

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 337/2021

promossa da

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con Avv. M. Chiaventone

Giudice dell'Esecuzione: dr. Paola Torresan

esperto stimatore: dr.ssa Luisa Dall'Ongaro

data prossima udienza: 10.05.2023

ELABORATO PERITALE

PREMESSA

Le operazioni peritali si sono svolte oltre i tempi assegnati dal G.E. ed il sopralluogo è stato effettuato in data 28.03.2023 alla presenza del custode nominato per Aste 33.

FORMAZIONE LOTTI

Il lotto è costituito da una porzione di capannone artigianale e dall'area scoperta di pertinenza. Considerate le caratteristiche dell'immobile si ritiene di formare un unico lotto.

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

COMUNE: MARENO DI PIAVE

INDIRIZZO: via G. Galilei n.61

ACCESSIBILITA': direttamente da una laterale cieca di via Galilei, attraverso un cancello carraio ed un cancello pedonale.

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI MARENO DI PIAVE – E940 - Catasto Fabbricati - Sez. A - FOGLIO 1

m.n. 478 – sub. – 1 – PT - Cat. C/3 – Cl. 3 –cons. mq 362 - sup cat. 370 - R.C. € 560,87

m.n. 478 – sub. – 2 – PT - Cat. F/1(area urbana) – cons. mq 337

1.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto Terreni il lotto confina partendo da nord e procedendo in senso orario con mm.nn. 441, 50 (laterale cieca di Via Galilei), mm.nn.362 e 437.

1.4. SERVITU' E ALTRE SEGNALAZIONI

Nell'atto di compravendita non si fa riferimento esplicito a qualche servitù particolare, ma all'art. 3 così si riporta: "avviene la compravendita con riguardo allo stato e grado attuale di quanto oggi venduto, considerati gli immobili a corpo e non a misura, con ogni annesso, infisso e pertinenza, con ogni azione, ragione e servitù attiva e passiva inerente, apparente e non, anche se non risultante dai pubblici



registri o dai titoli di provenienza, ed in particolare con quelle venutesi a creare a seguito del frazionamento dell'intero edificio e stabilite e poste in essere dalla Legge a carico di ciascun condominio".

1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLI DI PROVENIENZA

Ditta intestataria: Ditta eseguita per la quota dell'intero della piena proprietà.

Titoli di provenienza

Atto di compravendita del 04.02.2010 di rep. n. 113031/35733 Notaio dr. Giuseppe Ferretto di Conegliano (TV), trascritto a Treviso il 05.03.2010 al numero di Registro generale 7691 e al numero di registro particolare 4847 con il quale vengono acquistati il capannone artigianale e l'area scoperta oggetto di esecuzione.

1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base della relazione notarile aggiornata al 8.09.2021 Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta alla data del 22.03.2023 non risultano altre formalità pregiudizievoli.

1. **Trascrizione** in data 26.03.2020 ai nn. 10379/7122
Atto di pignoramento immobiliare in data 11.02.2020 di rep. 917 Tribunale di Treviso, a favore di Flaminia Spv S.r.l. con sede a Roma - C.F. 13027601007 - e contro l'esecutato per la quota di ½ della piena proprietà per il m.n. 478 sub 1 e sub 2.
2. **Trascrizione** in data 09.08.2021 ai nn. 34284 /23727
Atto di pignoramento immobiliare in data 22.07.2021 di rep. 3866 Tribunale di Treviso, a favore di Amco-asset Management Company S.p.a. con sede a Napoli - C.F. 05828330638 - e contro l'esecutato per la quota dell'intero della piena proprietà per il m.n. 478 sub 1 e sub 2.
1. **Iscrizione** in data 04.03.2010 ai nn. 7626/1668
Ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo in data 22.02.2010 di rep. 185/2010 Tribunale di Treviso per complessivi € 638.210,27, capitale € 600.000,00, a favore di Veneto Banca S.p.a., con sede in Montebelluna (TV) - C.F. 04167010265 - e contro uno dei venditori del bene per la quota di 1/2 della piena proprietà. La suddetta iscrizione è annotata di restrizione di beni del notaio Galante Eleonora del 9.12.2019 di rep. n. 1244/954 e annotata presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 13.12.2019 ai nn. 49294/6718 relativa ad immobili siti nel comune di San Vendemiano (TV) non oggetto della procedura.

1.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO

L'immobile è costituito da una porzione di capannone, costruito ad uso artigianale, presente all'interno della zona industriale denominata "Ramera", situata a circa 3 km dal centro comunale di Mareno di Piave, nelle immediate vicinanze della strada provinciale n. 15 Cadore-mare e delle autostrade A27 e A28.

L'unità immobiliare, oggetto di perizia, è stata realizzata originariamente in forza di un'unica concessione edilizia, che prevedeva la costruzione di n. 6 capannoni artigianali, contigui tra loro e appartenenti ad un'unica proprietà.

Successivamente, i singoli capannoni sono stati venduti a diverse proprietà che, nel corso degli anni, hanno effettuato ulteriori suddivisioni e modifiche interne.



Il complesso di sei capannoni ad uso artigianale è stato realizzato in conformità al progetto per il quale il Comune di Mareno di Piave ha rilasciato concessione edilizia nel 1983 e i lavori di costruzione sono stati ultimati alla fine del 1984.

Successivamente le varie porzioni, facenti capo alle diverse proprietà, sono state modificate ciascuna con diverse concessioni. Il capannone, a sei navate di ml 18 di luce, di cui quattro lunghe m 30 e due m 36, ha struttura in pilastrate di c.a. con montanti ad interasse di m. 6, che portano direttamente travi prefabbricate in c. a. a doppia pendenza, su cui posano copponi in c.a. formati da una soletta nervata; le strutture portanti sono costituite da fondazioni continue e a plinto in calcestruzzo di cemento e acciaio.

Tutti i capannoni sono presenti nel lato nord della laterale cieca alla strada comunale, via G. Galilei, dalla quale si accede a tutti i capannoni, compreso quello oggetto di perizia.

1.7.1 Descrizione degli immobili

m.n. 478 - sub 1

Il capannone oggetto di valutazione è collocato nella parte di capannone originario realizzata con le navate più lunghe, presente nella porzione sud.

Con concessione del 1989 il capannone ha subito delle modifiche interne in quanto è stato realizzato un muro di tamponamento nella porzione a ovest, accorciando di fatto la lunghezza totale del capannone che attualmente è pari a m 24,45 anziché m. 36.

All'interno, la superficie coperta è stata suddivisa in un grande locale, attualmente adibito a magazzino e deposito, e in una zona uffici-bagno, realizzata in muratura nella parte sud-est del capannone.

In questa zona sono presenti i seguenti locali: ufficio, ingresso e n. 2 wc con anti-wc. Sopra a tali locali è stato realizzato un soppalco prefabbricato adibito attualmente a sala riunioni con finiture di buona qualità, raggiungibile attraverso una scala con ballatoio in metallo.

Nel magazzino il tamponamento ovest è in mattoni di cemento, mentre le pareti presenti a nord e sud sono in pannelli di cemento prefabbricati; il pavimento è in battuto di cemento liscio e la copertura è costituita da blocchi di cemento. Al locale si accede da un grande portone di tipo industriale, posto sulla parete est, su cui è inserita una porta di sicurezza. L'altezza del locale è di m. 6.56 al colmo.

I locali della zona ufficio-bagni presentano pareti in muratura intonacate e tinteggiate, parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica nei locali wc ed anti wc, pavimento in piastrelle di ceramica, porta di accesso in legno nei bagni e in metallo e vetro nell'ingresso, serramenti interni in pvc e vetro doppio e serramenti esterni in metallo e vetro. Nei fori esterni sono montate inoltre delle inferriate. A tale zona si accede sia direttamente dall'esterno, che dall'interno del magazzino.

Il soppalco, realizzato sopra l'intera superficie destinata ad ufficio e bagni e raggiungibile tramite una scala in metallo, è costituito da un unico locale con pareti divisorie mobili e pavimentazione in linoleum. Il locale prende luce ed aria da un lucernaio presente sul tetto della struttura.

Gli impianti presenti sono quello elettrico, quello idrico sanitario e quello fognario. Nella zona ufficio è inoltre presente un impianto di condizionamento con uno split collocato nell'ingresso.



I contatori dell'acquedotto sono presenti nell'area scoperta della proprietà confinante, identificata catastalmente al m.n. 362.

Lo stato di manutenzione e conservazione dei locali interni è mediocre. Il soggetto esecutato lamenta una difficoltà nello scarico delle acque meteoriche, dovuta ad un intasamento delle tubature sotterranee per la presenza di parti radicali delle piante arboree messe a dimora nell'area scoperta di proprietà, che ostruendo il regolare deflusso delle acque meteoriche determina degli allagamenti all'interno del magazzino; a tale proposito infatti la pavimentazione presente nei locali ufficio ed ingresso si presenta leggermente rialzata.

Area scoperta m.n. 478 - sub 2

L'area scoperta di pertinenza del capannone è parzialmente mantenuta a verde con presenza di alcuni piccoli alberi e parzialmente pavimentata con piastrelle di c.a.; è recintata lungo tutti i confini, con muretto in c.l.s. e siepe sempreverde lungo il confine nord e con muretto di c.a. e ringhiera in ferro lungo i confini sud ed est.

L'accesso carrabile avviene attraverso un cancello carraio in metallo ad apertura automatizzata mentre quello pedonale avviene attraverso un cancelletto posto a sud-est, nel mappale 362 di proprietà di terzi, nell'area scoperta del capannone contiguo.

18 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

1.8.1 Destinazione urbanistica

Il lotto ricade secondo lo strumento urbanistico vigente in Z.T.O "D1.1" – Zona industria e artigianato di produzione ampliabile di completamento – normata dall'art. 24 delle N.T.O.

1.8.2 Conformità edilizia ed urbanistica

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mareno di Piave è stata reperita la seguente documentazione:

- Concessione edilizia n. 1001 del 27.05.1983 di prot. 9666 per la costruzione di n. 6 capannoni artigianali a schiera con relative tavole di progetto;
- Concessione edilizia in variante n. 1001 var.1984 del 13.06.1984 di prot. 9687 per la variante del progetto di costruzione di un capannone ad uso industriale con relative tavole;
- Licenza di agibilità n. 1001/1984 del 05.07.1984 con cui si dichiara che il capannone artigianale in numero di 2 e precisamente capannone A e capannone B è agibile;
- Concessione edilizia n. 1384 del 24.05.1986 per la realizzazione di recinzione con relative tavole;
- Concessione n. 1745 dell'08.10.1991 per modifiche interne ad edificio adibito ad attività artigianale - recinzione e relative tavole di progetto.
- Permesso di agibilità n. 1745 del 07.11.1992 con cui si dichiara che il capannone artigianale per modifiche interne all'edificio artigianale è agibile.

1.8.3 Difficoltà urbanistiche e catastali rilevate

Il confronto tra il rilievo effettuato durante i sopralluoghi e le pratiche edilizie assentite, ha evidenziato le seguenti difficoltà urbanistiche:

- a) realizzazione, senza titolo abilitativo, a ridosso dei locali wc, di un locale anti-wc, dell'ingresso e dell'ufficio al piano terra.
- b) realizzazione, in corrispondenza dell'intera superficie destinata a wc ed ufficio di



un soppalco prefabbricato con pareti mobili divisorie a cui si accede da una scala ed un ballatoio in ferro;

c) realizzazione del cancello per l'entrata pedonale nell'area scoperta della proprietà confinante, m.n. 362.

Dal punto di vista catastale, inoltre, l'estratto mappa risulta non corretto e pertanto è necessario effettuare l'aggiornamento.

1.8.4 Regolarizzazione difformità

I colloqui con il Responsabile dell'Ufficio edilizia privata hanno permesso di concludere che:

- le modifiche di cui al punto a) sono sanabili mediante presentazione di una pratica edilizia di S.C.I.A. in sanatoria.

Per quanto riguarda la difformità, di cui al punto b) è necessario procedere con lo smontaggio del soppalco realizzato con pareti mobili, in quanto l'eventuale sanatoria di tale abuso richiederebbe la presentazione di pratiche edilizie legate alla valutazione di problematiche strutturali, che potrebbero incidere in modo notevole sui costi stessi della sanatoria.

Per quanto riguarda le difformità, di cui al punto c) è necessario procedere con la demolizione della porzione di recinzione realizzata nella proprietà di terzi.

Per le difformità sanabili mediante S.C.I.A. si stima un costo per la redazione della pratica di sanatoria, comprensivo di spese tecniche, sanzioni, diritti oltre ad IVA ed oneri di legge pari ad **€ 2.500,00**.

Per lo smontaggio del soppalco e la demolizione della recinzione si stima una spesa comprensiva dei costi di rimozione e opportuno smaltimento dei materiali di rifiuto, stimata in:

- smontaggio soppalco **€ 1.000,00**.

- demolizione, rimozione e smaltimento recinzione circa **€ 1. 50,00**;

Per la pratica di aggiornamento dell'estratto di mappa si stima un costo pari a circa **€ 1.500,00**.

Complessivamente pertanto i costi stimati ammontano a **€ 6.500,00**.

Quanto indicato costituisce un semplice giudizio di stima.

Si ricorda che l'aggiudicatario ha 120 giorni dall'acquisto (decreto di trasferimento) per presentare istanza di sanatoria ex art. 46 TUE.

1.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

L'immobile risulta attualmente occupato dal soggetto esecutato. E' presente un contratto di comodato d'uso gratuito con il figlio dell'esecutato a far data dal 01.09.2017 fino al 01.09.2027 regolarmente registrato presso l'agenzia delle entrate.

1.10 DIVISIBILITA'

Considerate la tipologia e le caratteristiche degli immobili non risulta funzionalmente né economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il lotto.

1.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La consistenza degli immobili deriva da:

- superficie commerciale dell'intero opificio (compresa quella della zona uffici e wc-sogliatoio) di 369 m²;

- area scoperta di pertinenza del capannone di complessivi mq 337.



Considerazioni estimative

L'immobile è ubicato a Mareno di Piave, a circa 3 km dal centro comunale in cui sono presenti i servizi primari ed in prossimità di importanti strade di comunicazione.

Come criterio di stima viene utilizzato quello riferito al valore medio di mercato, risultato da accertamenti, sopralluoghi, rilievi, valutazioni delle condizioni della zona, supportate anche da ricerche mediante database telematici.

La determinazione del più probabile valore di mercato deriva dalla comparazione diretta di beni simili tra loro, considerati però alcuni aspetti correttivi, quali l'ubicazione e la tipologia dei beni da stimare, la consistenza, la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione, la destinazione autorizzata ed accatastata, le attuali condizioni di mercato nella zona, le destinazioni dello strumento urbanistico, il titolo di possesso.

Tale metodo viene utilizzato di frequente per la stima del valore immobiliare di capannoni a destinazione produttiva-artigianale anche se, data l'attuale bassa frequenza delle transazioni, e la rilevante presenza sul mercato di capannoni dismessi ed invenduti, risulta a volte problematico reperire dati sufficienti.

Si sono comunque reperiti alcuni dati ed è stata considerata la porzione di fabbricato inserita all'interno dell'intero capannone.

Si sono considerati i valori unitari medi, tralasciando quelli troppo bassi (200,00 €/mq) e quelli troppo alti (420,00 €/mq) e sono state apportate le opportune correzioni in relazione, sia a quanto descritto sopra, sia alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto, quali, le dimensioni, lo stato di manutenzione, la vicinanza alla viabilità stradale, la suddivisione in più porzioni dell'intero capannone, le problematiche legate allo scarico delle acque meteoriche, la presenza di contatori d'acqua in proprietà di terzi, l'accesso, arrivando ad un valore medio di mercato pari ad €/m² 290,00

290,00x369= € 107.010,00

A tale consistenza deve essere aggiunta la superficie dell'area scoperta pari quindi a m² 337, valutata in € 8,00/mq per un valore complessivo arrotondato pari ad € 2.696,00,00.

Il valore di mercato totale del lotto è pertanto di € **109.700,00 arrotondati.**

A tale valore vanno sottratti i costi per la regolarizzazione delle difformità valutati in complessivi € 6.500,00 pervenendo ad un valore di mercato del lotto di € 103.200,00.

1.12. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore degli immobili è inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore medio di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo un valore di vendita forzata del lotto di € 82.500,00 arrotondati.

Si ricorda che sarà onere di parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

Oderzo, 07.04.2023

L'esperto stimatore
dr.ssa Luisa Dall'Ongaro

