

Geom. Raffaele Dalessandri

Via delle Absidi, 14 - 31100 Treviso

Tel.: 0422/579864 - 410699 - Email: raffdale@libero.it - PEC: raffaele.dalessandri@geopec.it

Tribunale di Treviso

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 401/2019

G.E.: dr.ssa Alessandra BURRA

Udienza del 10.02.2021

RAPPORTO DI STIMA



1. INCARICO

Il sottoscritto **Geom. Raffaele Dalessandri** con Studio in Treviso via delle Absidi n. 14 ed iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Treviso al n. 2390 è stato nominato Esperto Stimatore in data 13/05/2020 dal G.E. Dott.ssa Alessandra Burra con comunicazione PEC del 28/05/2020. Lo scrivente ha effettuato l'accettazione dell'incarico e giuramento telematico con comunicazione PEC in data 29/05/2020 ed ha estrapolato dal fascicolo telematico la documentazione in atti (certificato storico ventennale ipo-catastale).

Successivamente in data 29/10/2020 lo scrivente richiedeva proroga dei termini che veniva concessa in data 01/11/2020 con fissazione di udienza alla data del 10.02.2021.

Incarico conferito per la relazione di stima ex art. 173bis Disp. Att. C.P.C..

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Prima di effettuare qualsiasi attività il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ed acquisiva, presso l'Ufficio delle Entrate-Territorio di Treviso l'estratto di mappa e le planimetrie catastali ivi depositate.

Lo scrivente ha accertato la conformità della descrizione attuale del bene con quella contenuta nel pignoramento.

Il sottoscritto ha effettuato sopralluogo, sui beni oggetto della presente perizia, in data 22.07.2020 e in data 27.07.2020 accompagnato dal Custode Giudiziario all'uopo nominato (IVG) dove ha eseguito rilievi fotografici, metrici e delle caratteristiche qualitative dell'immobile. L'immobile era occupato.

In data 03.11.2020 si recava presso gli Uffici Comunali del Comune di Mogliano Veneto (Tv) al fine di effettuare la verifica Tecnico-Urbanistica e la richiesta di accesso e rilascio copia dei progetti e documenti utili alla dimostrazione o meno della conformità urbanistica dei beni oggetto di perizia.

Successivamente lo scrivente effettuava accesso presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Treviso al fine di effettuare visure delle planimetrie,



aggiornamento delle interrogazioni al catasto e presso la Conservatoria dei RR. II. in aggiornamento alle ispezioni di cui al depositato certificato notarile ventennale ipo-catastale a tutto il 15.10.2019.

3. FORMAZIONE LOTTI

Come meglio si descriverà di seguito i beni oggetto di analisi di stima sono composti da unità adibiti a depositi/magazzini artigianali, commerciali.

Il sottoscritto predispone la presente relazione in **n. 5 (cinque) lotti** per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta, sia una migliore comprensione dei beni eseguiti.

4.00. DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

Trattasi di unità su complesso prefabbricato di forma regolare composto da tre piani fuori terra e costituito da travi e pilastri prefabbricati, tamponamento in pannelli in c.a.p., orizzontamenti in copponi in C.A. precompresso. Le finiture esterne sono parte con pannelli finitura ghiaino e parte in cls liscio con fasce di serramenti in alluminio e vetro. La facciata principale da via Giotto ha pareti in vetro. La copertura è piana. All'interno del plesso vi si trovano vani scala e montacarichi. Alcuni in proprietà esclusiva ed altri in comune per accedere alle varie unità. Il plesso è servito da linea antincendio.

LOTTO 1

4.01. DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di fabbricato per attività commerciale ubicato in Comune di Mogliano Veneto (Tv), via Giotto n. 5.

L'immobile è identificato all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Treviso come segue:

Catasto Fabbricati – Comune di Mogliano Veneto

- Sez. C – Foglio 1 – Particella n. 702 – cat. D/8 – RCL € 27.006,00 –
via Giotto n. 5 – P T-1-2;

l'Intestatario in ditta corrisponde all'esecutato per la quota dell'intero della piena proprietà.



È ricompresa l'area coperta/scoperta descritta al catasto terreni al foglio 19 m.n. 702 di Ha 0.30.29, Ente Urbano.

Confini: L'immobile confina da nord in senso orario (Catasto Terreni, foglio 19): M.n. 547, m.n. 53 (ora Via Giotto), m.n. 751, m.n. 667 e 735.

Descrizione: Trattasi di unità commerciale costituita da piano terra area a parcheggio fronte strada recintata e con accessi regolati da cancelli pedonali e carraio, portico, area di vendita (spaccio aziendale), area stoccaggio e magazzino, uffici, piazzale retrostante, ulteriore ingresso, area magazzino, cavedio coperto. Oltre a servizi igienici, vani scala e montacarichi.

All'atto dei sopralluoghi si è rilevato che il lotto in esame è occupato da due distinti soggetti giuridici con regolare contratto di affitto e lo stesso immobile ha subito delle partizioni interne tra i due conduttori. Di questo se ne esplicherà più avanti.

Le finiture sono costituite, per i pavimenti in cemento lisciato, ceramica nei bagni e antibagno. Nei bagni e antibagno si rileva rivestimento in ceramica. Le pareti sono finite con tinteggiatura. Nei servizi si rilevano sanitari in ceramica con rubinetteria cromata. Le porte interne sono parte in legno tamburato (servizi) e parte in ferro (tagliafuoco) con maniglioni antipánico.

La zona spaccio aziendale ha tamponamento su portico con lastre in vetro accoppiato antisfondamento a tutt'altezza montate su profili in alluminio rinforzato con aperture per l'accesso della clientela con porte anch'esse in vetro.

Al piano primo i locali sono adibiti a magazzino/deposito senza particolari partizioni.

Al piano secondo si rilevano delle chiusure/locali parte in cartongesso e parte in vetro.

I collegamenti verticali sono in C.A. rivestite da gomma antisdrucchiolo ove si rilevano n. 2 montacarichi.

Il cavedio interno risulta coperto con struttura reticolare autoportante atta a garantire una adeguata ventilazione dell'ambiente.

L'impianto di riscaldamento è ad aria con refrigerazione nei mesi estivi. Nei bagni e antibagno si rileva per il riscaldamento parte con termosifoni in ferro e parte con convettori ad aria, l'acqua calda è garantita da boiler



elettrici. Si rileva all'esterno posteriore i locali macchine per il riscaldamento e raffrescamento. L'impianto elettrico risulta a norma. Si rilevano impianto di antifurto e videosorveglianza.

Come sopra accennato l'unità è locata a due soggetti giuridici.

La prima è affittata alla Società [REDACTED] con contratto di locazione commerciale soggetto ad IVA di anni 6 con decorrenza dal giorno 01.03.2016 per terminare alla data del 28.02.2022 con eventuale tacito rinnovo per uguale periodo (6 anni) salvo disdetta da comunicarsi almeno 12 mesi prima della scadenza naturale da esercitarsi da ambo le parti.

La seconda è locata alla Società [REDACTED] con contratto di locazione commerciale soggetto ad IVA di anni 6 con decorrenza dal giorno 01.06.2019 per terminare alla data del 01.06.2025 con eventuale tacito rinnovo per uguale periodo (6 anni) salvo disdetta da comunicarsi almeno 12 mesi prima della scadenza naturale da esercitarsi da ambo le parti. Detto contratto di locazione è stato registrato telematicamente in data 02.08.2019.

Essendo l'immobile usufruito da due Società distinte all'interno dello stesso si sono eseguite opere, tra l'altro previste nei contratti di locazione, al fine di dividere il bene per una fruizione separata dello stesso da parte delle due ditte.

Lo stato di manutenzione dell'immobile appare buono.

La superficie complessiva dell'immobile è pari a mq 4.680,00 di cui occupata dalla [REDACTED] mq 1.793,00 e superficie occupata da [REDACTED] mq 2.887,00.

5.01. STATO DI POSSESSO

L'intero compendio è locato come segue:

- alla Società [REDACTED] con contratto di locazione commerciale soggetto ad IVA di anni 6 con decorrenza dal giorno 01.03.2016 per terminare alla data del 28.02.2022 con eventuale tacito rinnovo per uguale periodo (6 anni) salvo disdetta da comunicarsi almeno 12 mesi prima della scadenza naturale da



esercitarsi da ambo le parti. Il canone è stato concordato in Euro 51.600,00 + IVA annui ripartito in rate trimestrali anticipate. Come citato nelle premesse del contratto, dato che la Condittrice, per le proprie esigenze logistiche, ha necessità di effettuare dei lavori di cui si doveva assumere ogni onere anche urbanistico, il canone, di comune accordo, è stato concordato in Euro 26.600,00 + IVA dal 01.06.2016 al 31.12.2016; Euro 46.800,00 + IVA per l'anno 2017; Euro 48.000,00 + IVA per l'anno 2018; Euro 49.200,00 + IVA per l'anno 2019; Euro 50.400,00 + IVA per l'anno 2020. A partire da gennaio 2021 il canone sarà corrisposto per intero (Euro 51.600,00 + IVA). Si concorda che dal settimo anno l'importo venga aggiornato nella misura del 75% della variazione ISTAT per famiglie di operai. La conduttrice ha versato un deposito cauzionale fruttifero di interessi, tramite assegno bancario non trasferibile, di Euro 12.900,00. Si specifica che la conduzione comprende, anche se non citata in contratto ma che dallo stesso si evince dalla planimetria allegata, l'unità che sarà descritta al lotto n. 2. In merito alla congruità del canone di locazione esso appare congruo in quanto ha valore di € 1,92/mq x mese + IVA coerente con i valori OMI che richiamano un range di € 1,9/mq x mese min. e € 2,5/mq x mese come massimo – IVA compresa.

- alla Società [REDACTED] con contratto di locazione commerciale soggetto ad IVA di anni 6 con decorrenza dal giorno 01.06.2019 per terminare alla data del 01.06.2025 con eventuale tacito rinnovo per uguale periodo (6 anni) salvo disdetta da comunicarsi almeno 12 mesi prima della scadenza naturale da esercitarsi da ambo le parti. Detto contratto di locazione è stato registrato telematicamente in data 02.08.2019. Il canone è stato concordato in Euro 48.000,00 + IVA annui ripartito in rate trimestrali anticipate. Per agevolare la Condittrice all'avviamento dell'attività, il canone, di comune accordo, è stato concordato in Euro 36.000,00 + IVA per il primo anno. A partire dal 01.06.2020 il canone sarà corrisposto per intero (Euro 48.000,00 + IVA). Si



concorda che dal settimo anno l'importo venga aggiornato nella misura del 75% della variazione ISTAT per famiglie di operai. La conduttrice ha versato un deposito cauzionale fruttifero di interessi, tramite assegno bancario non trasferibile, di Euro 12.000,00. In merito alla congruità del canone lo scrivente ritiene che lo stesso sia congruo a quanto riportato dalle tabelle OMI. Il canone è pari a € 1,39/mq x mese + IVA (Euro 1,70 IVA compresa).

6.01. SERVITU'

Come sopra enunciato gli immobili suddescritti fanno parte di un plesso prefabbricato per cui sono da considerarsi parti comuni per espressa pattuizione il suolo, le fondamenta, i muri maestri i tetti, i lastrici solari, i cortili e le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, le opere, le installazioni ed i manufatti che servono all'uso o godimento comune, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti, le fognature, i canali di scarico, gli impianti dell'acqua ed antincendio, gas, energia elettrica e simili.

Si specifica che l'immobile fa parte del comprensorio P.I.P. denominato S.P.Z. di Zerman-Bonisiolo-Mogliano Veneto il cui regolamento è allegato all'atto del Notaio Vincenzo Rubino di Mestre in data 17.01.1992 Rep. n. 31.575, Registrato a Mestre il 29.01.1992 al n. 33.

Inoltre gli immobili, per quanto attiene l'uso delle parti comuni fanno espresso riferimento al Regolamento di Condominio allegato all'atto del Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto in data 29.01.2008 Rep. n. 197.616, Registrato a Treviso il 31.01.2008 al n. 2365 serie 1T, Trascritto a Treviso il 04.02.2008 ai nn. 4105/2676.

È da segnalare la servitù di passaggio costituita con atto del 14.03.2001 Rep. n. 96.609 Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto, Trascritto a Treviso in data 27.03.2001 ai nn. 12183/8840.

7.01. ONERI DI CONDOMINIO

Non si rileva che l'immobile abbia un amministratore e pertanto non vi sono oneri condominiali se non quelli da suddividere tra le Società (raffrescamento, riscaldamento, manutenzioni esterne, ecc...).



8.01. CONFORMITA' URBANISTICA

Il compendio è stato edificato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia del 03.09.1992 n. 213 (Pratica n. 316/90/12291) che annulla e sostituisce la precedente del 20.01.1992 n. ,13;
- Concessione Edilizia per rinnovo in variante del 23.08.2000 n. 226 (Pratica n. 316/90/22899);
- D.I.A. per realizzazione recinzione del 18.01.2001 n. 16/01;
- Autorizzazione trasferimento intestazione in data 13.09.2001;
- D.I.A. per opere interne del 18.12.2001 n. 587/01;
- Concessione Edilizia in variante in sanatoria del 19.11.2002 n. 238/02 (Pratica n. 316/90/299575);
- Permesso di Costruire in sanatoria del 08.02.2013 n. 159/03;
- Agibilità n. 316/90 del 24.10.2002;

Dal raffronto metrico e catastale l'immobile NON risulta conforme a quanto rilasciato anche in considerazione che si è proceduto ad eseguire, di fatto, un frazionamento dovuto all'occupazione dei locali da parte di due soggetti giuridici aventi attività non simili. Di questo si è evidenziato nei grafici allegati alla presente relazione.

Per quanto sopra, sentiti gli Uffici Tecnici del Comune di Mogliano Veneto, l'immobile deve essere sottoposto a richiesta di sanatoria per frazionamento e modifiche interne. In merito alle modifiche interne la sanzione sarà commisurata al minimo edittale (€ 1.000,00) mentre per il frazionamento, trattandosi di ristrutturazione edilizia, dovrà essere corrisposto il contributo del costo di costruzione, in percentuale ridotta, sull'immobile più piccolo sanzionato per il doppio del contributo calcolato.

Lievi difformità metriche, sull'ordine del centimetro, non inficiano quanto sopra enunciato in quanto rientrano nella tolleranza di cui all'art. 34-2ter del DPR 380/01 (2%).

9.01. ATTO DI PROVENIENZA

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti all'esecutato in forza del



seguinte atto:

- Atto notarile pubblico – compravendita - del 11.02.2013 Rep. n. 203.523 – Racc. n. 12.657 Notaio Antonio D’Urso di Mogliano Veneto (Tv) – Registrato a Treviso il 25.02.2013 al n. 2448 Serie 1T - Trascritto a Treviso il 25.02.2013 ai nn. 6708/4155.

10.01. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI ATTIVE

Si è proceduto a verificare, dalla data del rilascio del certificato ipo-catastale storico ventennale in atti, ulteriori gravami sugli immobili oggetto di perizia. Di seguito si elenca le Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli con l’aggiornamento alla data del 15.10.2019:

- Iscrizione del 15.09.2006 nn. 46183/11778 – Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario con atto del 08.09.2006 Rep. n. 194456/7276 Notaio Antonio D’Urso di Mogliano Veneto a favore di [REDACTED] e contro l’esecutato per l’intero sui beni oggetto di perizia per capitale Euro 5.000.000,00 e totale Euro 7.500.000,00 della durata di anni 10; Detta formalità veniva accollata da parte dell’esecutata con l’atto di acquisto descritto al punto 9.01;
- Iscrizione del 04.02.2008 nn. 4106/911 – Ipoteca volontaria a garanzia finanziamento concesso con atto del 29.01.2008 Rep. n. 197617/8597 Notaio Antonio D’Urso di Mogliano Veneto a favore di [REDACTED] e contro l’esecutato per l’intero sui beni oggetto di perizia per capitale Euro 1.600.000,00 e totale Euro 2.400.000,00 della durata di mesi 119; Detta formalità veniva accollata da parte dell’esecutata con l’atto di acquisto descritto al punto 9.01
- Trascrizione del 03.10.2019 nn. 37926/26736 – verbale di pignoramento immobiliare del 19.08.2019 Rep. 7002/2019 emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] e contro l’esecutato per l’intero sui beni oggetto di perizia.



11.01. AGGIORNAMENTO DELLE VERIFICHE

Alla data del 15.10.2019 non risultavano ulteriori formalità pregiudizievoli in capo all'esecutato ed agli immobili oggetto di perizia e come da ispezione sintetica che si allega.

Le visure catastali aggiornate riscontrano quanto evidenziato nel certificato storico ventennale ipo-catastale depositato in atti.

12.01. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non si rileva alcun A.P.E. in essere in capo alle unità.

13.01. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Tale aspetto non viene preso in considerazione in quanto l'ultima sanatoria del 2013 citata nel capitolo 8.01 riguarda la maggior superficie coperta e la maggiore altezza eseguita in difformità dello sviluppo assentito per il lotto.

14. METODOLOGIA DI STIMA PER I LOTTI 1-2-3-4-5.

È opportuno evidenziare che ci troviamo di fronte alla determinazione di un *valore di vendita forzata*. Questa circostanza si discosta dalle linee guida dell' IVS (International Valuation Standards) che appaiono inapplicabili nel caso in esame.

Il *valore di vendita forzata* viene definito come l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo lungo perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato. La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie. Generalmente riflette un periodo di commercializzazione inadeguato, durante il quale il bene non è esposto al mercato a sufficienza. Il prezzo di una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che siano conosciute la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore.

Quanto sopra è analizzato dal postulato dello scopo che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione avendo ogni valutazione un proprio scopo. Infatti tutte le metodologie di stima devono fare riferimento al mercato ed al



periodo di riferimento a cui si riferisce il valore ricercato.

Nella fattispecie di *valore di vendita forzata* ci si trova di fronte a due aspetti tecnico funzionali: il primo riferito ad un non mercato (la vendita delle aste giudiziarie non fanno riferimento a nessuna casistica dell'IVS); il secondo al periodo in cui il bene viene pubblicizzato, ovvero messo sul "mercato" per mezzo dell'asta pubblica. È notorio che raramente il primo esperimento abbia esito positivo con rilanci sul prezzo base. Mentre è più realistico che il bene sia venduto dopo il secondo ribasso e a distanza anche di anni. È da tenere conto che l'andamento del mercato immobiliare, soprattutto per immobili di una certa vetustà e che non rientrano in classi energetiche che il mercato chiede, il valore va a diminuire.

Fatte le seguenti premesse estimative lo scrivente effettuerà la valutazione ricorrendo a dati ufficiali (banca dati Osservatorio Immobiliare Italiano) e sentendo operatori immobiliari della zona atualizzando la vetustà dell'immobile con indici di riferimento.

Il valore dei beni in esame comprenderanno le porzioni di corte esclusiva.

15.01. RAPPORTO DI STIMA

Da quanto sopra esposto lo scrivente ha effettuato un'analisi attenta del mercato immobiliare della zona ove sono ubicati i beni contattando operatori della zona che hanno indicato dei prezzi, per immobili simili, scaturiti da vendite effettuate di recente. Si sono presi in esame, inoltre, i dati pubblicati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.

Trattasi, come sopra ampiamente descritto, di immobili in zona produttiva, costituito da magazzini, locali di deposito ed uffici in fabbricato sito in Comune di Mogliano Veneto (Tv) via Giotto n. 5.

L'immobile è caratterizzato da finiture di tipo normale per l'epoca ed il suo stato di manutenzione appare buono. Buono è lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero fabbricato.

In base ad indagini effettuate nel mercato della compravendita di unità immobiliari analoghe, dalle analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerati i valori desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, tenuto conto dell'ubicazione, dei collegamenti,



del grado di manutenzione, delle finiture, degli impianti tecnologici, di tutte le peculiarità dell'immobile in oggetto di perizia, ed apportati gli adeguati correttivi si ritiene equo attribuire un valore pari a circa Euro 290,00/mq. Detti valori sono scaturiti dal prezzo minimo di capannoni industriali con stato ottimo indicato dall'OMI in Euro 360/mq, applicando il coefficiente di vetustà dello 0,835 e stato di conservazione buono. Detto valore è da considerarsi al lordo dell'area di pertinenza e sedime.

La superficie lorda commerciale di seguito si riassume:

- Superficie piani T-1-2 mq 4680,00

Per un totale di superficie commerciale pari a mq 4680,00.

LOTTO UNO PER L'INTERO

Catasto Fabbricati – Comune di Mogliano Veneto

- Sez. C – Foglio 1 – Particella n. 702 – cat. D/8 – RCL € 27.006,00 – via Giotto n. 5 – P T-1-2;

Valore lotto UNO:

- mq 4.680,00 x € 290,00/mq = Euro 1.357.200,00;

Per un totale di **Euro 1.357.200,00**.

Detto importo è riferito al bene posto nell'ordinarietà (buono stato di manutenzione, collocazione nel territorio, assenza di vendita forzata, assenza di vizi occulti e/o abusi, ecc...). Per questi fattori il bene deve essere adeguato con i seguenti correttivi:

Valore calcolato	Euro 1.357.200,00
Decurtazione per frazionamento e opere interne in sanatoria, comprese spese tecniche, sanzioni e oblazioni, variazioni catastali	Euro 216.000,00
Decurtazione per la vendita forzata (10%)	Euro <u>135.720,00</u>
Totale base d'asta lotto UNO	<u>Euro 1.005.480,00</u>

Si conclude che il prezzo base d'asta dell'immobile facente parte il lotto UNO per la quota dell'intero della piena proprietà è pari, cifra arrotondata, ad **Euro 1.006.000,00 (Unmilionesemila/00)**.

LOTTO 2

4.02. DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di fabbricato per attività commerciale ubicato in Comune di



Mogliano Veneto (Tv), via Giotto n. 7.

L'immobile è identificato all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Treviso come segue:

Catasto Fabbricati – Comune di Mogliano Veneto

- Sez. C – Foglio 1 – Particella n. 547 – sub. 9 – cat. C/2 – cl. 6 – mq 437 – superficie catastale mq 458 – RCL € 1.342,87 – via Giotto n. 7 – P 2;

L'Intestatario in ditta corrisponde all'esecutato per la quota dell'intero della piena proprietà.

Sono ricomprese i Beni Comuni Non Censibili descritti al Catasto Fabbricati alla Sez. C, foglio 1, part. n. 547, sub. 5 (vano scala) comune ai subb. 9 e 15; Sez. C, foglio 1, part. n. 547, sub. 6 (vano scala, montacarichi, vano motore, disimpegno) comune ai subb. 9, 14, 15 e 16; Sez. C, foglio 1, part. n. 547, sub. 11 (area scoperta di mq 1013) comune ai subb. 5, 6, 9, 14, 15 e 16.

Confini: L'immobile confina con sub. 5, 6 e 16 e mapp. 702, inferiormente con sub. 15 superiormente con copertura, altri lati con muro esterno perimetrale.

Descrizione: Trattasi di unità magazzino di deposito costituita da piano secondo da area espositiva prodotti, uffici, servizi igienici, ripostiglio ed archivio.

All'atto dei sopralluoghi si è rilevato che il lotto in esame è occupato da un soggetto giuridico con regolare contratto di affitto e lo stesso immobile ha subito delle partizioni interne. Di questo se ne esplicherà più avanti.

Le finiture sono costituite, per i pavimenti in cemento liscio, ceramica nei bagni e antibagno. Nei bagni e antibagno si rileva rivestimento in ceramica. Le pareti sono finite con tinteggiatura. Nei servizi si rilevano sanitari in ceramica con rubinetteria cromata. Le porte interne sono parte in legno tamburato (servizi) e parte in ferro (tagliafuoco) con maniglioni antipanico si rilevano delle chiusure/locali parte in cartongesso e parte in vetro.

L'impianto di riscaldamento è ad aria con refrigerazione nei mesi estivi. Nei bagni e antibagno si rileva per il riscaldamento parte con termosifoni in ferro e parte con convettori ad aria, l'acqua calda è garantita da boiler



elettrici. L'impianto elettrico risulta a norma. Si rilevano impianto di antifurto e videosorveglianza.

L'unità è affittata alla Società [REDACTED] con contratto di locazione commerciale soggetto ad IVA di anni 6 con decorrenza dal giorno 01.03.2016 per terminare alla data del 28.02.2022 con eventuale tacito rinnovo per uguale periodo (6 anni) salvo disdetta da comunicarsi almeno 12 mesi prima della scadenza naturale da esercitarsi da ambo le parti.

Lo stato di manutenzione dell'immobile appare buono.

La superficie complessiva dell'immobile è pari a mq 450,00 di cui interamente occupata dalla [REDACTED].

5.02. STATO DI POSSESSO

L'intero compendio è locato come segue:

- alla Società Venini SpA con sede in Murano (Ve) con contratto di locazione commerciale soggetto ad IVA di anni 6 con decorrenza dal giorno 01.03.2016 per terminare alla data del 28.02.2022 con eventuale tacito rinnovo per uguale periodo (6 anni) salvo disdetta da comunicarsi almeno 12 mesi prima della scadenza naturale da esercitarsi da ambo le parti. Il canone è stato concordato in Euro 51.600,00 + IVA annui ripartito in rate trimestrali anticipate. Come citato nelle premesse del contratto, dato che la Conduttrice, per le proprie esigenze logistiche, ha necessità di effettuare dei lavori di cui si doveva assumere ogni onere anche urbanistico, il canone, di comune accordo, è stato concordato in Euro 26.600,00 + IVA dal 01.06.2016 al 31.12.2016; Euro 46.800,00 + IVA per l'anno 2017; Euro 48.000,00 + IVA per l'anno 2018; Euro 49.200,00 + IVA per l'anno 2019; Euro 50.400,00 + IVA per l'anno 2020. A partire da gennaio 2021 il canone sarà corrisposto per intero (Euro 51.600,00 + IVA). Si concorda che dal settimo anno l'importo venga aggiornato nella misura del 75% della variazione ISTAT per famiglie di operai. La conduttrice ha versato un deposito cauzionale fruttifero di interessi, tramite assegno bancario non trasferibile, di Euro



12.900,00. Si specifica che la conduzione comprende l'unità descritta al lotto n. 1. In merito alla congruità del canone di locazione esso appare congruo in quanto ha valore di € 1,92/mq x mese + IVA coerente con i valori OMI che richiamano un range di € 1,9/mq x mese min. e € 2,5/mq x mese come massimo – IVA compresa.

6.02. SERVITU'

Come sopra enunciato gli immobili suddescritti fanno parte di un plesso prefabbricato per cui sono da considerarsi parti comuni per espressa pattuizione il suolo, le fondamenta, i muri maestri i tetti, i lastrici solari, i cortili e le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, le opere, le installazioni ed i manufatti che servono all'uso o godimento comune, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti, le fognature, i canali di scarico, gli impianti dell'acqua ed antincendio, gas, energia elettrica e simili.

Si specifica che l'immobile fa parte del comprensorio P.I.P. denominato S.P.Z. di Zerman-Bonisiolo-Mogliano Veneto il cui regolamento è allegato all'atto del Notaio Vincenzo Rubino di Mestre in data 17.01.1992 Rep. n. 31.575, Registrato a Mestre il 29.01.1992 al n. 33.

Inoltre gli immobili, per quanto attiene l'uso delle parti comuni fanno espresso riferimento al Regolamento di Condominio allegato all'atto del Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto in data 29.01.2008 Rep. n. 197.616, Registrato a Treviso il 31.01.2008 al n. 2365 serie 1T, Trascritto a Treviso il 04.02.2008 ai nn. 4105/2676.

È da segnalare la servitù prediale di passaggio costituita con atto del Notaio Broli in data 05.05.1977 Rep. n. 21587 Trascritto a Treviso il 10.05.1977 ai nn. 10069/8506; servitù di passaggio costituita con atto Notaio Vincenzo Rubino di Mestre in data 12.05.1988 Rep. n. 15662 Trascritto a Treviso il 16.07.1988 ai nn. 19889/15278; servitù di passaggio costituita con atto del 14.03.2001 Rep. n. 96.609 Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto, Trascritto a Treviso in data 27.03.2001 ai nn. 12183/8840.

7.02. ONERI DI CONDOMINIO



Non si rileva che l'immobile abbia un amministratore e pertanto non vi sono oneri condominiali se non quelli da suddividere tra le Società (raffrescamento, riscaldamento, manutenzioni esterne, ecc...).

8.02. CONFORMITA' URBANISTICA

Il compendio è stato edificato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia del 20.01.1992 n. 12;
- Cambio di intestazione del 28.10.1992 (Pratica 314/90/19432);
- Concessione Edilizia in variante del 16.04.1994 n. 99;
- Concessione Edilizia in variante del 25.05.1995 n. 118;
- Autorizzazione Edilizia del 18.03.1999 n. 16/A/1999;
- Concessione Edilizia per rinnovo variante del 25.11.1999 n. 189;
- Concessione Edilizia per rinnovo e variante del 02.08.2002 n. 24380;
- Istanza di Sanatoria edilizia del 10.02.2003 n. 4396;
- D.I.A. del 27.05.2002 n. 16218;
- D.I.A. del 28.05.2002 n. 268/98/1;
- D.I.A. del 19.08.2002 n. 268/98/2 – a seguire presentazione in data 22.10.2002 domanda di conversione DIA in variante al procedimento di rinnovo della C.E. n. 189 (Pratica n. 268/98/3 del 12.09.2002);
- Agibilità n. 268/98 del 09.06.2003;

Dal raffronto metrico e catastale l'immobile NON risulta conforme a quanto rilasciato in quanto si rilevano delle partizioni interne ed un collegamento con il mapp. n. 702 (Lotto 1).

Per quanto sopra, sentiti gli Uffici Tecnici del Comune di Mogliano Veneto, l'immobile deve essere sottoposto a richiesta di sanatoria per modifiche interne. In merito alle modifiche interne la sanzione sarà commisurata al minimo edittale (€ 1.000,00).

Lievi difformità metriche, sull'ordine del centimetro, non inficiano quanto sopra enunciato in quanto rientrano nella tolleranza di cui all'art. 34-2ter del DPR 380/01 (2%).

9.02. ATTO DI PROVENIENZA



Gli immobili sopra descritti sono pervenuti all'esecutato in forza del seguente atto:

- Atto notarile pubblico – compravendita - del 11.02.2013 Rep. n. 203.523 – Racc. n. 12.657 Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (Tv) – Registrato a Treviso il 25.02.2013 al n. 2448 Serie 1T
- Trascritto a Treviso il 25.02.2013 ai nn. 6708/4155.

10.02. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI ATTIVE

Si è proceduto a verificare, dalla data del rilascio del certificato ipo-catastale storico ventennale in atti, ulteriori gravami sugli immobili oggetto di perizia. Di seguito si elenca le Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli con l'aggiornamento alla data del 15.10.2019:

- Iscrizione del 15.09.2006 nn. 46183/11778 – Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario con atto del 08.09.2006 Rep. n. 194456/7276 Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto a favore di [REDACTED] e contro l'esecutato per l'intero sui beni oggetto di perizia per capitale Euro 5.000.000,00 e totale Euro 7.500.000,00 della durata di anni 10; Detta formalità veniva accollata da parte dell'esecutata con l'atto di acquisto descritto al punto 9.02;
- Iscrizione del 04.02.2008 nn. 4106/911 – Ipoteca volontaria a garanzia finanziamento concesso con atto del 29.01.2008 Rep. n. 197617/8597 Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto a favore di [REDACTED] e contro l'esecutato per l'intero sui beni oggetto di perizia per capitale Euro 1.600.000,00 e totale Euro 2.400.000,00 della durata di mesi 119; Detta formalità veniva accollata da parte dell'esecutata con l'atto di acquisto descritto al punto 9.02;
- Iscrizione del 02.10.2018 nn. 33940/5760 – Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo emesso da Tribunale di Padova in data 10.09.2018, Rep. n. 6475 a favore di [REDACTED] e contro l'esecutato per l'intero sui beni oggetto di perizia (lotti 2, 3, 4 e 5) per capitale Euro 355.000,00 e totale Euro



450.000,00;

- Trascrizione del 03.10.2019 nn. 37926/26736 – verbale di pignoramento immobiliare del 19.08.2019 Rep. 7002/2019 emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] e contro l'esecutato per l'intero sui beni oggetto di perizia.

11.02. AGGIORNAMENTO DELLE VERIFICHE

Alla data del 15.10.2019 non risultavano ulteriori formalità pregiudizievoli in capo all'esecutato ed agli immobili oggetto di perizia e come da ispezione sintetica che si allega.

Le visure catastali aggiornate riscontrano quanto evidenziato nel certificato storico ventennale ipo-catastale depositato in atti.

12.02. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non si rileva alcun A.P.E. in essere in capo alle unità.

13.02. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Tale aspetto non viene preso in considerazione in quanto si è esaurito il plafond del lotto.

15.02. RAPPORTO DI STIMA

Da quanto sopra esposto lo scrivente ha effettuato un'analisi attenta del mercato immobiliare della zona ove sono ubicati i beni contattando operatori della zona che hanno indicato dei prezzi, per immobili simili, scaturiti da vendite effettuate di recente. Si sono presi in esame, inoltre, i dati pubblicati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.

Trattasi, come sopra ampiamente descritto, di immobili in zona produttiva, costituito da magazzini, locali di deposito ed uffici in fabbricato sito in Comune di Mogliano Veneto (Tv) via Giotto n. 7.

L'immobile è caratterizzato da finiture di tipo normale per l'epoca ed il suo stato di manutenzione appare buono. Buono è lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero fabbricato.



In base ad indagini effettuate nel mercato della compravendita di unità immobiliari analoghe, dalle analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerati i valori desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, tenuto conto dell'ubicazione, dei collegamenti, del grado di manutenzione, delle finiture, degli impianti tecnologici, di tutte le peculiarità dell'immobile in oggetto di perizia, ed apportati gli adeguati correttivi si ritiene equo attribuire un valore pari a circa Euro 290,00/mq. Detti valori sono scaturiti dal prezzo minimo di capannoni industriali con stato ottimo indicato dall'OMI in Euro 360/mq, applicando il coefficiente di vetustà dello 0,835 e stato di conservazione buono. Detto valore è da considerarsi al lordo dell'area di pertinenza e sedime.

La superficie lorda commerciale di seguito si riassume:

- Superficie piano 2 mq 450,00

Per un totale di superficie commerciale pari a mq 450,00.

LOTTO DUE PER L'INTERO

Catasto Fabbricati – Comune di Mogliano Veneto

Sez. C – Foglio 1 – Particella n. 547 – sub. 9 – cat. C/2 – cl. 6 – mq 437 – superficie catastale mq 458 – RCL € 1.342,87,00 – via Giotto n. 7 – P 2

Valore lotto DUE:

- mq 450,00 x € 290,00/mq = Euro 130.500,00;

Per un totale di **Euro 130.500,00**.

Detto importo è riferito al bene posto nell'ordinarietà (buono stato di manutenzione, collocazione nel territorio, assenza di vendita forzata, assenza di vizi occulti e/o abusi, ecc...). Per questi fattori il bene deve essere adeguato con i seguenti correttivi:

Valore calcolato	Euro 130.500,00
Decurtazione per sanatoria opere interne, comprese spese tecniche, sanzioni e oblazioni, variazioni catastali	Euro 3.000,00
Decurtazione per la vendita forzata (10%)	Euro <u>13.050,00</u>
Totale base d'asta lotto DUE	<u>Euro 114.450,00</u>

Si conclude che il prezzo base d'asta dell'immobile facente parte il lotto DUE per la quota dell'intero della piena proprietà è pari, cifra arrotondata, ad **Euro 114.500,00 (Centoquattordicimilacinquecento/00)**.



LOTTO 3

4.03. DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di fabbricato per attività commerciale ubicato in Comune di Mogliano Veneto (Tv), via Giotto n. 7.

L'immobile è identificato all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Treviso come segue:

Catasto Fabbricati – Comune di Mogliano Veneto

- Sez. C – Foglio 1 – Particella n. 547 – sub. 14 – cat. C/2 – cl. 6 – mq 468 – superficie catastale mq 489 – RCL € 1.438,13 – via Giotto n. 7 – P 1;

L'Intestatario in ditta corrisponde all'esecutato per la quota dell'intero della piena proprietà.

Sono ricomprese i Beni Comuni Non Censibili descritti al Catasto Fabbricati alla Sez. C, foglio 1, part. n. 547, sub. 5 (vano scala) comune ai subb. 9 e 15; Sez. C, foglio 1, part. n. 547, sub. 6 (vano scala, montacarichi, vano motore, disimpegno) comune ai subb. 9, 14, 15 e 16; Sez. C, foglio 1, part. n. 547, sub. 11 (area scoperta di mq 1013) comune ai subb. 5, 6, 9, 14, 15 e 16.

Confini: L'immobile confina con sub. 6, 12 e 15 e mapp. 702, inferiormente con sub. 13 superiormente con sub. 16, altri lati con muro esterno perimetrale.

Descrizione: Trattasi di unità magazzino di deposito costituita da piano primo e servizio igienico.

All'atto dei sopralluoghi si è rilevato che il lotto in esame è libero e in disponibilità della ditta eseguita.

Le finiture sono costituite, per i pavimenti in cemento liscio, ceramica nei bagni e antibagno. Nei bagni e antibagno si rileva rivestimento in ceramica. Le pareti sono finite con tinteggiatura. Nei servizi si rilevano sanitari in ceramica con rubinetteria cromata. Le porte interne sono parte in legno tamburato (servizi) e parte in ferro (tagliafuoco) con maniglioni antipánico.

L'impianto di riscaldamento è ad aria con refrigerazione nei mesi estivi. Nei bagni e antibagno si rileva per il riscaldamento parte con termosifoni in



ferro e parte con convettori ad aria, l'acqua calda è garantita da boiler elettrici. L'impianto elettrico risulta a norma.

Lo stato di manutenzione dell'immobile appare buono.

La superficie complessiva dell'immobile è pari a mq 501,00.

5.03. STATO DI POSSESSO

L'intero compendio è in disponibilità all'esecutato.

6.03. SERVITU'

Come sopra enunciato gli immobili suddescritti fanno parte di un plesso prefabbricato per cui sono da considerarsi parti comuni per espressa pattuizione il suolo, le fondamenta, i muri maestri i tetti, i lastrici solari, i cortili e le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, le opere, le installazioni ed i manufatti che servono all'uso o godimento comune, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti, le fognature, i canali di scarico, gli impianti dell'acqua ed antincendio, gas, energia elettrica e simili.

Si specifica che l'immobile fa parte del comprensorio P.I.P. denominato S.P.Z. di Zerman-Bonisiolo-Mogliano Veneto il cui regolamento è allegato all'atto del Notaio Vincenzo Rubino di Mestre in data 17.01.1992 Rep. n. 31.575, Registrato a Mestre il 29.01.1992 al n. 33.

Inoltre gli immobili, per quanto attiene l'uso delle parti comuni fanno espresso riferimento al Regolamento di Condominio allegato all'atto del Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto in data 29.01.2008 Rep. n. 197.616, Registrato a Treviso il 31.01.2008 al n. 2365 serie 1T, Trascritto a Treviso il 04.02.2008 ai nn. 4105/2676.

È da segnalare la servitù prediale di passaggio costituita con atto del Notaio Broli in data 05.05.1977 Rep. n. 21587 Trascritto a Treviso il 10.05.1977 ai nn. 10069/8506; servitù di passaggio costituita con atto Notaio Vincenzo Rubino di Mestre in data 12.05.1988 Rep. n. 15662 Trascritto a Treviso il 16.07.1988 ai nn. 19889/15278; servitù di passaggio costituita con atto del 14.03.2001 Rep. n. 96.609 Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto, Trascritto a Treviso in data 27.03.2001 ai nn. 12183/8840.



7.03. ONERI DI CONDOMINIO

Non si rileva che l'immobile abbia un amministratore e pertanto non vi sono oneri condominiali se non quelli da suddividere tra le Società (raffrescamento, riscaldamento, manutenzioni esterne, ecc...).

8.03. CONFORMITA' URBANISTICA

Il compendio è stato edificato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia del 20.01.1992 n. 12;
- Cambio di intestazione del 28.10.1992 (Pratica 314/90/19432);
- Concessione Edilizia in variante del 16.04.1994 n. 99;
- Concessione Edilizia in variante del 25.05.1995 n. 118;
- Autorizzazione Edilizia del 18.03.1999 n. 16/A/1999;
- Concessione Edilizia per rinnovo variante del 25.11.1999 n. 189;
- Concessione Edilizia per rinnovo e variante del 02.08.2002 n. 24380;
- Istanza di Sanatoria edilizia del 10.02.2003 n. 4396;
- D.I.A. del 27.05.2002 n. 16218;
- D.I.A. del 28.05.2002 n. 268/98/1;
- D.I.A. del 19.08.2002 n. 268/98/2 – a seguire presentazione in data 22.10.2002 domanda di conversione DIA in variante al procedimento di rinnovo della C.E. n. 189 (Pratica n. 268/98/3 del 12.09.2002);
- Agibilità n. 268/98 del 09.06.2003;

Dal raffronto metrico e catastale l'immobile NON risulta conforme a quanto rilasciato in quanto si rilevano delle modeste modifiche facilmente sanabili.

Per quanto sopra, sentiti gli Uffici Tecnici del Comune di Mogliano Veneto, l'immobile deve essere sottoposto a richiesta di sanatoria per modifiche interne. In merito alle modifiche interne la sanzione sarà commisurata al minimo edittale (€ 1.000,00).

Lievi difformità metriche, sull'ordine del centimetro, non inficiano quanto sopra enunciato in quanto rientrano nella tolleranza di cui all'art. 34-2ter del DPR 380/01 (2%).

9.03. ATTO DI PROVENIENZA



Gli immobili sopra descritti sono pervenuti all'esecutato in forza del seguente atto:

- Atto notarile pubblico – compravendita - del 11.02.2013 Rep. n. 203.523 – Racc. n. 12.657 Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (Tv) – Registrato a Treviso il 25.02.2013 al n. 2448 Serie 1T
- Trascritto a Treviso il 25.02.2013 ai nn. 6708/4155.

10.03. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI ATTIVE

Si è proceduto a verificare, dalla data del rilascio del certificato ipo-catastale storico ventennale in atti, ulteriori gravami sugli immobili oggetto di perizia. Di seguito si elenca le Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli con l'aggiornamento alla data del 15.10.2019:

- Iscrizione del 15.09.2006 nn. 46183/11778 – Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario con atto del 08.09.2006 Rep. n. 194456/7276 Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto a favore di [REDACTED] e contro l'esecutato per l'intero sui beni oggetto di perizia per capitale Euro 5.000.000,00 e totale Euro 7.500.000,00 della durata di anni 10; Detta formalità veniva accollata da parte dell'esecutata con l'atto di acquisto descritto al punto 9.02;
- Iscrizione del 04.02.2008 nn. 4106/911 – Ipoteca volontaria a garanzia finanziamento concesso con atto del 29.01.2008 Rep. n. 197617/8597 Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto a favore di [REDACTED] e contro l'esecutato per l'intero sui beni oggetto di perizia per capitale Euro 1.600.000,00 e totale Euro 2.400.000,00 della durata di mesi 119; Detta formalità veniva accollata da parte dell'esecutata con l'atto di acquisto descritto al punto 9.02;
- Iscrizione del 02.10.2018 nn. 33940/5760 – Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo emesso da Tribunale di Padova in data 10.09.2018, Rep. n. 6475 a favore di [REDACTED] e contro l'esecutato per l'intero sui beni oggetto di perizia (lotti 2, 3, 4 e 5) per capitale Euro 355.000,00 e totale Euro



450.000,00;

- Trascrizione del 03.10.2019 nn. 37926/26736 – verbale di pignoramento immobiliare del 19.08.2019 Rep. 7002/2019 emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] e contro l'esecutato per l'intero sui beni oggetto di perizia.

11.03. AGGIORNAMENTO DELLE VERIFICHE

Alla data del 15.10.2019 non risultavano ulteriori formalità pregiudizievoli in capo all'esecutato ed agli immobili oggetto di perizia e come da ispezione sintetica che si allega.

Le visure catastali aggiornate riscontrano quanto evidenziato nel certificato storico ventennale ipo-catastale depositato in atti.

12.03. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non si rileva alcun A.P.E. in essere in capo alle unità.

13.03. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Tale aspetto non viene preso in considerazione in quanto si è esaurito il plafond del lotto.

15.03. RAPPORTO DI STIMA

Da quanto sopra esposto lo scrivente ha effettuato un'analisi attenta del mercato immobiliare della zona ove sono ubicati i beni contattando operatori della zona che hanno indicato dei prezzi, per immobili simili, scaturiti da vendite effettuate di recente. Si sono presi in esame, inoltre, i dati pubblicati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.

Trattasi, come sopra ampiamente descritto, di immobili in zona produttiva, costituito da magazzino di deposito e servizi igienici in fabbricato sito in Comune di Mogliano Veneto (Tv) via Giotto n. 7.

L'immobile è caratterizzato da finiture di tipo normale per l'epoca ed il suo stato di manutenzione appare buono. Buono è lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero fabbricato.



In base ad indagini effettuate nel mercato della compravendita di unità immobiliari analoghe, dalle analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerati i valori desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, tenuto conto dell'ubicazione, dei collegamenti, del grado di manutenzione, delle finiture, degli impianti tecnologici, di tutte le peculiarità dell'immobile in oggetto di perizia, ed apportati gli adeguati correttivi si ritiene equo attribuire un valore pari a circa Euro 290,00/mq. Detti valori sono scaturiti dal prezzo minimo di capannoni industriali con stato ottimo indicato dall'OMI in Euro 360/mq, applicando il coefficiente di vetustà dello 0,835 e stato di conservazione buono. Detto valore è da considerarsi al lordo dell'area di pertinenza e sedime.

La superficie lorda commerciale di seguito si riassume:

- Superficie piano 1 mq 501,00

Per un totale di superficie commerciale pari a mq 501,00.

LOTTO TRE PER L'INTERO

Catasto Fabbricati – Comune di Mogliano Veneto

- Sez. C – Foglio 1 – Particella n. 547 – sub. 14 – cat. C/2 – cl. 6 – mq 468 – superficie catastale mq 489 – RCL € 1.438,13 – via Giotto n. 7 – P 1;

Valore lotto TRE:

- mq 501,00 x € 290,00/mq = Euro 145.290,00;

Per un totale di **Euro 145.290,00**.

Detto importo è riferito al bene posto nell'ordinarietà (buono stato di manutenzione, collocazione nel territorio, assenza di vendita forzata, assenza di vizi occulti e/o abusi, ecc...). Per questi fattori il bene deve essere adeguato con i seguenti correttivi:

Valore calcolato	Euro 145.290,00
Decurtazione per sanatoria opere interne, comprese spese tecniche, sanzioni e oblazioni, variazioni catastali	Euro 3.000,00
Decurtazione per la vendita forzata (10%)	Euro <u>14.529,00</u>
Totale base d'asta lotto TRE	Euro <u>127.761,00</u>

Si conclude che il prezzo base d'asta dell'immobile facente parte il lotto TRE per la quota dell'intero della piena proprietà è pari, cifra arrotondata,



ad Euro 128.000,00 (Centoventottomila/00).

LOTTO 4

4.04. DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di fabbricato per attività commerciale ubicato in Comune di Mogliano Veneto (Tv), via Giotto n. 7.

L'immobile è identificato all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Treviso come segue:

Catasto Fabbricati – Comune di Mogliano Veneto

- Sez. C – Foglio 1 – Particella n. 547 – sub. 15 – cat. D/8 – RCL € 1.776,00 – via Giotto n. 7 – P 1;

L'Intestatario in ditta corrisponde all'esecutato per la quota dell'intero della piena proprietà.

Sono ricomprese i Beni Comuni Non Censibili descritti al Catasto Fabbricati alla Sez. C, foglio 1, part. n. 547, sub. 5 (vano scala) comune ai subb. 9 e 15; Sez. C, foglio 1, part. n. 547, sub. 6 (vano scala, montacarichi, vano motore, disimpegno) comune ai subb. 9, 14, 15 e 16; Sez. C, foglio 1, part. n. 547, sub. 11 (area scoperta di mq 1013) comune ai subb. 5, 6, 9, 14, 15 e 16.

Confini: L'immobile confina con sub. 5, 6, e 14 e mapp. 702, inferiormente con sub. 13 superiormente con sub. 9, altri lati con muro esterno perimetrale.

Descrizione: Trattasi di unità laboratorio costituita da piano primo, locale mensa e servizio igienico.

All'atto dei sopralluoghi si è rilevato che il lotto in esame è libero e in disponibilità della ditta eseguita.

Le finiture sono costituite, per i pavimenti in cemento liscio, ceramica nei bagni, antibagno e locale mensa. Nei bagni, antibagno e locale mensa si rileva rivestimento in ceramica. Le pareti sono finite con tinteggiatura. Nei servizi si rilevano sanitari in ceramica con rubinetteria cromata. Le porte interne sono parte in legno tamburato (servizi) e parte in ferro (tagliafuoco) con maniglioni antipanico.

L'impianto di riscaldamento è ad aria con refrigerazione nei mesi estivi. Nei



bagni e antibagno si rileva per il riscaldamento parte con termosifoni in ferro e parte con convettori ad aria, l'acqua calda è garantita da boiler elettrici. L'impianto elettrico risulta a norma.

Lo stato di manutenzione dell'immobile appare buono.

La superficie complessiva dell'immobile è pari a mq 456,00.

5.04. STATO DI POSSESSO

L'intero compendio è in disponibilità all'esecutato.

6.04. SERVITU'

Come sopra enunciato gli immobili suddescritti fanno parte di un plesso prefabbricato per cui sono da considerarsi parti comuni per espressa pattuizione il suolo, le fondamenta, i muri maestri i tetti, i lastrici solari, i cortili e le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, le opere, le installazioni ed i manufatti che servono all'uso o godimento comune, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti, le fognature, i canali di scarico, gli impianti dell'acqua ed antincendio, gas, energia elettrica e simili.

Si specifica che l'immobile fa parte del comprensorio P.I.P. denominato S.P.Z. di Zerman-Bonisiolo-Mogliano Veneto il cui regolamento è allegato all'atto del Notaio Vincenzo Rubino di Mestre in data 17.01.1992 Rep. n. 31.575, Registrato a Mestre il 29.01.1992 al n. 33.

Inoltre gli immobili, per quanto attiene l'uso delle parti comuni fanno espresso riferimento al Regolamento di Condominio allegato all'atto del Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto in data 29.01.2008 Rep. n. 197.616, Registrato a Treviso il 31.01.2008 al n. 2365 serie 1T, Trascritto a Treviso il 04.02.2008 ai nn. 4105/2676.

È da segnalare la servitù prediale di passaggio costituita con atto del Notaio Broli in data 05.05.1977 Rep. n. 21587 Trascritto a Treviso il 10.05.1977 ai nn. 10069/8506; servitù di passaggio costituita con atto Notaio Vincenzo Rubino di Mestre in data 12.05.1988 Rep. n. 15662 Trascritto a Treviso il 16.07.1988 ai nn. 19889/15278; servitù di passaggio costituita con atto del 14.03.2001 Rep. n. 96.609 Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto, Trascritto a Treviso in data 27.03.2001 ai nn. 12183/8840.



7.04. ONERI DI CONDOMINIO

Non si rileva che l'immobile abbia un amministratore e pertanto non vi sono oneri condominiali se non quelli da suddividere tra le Società (raffrescamento, riscaldamento, manutenzioni esterne, ecc...).

8.04. CONFORMITA' URBANISTICA

Il compendio è stato edificato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia del 20.01.1992 n. 12;
- Cambio di intestazione del 28.10.1992 (Pratica 314/90/19432);
- Concessione Edilizia in variante del 16.04.1994 n. 99;
- Concessione Edilizia in variante del 25.05.1995 n. 118;
- Autorizzazione Edilizia del 18.03.1999 n. 16/A/1999;
- Concessione Edilizia per rinnovo variante del 25.11.1999 n. 189;
- Concessione Edilizia per rinnovo e variante del 02.08.2002 n. 24380;
- Istanza di Sanatoria edilizia del 10.02.2003 n. 4396;
- D.I.A. del 27.05.2002 n. 16218;
- D.I.A. del 28.05.2002 n. 268/98/1;
- D.I.A. del 19.08.2002 n. 268/98/2 – a seguire presentazione in data 22.10.2002 domanda di conversione DIA in variante al procedimento di rinnovo della C.E. n. 189 (Pratica n. 268/98/3 del 12.09.2002);
- Agibilità n. 268/98 del 09.06.2003;

Dal raffronto metrico e catastale l'immobile NON risulta conforme a quanto rilasciato in quanto si rilevano delle modifiche facilmente sanabili.

Per quanto sopra, sentiti gli Uffici Tecnici del Comune di Mogliano Veneto, l'immobile deve essere sottoposto a richiesta di sanatoria per modifiche interne. In merito alle modifiche interne la sanzione sarà commisurata al minimo edittale (€ 1.000,00) considerando che il locale mensa può avere un accesso al laboratorio con idonea compartimentazione.

Lievi difformità metriche, sull'ordine del centimetro, non inficiano quanto sopra enunciato in quanto rientrano nella tolleranza di cui all'art. 34-2ter del DPR 380/01 (2%).



9.04. ATTO DI PROVENIENZA

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti all'esecutato in forza del seguente atto:

- Atto notarile pubblico – compravendita - del 11.02.2013 Rep. n. 203.523 – Racc. n. 12.657 Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (Tv) – Registrato a Treviso il 25.02.2013 al n. 2448 Serie 1T
- Trascritto a Treviso il 25.02.2013 ai nn. 6708/4155.

10.04. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI ATTIVE

Si è proceduto a verificare, dalla data del rilascio del certificato ipo-catastale storico ventennale in atti, ulteriori gravami sugli immobili oggetto di perizia. Di seguito si elenca le Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli con l'aggiornamento alla data del 15.10.2019:

- Iscrizione del 15.09.2006 nn. 46183/11778 – Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario con atto del 08.09.2006 Rep. n. 194456/7276 Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto a favore di [REDACTED] e contro l'esecutato per l'intero sui beni oggetto di perizia per capitale Euro 5.000.000,00 e totale Euro 7.500.000,00 della durata di anni 10; Detta formalità veniva accollata da parte dell'esecutata con l'atto di acquisto descritto al punto 9.02;
- Iscrizione del 04.02.2008 nn. 4106/911 – Ipoteca volontaria a garanzia finanziamento concesso con atto del 29.01.2008 Rep. n. 197617/8597 Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto a favore di [REDACTED] e contro l'esecutato per l'intero sui beni oggetto di perizia per capitale Euro 1.600.000,00 e totale Euro 2.400.000,00 della durata di mesi 119; Detta formalità veniva accollata da parte dell'esecutata con l'atto di acquisto descritto al punto 9.02;
- Iscrizione del 02.10.2018 nn. 33940/5760 – Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo emesso da Tribunale di Padova in data 10.09.2018, Rep. n. 6475 a favore di [REDACTED]



██████████ e contro l'esecutato per l'intero sui beni oggetto di perizia (lotti 2, 3, 4 e 5) per capitale Euro 355.000,00 e totale Euro 450.000,00;

- Trascrizione del 03.10.2019 nn. 37926/26736 – verbale di pignoramento immobiliare del 19.08.2019 Rep. 7002/2019 emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso a favore di ██████████ e contro l'esecutato per l'intero sui beni oggetto di perizia.

11.04. AGGIORNAMENTO DELLE VERIFICHE

Alla data del 15.10.2019 non risultavano ulteriori formalità pregiudizievoli in capo all'esecutato ed agli immobili oggetto di perizia e come da ispezione sintetica che si allega.

Le visure catastali aggiornate riscontrano quanto evidenziato nel certificato storico ventennale ipo-catastale depositato in atti.

12.04. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non si rileva alcun A.P.E. in essere in capo alle unità.

13.04. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Tale aspetto non viene preso in considerazione in quanto si è esaurito il plafond del lotto.

15.04. RAPPORTO DI STIMA

Da quanto sopra esposto lo scrivente ha effettuato un'analisi attenta del mercato immobiliare della zona ove sono ubicati i beni contattando operatori della zona che hanno indicato dei prezzi, per immobili simili, scaturiti da vendite effettuate di recente. Si sono presi in esame, inoltre, i dati pubblicati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.

Trattasi, come sopra ampiamente descritto, di immobili in zona produttiva, costituito da laboratorio, mensa e servizi igienici in fabbricato sito in Comune di Mogliano Veneto (Tv) via Giotto n. 7.

L'immobile è caratterizzato da finiture di tipo normale per l'epoca ed il suo



stato di manutenzione appare buono. Buono è lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero fabbricato.

In base ad indagini effettuate nel mercato della compravendita di unità immobiliari analoghe, dalle analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerati i valori desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, tenuto conto dell'ubicazione, dei collegamenti, del grado di manutenzione, delle finiture, degli impianti tecnologici, di tutte le peculiarità dell'immobile in oggetto di perizia, ed apportati gli adeguati correttivi si ritiene equo attribuire un valore pari a circa Euro 290,00/mq. Detti valori sono scaturiti dal prezzo minimo di capannoni industriali con stato ottimo indicato dall'OMI in Euro 360/mq, applicando il coefficiente di vetustà dello 0,835 e stato di conservazione buono. Detto valore è da considerarsi al lordo dell'area di pertinenza e sedime.

La superficie lorda commerciale di seguito si riassume:

- Superficie piano 1 mq 456,00

Per un totale di superficie commerciale pari a mq 456,00.

LOTTO QUATTRO PER L'INTERO

Catasto Fabbricati – Comune di Mogliano Veneto

- Sez. C – Foglio 1 – Particella n. 547 – sub. 15 – cat. D/8 – RCL € 1.776,00 – via Giotto n. 7 – P 1;

Valore lotto QUATTRO:

- mq 456,00 x € 290,00/mq = Euro 132.240,00;

Per un totale di **Euro 132.240,00**.

Detto importo è riferito al bene posto nell'ordinarietà (buono stato di manutenzione, collocazione nel territorio, assenza di vendita forzata, assenza di vizi occulti e/o abusi, ecc...). Per questi fattori il bene deve essere adeguato con i seguenti correttivi:

Valore calcolato	Euro 132.240,00
Decurtazione per sanatoria opere interne, comprese spese tecniche, sanzioni e oblazioni, variazioni catastali	Euro 3.000,00
Decurtazione per la vendita forzata (10%)	Euro <u>13.224,00</u>
Totale base d'asta lotto QUATTRO	<u>Euro 116.016,00</u>

Si conclude che il prezzo base d'asta dell'immobile facente parte il lotto



QUATTRO per la quota dell'intero della piena proprietà è pari, cifra arrotondata, ad **Euro 116.000,00 (Centosedicimila/00)**.

LOTTO 5

4.05. DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di fabbricato per attività commerciale ubicato in Comune di Mogliano Veneto (Tv), via Giotto n. 7.

L'immobile è identificato all'Agenzia delle Entrate-Territorio di Treviso come segue:

Catasto Fabbricati – Comune di Mogliano Veneto

- Sez. C – Foglio 1 – Particella n. 547 – sub. 16 – cat. C/2 – cl. 6 – mq 450 – superficie catastale mq 510 – RCL € 1382,81 – via Giotto n. 7 – P 2;

L'Intestatario in ditta corrisponde all'esecutato per la quota dell'intero della piena proprietà.

Sono ricomprese i Beni Comuni Non Censibili descritti al Catasto Fabbricati alla Sez. C, foglio 1, part. n. 547, sub. 5 (vano scala) comune ai subb. 9 e 15; Sez. C, foglio 1, part. n. 547, sub. 6 (vano scala, montacarichi, vano motore, disimpegno) comune ai subb. 9, 14, 15 e 16; Sez. C, foglio 1, part. n. 547, sub. 11 (area scoperta di mq 1013) comune ai subb. 5, 6, 9, 14, 15 e 16.

Confini: L'immobile confina con sub. 9, 6, e 12 e mapp. 702, inferiormente con sub. 14 superiormente con copertura, altri lati con muro esterno perimetrale.

Descrizione: Trattasi di unità deposito, uffici e servizio igienico al piano secondo.

All'atto dei sopralluoghi si è rilevato che il lotto in esame è libero e in disponibilità della ditta esecutata.

Le finiture sono costituite, per i pavimenti in cemento liscio, ceramica nei bagni e antibagno. Nei bagni e antibagno si rileva rivestimento in ceramica.

Le pareti sono finite con tinteggiatura. Nei servizi si rilevano sanitari in ceramica con rubinetteria cromata. Le porte interne sono parte in legno tamburato (servizi) e parte in ferro (tagliafuoco) con maniglioni antipanico.



Alcuni divisori sono in vetro su profili in alluminio.

L'impianto di riscaldamento è ad aria con refrigerazione nei mesi estivi. Nei bagni e antibagno si rileva per il riscaldamento parte con termosifoni in ferro e parte con convettori ad aria, l'acqua calda è garantita da boiler elettrici. L'impianto elettrico risulta a norma.

Lo stato di manutenzione dell'immobile appare buono.

La superficie complessiva dell'immobile è pari a mq 475,00.

5.05. STATO DI POSSESSO

L'intero compendio è in disponibilità all'esecutato.

6.05. SERVITU'

Come sopra enunciato gli immobili suddescritti fanno parte di un plesso prefabbricato per cui sono da considerarsi parti comuni per espressa pattuizione il suolo, le fondamenta, i muri maestri i tetti, i lastrici solari, i cortili e le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, le opere, le installazioni ed i manufatti che servono all'uso o godimento comune, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti, le fognature, i canali di scarico, gli impianti dell'acqua ed antincendio, gas, energia elettrica e simili.

Si specifica che l'immobile fa parte del comprensorio P.I.P. denominato S.P.Z. di Zerman-Bonisiolo-Mogliano Veneto il cui regolamento è allegato all'atto del Notaio Vincenzo Rubino di Mestre in data 17.01.1992 Rep. n. 31.575, Registrato a Mestre il 29.01.1992 al n. 33.

Inoltre gli immobili, per quanto attiene l'uso delle parti comuni fanno espresso riferimento al Regolamento di Condominio allegato all'atto del Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto in data 29.01.2008 Rep. n. 197.616, Registrato a Treviso il 31.01.2008 al n. 2365 serie 1T, Trascritto a Treviso il 04.02.2008 ai nn. 4105/2676.

È da segnalare la servitù prediale di passaggio costituita con atto del Notaio Broli in data 05.05.1977 Rep. n. 21587 Trascritto a Treviso il 10.05.1977 ai nn. 10069/8506; servitù di passaggio costituita con atto Notaio Vincenzo Rubino di Mestre in data 12.05.1988 Rep. n. 15662 Trascritto a Treviso il 16.07.1988 ai nn. 19889/15278; servitù di passaggio costituita con atto del



14.03.2001 Rep. n. 96.609 Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto, Trascritto a Treviso in data 27.03.2001 ai nn. 12183/8840.

7.05. ONERI DI CONDOMINIO

Non si rileva che l'immobile abbia un amministratore e pertanto non vi sono oneri condominiali se non quelli da suddividere tra le Società (raffrescamento, riscaldamento, manutenzioni esterne, ecc...).

8.05. CONFORMITA' URBANISTICA

Il compendio è stato edificato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia del 20.01.1992 n. 12;
- Cambio di intestazione del 28.10.1992 (Pratica 314/90/19432);
- Concessione Edilizia in variante del 16.04.1994 n. 99;
- Concessione Edilizia in variante del 25.05.1995 n. 118;
- Autorizzazione Edilizia del 18.03.1999 n. 16/A/1999;
- Concessione Edilizia per rinnovo variante del 25.11.1999 n. 189;
- Concessione Edilizia per rinnovo e variante del 02.08.2002 n. 24380;
- Istanza di Sanatoria edilizia del 10.02.2003 n. 4396;
- D.I.A. del 27.05.2002 n. 16218;
- D.I.A. del 28.05.2002 n. 268/98/1;
- D.I.A. del 19.08.2002 n. 268/98/2 – a seguire presentazione in data 22.10.2002 domanda di conversione DIA in variante al procedimento di rinnovo della C.E. n. 189 (Pratica n. 268/98/3 del 12.09.2002);
- Agibilità n. 268/98 del 09.06.2003;

Dal raffronto metrico e catastale l'immobile NON risulta conforme a quanto rilasciato in quanto si rilevano delle modifiche interne facilmente sanabili.

Per quanto sopra, sentiti gli Uffici Tecnici del Comune di Mogliano Veneto, l'immobile deve essere sottoposto a richiesta di sanatoria per modifiche interne. In merito alle modifiche interne la sanzione sarà commisurata al minimo edittale (€ 1.000,00).

Lievi difformità metriche, sull'ordine del centimetro, non inficiano quanto sopra enunciato in quanto rientrano nella tolleranza di cui all'art. 34-2ter del



DPR 380/01 (2%).

9.05. ATTO DI PROVENIENZA

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti all'esecutato in forza del seguente atto:

- Atto notarile pubblico – compravendita - del 11.02.2013 Rep. n. 203.523 – Racc. n. 12.657 Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (Tv) – Registrato a Treviso il 25.02.2013 al n. 2448 Serie 1T - Trascritto a Treviso il 25.02.2013 ai nn. 6708/4155.

10.05. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI ATTIVE

Si è proceduto a verificare, dalla data del rilascio del certificato ipo-catastale storico ventennale in atti, ulteriori gravami sugli immobili oggetto di perizia. Di seguito si elenca le Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli con l'aggiornamento alla data del 15.10.2019:

- Iscrizione del 15.09.2006 nn. 46183/11778 – Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario con atto del 08.09.2006 Rep. n. 194456/7276 Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto a favore di [REDACTED] e contro l'esecutato per l'intero sui beni oggetto di perizia per capitale Euro 5.000.000,00 e totale Euro 7.500.000,00 della durata di anni 10; Detta formalità veniva accollata da parte dell'esecutata con l'atto di acquisto descritto al punto 9.02;
- Iscrizione del 04.02.2008 nn. 4106/911 – Ipoteca volontaria a garanzia finanziamento concesso con atto del 29.01.2008 Rep. n. 197617/8597 Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto a favore di [REDACTED] e contro l'esecutato per l'intero sui beni oggetto di perizia per capitale Euro 1.600.000,00 e totale Euro 2.400.000,00 della durata di mesi 119; Detta formalità veniva accollata da parte dell'esecutata con l'atto di acquisto descritto al punto 9.02;
- Iscrizione del 02.10.2018 nn. 33940/5760 – Ipoteca giudiziale – Decreto Ingiuntivo emesso da Tribunale di Padova in data



10.09.2018, Rep. n. 6475 a favore di [REDACTED] e contro l'esecutato per l'intero sui beni oggetto di perizia (lotti 2, 3, 4 e 5) per capitale Euro 355.000,00 e totale Euro 450.000,00;

- Trascrizione del 03.10.2019 nn. 37926/26736 – verbale di pignoramento immobiliare del 19.08.2019 Rep. 7002/2019 emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso a favore di [REDACTED] e contro l'esecutato per l'intero sui beni oggetto di perizia.

11.05. AGGIORNAMENTO DELLE VERIFICHE

Alla data del 15.10.2019 non risultavano ulteriori formalità pregiudizievoli in capo all'esecutato ed agli immobili oggetto di perizia e come da ispezione sintetica che si allega.

Le visure catastali aggiornate riscontrano quanto evidenziato nel certificato storico ventennale ipo-catastale depositato in atti.

12.05. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non si rileva alcun A.P.E. in essere in capo alle unità.

13.05. POTENZIALITA' EDIFICATORIA RESIDUA

Tale aspetto non viene preso in considerazione in quanto si è esaurito il plafond del lotto.

15.05. RAPPORTO DI STIMA

Da quanto sopra esposto lo scrivente ha effettuato un'analisi attenta del mercato immobiliare della zona ove sono ubicati i beni contattando operatori della zona che hanno indicato dei prezzi, per immobili simili, scaturiti da vendite effettuate di recente. Si sono presi in esame, inoltre, i dati pubblicati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.

Trattasi, come sopra ampiamente descritto, di immobili in zona produttiva, costituito da laboratorio, mensa e servizi igienici in fabbricato sito in Comune di Mogliano Veneto (Tv) via Giotto n. 7.



L'immobile è caratterizzato da finiture di tipo normale per l'epoca ed il suo stato di manutenzione appare buono. Buono è lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero fabbricato.

In base ad indagini effettuate nel mercato della compravendita di unità immobiliari analoghe, dalle analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerati i valori desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, tenuto conto dell'ubicazione, dei collegamenti, del grado di manutenzione, delle finiture, degli impianti tecnologici, di tutte le peculiarità dell'immobile in oggetto di perizia, ed apportati gli adeguati correttivi si ritiene equo attribuire un valore pari a circa Euro 290,00/mq. Detti valori sono scaturiti dal prezzo minimo di capannoni industriali con stato ottimo indicato dall'OMI in Euro 360/mq, applicando il coefficiente di vetustà dello 0,835 e stato di conservazione buono. Detto valore è da considerarsi al lordo dell'area di pertinenza e sedime.

La superficie lorda commerciale di seguito si riassume:

- Superficie piano 2 mq 475,00

Per un totale di superficie commerciale pari a mq 475,00.

LOTTO CINQUE PER L'INTERO

Catasto Fabbricati – Comune di Mogliano Veneto

- Sez. C – Foglio 1 – Particella n. 547 – sub. 16 – cat. C/2 – cl. 6 – mq 450 – superficie catastale mq 510 – RCL € 1382,81 – via Giotto n. 7 – P 2;

Valore lotto CINQUE:

- mq 475,00 x € 290,00/mq = Euro 137.750,00;

Per un totale di **Euro 137.750,00.**

Detto importo è riferito al bene posto nell'ordinarietà (buono stato di manutenzione, collocazione nel territorio, assenza di vendita forzata, assenza di vizi occulti e/o abusi, ecc...). Per questi fattori il bene deve essere adeguato con i seguenti correttivi:

Valore calcolato	Euro	137.750,00
Decurtazione per sanatoria opere interne, comprese spese tecniche, sanzioni e oblazioni, variazioni catastali	Euro	3.000,00
Decurtazione per la vendita forzata (10%)	Euro	<u>13.750,00</u>



Totale base d'asta lotto CINQUE **Euro 121.000,00**

Si conclude che il prezzo base d'asta dell'immobile facente parte il lotto CINQUE per la quota dell'intero della piena proprietà è pari, cifra arrotondata, ad **Euro 121.000,00 (Centoventunomila/00)**.

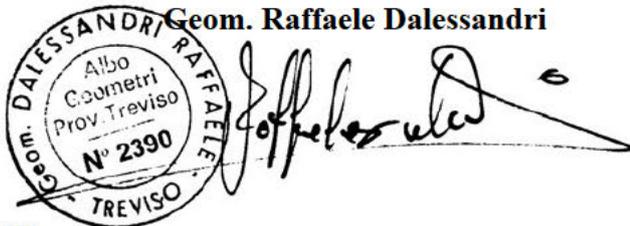
Per quanto sopra enunciato si riassumono i valori di base d'asta dei lotti:

Lotto UNO **Euro 1.006.000,00 (Unmilionesemila/00)**
Lotto DUE **Euro 114.500,00 (Centoquattordicimilacinquecento/00)**
Lotto TRE **Euro 128.000,00 (Centoventottomila/00)**
Lotto QUATTRO **Euro 116.000,00 (Centosedicimila/00)**
Lotto CINQUE **Euro 121.000,00 (Centoventunomila/00)**

Certo di aver completamente espletato il mandato conferitomi ringrazio, la S.V.I., per la fiducia accordatami.

Treviso, 08.01.2021

Il Consulente Perito Estimatore

Geom. Raffaele Dalessandri


ALLEGATI:

- A) Estratto di mappa (Lotti 1,2,3,4,5);
- B) Visure aggiornate (Lotti 1,2,3,4,5);
- C) Planimetrie catastali (Lotti 1,2,3,4,5);
- D) Atto di provenienza (Lotti 1,2,3,4,5);
- E) Ispezione ipotecaria aggiornata (Lotti 1,2,3,4,5);
- F) Permessi ad edificare con allegati (Lotti 1,2,3,4,5);
- G) Certificato di abitabilità (Lotti 1,2,3,4,5);
- H) Contratti di locazione (Lotti 1 e 2);
- I) Documentazione fotografica (Lotti 1,2,3,4,5);
- J) Raffronto con rilievo e stato in atti (Lotti 1,2,3,4,5);
- K) Documento attestante l'invio della perizia alle parti;
- L) Scheda sintetica per l'ordinanza di vendita.



Geom. Raffaele Dalessandri

Via delle Absidi, 14 - 31100 Treviso

Tel.: 0422/579864 - 410699 - Email: raffdale@libero.it - PEC: raffaele.dalessandri@geopec.it

Tribunale di Treviso

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 401/2019

G.E.: dr.ssa Alessandra BURRA

Udienza del 10.02.2021

**Controdeduzioni alle osservazioni
alla perizia di stima con parziale
accoglimento delle stesse.**





PREMESSA

Il sottoscritto **Geom. Raffaele Dalessandri** con Studio in Treviso via delle Absidi n. 14 ed iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Treviso al n. 2390 è stato nominato Esperto Stimatore in data 13/05/2020 dal G.E. Dott.ssa Alessandra Burra con comunicazione PEC del 28/05/2020.

Lo scrivente avendo completato la perizia di stima inviava bozza alle parti con comunicazioni PEC in data 09.01.2021.

In data 25.01.2021 inviava la perizia con allegati in Tribunale tramite i canali telematici.

In data 25.01.2021 alle ore 20:17 l'avvocato della Ditta esecutata inviava via PEC osservazioni alla mia perizia. Osservazioni espresse dall'Arch. [REDACTED] (mail PEC ed osservazioni che si allegano alla presente).

Per quanto premesso lo scrivente relaziona l'Ill.mo Sig. Giudice esprimendo le seguenti controdeduzioni.

In merito alla valutazione dei valori si vuole specificare che la tipologia edilizia è struttura prefabbricata su più livelli. Questo comporta una valutazione inferiore ad un corpo di fabbrica eretto su unico livello in quanto a parità di superficie edificata viene occupata una superficie di area (terreno) inferiore con un multipiano con evidente risparmio economico sull'acquisto della stessa area. Senza contare che per l'edificazione di questo tipo di struttura vi sono costi inferiori rispetto ad una costruzione ad unico livello. Si vuole anche sottolineare che la vetustà viene calcolata dalla data del certificato di agibilità. Si consideri che i coefficienti tengono conto della vita dell'immobile di anni 45 max in quanto vi sono cambiamenti produttivi e razionali per immobili simili a cui bisogna tenerne conto anche in termini di obsolescenza. Basti pensare che nell'ultimo decennio si è osservato ad un forte meccanismo automatico (o meglio, l'uso di macchine automatiche) nelle linee produttive anche di modestissima entità; oltre a non essere più ricercati grandi spazi per l'immagazzinaggio delle merci che più sovente vengono prodotte a seconda degli ordini ricevuti riducendo i costi dello stoccaggio delle stesse.

Tra l'altro l'OMI esplica i valori per immobili in ottimo stato (in realtà



esprime i valori su immobili di nuova o recentissima costruzione).

Per quanto concerne il valore unitario descritto nella mia perizia lo scrivente conferma il valore di Euro 290,00/mq.

In merito alla valutazione per la sanatoria del Lotto 1 descritta nella mia perizia al paragrafo 8.01 devo puntualizzare che con il decreto “Sbocca Italia” divenuto L. 164/2014 il frazionamento di unità edilizia in due unità della medesima destinazione non comporta più la presentazione di pratica di Ristrutturazione Edilizia ma è anche vero che detto frazionamento incide sul carico urbanistico della zona (basti pensare un’abitazione divisa in due con due nuclei familiari, autovetture, scarichi, immondizie, ecc...). Dalle informazioni prese tramite i Tecnici Comunali, gli stessi erano propensi ad applicare la norma precedente anche in considerazione di una sentenza del Consiglio di Stato n. 6403/2018 che condannava un committente che aveva suddiviso un immobile in n. 4 unità abitative con semplice CILA e non con Ristrutturazione Edilizia con conseguente applicazione e pagamento degli oneri concessori e/o Costo di Costruzione. Detta sentenza è stata “ribaltata” in Cassazione dando ragione al committente che oltre a non essere soggetto alla pratica di Ristrutturazione Edilizia è stato sollevato dal versamento degli importi.

Stando a quanto sopra descritto il Comune di Mogliano ha recepito il fatto che in caso di frazionamento senza aumento di volumetria e superficie urbanistica l’intervento si raffigura in semplice manutenzione straordinaria. Questo scaturito da ulteriore mio accesso e colloqui recenti con i Tecnici Comunali.

Per tale motivo si accoglie parzialmente l’osservazione pervenutami con la modifica del capitolo **8.01** e **15.01** che di seguito si riportano. Detti capitoli sostituiscono integralmente quelli descritti in perizia e già in atti in Tribunale.

Si ribadisce che per quanto concerne l’osservazione in merito ad un'unica pratica di sanatoria per tutti i lotti questo non è percorribile in quanto si presume che le unità vengano vendute singolarmente a soggetti diversi.



In conclusione:

- Si conferma il valore unitario di perizia;
- Si conferma il coefficiente di vetustà indicato in perizia;
- Si accolgono le osservazioni in merito ai costi delle oblazioni del lotto 1. Per gli importi delle sanzioni dei lotti 2, 3, 4 e 5 si è già tenuto conto dell'importo minimo edittale (€ 1.000,00);
- Le spese tecniche devono essere distinte per ogni lotto;
- Le spese per le variazioni catastali sono già state considerate nelle decurtazioni di ogni lotto.

8.01. CONFORMITA' URBANISTICA (capitolo integrato 04.02.2021)

Il compendio è stato edificato in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia del 03.09.1992 n. 213 (Pratica n. 316/90/12291) che annulla e sostituisce la precedente del 20.01.1992 n. ,13;
- Concessione Edilizia per rinnovo in variante del 23.08.2000 n. 226 (Pratica n. 316/90/22899);
- D.I.A. per realizzazione recinzione del 18.01.2001 n. 16/01;
- Autorizzazione trasferimento intestazione in data 13.09.2001;
- D.I.A. per opere interne del 18.12.2001 n. 587/01;
- Concessione Edilizia in variante in sanatoria del 19.11.2002 n. 238/02 (Pratica n. 316/90/299575);
- Permesso di Costruire in sanatoria del 08.02.2013 n. 159/03;
- Agibilità n. 316/90 del 24.10.2002;

Dal raffronto metrico e catastale l'immobile NON risulta conforme a quanto rilasciato anche in considerazione che si è proceduto ad eseguire, di fatto, un frazionamento dovuto all'occupazione dei locali da parte di due soggetti giuridici aventi attività non simili. Di questo si è evidenziato nei grafici allegati alla presente relazione.

Per quanto sopra, sentiti gli Uffici Tecnici del Comune di Mogliano Veneto, l'immobile deve essere sottoposto a richiesta di sanatoria per frazionamento e modifiche interne. In merito alle modifiche interne la sanzione sarà



commisurata al minimo edittale (€ 1.000,00) mentre per il frazionamento, trattandosi di manutenzione straordinaria, si ipotizza una sanzione di Euro 5.164,00. Si fa' presente che all'atto del frazionamento dovranno essere rilasciate le conseguenti agibilità delle due unità.

Lievi difformità metriche, sull'ordine del centimetro, non inficiano quanto sopra enunciato in quanto rientrano nella tolleranza di cui all'art. 34-2ter del DPR 380/01 (2%).

15.01. RAPPORTO DI STIMA (capitolo integrato 04.02.2021)

Da quanto sopra esposto lo scrivente ha effettuato un'analisi attenta del mercato immobiliare della zona ove sono ubicati i beni contattando operatori della zona che hanno indicato dei prezzi, per immobili simili, scaturiti da vendite effettuate di recente. Si sono presi in esame, inoltre, i dati pubblicati dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.

Trattasi, come sopra ampiamente descritto, di immobili in zona produttiva, costituito da magazzini, locali di deposito ed uffici in fabbricato sito in Comune di Mogliano Veneto (Tv) via Giotto n. 5.

L'immobile è caratterizzato da finiture di tipo normale per l'epoca ed il suo stato di manutenzione appare buono. Buono è lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero fabbricato.

In base ad indagini effettuate nel mercato della compravendita di unità immobiliari analoghe, dalle analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerati i valori desunti dalla Banca Dati dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, tenuto conto dell'ubicazione, dei collegamenti, del grado di manutenzione, delle finiture, degli impianti tecnologici, di tutte le peculiarità dell'immobile in oggetto di perizia, ed apportati gli adeguati correttivi si ritiene equo attribuire un valore pari a circa Euro 290,00/mq. Detti valori sono scaturiti dal prezzo minimo di capannoni industriali con stato ottimo indicato dall'OMI in Euro 360/mq, applicando il coefficiente di vetustà dello 0,835 e stato di conservazione buono. Detto valore è da considerarsi al lordo dell'area di pertinenza e sedime.

La superficie lorda commerciale di seguito si riassume:

- Superficie piani T-1-2 mq 4680,00



Per un totale di superficie commerciale pari a mq 4680,00.

LOTTO UNO PER L'INTERO

Catasto Fabbricati – Comune di Mogliano Veneto

- Sez. C – Foglio 1 – Particella n. 702 – cat. D/8 – RCL € 27.006,00 –
via Giotto n. 5 – P T-1-2;

Valore lotto UNO:

- mq 4.680,00 x € 290,00/mq = Euro 1.357.200,00;

Per un totale di **Euro 1.357.200,00**.

Detto importo è riferito al bene posto nell'ordinarietà (buono stato di manutenzione, collocazione nel territorio, assenza di vendita forzata, assenza di vizi occulti e/o abusi, ecc...). Per questi fattori il bene deve essere adeguato con i seguenti correttivi:

Valore calcolato Euro 1.357.200,00

Decurtazione per frazionamento e opere interne in sanatoria, comprese spese tecniche, sanzioni e oblazioni, variazioni catastali e oneri per le agibilità delle due unità derivate Euro 16.500,00

Decurtazione per la vendita forzata (10%) Euro 135.720,00

Totale base d'asta lotto UNO Euro 1.204.980,00

Si conclude che il prezzo base d'asta dell'immobile facente parte il lotto UNO per la quota dell'intero della piena proprietà è pari, cifra arrotondata, ad **Euro 1.205.000,00 (Unmilionduecentocinquemila/00)**.

Per quanto sopra si riassumono i valori di base d'asta dei lotti:

Lotto UNO Euro 1.205.000,00 (Unmilionduecentocinquemila/00)

Lotto DUE Euro 114.500,00 (Centoquattordicimilacinquecento/00)

Lotto TRE Euro 128.000,00 (Centoventottomila/00)

Lotto QUATTRO Euro 116.000,00 (Centosedicimila/00)

Lotto CINQUE Euro 121.000,00 (Centoventunomila/00)



Lo scrivente resta a disposizione dell'Ill.mo sig. Giudice delle Esecuzioni per ogni ulteriore integrazione in merito.

Treviso, 04.02.2021

Il Consulente Perito Estimatore

Geom. Raffaele Dalessandri



