

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT.SSA ALESSANDRA BURRA
Procedura Esecutiva R.G.E. n° 667/2018

*** **

PERIZIA

*** **

Indice

1. Incarico	2
2. Quesiti	2
3. Introduzione alle operazioni peritali	2
4. Relazione notarile sostitutiva. Titolo di provenienza, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	3
5. Descrizione del contesto dove sono situati gli immobili	4
6. Descrizione degli immobili pignorati	5
7. Identificazione catastale dell'immobile pignorato	10
8. Confini di proprietà	11
9. Verifica sulla regolarità urbanistica ed edilizia	11
10. Calcolo delle superfici commerciali	14
11. Descrizione dello stato di conservazione degli immobili	15
12. Verifica sulla presenza di eventuali contratti di locazione	16
13. Occupazione dell'immobile	17
14. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale	17
15. Presenza di vincoli urbanistici o servitù. Informazioni art. 173 bis p.to 8) disp. att. c.p.c	17

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C.n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - Fax 041 8623624
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu



16. Presenza di vincoli di carattere condominiale. Informazioni art. 173 bis p.to 9), disp. att. c.p.c.	18
17. Valore degli immobili ed eventuale suddivisione in lotti	18
18. Certificazione energetica	23
19. Allegati	23

*** **

1. Incarico

Il sottoscritto ing. Marco De Nardi con studio in Treviso, vicolo Feltrina C, 8 è stato nominato Esperto Stimatore in data 26/08/2019 nell'ambito del procedimento R.G.E. n° 667/2018, con riferimento ai beni pignorati da:

Successivamente sono intervenuti nella procedura la sig.ra

2. Quesiti

Quesiti di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

3. Introduzione alle operazioni peritali

Il sottoscritto Perito, dopo aver reperito la documentazione di natura urbanistica e catastale, ha proceduto a vari sopralluoghi presso l'immobile pignorato in data 16/12/2019, alla presenza del Custode e dei legali rappresentanti della ditta esecutata, e successivamente in data 18/12/2019, 10/01/2020 e 24/01/2020 alla sola presenza dei legali rappresentanti della ditta esecutata, al fine di definire le caratteristiche architettoniche, valutare lo stato di manutenzione, verificare la corrispondenza ai titoli edilizi urbanistici e catastali, eseguire contestualmente gli opportuni rilievi ed infine acquisire la documentazione fotografica necessaria [Allegato 15] per

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - Fax 041 8623624
 Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



una compiuta descrizione dei beni oggetto di perizia.

4. Relazione notarile sostitutiva. Titolo di provenienza, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Agli atti è allegato il certificato notarile [Allegato 1] a firma del notaio Vincenzo Cirotta del 21/03/2019 redatto ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.C. dal quale si ricavano sia il titolo di provenienza nonché le iscrizioni e trascrizioni di seguito descritte:

- Atto di trasformazione a rogito del notaio Francesco Imparato di Asolo in data 08/05/2012 n. di rep. 133940, racc. 42294, trascritto in data 14/05/2012 ai nn. di reg. gen e part. 14322/10492. Il titolo ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento. Nell'atto la società esecutata [omissis] dichiara di possedere la piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento [Allegato 2].
- Ipoteca volontaria contro la ditta esecutata iscritta in data 14/06/2000 reg. gen. e part. nn. 22776/4118, a favore di [REDACTED] gravante per l'intero della proprietà su tutti i beni pignorati. L'ipoteca è sorta in forza di concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del notaio Francesco Imparato in data 09/06/2000, rep. num. 79148.
- Ipoteca volontaria contro la ditta esecutata iscritta in data 18/06/2007 reg. gen. e part. nn. 28819/7899, a favore di [REDACTED] gravante per l'intero della proprietà su tutti i beni pignorati. L'ipoteca è sorta in forza di concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del notaio Alessandro Degan in data 12/06/2007, rep, num. 72663/2972.
- Ipoteca volontaria contro la ditta esecutata iscritta in data 13/12/2007 reg. gen. e part. nn. 58807/16381, a favore di [REDACTED]

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C.n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - Fax 041 8623624
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu



██████████ gravante per l'intero della proprietà su tutti i beni pignorati.

L'ipoteca è sorta in forza di concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del notaio Alessandro Degan in data 27/11/2007, rep, num. 75188/3277.

- Verbale di pignoramento immobili emesso dall'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Treviso rep. n. 10505 del 22/11/2018 trascritto il 08/02/2019 al numero di reg. gen. 4799, reg. part. 3419 a favore di ██████████ ██████████ per l'intero della proprietà dei beni individuati al Comune di Riese Pio X catasto fabbricati Sez. B Fg. 1 mapp. n. 26 sub 12 [Allegato 3].

Da una visura effettuata in data 04/09/2019 si è riscontrato che non sono presenti ulteriori atti successivi alla data del certificato notarile [Allegato 4].

5. Descrizione del contesto dove sono situati gli immobili

Gli immobili si trovano nella zona industriale in località Balegante nel comune di Riese Pio X al seguente indirizzo: Comune di Riese Pio X, zona industriale Balegante, via Monte Santo civ. 28.

La zona si trova al limite del territorio comunale ed è prossima al centro del comune di Loria. L'area è parzialmente urbanizzata, in quanto la zona industriale in cui si trovano gli immobili è ormai satura, mentre la zona prospiciente presenta aree residenziali non completamente edificate e vasti terreni agricoli [Allegato 5].

I fabbricati industriali della zona presentano una edificazione non più recente ma comunque sono discretamente mantenuti e quindi l'aspetto dell'area è dignitoso. Nelle immediate vicinanze degli immobili non sono presenti stalli per parcheggio pubblico e sono assenti attività commerciali o

DE NARDI MARCO **Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C.n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - Fax 041 8623624
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu



altri edifici ad uso pubblico.

6. Descrizione degli immobili pignorati

I beni pignorati sono costituiti da un edificio industriale per la lavorazione e lo stoccaggio del legname, da un corpo uffici integrato nel medesimo edificio industriale, da un capannone a struttura metallica leggera rivestito da un telo in pvc (definito in seguito “tunnel A”) e dall’area di pertinenza dei due fabbricati. L’edificio industriale è costituito da un capannone produttivo, da due magazzini, da un deposito e da vari locali tecnologici funzionali all’attività.

Il corpo uffici presenta due piani fuori terra. Il resto dei fabbricati ha invece un solo piano fuori terra, ad eccezione di due porzioni interne al capannone produttivo ed adiacenti agli uffici che presentano soppalchi con destinazione d’uso magazzino. Non ci sono locali interrati.

In particolare, il corpo uffici è composto dai seguenti vani: al piano terra 4 uffici, un disimpegno, un locale di ingresso dove sono attualmente sono esposti i materiali prodotti dall’azienda, due ripostigli, un servizio igienico, un atrio, spogliatoi e WC a servizio dell’area produttiva ed una centrale termica ad uso esclusivo del corpo uffici. Al piano primo, collegato al piano terra mediante scala interna, sono presenti 5 uffici, un ripostiglio, due archivi, un disimpegno, un servizio igienico, un terrazzo. La copertura è piana con terrazza a cielo libero su tutta la superficie, ad esclusione di un piccolo locale al cui interno è installato un lavabo.

La parte produttiva consiste invece in un capannone di circa 2970 mq privo di suddivisioni interne, ad eccezione di una porzione con soppalco ad uso magazzino che presenta al piano terra un atrio per ingresso dipendenti oltre

DE NARDI MARCO **Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C.n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - Fax 041 8623624
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu



ad uno spogliatoio con annessi servizi igienici ed un secondo soppalco realizzato sopra il locale di ingresso agli uffici. Adiacenti all'area produttiva sono presenti due magazzini, per un totale di circa 3540 mq ed un deposito di circa 890 mq, distinto dai magazzini in quanto è privo di portoni di chiusura. All'interno di uno dei magazzini è presente un ulteriore corpo di fabbrica ad un piano destinato a spogliatoi e servizi. Le aree destinate all'attività produttiva hanno quindi una superficie lorda complessiva di circa 7400 mq oltre alla superficie destinata agli impianti tecnologici. Per una migliore comprensione di quanto descritto vedasi anche l'[Allegato 12A].

L'area di proprietà della ditta eseguita, interamente delimitata da recinzione, comprende sia i fabbricati pignorati, sia un capannone limitrofo edificato sul mappale 689, sia i piazzali che circondano gli edifici. Si evidenzia che non vi è alcuna separazione fisica tra il piazzale di pertinenza del capannone escluso dal pignoramento (mapp. 689) e quello riferibile agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare (mapp. 26 sub. 13) (vedasi allegato 6C). L'accesso all'area avviene attraverso quattro ampi cancelli carrabili, il principale dei quali è posto in adiacenza agli uffici presso l'imbocco di via Monte Santo in corrispondenza della rotatoria sulla SP. 81 "Cendròle", il secondo situato sulla medesima strada provinciale, il terzo ed il quarto, adiacenti, posti invece lungo via Monte Santo sull'angolo posto a nord-est del mapp. 689. In particolare questi due ultimi ingressi consentono di mantenere un accesso indipendente rispetto alla porzione di proprietà non inclusa nel pignoramento, evitando quindi il rischio di dover costituire una servitù di passaggio gravante sugli immobili pignorati.

L'edificio principale, costituito dal capannone e dal corpo uffici, è stato

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C.n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - Fax 041 8623624
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



oggetto nel corso degli anni di numerosi ampliamenti e modifiche mentre il tunnel A ha sempre mantenuto la sagoma e la struttura originaria. Gli ampliamenti consistono in diversi corpi di fabbrica ad uso produzione e magazzino aggiunti al capannone originario, oltre a svariati locali tecnici funzionali all'attività; ci si riferisce in particolare alla centrale termica ad uso dello stabilimento, agli essiccatoi, a due cabine elettriche adiacenti, a due tunnel retrattili posti in prossimità di altrettanti accessi al fabbricato, ad un silo, al tamponamento (abusivo) mediante pannelli e telo in pvc del lato ovest dei magazzini/depositi in corrispondenza di due tettoie. Modifiche consistenti hanno anche riguardato il corpo uffici, più volte rimaneggiato ed ammodernato nel tempo.

All'interno della proprietà sono presenti numerosi parcheggi per automobili. L'area attorno ai capannoni è interamente pavimentata, con una porzione mantenuta a verde lungo la strada provinciale.

Le strutture portanti del corpo uffici sono in muratura portante e telai di cemento armato. Gli orizzontamenti e la copertura sono eseguiti in latero cemento, i divisori in laterizio. Tutti i muri interni sono intonacati. I muri perimetrali verso l'esterno sono invece rivestiti con pannellatura in alluminio satinato alternata a pannelli metallici con finitura ad effetto marmo, oppure con vetrate continue.

In questa porzione del complesso edilizio sono presenti serramenti in alluminio con vetrocamera privi di oscuranti; le porte interne sono in legno.

Al pavimento sono disposti parchetti di legno sulla quasi totalità degli spazi.

I servizi igienici sono dotati di lavabo e water oppure turche; le pareti ed il pavimento sono rivestiti con ceramica.

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C.n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - Fax 041 8623624
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu



Le strutture portanti principali della parte produttiva/magazzino sono tutte in acciaio, con pannelli di copertura in cemento amianto nella porzione primigenia della fabbrica e in lamiera coibentata tipo sandwich nel resto del complesso edilizio. I muri perimetrali di questi fabbricati sono nella porzione originaria in laterizio intonacato, con alcune parti tuttavia prive di intonaco, ovvero a porzioni miste in laterizio o in calcestruzzo armato gettato in opera oppure a pannelli prefabbricati di c.a. nei corpi di fabbrica di edificazione più recente. Una porzione piuttosto rilevante posta sul lato ovest dei magazzini è tamponata con pannelli in poliuretano, a cui si aggiunge (sempre sul lato ovest del deposito) una chiusura che costituisce una sorta di parete realizzata con telo in pvc, comprensiva anche di apertura automatizzata sempre realizzata con il medesimo telo in pvc. I portoni di accesso all'area produttiva/magazzino sono ben distribuiti sul perimetro e di ampia dimensione.

Nella parte produttiva/magazzini ed in centrale termica i serramenti finestrati sono in acciaio con vetro singolo e sono tutti privi di oscuranti. Sono presenti numerosi portoni industriali con guida a terra, sia sul perimetro esterno che all'interno del complesso industriale. I pavimenti sono tutti in cemento, con l'eccezione delle zone adibite a spogliatoio dove sono disposte piastrelle. I servizi igienici sono dotati di lavabo e water oppure turche; le pareti ed il pavimento sono rivestiti con ceramica.

Gli essiccatoi presentano una struttura portante in acciaio e pannelli prefabbricati in lamiera coibentata di tipo sandwich.

La centrale termica a servizio dello stabilimento è realizzata in muratura di calcestruzzo armato, copertura in lamiera sorretta da elementi di carpenteria

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C.n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - Fax 041 8623624
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



metallica.

Sono inoltre presenti due cabine elettriche tra loro adiacenti. La prima è stata costruita con elementi di calcestruzzo armato prefabbricato, la seconda con muri in blocchi di calcestruzzo e copertura in lastre di calcestruzzo armato.

Sono inoltre presenti sui lati sud ed est due tunnel mobili retrattili a struttura metallica rivestiti con telo in pvc prospicienti ad altrettanti ingressi del capannone.

L'impianto di riscaldamento dell'intero complesso industriale presenta circuiti separati in varie zone.

Sono presenti due centrali termiche:

a) Centrale A: integrata nel corpo uffici ed a servizio solamente di questa porzione del complesso edilizio. La caldaia presente nella centrale termica funziona a gasolio ed ha potenza pari a 46 kW. L'impianto in centrale termica e la caldaia sono relativamente datati.

b) Centrale B: realizzata all'esterno del lato est del capannone produttivo e ad uso di tutti i fabbricati, compreso il corpo uffici (con eccezione del tunnel A che non è riscaldato). La caldaia presente nella centrale termica funziona a polverino di legno vergine ed ha potenza pari a 1566 kW. L'impianto in centrale termica è datato, ed in particolare lo è la caldaia (anche se è mantenuta in buono stato di manutenzione). Si sottolinea che il combustibile che utilizza il generatore non è facilmente reperibile, se non per una attività che lavora il legno e produce ingenti quantità di polverino.

Tutti gli impianti termici funzionano ad acqua. I circuiti termici degli uffici sono collegati all'impianto generale, per cui è possibile escludere il

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C.n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - Fax 041 8623624
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



funzionamento della centrale termica A pur mantenendo attivo il riscaldamento del corpo uffici. I terminali della zona uffici sono ventilconvettori e sono in buono stato di conservazione.

Il riscaldamento nei capannoni avviene con aerotermi, negli spogliatoi con radiatori, negli essiccatori sono presenti ventilatori a soffitto. I terminali della parte industriale del complesso edilizio hanno tutti un medio stato di conservazione e dal controllo a campione eseguito risultano comunque tutti funzionanti.

Nel solo corpo uffici è presente un impianto di raffrescamento e condizionamento a split, con unità interne poste nei vari uffici ed unità esterna posizionata sulla copertura.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale, a norma per l'epoca di costruzione, con canalizzazioni sottotraccia negli uffici ovvero a vista in gran parte degli ambienti produttivi.

7. Identificazione catastale dell'immobile pignorato

Alla data del 04/12/2018 gli immobili erano così individuati al Catasto Urbano, Comune di Riese Pio X:

Sez. B, Foglio 1, mapp. 26 sub. 13 (ex sub. 12); Cat. D/7; rendita 41.890,86 euro.

Si precisa che la particella sub 12, definita del pignoramento, è stata soppressa con variazione del 25/07/2019 protocollo n. TV0079431 per recupero di situazione pregressa. La soppressione ha generato la sola particella sub. 13 che quindi coincide con la precedente particella 12.

I dati attuali al catasto urbano pertanto corrispondono a quelli indicati nel pignoramento, identificano l'immobile e ne consentono l'univoca

DE NARDI MARCO **Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C.n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - Fax 041 8623624
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu



individuazione, con la precisazione dell'indicazione della particella (sub. 13 anziché sub. 12) e con la specifica che alcuni elementi indicati negli elaborati catastali, pur essendo corrispondenti alla situazione reale, comportano tuttavia una difformità rispetto agli elaborati urbanistici approvati. Si segnala inoltre che il più piccolo dei due silos indicati in planimetria è stato rimosso, sostituito da una coppia di filtri depolveratori collegati ad impianti di aspirazione interni. E' pertanto necessario un aggiornamento al catasto urbano.

Si allegano la visura [Allegato 6A], l'elaborato planimetrico [Allegato 6B] e le planimetrie catastali [Allegato 6C].

Al catasto terreni al fg. 6 mapp. 26 vi è corrispondenza tra la visura [Allegato 6A] e la situazione reale, mentre la sagoma dell'edificio riportata in mappa non è pienamente rispondente alla realtà e necessita pertanto di aggiornamento [Allegato 6B].

I dati attuali al Catasto Terreni identificano gli immobili e ne consentono l'univoca individuazione, pur con la necessità dell'aggiornamento testè descritto.

8. Confini di proprietà

Il terreno di proprietà sul quale sono edificati gli edifici pignorati, confina con i mappali 178 e 689 del fg. 26 a nord, con il mappale 61 del fg. 26 ad ovest, con via Monte Santo ad Est e con la SP 81 "Cendròle" a sud.

9. Verifica sulla regolarità urbanistica ed edilizia

L'edificio pignorato è legittimato a seguito dei seguenti provvedimenti:

- Autorizzazione edilizia n. 579 del 31/0/1974 per il blocco iniziale [Allegato 8A];

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C.n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - Fax 041 8623624
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



- Autorizzazione del 27/12/1985 per la centrale termica esterna e la prima cabina elettrica [Allegato 8B];
- Autorizzazione gratuita ai sensi art. 76 p.to 1A) LR 61/85. Da considerarsi autorizzato in quanto approvato il 21/01/86 per i primi essiccatoi [Allegato 8C];
- Autorizzazione PE 222/1988 per il silo [Allegato 8D];
- Concessione nr 5 del 21/01/1989 per il primo ampliamento del capannone [Allegato 8E];
- Concessione per varianti in sanatoria nr. 5A del 28/12/1995 per ampliamento di essiccatoi a nord e del blocco servizi della zona magazzino ad ovest [Allegato 8F];
- Concessione nr. 8 per ampliamento fabbricato industriale e ricavo dei locali ad uso uffici del 14/02/1997 [Allegato 8G];
- Concessione in sanatoria per pratica condono edilizio nr. 69 del 10/03/1997 per sistemazione area uffici e spogliatoi [Allegato 8H];
- DIA P.E. 34/98 del 30/06/1998 per ampliamento con essiccatoi lato nord ed est [Allegato 8I];
- DIA P.E. 65/98 del 20/08/1998 per realizzazione del tunnel A [Allegato 8L];
- DIA prot. 6023 del 25/08/1998 per modifica zona uffici;
- Concessione edilizia nr. 49 del 08/05/2001 e precedente concessione 8A del 16/07/1999 per cambio di destinazione d'uso alloggio custode e modifiche prospettiche e successiva variante;
- Concessione edilizia nr. 92 del 05/09/2002 per varianti prospettiche e modifiche interne. Stato finale degli uffici [Allegato 8M];

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C.n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - Fax 041 8623624
 Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu



- Condono per cementazione piazzali nr. 12 del 28/06/2007. Titolo edilizio in sanatoria nr. 101 [Allegato 8N];

- Condono per recinzione del lotto industriale nr. 13 del 28/06/2007. Titolo edilizio in sanatoria nr. 100 [Allegato 8O]

Una parte degli immobili (ovvero l'area uffici ed il deposito a nord) sono in possesso dell'agibilità parziale, assegnata con Certificato di Agibilità n. 203/95A del 17/03/2003. In particolare nel suddetto certificato sono richiamate le seguenti pratiche: concessioni edilizie n.8 del 14.02.97, n.8/A del 16.07.99, n.49 del 08.05.01 e n. 92 del 05.09.02 e la DIA Prot. n. 6023 del 28.05.1998; le varie pratiche richiamate riguardano una successione di varianti nella distribuzione della zona uffici e servizi igienici, con versione definitiva riscontrabile nella pratica n. 92/2002 [Allegato 9].

Dai riscontri effettuati e dai rilievi eseguiti, sono state accertate difformità distributive, volumetriche e prospettiche rispetto ai suddetti titoli abilitativi. In particolare, come evidenziato nell'[Allegato 10] che riassume i vari titoli edilizi che legittimano le porzioni del complesso edilizio, si nota come le parti evidenziate con il retino a righe inclinate (p.to 11 nel grafico) siano tutte porzioni non legittimate.

Si è pertanto condotta una valutazione sulla possibilità di condonare gli abusi edilizi [Allegato 11] e si è accertato che la superficie edificabile all'interno del lotto è maggiore della superficie realmente edificata anche comprensiva della totalità delle porzioni abusive ad esclusione della porzione ad ovest racchiusa da telo in pvc, in quanto la superfetazione è stata costruita ad una distanza dal confine inferiore al minimo consentito dallo strumento urbanistico. È quindi possibile ottenere una sanatoria di tutte le

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C.n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - Fax 041 8623624
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



opere non legittimate, con la precisazione esposta nel precedente periodo, ovvero con l'esclusione della sola porzione ad ovest che dovrà essere invece demolita.

10. Calcolo delle superfici commerciali

Il dimensionamento della superficie commerciale è stato eseguito mediante i grafici dei rilievi [Allegato 12B] ed il calcolo delle superfici commerciali [Allegato 12C]

Le superfici misurate sono le seguenti:

Corpo uffici: Piano terra superficie lorda 339 mq; altezza netta metri 2,80.

Piano primo superficie lorda 262 mq; altezza netta 2,80 m

Terrazzo primo piano superficie lorda 13 mq

Superficie industriale area produttiva+magazzini/depositi+locali tecnici:

Superficie lorda 8399 mq; altezza netta variabile. Nel calcolo delle superfici commerciali i tunnel B e C, pur essendo strutture retrattili, sono stati computati al 100% in quanto costituiscono a tutti gli effetti un'area coperta utile al processo lavorativo.

Superficie industriale tunnel A: Superficie lorda 709 mq; altezza netta 5,90 m.

Area scoperta afferente agli immobili del mapp. 26 sub. 13: ha una superficie di $17173-9204=7969$ mq.

Riassumendo:

a) Superficie principale Uffici: mq 601.

Superficie secondaria terrazzo mq 13 con coefficiente di omogeneizzazione superficiaria: 25%. Superficie omogeneizzata 3 mq.

Pertanto la somma è la seguente: Principale (mq 601) + Terrazzo (mq 3).

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C.n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - Fax 041 8623624
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu



Il totale dei metri quadrati commerciali degli uffici è 604.

b) Superficie principale fabbricato produttivo: 8399 mq

Superficie esterna di pertinenza del fabbricato produttivo: 7969 mq con coefficiente di omogeneizzazione superficiaria: 10%. Superficie omogeneizzata 797 mq.

Il totale dei metri quadrati commerciali dell'area produttiva/magazzini è pari a 9196.

c) Superficie principale magazzino tunnel A: 709 mq

Il totale dei metri quadrati commerciali del tunnel A è pari a 709.

11. Descrizione dello stato di conservazione degli immobili

La parte del corpo uffici si presenta in buono stato di manutenzione mentre il resto dei fabbricati ha un aspetto decoroso ed un medio stato di manutenzione.

La panoramicità degli affacci si può considerare ordinaria.

Le finiture, gli impianti elettrici, termici ed idraulici si presentano in medio stato di conservazione.

Lo stato di funzionamento degli impianti testati a campione nel corso del sopralluogo è stato positivo nella quasi totalità delle verifiche effettuate.

È stato verificato che i fabbricati della parte produttiva sono privi di certificato prevenzione incendi. Tale mancanza impedisce l'ottenimento del certificato di agibilità. L'ottenimento del certificato, essendo presenti strutture in acciaio nella quasi totalità del complesso edilizio (sostanzialmente con la sola esclusione degli uffici), comporta indubbiamente un notevole impegno economico, sia pure proporzionato e correlato alla tipologia di attività che si insedia nei fabbricati, che può essere

DE NARDI MARCO **Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C.n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - Fax 041 8623624
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu



a basso, medio o elevato rischio incendio.

Si sottolinea inoltre che la copertura del fabbricato produttivo, ovvero del fabbricato originario, ha pannelli in amianto che non sono mai stati trattati.

12. Verifica sulla presenza di eventuali contratti di locazione

Il sottoscritto ha verificato presso l'Agenzia delle Entrate se fossero presenti contratti attivi di locazione o comodato registrati. La verifica avvenuta in data 06/12/2019 ha dato esito positivo.

Sono presenti due contratti di locazione commerciale di durata 6+6 anni stipulati prima del pignoramento.

Il primo contratto è stato stipulato tra la ditta esecutata e la società [omissis] ed ha come oggetto della locazione il Tunnel A. La scadenza prevista è il giorno 31/05/2024 [Allegato 13A]. Il canone di locazione, pari a 600 euro/mese, appare congruo in quanto il valore medio per la tipologia di struttura in zona è pari a 0,9 €/mq e quindi, considerando la superficie locata di circa 700 mq, risulta un valore di canone medio pari a 630 euro che è compatibile con il valore esposto nel contratto di locazione.

Il secondo contratto è stato stipulato tra la ditta esecutata e la società [omissis] ed ha come oggetto della locazione una porzione della struttura principale pari a circa 4250 mq. La scadenza prevista è il giorno 30/06/2024.

Si evidenzia che la ditta locataria e conduttrice hanno il medesimo legale rappresentante e che al p.to 6) del contratto il locatore ha dichiarato che l'immobile locato è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche avendo ottenuto concessione di edificazione e licenza di agibilità. In realtà, come già descritto in precedenza nella perizia, la situazione è diversa, in quanto solamente gli uffici sono in possesso dell'agibilità e sono comunque presenti

DE NARDI MARCO **Consulenze e servizi di ingegneria**

Vicolo Feltrina C.n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - Fax 041 8623624
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



porzioni in difformità dai titoli edilizi. [Allegato 13B]. Il canone di locazione, pari a 5525 euro/mese, appare congruo in quanto il valore medio per la tipologia di struttura in zona è pari a 1,3 €/mq e quindi, considerando la superficie locata pari a circa 4250 mq, risulta un valore di canone medio di 5250 euro che corrisponde esattamente al valore esposto nel contratto di locazione.

13. Occupazione dell'immobile

L'ispezione ha consentito di accertare che alla data di sopralluogo gli immobili risultavano occupati sia dalla ditta esecutata che dalla ditta locataria e, relativamente al tunnel A, dalla sola ditta locataria del medesimo immobile.

14. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Il vigente piano urbanistico comunale è il PAT del febbraio 2014 ed il PI variante numero 2 del marzo 2019.

L'area in esame è identificata dallo strumento urbanistico comunale come Zona produttiva D1/005 [Allegato 14]. L'immobile è pertanto costruito in conformità alle destinazioni di piano urbanistico.

15. Presenza di vincoli urbanistici o servitù. Informazioni art. 173

bis p.to 8) disp. att. c.p.c

Non sono presenti vincoli monumentali, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, paesaggistici.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico. Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà e non deriva da alcuno dei suddetti titoli. È presente la servitù passiva per passaggio di elettrodotto (è presente un traliccio tra gli essiccatoi a nord ed il Tunnel A. Tale servitù non

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C.n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - Fax 041 8623624
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



comporta comunque alcuna limitazione alla piena fruibilità dell'area.

Come vincoli di piano si specifica che il lotto ricade in fascia di rispetto di un impianto di comunicazione elettronica per uso pubblico

16. Presenza di vincoli di carattere condominiale. Informazioni art. 173 bis p.to 9), disp. att. c.p.c.

Gli immobili pignorati non presentano alcun vincolo di tipo condominiale.

Alla data di redazione della perizia al sottoscritto non risultano in corso procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

17. Valore degli immobili ed eventuale suddivisione in lotti

La valutazione di seguito esposta è stata sviluppata utilizzando il criterio di stima analitico-comparativo con beni simili, apportando le opportune correzioni in funzione delle differenze analizzate e comparate, tenuto conto di ogni caratteristica ritenuta incidentale sul valore da stimare.

Per quanto riguarda i beni: l'ubicazione, la comodità di accesso, lo stato manutentivo dell'immobile, la presenza di impiantistica a norma, la vetustà, il grado di finitura, lo scoperto pertinenziale, la libertà o meno dell'immobile da vincoli quali affitti, locazioni, comodati.

Per quanto riguarda il libero mercato: l'appetibilità del bene nel suo contesto, lo stato del mercato per beni simili in zona.

Tutti i valori degli immobili oggetto della presente perizia sono stati determinati sulla scorta delle considerazioni predette con unità di riferimento il metro quadrato commerciale, comunque ricomprendendo l'area pertinenziale nel valore dei fabbricati stessi.

Al fine, però, di determinare il valore inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C.n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - Fax 041 8623624
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu



contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato del particolare periodo di grave stagnazione del mercato immobiliare caratterizzato da notevole offerta e domanda limitatissima, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta, occorrerà applicare un'ulteriore riduzione sul valore unitario.

Il valore commerciale è stato ricavato analizzando separatamente il valore degli uffici, della porzione produttiva e del Tunnel A.

1) Tipologia dell'immobile analizzato, ovvero:

- Categoria fabbricato: corpo uffici (integrato ad un capannone produttivo);
- Superficie (commerciale) circa 604 mq;
- Sito di riferimento: Riese Pio X.

Valore medio di vendita degli immobili della categoria analizzata nel sito di riferimento con caratteristiche generali: € 790 / mq

Sono stati poi introdotti e valutati i seguenti coefficienti correttivi del valore medio:

Vetustà da 10 a 20 anni: coeff. 1,00

Finiture civili: coeff. 1,00

Stato manutenzione buona: coeff. 1,02

Riscaldamento autonomo uffici: coeff. 1,02

Impianto a ventilconvettori: coeff. 0,97

Condizionamento autonomo a copertura integrale: coeff. 1,02

Finestre con vetro camera: coeff. 1,02

Parcheggi posto auto interni all'area in quantità sufficiente: coeff. 1,00

Produttoria coefficienti: 0,98

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C.n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - Fax 041 8623624
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



Prezzo commerciale a mq dell'immobile periziato (uffici): $790 \times 0,98 = 774$

euro

Superficie commerciale mq 604

Valore commerciale mq 604 x € 774 / mq = € 467.496

Il valore commerciale della porzione ad uffici è arrotondato a 470.000 euro.

2) Tipologia dell'immobile analizzato, ovvero:

- Categoria fabbricato: capannoni ad uso produttivo;
- Superficie (commerciale) circa 9196 mq;
- Sito di riferimento: Riese Pio X.

Valore medio di vendita degli immobili della categoria analizzata nel sito di riferimento con caratteristiche generali: € 310 / mq

Sono stati poi introdotti e valutati i seguenti coefficienti correttivi del valore medio:

Vetustà (media) da 20 a 40 anni: coeff. 0,90

Finiture economiche: coeff. 0,95

Stato manutenzione normale: coeff. 1,00

Vetustà degli impianti (media età/vecchi): 0,90

Impianto ad aerotermi: coeff. 0,97

Condizionamento assente: coeff. 1,00

Finestrature non prestazionali dal punto di vista energetico: coeff. 1,00

Area di manovra e carico-scarico normale: coeff. 1,00

Parcheggi per operai posto auto interni all'area in quantità sufficiente: coeff. 1,00

Assenza di CPI: 0,75

Produttoria coefficienti: 0,56

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C.n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - Fax 041 8623624
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu



Prezzo commerciale a mq dell'immobile periziato (capannone ad uso produttivo): $310 \times 0,56 = 174$ euro

Superficie commerciale mq 9196

Valore commerciale mq 9196 x € 174 / mq = € 1.600.104

Il valore commerciale della porzione produttiva, ad esclusione del Tunnel

A, è arrotondato a 1.600.000 euro.

3) Tipologia dell'immobile analizzato, ovvero:

- Categoria fabbricato: tunnel a struttura metallica leggera ad uso deposito;
- Superficie (commerciale) circa 709 mq;
- Sito di riferimento: Riese Pio X.

Valore medio di vendita degli immobili della categoria analizzata nel sito di riferimento con caratteristiche generali: € 100 / mq

Sono stati poi introdotti e valutati i seguenti coefficienti correttivi del valore medio:

Vetustà (media) da 10 a 20 anni: coeff. 1,00

Stato manutenzione normale: coeff. 1,00

Produttoria coefficienti: 0,75

Prezzo commerciale a mq dell'immobile periziato (tunnel a struttura metallica leggera ad uso deposito): $100 \times 1,00 = 100$ euro

Superficie commerciale mq 709

Valore commerciale mq 709 x € 100 / mq = € 70.900

Il valore commerciale del Tunnel A è arrotondato a 70.000 euro.

Ricapitolando, la stima del valore commerciale è la seguente:

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C.n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - Fax 041 8623624
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu



- 1) Uffici: 470.000 euro
- 2) Zona produttiva: 1.600.000 euro
- 3) Tunnel A: 70.000 euro

A tali valori si operano le seguenti detrazioni:

- 1) Gli uffici sono in possesso di agibilità e non sono locati. Non viene quindi operata alcuna riduzione al valore.
- 2) La zona produttiva è priva di permesso di costruire e parzialmente locata. Poiché per l'ottenimento dell'agibilità è necessario il certificato prevenzione incendi e dato tale certificato richiede l'esecuzione di una ristrutturazione pesante, sussistono fondate condizioni ostative al rinnovo automatico del contratto di locazione. Valutando quindi la specificità del suddetto contratto di locazione ed il periodo che manca alla naturale scadenza, si riduce il valore del bene (parte produttiva) del 10%.
- 3) Per tunnel A, locato senza cause ostative al rinnovo automatico del contratto di affitto, si riduce invece il valore del 30%.

In base alle considerazioni precedenti il valore finale stimato è quindi:

- 1) Uffici: 470.000 euro
- 2) Zona produttiva: $1.600.000 \times 0,9 = 1.440.000$ euro
- 3) Tunnel A: $70.000 \times 0,7 = 49.000$ euro (approssimato a 50.000 euro)

Pertanto, tenuto conto di quanto riscontrato nei sopralluoghi effettuati, dei rilievi, dell'età, della qualità, dello stato di manutenzione interno,

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C.n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - Fax 041 8623624
 Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingspec.eu



dell'ubicazione e di ogni precedente considerazione, lo scrivente ritiene il che il **valore commerciale** dei beni stimati sia pari ad **Euro 1.960.000 (UNMILIONENOVECENTOESSANTATAMILA)**.

Vengono poi considerate le spese per la sanatoria causata dagli abusi edilizi, dalle conseguenti spese progettuali e dai nuovi accatastamenti, nonché la demolizione della superfetazione ad ovest pari a:

Costo per oneri sanatoria: 20.600 euro; Costi progettuali: 35.000 euro; Costo per accatastamenti: 6.000 euro; Costo demolizione 7.000 euro. Totale detrazioni approssimato a 70.000 euro.

In base alle considerazioni precedenti il valore finale stimato è quindi:

Valore commerciale (1.960.000) - detrazioni (70.000) = 1.890.000 euro

In base alle considerazioni precedenti il valore commerciale comprensivo di detrazioni a carico del potenziale acquirente è arrotondato a 1.890.000 euro.

In base alla tipologia di immobile ed al suo posizionamento, si ipotizza per la vendita forzata una decurtazione pari al 20% del valore commerciale stimato decurtato delle detrazioni. Pertanto $1.890.000 \times 0,80 = 1.512.000$ euro, approssimato ad euro 1.500.000.

Si valuta come congruo un **valore di vendita forzata** pari ad **Euro 1.500.000 (UNMILIONECINQUECENTOMILA)**.

18. Certificazione energetica

L'attestato di Prestazione Energetica verrà prodotto successivamente al trasferimento del bene. Si specifica che gli impianti non sono registrati al Catasto Regionale degli impianti termici CIRCE.

19. Allegati

- 1) Allegato 1: Certificato notarile

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C.n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - Fax 041 8623624
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu



2) Allegato 2: Atto di trasformazione (atto di proprietà)

3) Allegato 3: Atto di pignoramento

4) Allegato 4: Elenco iscrizioni e trascrizioni

5) Allegato 5: Inquadramento

6) Allegato 6A: Visure catasto urbano

7) Allegato 6B: Elaborato planimetrico

8) Allegato 6C: Planimetria catastale

9) Allegato 7A: Visura catasto terreni

10) Allegato 7B: Estratto di mappa catastale

11) Allegati 8A, 8B...8O: Titoli edilizi

12) Allegato 9: Certificato di agibilità parte uffici

13) Allegato 10: Riassunto titoli edilizi

14) Allegato 11: Verifica sulla possibilità di sanatoria

15) Allegato 12A: Schema della suddivisione delle aree

16) Allegato 12B: Grafici dei rilievi

17) Allegato 12C: Calcolo delle superfici commerciali

18) Allegati 13A e 13B: Verifica contratti Agenzia Entrate

19) Allegato 14: Estratto Piano Interventi e PAT

20) Allegato 15: Documentazione fotografica

21) Allegato 16: Scheda sintetica riassuntiva

*** **

Treviso, li 24 gennaio 2020

L'Esperto Stimatore

ing. Marco De Nardi

DE NARDI MARCO
Consulenze e servizi di ingegneria

Vicolo Feltrina C.n. 8 - 31100 Treviso (TV) - Tel. 0422 967970 - Fax 041 8623624
Email: ing.denardi.marco@gmail.com - Pec marco.denardi2@ingpec.eu

