

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **554/2019**

p r o m o s s a

ROMEO SPV S.r.l.

con sede in Piazzetta Monte, n.1, VERONA

Giudice Esecutore: **Dott.ssa Alessandra BURRA**

RELAZIONE DEL PERITO ESTIMATORE

PREMESSA

Il sottoscritto SOLDAN geom. Ennio domiciliato in Vittorio Veneto, viale Dante Alighieri, 67, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso al n. 1310, nonché all'albo dei consulenti del Tribunale di Treviso al n. 229, veniva nominato estimatore con provvedimento datato 23.12.2020 del Giudice Esecutore del Tribunale di Treviso. La notifica della nomina avveniva in data 24.12.2020 tramite posta elettronica certificata da parte della cancelleria del Tribunale di Treviso, alla quale il consulente inoltrava la lettera di accettazione dell'incarico in data 28.12.2020, sempre tramite posta certificata e successivamente acquisiva la documentazione agli atti. Considerato, che nel provvedimento emesso dal signor Giudice è stabilito che la consulenza debba essere trasmessa ai creditori ed all'esecutato almeno 30 giorni prima dell'udienza, già fissata per il giorno 28.04.2021, risulta che il termine per l'invio scade il 27.03.2021, mentre il deposito della consulenza dovrà avvenire almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata dal Giudice.

Al fine di predisporre la consulenza in conformità al quesito assegnato dal Giudice, l'esperto ha eseguito accesso presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso, per eseguire le visure catastali, ottenere l'estratto di mappa e la planimetria catastali dell'unità immobiliare;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, per la verifica delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- Studio del Notaio Francesca GHILARDI di Spresiano al fine di richiedere e



ritirare copia dell'atto di trasferimento dell'immobile;

- Ufficio Tecnico del Comune SPESIANO, per accertare la regolarità urbanistica degli immobili, richiedere ed ottenere il Permesso di Costruire in sanatoria rilasciato con i relativi grafici progettuali del fabbricato, nonché accertare la destinazione urbanistica della zona di ubicazione dell'immobile secondo il vigente Piano di Assetto del Territorio ed il Piano degli Interventi.

SOPRALLUOGO E VISITE AGLI IMMOBILI

A seguito dell'incarico ricevuto dal Giudice, lo scrivente, previo accordo con il custode nominato dal Giudice, fissava il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione per il giorno 24.02.2021 ore 10,00.

All'incontro risultavano presenti, oltre all'esperto estimatore, un incaricato del Custode e l'amministratore della Società eseguita; veniva dato inizio alle operazioni peritali mediante rilievo della tettoia e dell'area scoperta di pertinenza. Al termine delle operazioni peritali veniva redatto il verbale del sopralluogo, sottoscritto da tutti i presenti. Successivamente, l'estimatore eseguiva per proprio conto ulteriore sopralluogo il giorno 02.03.2020, al fine verificare la congruità dei rilievi eseguiti ed effettuare ulteriore documentazione fotografica.

DIVISIBILITA' ED EVENTUALE FORMAZIONE DI LOTTI

Relativamente all'eventuale formazione in più lotti degli immobili oggetto di esecuzione, non risulta possibile suddividere la tettoia dall'area di pertinenza, considerato che l'area risulta indispensabile, sia per l'accesso e recesso dalla via pubblica, sia per la manovra degli automezzi per accedervi; l'immobile risulta intestato alla sola ditta eseguita e non necessita di alcuna divisione; viene quindi costituito UNICO LOTTO.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO UNICO

AGENZIA DELLE ENTRATE – UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO

Comune di SPESIANO per L'INTERO

CATASTO FABBRICATI

Sezione A – Foglio 6

mappale 282 sub 71 – Via Adige – P.T – Cat. D/1 – R.C. 2.090,00.



Vengono allegati: le visure catastali, l'estratto di mappa, la planimetria catastale, l'elenco dei subalterni e l'elaborato planimetrico (**Allegato A**).

CONFINI

La tettoia e l'area di pertinenza confinano: a nord con i mappali 282 sub 55 – sub 56 – sub 57, ad est la strada pubblica (Via Adige), a sud i mappali 282 sub 58 – sub 59 – sub 63 – sub 65 – sub 72, ad ovest con mappale 314.

SERVITU' ESISTENTI

Nell'atto di acquisto, a' rogiti del notaio Francesca GHILARDI di Spresiano, stipulato in data 05.06.2003, non viene richiamata alcuna specifica servitù costituita o precostituita se non quelle generali.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti alla ditta esecutata, in forza dell'atto di compravendita del notaio Francesca GHILARDI di Spresiano, stipulato in data 05.06.2003 - rep. 44.098 – fasc. 4.842, registrato a Treviso il 12.06.2003 al n. 2186 – serie 1. (**Allegato B**).

ACCERTAMENTO A' SENSI DELL'ART. 46 DEL D.P.R. n. 380/2001 (già art. 17 L. 47/1985)

Il fabbricato originario, secondo quanto è stato riportato all'articolo 2 dell'atto notarile di acquisto di cui sopra, è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967. A seguito di lavori realizzati senza autorizzazione è stato richiesto e rilasciato da parte del Comune di SPRESIANO il:

- PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 117/2010 - prot. 0008055 del 04.05.2010 – prot. 9341 del 07.06.2010 per lavori di MANUTENZIONE STRORDINARIA TETTOIA.

Non risulta sia stato richiesto e rilasciato il certificato di agibilità del manufatto.

Secondo il vigente **Piano di Assetto Territorio – Piano degli Interventi**,



approvato dalla C.d.S. in data 05.01.2019 e deliberazione della Giunta Regionale n. 63 del 14.06.2019, nonché dal Piano degli Interventi, il fabbricato oggetto di esecuzione ricade in “**Z.T.O. D1.1 – Zone destinate ad attività industriali ed artigianali**”, regolamentata dagli art.li 71 e 72 delle “Norme Tecniche Operative”.

PROCEDIMENTI SANZIONATORI

Dalle indagini svolte presso il Comune, non risulta siano in corso da parte dell’Amministrazione provvedimenti sanzionatori previsti dal D.P.R. 380/2001.

Vengono allegati: - il titolo edilizio in sanatoria rilasciato dal Comune - il relativo grafico di progetto (**Allegato C**).

| |
|--|
| <p style="text-align: center;">STATO DI OCCUPAZIONE E SPESE CONDOMINIALI A CARICO</p> |
|--|

Nel sopralluogo eseguito dall’estimatore nell’immobile il giorno 24.02.2021 unitamente al custode, il legale rappresentante della Società esecutata ha consegnato copia del CONTRATTO DI COMODATO, sottoscritto in data 27.11.2019 – registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Treviso in data 04.12.2019 al 5833 – serie 3, con il quale il quale l’immobile veniva concesso “*in comodato d’uso, con inizio dal 01.01.2020 al 31.12.2020, tacitamente rinnovato dopo la scadenza indicata di dodici mesi in dodici mesi*”.

Il contratto risulta stipulato in data posteriore a quella di deposito dell’atto di pignoramento avvenuta il 19.11.2019.

Non vi sono a carico dell’unità spese condominiali, risultando l’immobile autonomo ed indipendente anche per l’accesso e recesso dalla via pubblica.

Viene allegata copia del “contratto di Comodato” (**Allegato D**).

| |
|---|
| <p style="text-align: center;">ATTESTAZIONE ENERGETICA D.M. 26.06.2009 E SUCCESSIVE INTEGRAZIONI E MODIFICHE</p> |
|---|

Essendo l’immobile costituito da una tettoia aperta, non risulta necessaria il Certificato di Prestazione Energetica, prevista dall’attuazione delle Direttive Europee n. 2002/91/CE – EPBD e 2006/32/CE – dal D.Lgl 115 del 30.05.2008 - dalla Legge n. 113 del 06.08.2008 e successive modifiche.



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DETERMINAZIONE DEL VALORE

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da una tettoia aperta, con area scoperta di pertinenza, situato in Comune di **SPRESANO, via Adige, n. 8**, all'interno della zona industriale ed a confine con la linea ferroviaria Conegliano - Treviso (**foto n. 1-2-3-4**).

Detta zona industriale è delimitata da via D. Manin (nord), via Tagliamento (sud), via Adige (est) da cui si accede, infine dalla linea ferroviaria (ovest), conseguentemente di comoda accessibilità, sia per i collegamenti locali, sia per raggiungere l'autostrada ed accedervi dal casello di Treviso nord.

L'immobile è accessibile direttamente da via Adige con qualsiasi mezzo ed automezzo, tramite un passo carraio indipendente; all'ingresso sono stati collocati il cancello carraio e pedonale, aventi struttura in acciaio e rete metallica, mentre sul lato nord, lungo il confine con la proprietà di terzi, l'area di pertinenza è delimitata da una rete metallica sorretta da paletti di acciaio.

Il "fabbricato" è di fatto è costituito una tettoia aperta, posizionata lungo i confini sud ed ovest del lotto ed a ridosso, lungo il lato sud, di un capannone industriale di proprietà di terzi; il manufatto è stato oggetto di opere di manutenzione straordinaria, con parziale rifacimento, in epoca relativamente recente e per questo intervento è stata richiesto il "Permesso di Costruire in Sanatoria" sopra citato e rilasciato nell'anno 2010. La struttura portante è costituita da plinti in calcestruzzo che sorreggono colonne in acciaio HEA, copertura controventata in orditura in acciaio IPE ed arcareccii, il manto di copertura è in lamiera grecata (**foto n. 5**). La copertura è provvista di grondaie e pluviali che scaricano direttamente a terra sull'area scoperta (**foto n. 6**). La parte di tettoia posizionata lungo il lato ovest, avente caratteristiche strutturali simili alla precedente, è stata realizzata in epoca antecedente, ma presenta caratteristiche strutturali e materiali meno prestanti (**foto n. 7**).

La pavimentazione è costituita da conglomerato bituminoso di adeguato spessore e consistenza, stante il passaggio e l'utilizzo per la sosta di camion e mezzi di notevoli dimensioni, presenti anche al momento del sopralluogo dello scrivente. La tettoia risulta inoltre provvista dell'impianto d'illuminazione.

Lo stato di manutenzione della struttura risulta buono nella parte posta lungo il fronte sud, discreto in quella ad ovest.

La superficie coperta della tettoia è di circa mq. 750 (esclusi gli sporti), con



altezza variabile di circa ml. 5,50 – 7,20 nella parte situata sul fronte sud, di circa ml. 5,50 – 4,20 in quella ad ovest.

L'area di pertinenza della tettoia, della superficie catastale di mq. 1.485, è situata sui lati nord ed est del lotto ed è destinata ed utilizzata sia per l'accesso e recesso di automezzi dalla via pubblica, sia per la sosta di veicoli, sia per l'ammassamento di materiali. Tutta l'area risulta pavimentata in conglomerato bituminoso, parimenti alla tettoia, e sono presenti delle caditoie per la raccolta e lo smaltimento delle acque; non a dato a sapere se sono state realizzate vasche di raccolta e decantazione delle impurità delle stesse acque (**foto n. 8**).

La superficie complessiva del lotto, sulla base di quanto stabilito quanto stabilito dal Piano degli Interventi e dalle Norme Tecniche, consente la realizzazione di ulteriore volumetrie, tale possibilità viene di fatto condizionata dalla limitata larghezza del lotto (circa ml. 20,00) e dai limiti di rispetto, sia della distanza dalla proprietà dei terzi confinanti, sia quella di rispetto stradale dalla via pubblica fronte stante; nel valore più sotto attribuito all'area scoperta, viene quindi compresa la potenzialità edificatoria residua, stante il limitato utilizzo.

Viene allegata la documentazione di riferimento delle fotografie sopra indicate (**Allegato E**).

VALUTAZIONE

La valutazione richiesta dal Giudice ha lo scopo di stabilire il più probabile valore degli immobile al fine della vendita alla pubblica asta e, conseguentemente, della particolarità di questo tipo di vendita; questo valore è determinato dagli Standard Internazionali, chiamato "valore di liquidazione o di vendita forzata", e si ottiene mediante una riduzione percentuale sul valore di mercato a seguito delle differenti condizioni, come appunto nel caso in questione della vendita mediante Pubblica Asta, rispetto ad una libera compra-vendita.

In riferimento al criterio di misurazione del fabbricato, viene adottato quello della Superficie Esterna Lorda, in conformità alle norme in materia ed applicato nel mercato immobiliare locale; nel caso in specie, la superficie viene calcolata sulla base della proiezione a terra del perimetro racchiuso della colonne portanti verticali, misurato dal bordo esterno delle stesse e sul lato sud delimitato dal muro di proprietà di terzi.

Per quanto concerne la superficie commerciale del manufatto, viene



considerata quella effettiva della tettoia, misurata secondo quanto sopra riportato; relativamente alla superficie dell'area di pertinenza viene valutata quella calcolata sulla base della superficie catastale.

Come già sopra riportato, l'immobile è costituito da una tettoia con area scoperta di pertinenza che è stata oggetto manutenzione straordinaria, con parziale rifacimento, situata nella zona industriale del Comune di SPESIANO, servita da idonea viabilità principale e secondaria e vicina al casello Autostradale della A/27 - Treviso Nord. L'immobile comprende una tettoia, che presenta idonea struttura portante, servita da un ampio piazzale, avente ingresso carraio e pedonale autonomi direttamente dalla via pubblica antistante.

La richiesta nel mercato immobiliare di questo tipo di immobili, risulta discretamente appetibile, in considerazione di alcune caratteristiche positive, fra queste le più evidenti sono: - l'ubicazione all'interno della zona industriale ed il collegamento con le principali arterie di traffico e collegamento con l'autostrada – la idonea consistenza della struttura portante del manufatto – la presenza dell'impianto d'illuminazione della struttura – l'ingresso indipendente per la singola unità - la disponibilità di ampio spazio per il parcheggio di mezzi ed automezzi, nonché di materiali .

La mancanza o limitatissima presenza di riferimenti per unità immobiliari simili sul mercato immobiliare, in zone a destinazione industriale, non consente l'acquisizione di "comparabili" validi da poter reperire ed utilizzare, ovvero non vi sono "comparabili" simili per questa tipologia, caratteristiche ed epoca di costruzione a quello oggetto di stima, al fine di poter applicare il metodo di confronto con modalità analitiche.

A seguito di quanto sopra, ai fini della valutazione risulta possibile utilizzare il metodo sintetico comparativo applicando un valore medio per l'unità di superficie commerciale fra quelli di mercato e quelli recepiti da operatori immobiliari della zona e riferiti ad immobili consimili, anche in fase di trattativa per la compra-vendita, dovutamente corretti dall'esperto sulla base della ulteriori indagini e caratteristiche intrinseche del fabbricato e del terreno oggetto di valutazione. Dalle indagini di mercato avviate e dalle correzioni apportate, lo scrivente ritiene equo che alla "tettoia" in oggetto possa essere applicato un valore di 110,00 €. /mq. di superficie, mentre all'area scoperta di pertinenza di 30,00€. /mq. Sulla base di quanto sopra, il valore di mercato della tettoia e del terreno vengono così determinati:



| | | | |
|--|--------------------|-----------|--------------------------|
| - Superficie della tettoia | mq. 750 x € 110,00 | €. | 82.500,00 |
| - Superficie dell'area scoperta | mq 1.485 x € 30,00 | €. | <u>44.550,00</u> |
| VALORE DI MERCATO dell'immobile | | €. | <u>127.050,00</u> |

Considerato che trattasi di vendita forzata di un immobile a disposizione dell'esecutata e del fatto che deve essere tenuto conto della mancanza di garanzia di eventuali vizi, nonché della persistente restrizione nel mercato immobiliare per questo tipo di immobili, lo scrivente ritiene che possa essere applicato un **abbattimento del 20%** rispetto al valore di mercato e pertanto il

VALORE DI VENDITA FORZATA dell'immobile risulta
€. 127.050,00 - 20% = arrotondati a €. 102.000,00.(centoduemila/00).

| |
|--|
| ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI |
|--|

accertate a carico dell'immobile alla data dell'11.01.2021 (**Allegato E**).

ISCRIZIONI

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – per atto del notaio Arrigo MANAVELLO di Treviso in data 26.11.2004 - rep. 133942/35828, per la somma di Euro 4.700.000,00 – capitale Euro 2.350.000,00 - a favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. con sede in Verona, iscritta a Treviso il 04.12.2004 ai n. 51295/12234;
- IPOTECA LEGALE derivante da ART. 77 COMMA 1 D.P.R. 602/73 – emesso da EQUITALIA NOMOS S.P.A. in data 14.12.2010 - rep. 47/11310, per la somma di Euro 269.757,86 – capitale Euro 134.878,93 - a favore di EQUITALIA NOMOS S.P.A. con sede in Torino, iscritta a Treviso il 03.01.2011 ai n. 66/17.

TRASCRIZIONI

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO del Tribunale di Treviso – rep. 502 del 01.02.2008 a favore di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA S.P.A. con sede in Verona – trascritto a Treviso in data 19.02.2008 ai n. 6487/4297;
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO del Tribunale di Treviso – rep. 10114/2019 del 22.11.2019 a favore di ROMEO S.P.V. S.R.L. con sede in Verona – trascritto a Treviso in data 23.12.2019 ai n. 50728/35574.



Agli atti risulta allegata la documentazione di cui all'art. 567 – 2° comma C.P.C. redatta dal notaio dott. Andrea ZUCCARELLO MARCOLINI di Messina.

Con ciò il sottoscritto perito ritiene di aver assolto all'incarico affidatogli.

Vittorio Veneto li 09 marzo 2021

Il Perito Estimatore

- geom. Ennio SOLDAN



ALLEGATI:

SCHEDA SINTETICA CON TUTTI I DATI PER L'ORDINANZA DI VENDITA.

- A - VISURE CATASTALI , ESTRATTO DI MAPPA, PLANIMETRIA CATASTALE, ELENCO DEI BUBALTERNI, ELABORATO PLANIMETRICO;
- B - Copia DELL' ATTO DI PROVENIENZA notaio Francesca GHILARDI di Spresiano;
- C - Copia del PERMESSI DI COSTRUIRE IN SANATORIA e tavola grafica;
- D - Copia del CONTRATTO DI COMODATO;
- E - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COMPOSTA DI N. OTTO FOTO;
- F - ISPEZIONE CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI in data 11.01.2021;
- D - NOTA DI TRASCRIZIONE COMPILATA NEI QUADRI B – C.

