

TRIBUNALE DI TREVISO

*_*_*

ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE n. 224/2022

a carico di:

Esecutato n.1

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso dott.ssa Torresan Paola di valutare i beni immobili di proprietà della ditta eseguita, il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni, con studio in Treviso - Piazza G. Ancilotto n.8, perito estimatore, ha eseguito le necessarie verifiche ed accertamenti riferiti agli immobili pignorati ed ubicati in Comune di Maser (Tv).

Successivamente ha effettuato le necessarie visure presso l'Ufficio del Territorio di Treviso - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

Ha quindi effettuato visure di controllo e di aggiornamento delle Iscrizioni e delle Trascrizioni Pregiudizievoli presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, Servizi di Pubblicità Immobiliare, già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

Ha successivamente acquisito copia degli atti di provenienza dei beni e verificato il contenuto della relazione notarile ventennale prodotta in atti dal creditore precedente.

Ha inoltre svolto accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Maser (Tv), per le verifiche dei progetti del fabbricato e delle concessioni edilizie rilasciate, ciò ai fini dell'accertamento della conformità urbanistica degli immobili.

Ha inoltre effettuato accesso presso gli immobili, unitamente al custode nominato, per verificare lo stato, caratteristiche e consistenza dei beni e redigendo, all'uopo, ampia documentazione fotografica e svolgendo in loco alcune misurazioni.



Ha infine trasmesso istanza all’Agenzia delle Entrate di Treviso per ottenere informazioni al riguardo della presenza di eventuali contratti di locazione interessanti i beni in oggetto.

Sulla base degli accertamenti svolti e della documentazione acquisita si espone la seguente relazione estimativa.

DESCRIZIONE CENSUARIA dei beni pignorati

I beni immobili indicati nell’atto di pignoramento immobiliare sono così indicati:

Comune di Maser (TV)

Catasto terreni

Foglio 5

mapp. 26 cat. T Ettari 01 Are 04 centiare 75;

mapp. 618 categ. T Are 42 Centiare 30;

Catasto fabbricati

Sez. A – fog. 5

mappale 410 sub.1 categ. C/3 mq. 469 piano T Via Marosticana

Indicati nel pignoramento su piena proprietà di 1/1 all’esecutato n. 1.

Oltre a:

Catasto fabbricati

Sez. A – fog. 5

Mapp. 36 categ. T Via Marosticana

Indicati nel pignoramento su piena proprietà di 1/4 all’esecutato n. 1.

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO



L'indicazione dei mappali contenuti nell'atto di pignoramento, seppure sintetica, risulta corretta ed individua i beni pignorati.

ACCERTAMENTO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Per l'esecuzione immobiliare è stata depositata la certificazione notarile ventennale a firma del notaio dott. Vincenzo Calderini, notaio in Maddaloni (CE), portante la data del 22.07.2022.

Dalla lettura della certificazione notarile si riscontra che riporta le provenienze ad oltre il ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento (data pignoramento del 09.05.2002; trascrizione pignoramento 27.06.2002; ultima provenienza citata nel certificato notarile atto del 30 maggio 2002 per un bene pignorato).

FORMAZIONE DEI LOTTI

Vengono formati due lotti:

Il lotto 1° consiste in un terreno a destinazione perlopiù edificabile in Maser (Tv)

Il lotto 2° consiste in un capannone ad uso industriale / magazzino in Maser (Tv)

^^^

LOTTO 1°

per l'intero in piena proprietà

DESCRIZIONE CATASTALE

AGENZIA DELLE ENTRATE DI TREVISO - CATASTO TERRENI									
Comune di MASER (F009)									
f.m.	mapp.	sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
						ha are ce			



5	26	-	-	seminativo	2	1.04.75	-	€ 91,97	€ 48,69
5	618	-	-			0.42.30	-	€ 41.51	€ 24,03

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti all'esecutata, giusto:

- atto di compravendita notaio Imparato Francesco del 30 maggio 2002 rep. n. 90900;
- atto di compravendita notaio Gagliardi Antonio del 27 giugno 1995 rep. n. 116411;

CONFINI

Il lotto formato dai due mappali, confina da nord in senso orario con strada Via A. Manin, mapp. 412, 36, 462, 806, 805, 183,177 salvo altri e/o variati.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un appezzamento di terreno ubicato nel Comune di Maser (Tv) – località Crespignaga con accesso da Via A. Manin.

Il terreno ha superficie catastale di complessivi mq. 14.705.

Secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 08.03.2024 dal Comune di Maser i terreni sono ricompresi, secondo il Piano degli Interventi Variante 2 vigente, nelle seguenti zone con i seguenti inquadramenti urbanistici:

C.T. Foglio 5 – mappali 26 – 218

* Zone residenziali, produttive e per servizi di trasformazione - art. 77 NTO

* ATP 2 – ambiti di trasformazione produttiva – art. 80 NTO



Obbligo di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) - art 19-20 NTO

* vincolo sismico - art. 28 NTO

* Parte zone di vincolo e rispetto (1 – vincolo cimiteriale) –art. 29 NTO

* terreno idoneo a condizione di tipo 6 art. 56 NTO

* vulnerabilità media (I- Vuln-04) – art. 47 NTO

Che le aree i terreni sono classificati, secondo il Piano degli Interventi Variante 5 adottato con Delibera Consiglio Comunale n.45 del 20/09/2023 pubblicata in data 11/10/2023, nel seguente modo:

* ZTO D2.2 – ambiti di trasformazione produttiva – art. 80 NTO

* Obbligo di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) - art 19-20 NTO

* vincolo sismico - art. 28 NTO

* Parte zone di vincolo e rispetto (1 – vincolo cimiteriale) –art. 29 NTO

* terreno idoneo a condizione di tipo 6 art. 56 NTO

* vulnerabilità media (I- Vuln-04) – art. 47 NTO

L'indice edificatorio per l'ambito D2/2 corrisponde al 50% della ST, con altezza massima di ml.12.

Gli indici edificatori, le zone edificabili (parte in zona D.2 e parte in area verde), con i relativi indici emergono dalla documentazione che si allega (fornita dalla P.A.)

Per ogni ulteriore chiarimento e delucidazione al riguardo della destinazione urbanistica vigente si rimanda alla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica prot. comunale n. 2571 del 08.03.2021 che si allega nonché alla documentazione fornita allo scrivente dalla P.A. all'atto dell'incontro svolto con il tecnico comunale (NTO); che si allegano.

Il lotto è delimitato su alcuni lati da recinzioni.

Il lotto è tenuto prevalentemente a prato e/o incolto, ma con varie zone occupate da



materiali edili e/o di scarto.

Va evidenziato che non sono state effettuate misurazioni topografiche per l'individuazione dei confini e delle superfici reali dei fondi, in quanto non espressamente richiesto nel quesito formulato dal Giudice.

Lo stato dei luoghi in essere individua di fatto la proprietà.

Le superfici che si riportano corrispondono a quelle catastali.

La documentazione fotografica che si allega contribuisce a descrivere la situazione dei terreni.

Non si sono effettuate verifiche nel sottosuolo, per accertare eventuali situazioni di inquinamento dei terreni al di sotto del piano di campagna, in quanto non rientrante nell'attività peritale.

SERVITU'

Gli atti di provenienza non riporta nulla in merito ad eventuali servitù.

L'atto rep.90.900 del notaio Imperato riporta quindi il seguente vincolo:

“l'originario m.n. 35 è interessato da un vincolo d'uso e di pertinenzialità funzionale da me autenticato nelle firme in data 29.6.2001 al n. 85.555 di rep. registrato a Montebelluna il 6.7.2001 al n. 1371 atti privati, trascritto a Treviso il 1°.8.2001 ai n. 31855/22777 – 31856/22778”

Tale atto rep. 85555 notaio Ferretto si è quindi acquisito e si allega alla presente perizia.

Trattasi di costituzione di vincoli d'uso e pertinenzialità funzionale che grava sul mappale 618.

Nell'atto viene precisato che *“il vincolo decade senz'uopo di ulteriori formalità qualora intervenisse una variazione dello strumento urbanistico del Comune di*



Maser” (condizione che, con l’entrata in vigore del P.I e successive varianti di adozione, si ritrebbe essersi manifestata).

Sulla durata/estinzione del vincolo, trattandosi comunque di questione notarile/giuridica, non di competenza dello scrivente perito, si rimanda alla valutazione della parte acquirente e/o dell’Ill.mo sig. Giudice.

VINCOLI – CONVENZIONI

Per quanto accertato all’atto dell’accesso agli atti in P.A., non risultano esserci vincoli ambientali sull’area in oggetto.

I vincoli esistenti (sismico – cimiteriale e/o altro) sono riportati nel CDU rilasciato dall’Amministrazione Comunale.

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA’ URBANISTICA

Trattasi di terreni e quindi per tali immobili non esistono titoli abilitativi rilasciati.

All’atto del sopralluogo svolto sui fondi in oggetto sono state riscontrate delle irregolarità/abusi edilizi che di seguito si elencano:

- esecuzione di tratti di recinzione interna al lotto;
- esecuzione di tratti di recinzione perimetrale al lotto con aperture di accessi carrai;
- realizzazione di sedime pavimentato con asfalto e/o materiale similare e tratti con terreno battuto e ghiaino.

Nel terreno sono quindi depositati vari materiali edili e/o rifiuti.

SANABILITA’ DEGLI ABUSI.

Avuto un colloquio con il responsabile dell’ufficio tecnico comunale e da questi assunti i chiarimenti, si può ritenere che:

- per la pavimentazione vi siano delle difficoltà di sanatoria stante le necessarie



verifiche di compatibilità idraulica da accertarsi con il Consorzio idraulico;

- i tratti di recinzione interna al lotto non risultano sanabili;
- il tratto di recinzione a confine con l'area del capannone, salvo verificare l'iter della pratica con l'Amministrazione Comunale, può essere regolarizzato (dalla proprietà/acquirente del lotto n.2 che segue, in quanto inerente un'area industriale).

Costi: si possono indicativamente stimare costi per € 30.000,00 circa.

Tale importo è del tutto indicativo in quanto non si può essere a conoscenza se tra i materiali giacenti sui terreni ve ne siano anche di quelli rientranti in rifiuti speciali e quindi di particolare necessità di bonifica (es. amianto/eternit).

Non si può essere a conoscenza di eventuali situazioni di inquinamento dei terreni.

() Precisazione al riguardo della sanabilità delle opere ed alla quantificazione degli importi.*

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità/abusi registrati sui terreni, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli



importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale ed altresì secondo le indicazioni verbali fornite dall'ufficio tecnico di Maser.

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' DELLE SCHEDE CATASTALI

Trattasi di terreni individuati in estratti di mappa del c.t.

Non vi sono planimetrie catastali non avendo in essere alcun fabbricato.

DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE

La destinazione d'uso dei terreni è stata riportata e descritta più sopra.

STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni

L'immobile, all'atto del sopralluogo, è risultato che parte dei terreni risultano occupati ed a servizio del lotto adiacente (capannone di cui al lotto 2 della presente perizia).

A seguito dell'Istanza trasmessa dallo scrivente all'Agenzia delle Entrate di Treviso si è avuta dall'Agenzia E. la seguente risposta, con lettera prot. 42483 del 08.03.2024:

“Con riferimento alla richiesta in oggetto, si comunica che dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria non risulta registrato presso questo ufficio alcun contratto di locazione o comodato stipulato dalla società in oggetto in relazione agli



immobili citati “.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione dei terreni, della loro estensione, conformazione, posizione e potenzialità edificatorie.

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, con assunzione di informazioni presso agenzie ed operatori immobiliari della zona per avvenute compravendite di aree similari.

Si è quindi considerato ed ipotizzato un possibile scenario futuro del mercato immobiliare.

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue:

Valore di mercato:

determinato sulla base del valore di mercato di immobili consimili nella zona,

- terreni (superficie catastale)

mq. 14.705 x € 18,00 € 264.690,00

* deprezzamento al valore dell'immobile per

assenza di garanzia per vizi del bene venduto

e secondo la vendita mediante asta

a detrarre dal 10 al 25% = arrotondati - € 39.690,00

residuano € 225.000,00

- a detrarre per regolarizzazioni edilizie

/ ripristini a corpo indicativi - € 30.000,00

residuano esatti € **195.000,00**



(Diconsi Euro centonovantacinquemila/00)

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si è provveduto a vagliare i contenuti della relazione notarile depositata e, in data 12 settembre 2024, ad effettuare un aggiornamento delle visure presso l’Agenzia delle Entrate di Treviso – Servizi di Pubblicità Immobiliare.

Per l’immobile in questione si sono accertate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione per Ipoteca per concessione a garanzia di finanziamento, atto del 02/07/2009 - repertorio n. 13039/4892, ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 03/07/2009 al numero generale 25594 e al numero particolare 5752 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Vicenza (Vi) - C.F. [REDACTED], per capitale di euro 850.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di euro 1.275.000,00 con durata di 10 anni giorni, a carico dell’Esecutata.

Presente Annotazione presentata il 24.02.2010 reg. part. 1008 – reg. Generale 6528 per erogazione a saldo

Presente annotazione presentata il 22.03.2013 reg. particolare n. 2097 – reg. generale n. 9362 per modifica del contratto di finanziamento.

^^^

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- atto di pignoramento immobiliare – verbale di pignoramento immobili del 09.05.2022 - trascrizione del 27.06.2022 ai n.ri 25236 di registro generale – n. 17689 di registro particolare, a favore di [REDACTED]



██████████ con sede in Napoli - CF ██████████, a carico dell'Esecutata.

^ ^ ^ ^ ^

LOTTO 2°

DESCRIZIONE CATASTALE

beni a):

AGENZIA DELLE ENTRATE DI TREVISO - CATASTO FABBRICATI									
Comune di Maser (F009) – Via Marosticana									
sezione urbana	f.m.	p.c.n	sub	zona censuaria	categoria	cl.	consistenza	Dati superf.	rendita
A	5	410	1	-	C/3	U	mq. 469	mq. 499	€ 1.041,54

Ditta intestata:

Esecutato n.1 – pieno proprietario per l'intero

beni b):

AGENZIA DELLE ENTRATE DI TREVISO - CATASTO FABBRICATI									
Comune di Maser (F009) – Via Marosticana									
sezione urbana	f.m.	p.c.n	sub	zona censuaria	categoria	cl.	consistenza	Dati superf.	rendita
A	5	36	-	-	F/1	-			

Il mappale 36 del catasto fabbricati risulta censito al catasto terreni come segue:

Comune di Maser

foglio 5

mappale 36 Ente Urbano di mq. 2.039

Ditta intestata mapp.36:

Esecutato n.1 – pieno proprietario per la quota di 1/4

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti all'esecutata, giusto:

- atto di compravendita notaio Gagliardi Antonio del 27 giugno 1995 rep. n. 116410;



CONFINI

Il mappale 410 sub.1 – capannone - confina da nord in senso orario con mapp. 408, 411, 36, salvo altri e/o variati.

Il mappale 36 – area – al c.t. confina da nord in senso orario con mapp. 412, 405, 398, 368, 26 (internamente con mapp. 408-409-410-411) salvo altri e/o variati.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un'immobile costituito da un capannone industriale, ubicato nel Comune di Maser (Tv) – Frazione Crespignaga, con acceso da via A. Manin al civico n. 20/A.

Il capannone in oggetto fa parte di un più ampio complesso costituito, complessivamente, da quattro unità immobiliari.

L'area in cui si inserisce è dunque caratterizzata dalla presenza di edifici a destinazione produttiva ed altresì da terreni agricoli.

L'accesso al lotto di cui al mappale 36 (in comproprietà dell'esecutata con terzi) avviene mediante un cancello carraio posto sul fronte strada di lottizzazione.

Il lotto di cui al mappale 410 sul lato nord, all'interno del mappale 36, non presenta delimitazioni.

Sul lato est vi è invece una delimitazione con recinzione, all'interno dell'area mapp.36, che lo separa dalla proprietà di cui al mappale 411; a sud la proprietà è recintata; ad est la proprietà è recintata.

Con riferimento alle recinzioni si precisa che l'area di cui al mappale 36, in comproprietà dell'esecutata con terzi, presenta delle recinzioni che ne impediscono la fruizione da parte dei comproprietari.

Ciascun blocco di capannone (mappali 409-411) si trova, con le recinzioni apposte,



ad utilizzare parte dell'area comune di cui al mappale 36 in modo esclusivo.

Altresì avviene, di fatto, dai mappali 408 e 410.

L'ingresso all'area – porzione mapp. 36 dalla quale si accede al capannone in oggetto, avviene mediante il cancello carraio scorrevole posto sul fronte strada di lottizzazione.

Il capannone ha dimensione pressoché rettangolare, su unico piano fuori terra, con altezza interna di ml. 5,40 circa.

Il capannone ha struttura in pannelli in cls con pilastri perimetrali in cemento armato e pavimentazione in calcestruzzo liscio.

La copertura, da quanto visibile dall'esterno, appare presumibilmente in lastre di eternit.

Internamente al capannone è ricavata una zona ufficio con i servizi igienici ed un magazzino.

I portoni di accesso ed i serramenti delle finestre sono in metallo.

Il capannone è dotato di impianto elettrico ed impianto idraulico.

La superficie lorda del capannone corrisponde a mq. 490 circa.

Le foto scattate all'atto del sopralluogo, che si allegano al presente elaborato, contribuiscono a descrivere l'edificio in questione e le sue pertinenze.

SERVITU'

L'atto di provenienza non riporta nulla in merito ad eventuali servitù, se non citare “servitù attive e passive esistenti”.

VINCOLI – CONVENZIONI

Per quanto accertato all'atto dell'accesso agli atti in P.A., non risultano esserci



vincoli ambientali sull'area in oggetto.

I vincoli esistenti (sismico – cimiteriale e/o altro) sono riportati nel CDU rilasciato dall'Amministrazione Comunale.

L'atto di provenienza cita la seguente convenzione:

“ convenzione di lottizzazione in data 26 ottobre 1984 n. 100010 di rep. notaio dott. Ernesto Scarpa Gregorj di Montebelluna, ivi registrata il 12 novembre 1984 al n. 4236 mod. I e trascritta a Treviso il 17 novembre 1984 ai nn. 26427/21853”.

Dall'accesso agli atti effettuato presso la P.A. si è accertata quindi l'esistenza di atto di INTEGRAZIONE E MODIFICA della Convenzione sottoscritta in data 26.10.1984; atto registrato a Montebelluna il 04 gennaio 2007 al N.53 Serie 2.

Dalle visure di aggiornamento effettuate in data 12.9.2024 emerge l'esistenza di ulteriore trascrizione di convenzione edilizia con il Comune di Maser, del 20.12.2006 notaio Imparato Francesco di Asolo, trascritta in data 11.01.2007 ai n.ri 1454 reg. gen. e n. 1034 reg. part.

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

Secondo quanto riportato nel rogito di provenienza nonché secondo la documentazione sottoposta allo scrivente dalla P.A. il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia 01 ottobre 1985 n.90
- Concessione edilizia in variante n.104 del 05 dicembre 1986
- Certificato di agibilità in data 31 agosto 1987.
- Concessione N.27 del 15.04.1997 prot. N.3608/96 per modifiche interne
- Permesso di agibilità n. 3024/02 del 12.03.2005 per unità produttiva

laboratorio – magazzino artigianale



Per quanto accertato con le verifiche effettuate in loco, nel capannone, si è notata la presenza di alcune difformità dello stato dei luoghi rispetto al licenziato che di seguito si riassumono:

- a) alcune modifiche interne riguardanti pareti divisorie in posizione diversa e aperture su pareti interne difformi
- b) realizzazione di vasca interrata
- c) maggiore altezza interna del capannone
- d) posizionamento scala in ferro ed utilizzo del solaio come soppalco con materiali depositati
- e) alcune misure perimetrali della porzione di capannone in oggetto differiscono leggermente dal progetto, ma rientrano nelle tolleranze previste dalla normativa.

NELL'AREA IN COMPROPRIETA' – mapp. 36:

Dall'esterno (non avendo potuto accedervi all'interno in quanto trattasi di area utilizzata (non rispettando il diritto di area comune) in modo esclusivo da terzi e recintate) si sono riscontrate visivamente nell'area che circonda il fabbricato di cui al mappale n.36 delle costruzioni/manufatti che si ritengono privi di autorizzazioni edilizie e pertanto abusivi, che si elencano sommariamente:

- baracche in lamiera;
- manufatti in blocchi di cemento
- realizzazione di tettoia/e metallica
- posizionamento di recinzioni interne
- apertura di nuovi accessi carrai

Le difformità quali baracche, manufatti in cemento, tettoia/e, non risultano sanabili ed andranno asportate.

Le recinzioni e nuovi accessi carrai risulterebbero sanabili.



Con riserva di un più preciso elenco e descrizione nel caso in cui vi fosse la possibilità di accedere in modo completo alle aree.

SANABILITA' DEGLI ABUSI

Esaminati i progetti e lo stato dei luoghi, sentito l'ufficio tecnico del Comune di Maser nella persona del responsabile dell'ufficio, con riferimento alle difformità/abusi sul capannone si rileva che:

- le modifiche interne risulterebbero sanabili.
- la realizzazione della vasca interrata risulterebbe sanabile (salvo verificare che lo scavo non abbia intaccato parti fondazionali);
- la maggiore altezza del capannone risulta sanabile
- l'utilizzo del soppalco, non collaudato né certificato, non risulta sanabile.

COSTI

Per le difformità riscontrate sul capannone, loro regolarizzazione mediante sanatoria da presentare in Comune e/o ripristini dello stato autorizzato, laddove non sanabili, si stimano costi per indicativi € 5.000,00.

Per le difformità solo visivamente riscontrate sull'area comune si possono indicativamente ipotizzare (da verificare con maggiore certezza mediante accesso su aree attualmente occupate da terzi) per costi di sanatoria e/o demolizioni, indicativi € 24.000,00; somma che dovrebbe essere conteggiata per la proprietà in oggetto nella misura del 25%.

() Precisazione al riguardo della sanabilità delle opere ed alla quantificazione degli importi.*

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo



scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale ed altresì secondo le indicazioni verbali fornite dall'ufficio tecnico di Maser.

Va infine precisato che le verifiche di conformità at5engono prevalentemente all'immobile in proprietà esclusiva.

per l'immobile in proprietà comune si sono potute svolgere solamente delle verifiche ed accertamenti visivamente, senza possibilità di rilievi.

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' DELLE SCHEDE CATASTALI

Le schede catastali depositate presso gli Uffici del Catasto di Treviso risultano non conformi allo stato attuale stante la presenza delle difformità sopra descritte.



CERTIFICAZIONI IMPIANTI

In atti presso la P.A. non vi sono depositate (per quanto potuto riscontare dall'esame delle pratiche sottoposte all'attenzione dello scrivente) le dichiarazioni di conformità degli impianti.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Maser non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

L'ambiente capannone non risulta riscaldato.

I locali non sono comunque riscaldati.

DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE

Lo strumento urbanistico vigente cataloga l'area come Z.T.O. D.2.

La destinazione d'uso dell'immobile risulta congrua.

STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni

L'immobile, all'atto del sopralluogo, è risultato occupato da materiale e macchine.

A seguito dell'Istanza trasmessa dallo scrivente all'Agenzia delle Entrate di Treviso si è avuta dall'Agenzia E. la seguente risposta, con lettera prot. 42483 del 08.03.2024:

“ Con riferimento alla richiesta in oggetto, si comunica che dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria non risulta registrato presso questo ufficio alcun contratto di locazione o comodato stipulato dalla società in oggetto in relazione agli



immobili citati “.

SPESE CONDOMINIALI

Per l'area di cui al mappale 36 in comproprietà con terzi non si è a conoscenza di impegni condominiali e/o regolamenti con tabelle.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà e stato manutentivo, la specifica destinazione d'uso, considerata la zona in cui è inserito, la tipologia di edifici nella zona, ecc.

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, con assunzione di informazioni presso agenzie ed operatori immobiliari della zona per avvenute compravendite di capannoni posti nelle vicinanze e con caratteristiche similari, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore.

Si è quindi considerato ed ipotizzato un possibile scenario futuro del mercato immobiliare.

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue:

Valore di mercato:

determinato sulla base del valore di mercato di immobili consimili nella zona, ottenuto dalla comparazione con compravendite recentemente effettuate, considerato quindi lo stato e condizione d'uso sia dell'immobile che degli impianti (quest'ultimi non potuti verificare nella loro completezza) e quindi, per la riduzione applicata, la



tipologia di manto di copertura in essere (eternit)

- capannone

mq. 490 x € 280,00 € 137.200,00

valore che include il valore della comproprietà dell'area

mapp. 36

* deprezzamento al valore dell'immobile per

assenza di garanzia per vizi del bene venduto

e secondo la vendita mediante asta

a detrarre dal 10 al 25% = arrotondati - € 27.200,00

residuano € 110.000,00

- a detrarre per regolarizzazioni edilizie

e/o ripristini

a corpo indicativi - € 11.000,00

residuano esatti € 99.000,00

(Diconsi Euro novantanovemila/00)
--

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si è provveduto a vagliare i contenuti delle relazioni notarili depositate e, in data 12 settembre 2024 ad effettuare un aggiornamento delle visure presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – Servizi di Pubblicità Immobiliare.

Per l'immobile in questione si sono accertate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione per Ipoteca per concessione a garanzia di finanziamento, atto del 02/07/2009 - repertorio n. 13039/4892, ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità



Immobiliare di Treviso in data 03/07/2009 al numero generale 25594 e al numero particolare 5752 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Vicenza (Vi) - C.F. [REDACTED], per capitale di euro 850.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di euro 1.275.000,00 con durata di 10 anni giorni, a carico dell'Esecutata.

Presente Annotazione presentata il 24.02.2010 reg. part. 1008 – reg. Generale 6528 per erogazione a saldo

Presente annotazione presentata il 22.03.2013 reg. particolare n. 2097 – reg. generale n. 9362 per modifica del contratto di finanziamento.

^^^

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- atto di pignoramento immobiliare – verbale di pignoramento immobili del 09.05.2022 - trascrizione del 27.06.2022 ai n.ri 25236 di registro generale – n. 17689 di registro particolare, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Napoli - CF [REDACTED], a carico dell'Esecutata.

^^^

COMUNICAZIONI EFFETTUATE ALLE PARTI

Rif. art.173 bis Disp. C.P.C.

Entro i termini fissati dal Giudice si è provveduto a trasmettere al creditore procedente, alla ditta esecutata, agli intervenuti e al custode nominato mediante posta certificata, copia dell'elaborato peritale.

Treviso, lì 01 ottobre 2024

ALLEGATI:

- Foglio esecutato - *Allegato n. 1*

LOTTO 1



- Estratto mappa – *Allegato n. 2*
- Visure catastali – *Allegato n. 3*
- Documentazione fotografica – *Allegato n. 4*
- Atti di provenienza – *Allegato n. 5*
- CDU – *Allegato n.6*
- Documentazione P.I: vigente ed adottato– *Allegato n. 7*
- Atto di costituzione di vincolo pertinenziale – *Allegato n. 8*
- Lettera Agenzia Entrate / locazioni – *Allegato n. 9*

LOTTO 2

- Estratto mappa – *Allegato n. 10*
- Visure catastali – *Allegato n. 11*
- Schede catastali – *Allegato n. 12*
- Documentazione fotografica – *Allegato n. 13*
- Atto di provenienza – *Allegato n. 14*
- Documentazione P.A. – *Allegato n.15*
- Convenzione – *Allegato n.16*
- CDU – *Allegato n.17*
- Lettera Agenzia Entrate / locazioni – *Allegato n. 18*

Altri allegati

- Aggiornamenti Conservatoria – *Allegato n. 19*
- SCHEDA SINTETICA necessaria per l'ordinanza di vendita – *Allegato n. 20*

Il Perito Estimatore
(geom. Giovanni Simeoni)
FIRMATO DIGITALMENTE

