MINATI PAOLA
architetto
Via Dotti, 48 – tel / fax 0422/410490
31100 TREVISO
studiominati@gmail.com
paola.minati@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI TREVISO

****

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G.E. 256/2016

PROMOSSA DA [redacted]

CONTRO

ESECUTATO 1+1

GIUDICE ESECUTANTE DOTT. SSA FRANCESCA VORTALI

****

RELAZIONE DI STIMA

DEI BENI IMMOBILI

DI PROPRIETÀ DELLA DITTA ESECUTATA

****

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso dott.ssa FRANCESCA VORTALI, di valutare i beni immobili della ditta esecutata, la sottoscritta arch. Paola Minati, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Treviso al n. 1224 e iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso al n. 467, con studio in Treviso, Via Dotti n. 48, ha eseguito le necessarie verifiche ed accertamenti riferiti agli immobili pignorati ed ubicati nel Comune di Borso del Grappa (TV).

In data 16 maggio 2018, eseguiva il necessario accesso agli atti presso gli Uffici del Dipartimento del Territorio di Treviso - Sezione Catasto - al fine di prendere visione sia delle mappe catastali che delle planimetrie degli immobili, richiedendone copia conforme, costituenti l'oggetto di perizia. **(All. 3, 4, 5 6)**

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1d1381348232352527890bd9dcb457

In data 17 maggio 2018 veniva invia posta elettronica certificata per accesso atti presso il Comune di Borso del Grappa.

In data 13 giugno 2018 veniva fatto accesso atti presso lo sportello Edilizia del Comune di Borso del Grappa, ottenendo e ritirando i documenti richiesti.

In particolare si ottenevano la licenza di costruzione e gli elaborati grafici relativi all'immobile in oggetto (**All. 9**).

Successivamente sono state eseguite verifiche, sempre in Comune di Borso del Grappa, al fine di accertare la destinazione di zona e il vigente strumento urbanistico (P.I. - di cui è stata estratta copia della cartografia di piano). (**All. 2**)

In data 29 maggio 2018 si sono richiesti gli atti di compravendita del notaio Giuseppe Fietta, poi ottenuto in data 18.06.2018. (**All. 8**)

Ha quindi eseguito i necessari sopralluoghi presso l'immobile, in data 10 ottobre 2018 al fine di visionarlo e di accertarne la regolarità dal punto di vista urbanistico - amministrativo.

Sulla base degli accertamenti e sopralluoghi svolti la scrivente espone la seguente relazione.

ACCERTAMENTO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Si è esaminata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma prodotta con relazione notarile a cura Notaio Dott. Sergio Rovera con "quadro sinottico della provenienza al ventennio", accertandone la completezza.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

Trattasi di un complesso artigianale ubicato in comune di Borso del Grappa

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1d1381348232352527890bd9dcb457

(TV), Via Molinetto n. 89, raggiungibile attraverso la SP 26 "Pedemontana del Grappa" o SP 75 "Volon", confine nord con provincia di Treviso verso Borso del Grappa.

Il fabbricato è inserito in zona miste "commerciali, artigianali e industriali di completamento" a circa 2 km dalla sede del Comune di Borso del Grappa e dunque dai servizi di prima necessità.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE (DESCRIZIONE CENSUARIA DEI BENI PIGNORATI)

I beni oggetto di pignoramento così come identificati nell'atto (trascritto in data 27 maggio 2016 ai nn. 17027/11652 e notificato dagli Ufficiali Giudiziari del Tribunale in data 15 aprile 2016) di pignoramento immobiliare, sono individuati catastalmente in:

Catasto Fabbricati

Comune di Borso del Grappa (TV) – Sez. B - Foglio 10 – Mapp. 823

Mapp. 823 sub 6 – Lastrico solare – mq. 95 catastali;

Mapp. 823 sub 7 – Lastrico solare – mq. 41 catastali;

Mapp. 823 sub 8 – Lastrico solare – mq. 16 catastali;

Mapp. 823 sub 13 – Cat. A/7 – cl.1 – vani 2,5 – Sup. Cat. 56 mq. piano T– R.C. 219,49.

Mapp. 823 sub 16 – Cat. D/1 – piano S1-T-1-2– R.C. 4.864,00.

Mapp. 823 sub 17 – Cat. C/1 – cl. 2 – mq. 69 Sup. Cat. 62 mq piano T– R.C. 709,15.

Mapp. 823 sub 18 – Cat. C/2 – cl.1 – mq. 97 Sup. Cat. 128 mq. piano S1-T– R.C. 150,29.

Mapp. 823 sub 19 – Cat. C/2 – cl.1 – mq. 15 Sup. Cat. 37 mq. piano S1-T– R.C. 23,24.

Mapp. 823 sub 20 e 21 graffati – Cat. C/7 – cl.U – mq. 300 Sup. Cat. 300 mq. piano

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1d13813482323525527890bd9dcb457

T– R.C. 170,43.

Di proprietà.

^^^

CONFINI

Il mappale 823 confina a Nord con la strada via Molinetto e con i mappali 911, 1392, 1634, 747, a Est con i mappali 245 e 439; a Sud con i mappali 1320, 1673, 728 e 243; a Ovest con strada Comunale e mapp. 822.

^^^

SERVITÙ ATTIVE O PASSIVE

Nell'atto di compravendita non sono citate particolari servitù se non quelle derivanti dallo stato dei luoghi.

^^^

DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti alla ditta esecutata:

per atto di compravendita del 26 novembre 1996, Rep. n. 51801 a rogito Notaio Fietta Giuseppe di Bassano del Grappa, trascritto a Treviso in data 6 dicembre 1996 ai nn. 32374/23218.

^^^

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si è provveduto in data 24 ottobre 2018 e successivamente il 7 novembre 2018 ad effettuare visure di aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio, già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

Si sono accertate sui nominativi in oggetto le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, come da documento presente negli Allegati di Perizia (**All. 7**), nel periodo informatizzato dal 01/10/1988 al 23/10/2018.

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1d1381348232352527890bd9dcb457

Alla data del 24 ottobre 2018 a nome della ditta esecutata di pignoramento, si sono trovate le sottoelencate inscrizioni e trascrizioni.

^^^

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- ISCRIZIONE CONTRO del 06/12/1996 - Registro Particolare 4645 Registro Generale 32375 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 51802 del 26/11/1996 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Immobili siti in Borso del Grappa (TV).

SOGGETTO DEBITORE.

(annotazione n. 607 del 08/02/2008 – CANCELLAZIONE TOTALE)

- ISCRIZIONE CONTRO del 06/05/1999 - Registro Particolare 3160 Registro Generale 15241 Pubblico ufficiale GIUSEPPE FIETTA NOTAIO Repertorio 75651 del 27/04/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in Borso del Grappa (TV).

SOGGETTO DEBITORE.

(annotazione n. 608 del 08/02/2008 – CANCELLAZIONE TOTALE)

- ISCRIZIONE CONTRO del 17/12/2007 - Registro Particolare 16527 Registro Generale 59382 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 178744/54934 del 05/12/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Immobili siti in Borso del Grappa (TV).

SOGGETTO DEBITORE.

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1d13813482323525278 90bd9dcb457

^^^

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/12/1996 - Registro Particolare 23218 Registro Generale 32374 Pubblico ufficiale FIETTA GIUSEPPE Repertorio 51801 del 26/11/1996.

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

Immobili siti in Borso del Grappa (TV)

SOGGETTO ACQUIRENTE

- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/05/2016 - Registro Particolare 11652 Registro Generale 17027 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 4500 del 15/04/2016.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Immobili siti in Borso del Grappa (TV).

^^^

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Forma oggetto di stima un complesso artigianale ubicato in comune di Borso del Grappa, via Molinetto n° 89 (**All.1**), posto all'interno della zona mista commerciale, artigianale e industriale di completamento, in corrispondenza dell'incrocio, indicativamente, tra via Molinetto e via Callesello.

L'unità immobiliare è costituita da un'area scoperta, un fabbricato a tre piani fuori terra e un piano primo sottostrada.

Il complesso, di cui fanno parte le porzioni pignorate, risulta di due proprietà.

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1d13813482323525527890bd9dcb457

L'accesso alla proprietà avviene tramite un cancello carraio su via Molinetto e un altro in via Callesello.

L'immobile principale ha orientamento Nord-Ovest/Sud-Est; la facciata principale in cui si trova l'accesso è il lato Nord/Ovest.

In particolare oggetto di pignoramento risultano:

il ***piano primo sottostrada***, con altezza interna utile circa pari a 2,60 m, destinato a depositi, uffici, laboratori, locali della centrale termica, nonché di uno spazio adibito a spogliatoio per gli addetti con i relativi servizi. Vi è la predisposizione di un vano ascensore (non realizzato) e un locale per i quadri elettrici.

Al piano seminterrato, posto in apposito vano c.t.,

Il ***piano terra***, cui si accede tramite scala esterna e dove si trova l'area espositiva della merce e una grande superficie destinata a magazzino e laboratorio di lavorazione prodotti, una zona per i servizi riservati agli addetti, un'area uffici, una cucina, una camera e un locale bagno. In adiacenza della scala, posta a Sud-Est, che accede al piano terra, vi è un corridoio (BCNC comune ai sub. 13, 16 e 17) che adduce al miniappartamento, individuato dal sub. 13. Con accesso dalla parte di Nord-Ovest si trova anche la scala che accede all'abitazione di altra ditta, indicata dal **sub. 3, non facente parte del pignoramento**. L'altezza qui rilevata varia tra 2,75 m nell'area espositiva, tra i m 3,25 e 3,75 nell'area magazzino/laboratorio.

Sempre alla quota terra, esternamente al fabbricato (a nord del lotto), troviamo il locale deposito macchinari con altezza interna di 3,00 m.

Nel progetto di variante alla C.E. n. 1610 del 16.10.1997 era stata studiata la

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1d1381348232352527890bd9dcb457

modifica della grande tettoia esterna esistente (altezza variabile tra i 2,30 e i 3,50 m) come spazio da ricavare a parcheggio (come da tavola grafica allegata), tuttavia non sono stati eseguiti i lavori. Questa tettoia è ora in disuso, con copertura in eternit e l'area coperta dalla tettoia risulta occupata da materiali speciali tutti da smaltire in discariche apposite.

Il ***piano primo*** sempre destinato a laboratorio, ha un'altezza pari a 3,35 m, con accesso da scala interna (interna al laboratorio di piano terra) o da scala esterna sul lato Sud-Ovest.

Qui troviamo sempre anche l'abitazione di altra ditta (**sub. 3, non facente parte del pignoramento**).

Al ***piano secondo***, cui si accede da una scala a chiocciola a salire dal piano primo, si trova un'altra zona a laboratorio con altezza pari a 2,70 m; i locali **sottotetto** sono di altra ditta, **non facente parte del pignoramento**.

La costruzione dei fabbricati in oggetto è stata autorizzata dal Comune di Borso del Grappa dall'anno 1971 e, a salire, nel 1980, 1985, 1986, 1996 con vari condoni, come sotto riportato per esteso nel capitolo "CONFORMITÀ EDILIZIA".

La superficie lorda del piano sottostrada corrisponde a mq. 289,82 (c.t., deposito, spogliatoi e bagni), cui si aggiungono 134,79 mq. delle costruzioni destinate a deposito macchinari e 255,93 mq. relativi alla tettoia.

La superficie lorda del **piano sottostrada** corrisponde a 680,54 mq.

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Sottoscala PS1	44,68	0,20	8,94

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1d1381348232352527890bd9dcb457

Centrale termica	31,82	0,15	4,77
Deposito	126,07	0,35	44,12
Locale ascensore e q.e.	23,16	0,15	3,47
Spogliatoio e bagni	64,09	1,00	64,09
Deposito macchinari	134,79	0,35	47,18
Tettoia	255,93	0,30	76,78
SOMMANO	680,54		249,35

La superficie lorda del **piano terra** al piano terra corrisponde a mq. 1.265,79.

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Spazio espositivo prodotti	156,80	1,00	156,80
Abitazione/Miniappartamento	62,42	1,00	62,42
Laboratorio	629,26	0,90	566,33
Ascensore	7,02	0,30	2,11
Uffici	92,60	1,00	92,60
Spogliatoi e servizi	44,80	1,00	44,80
Ripostigli e Magazzini	117,90	0,80	94,32
Lastrico (sub. 6)	112,25	0,25	28,06
Lastrico (sub. 7)	29,63	0,25	7,41
Lastrico (sub. 8)	13,11	0,25	3,28
SOMMANO	1.265,79		1058,13

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1d138134823235252789 0bd9dcb457

La superficie lorda del **piano primo** corrisponde a mq. 591,62.

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Laboratorio	504,02	1,00	504,02
Terrazzo	38,15	0,25	9,54
Poggioli (17,07+32,68)	49,45	0,25	12,36
SOMMANO	591,62		525,92

La superficie lorda del **piano secondo** corrisponde a mq. 284,41.

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Sup. commerciale
Laboratorio	125,55	1,00	125,55
Terrazza	20,55	0,25	5,14
Terrazza	138,31	0,25	34,58
SOMMANO	284,41		165,27

Superfici calpestabili:

La struttura ha superficie utile-calpestabile al piano seminterrato di mq. 563,16, al piano terra di mq. 1.006,16, al piano primo di mq. 459,80 e al piano secondo di mq. 110,34.

Le finiture dell'involucro sono di media qualità, presentano segni importanti di deterioramento, vetustà e cattiva manutenzione, oltre ad una impiantistica obsoleta e non a norma. La tipologia di costruzione, come già detto in precedenza, è tipica dei fabbricati costruiti tra gli anni 1970/1980 (con tipologie costruttive tipiche dell'epoca), che risentono, in assenza di ristrutturazioni sostanziali, del trascorrere del tempo.

Si possono così riassumere:

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1d1381348232352527890bd9dcb457

- intonaco esterno con segni di umidità e talune porzioni in fase di stacco;
- solai di cornicioni esterni con pericolo di caduta pezzi;
- annessi all'immobile in condizioni di abbandono ed "aggrediti" da vegetazione;
- la tettoia esterna al piano terra presenta una situazione alquanto precaria e fatiscente. Il tetto è realizzato con capriate metalliche e sovrastante manto di copertura in eternit, che dovrà essere smaltito.

  All'interno vi sono, abbandonati, materiali tossici da smaltire in discarica;
- lattoneria: grondaie e pluviali in lastra metallica verniciata;
- pavimenti al piano terra: nel laboratorio, nei depositi, negli spogliatoi e nei bagni in piastrelle di ceramica;
- soffitti del laboratorio e dei depositi sono intonacati a civile e tinteggiati e taluni presentano zone annerite per importanti infiltrazioni d'acqua;
- scale esterne in cemento o in quadroni di ghiaino lavato ammalorate;
- i serramenti metallici in vetrocamera e presentano chiusura con serrande in legno, portoncino di ingresso in legno vetrato, porte interne in legno tamburato, davanzali in marmo, battiscopa in legno;
- impianti: a norma al momento del rilascio dell'agibilità.

Caratteristiche del fabbricato:

Il fabbricato (uso laboratorio), risulta costruito all'inizio degli anni '70 ed ampliato nel 1980 dopo alcune varianti e sanatorie, quando ha raggiunto l'attuale consistenza.

Il fabbricato si presenta esternamente con un aspetto di medie finiture (realizzato con solai e pilastri in calcestruzzo armato) e gradevole

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1d1381348232352527890bd9dcb457

concezione architettonica; lo stato di conservazione è carente e bisognoso di ripristino su alcune parti e trattamento contro l'umidità.

^^^

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile insiste, secondo lo strumento urbanistico vigente (P.I.) in zone miste commerciali, artigianali e industriali di completamento D 5. Sono le parti del territorio prevalentemente interessate da insediamenti commerciali, artigianali e industriali esistenti. (All. 2)

^^^

VINCOLI

L'immobile è sottoposto a Vincolo paesaggistico D. Lgs. 42/2004 - Aree di notevole interesse pubblico e parzialmente in area pozzi/fasce di rispetto.

^^^

CONFORMITÀ EDILIZIA

Il fabbricato nel quale insistono le unità risulta edificato giuste:

- licenza edilizia in data 30 marzo 1971 n. 966/516;
- concessione edilizia in data 12 maggio 1980 n. 110 prat. 69;
- concessione edilizia in data 31 dicembre 1985 n. 570 prat. 2295/81 (cui ha fatto seguito permesso di agibilità n. 570 in data 25 marzo 1986);
- autorizzazione edilizia n. 404 in data 22 ottobre 1986 prat. n. 4711/86;
- concessione edilizia in sanatoria n. 1011 in data 3 maggio 1993 prat. n. 00121/000;
- concessione edilizia in sanatoria n. 1049 in data 6 settembre 1993

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1d1381348232352527890bd9dcb457

prat. n. 00121/000;

- concessione edilizia dell'8 agosto 1996 n. 1458/96 prat. n. 00053/996;
- concessione edilizia in variante (alla C.E. n. 1458 del 08.08.1996) n. 1610/97 del 16 ottobre 1997 prat. n. 00053/996.

Si fa presente che dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Accertamenti

Dall'accertamento effettuato in loco con la comparazione e la verifica dei grafici relativi alla pratica di progetto approvata e di quelli catastali, non si sono rilevate delle difformità pur tenendo conto che alcuni interventi, se pure autorizzati, non sono state eseguiti (vedasi tettoia esterna).

Per quanto riguarda le norme igienico sanitarie si rileva che la copertura della tettoia, di cui sopra, come già evidenziato, è formata da lastre in eternit, costituite da cemento con amianto, come da documentazione fotografica allegata (**All. 8**), e quindi dovrà essere smaltita da idonea ditta di rimozione. In aggiunta, sotto la stessa si trovano, abbandonati, materiali tossici e/o chimici da smaltire in apposita discarica.

Sentite ditte specializzate, l'intervento che andrebbe effettuato comporta:

- *"Intervento di rimozione tettoia, messa in sicurezza, confezionamento ed inertizzazione da parte di personale abilitato, del rifiuto CER 170605* "materiale da costruzione e demolizione contente amianto", comprensivo di trasporto e fornitura/ritiro delle attrezzature necessarie alle lavorazioni previste, oneri di sicurezza*

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1d13813482323525278 90bd9dcb457

dovuti a trasporto e utilizzo unità di decontaminazione, monitoraggi ambientali a salvaguardia della salute dei lavoratori, utilizzo e smaltimento DPI richiesti da normativa vigente, redazione Piano di Lavoro/notifica e gestione rapporto con gli Enti preposti, analisi di classificazione per la verifica di conferibilità in discarica compresa la verifica della presenza/assenza amianto nel rifiuto da eseguirsi con metodologia SEM, conferimento in impianto autorizzato e smaltimento CER 170605 "materiale da costruzione e demolizione contente amianto" con consecutivo rilascio di documento di smaltimento a norma di legge;*

- *Smaltimento rifiuti pericolosi infiammabili (vernici, solventi, altri rifiuti con caratteristiche di pericolosità, ecc...);*
- *Smaltimento rifiuto non pericoloso;*
- *Determinazioni analitiche da eseguire su ogni rifiuto;*
- *Carico e Trasporto (tenendo conto distanza dell'immobile);*
- *Eventuale personale per cernita rifiuti".*

È ovvio e scontato che valutazioni più precise andranno fatte direttamente in loco, solo dopo visione analisi di omologa dei vari e specifici rifiuti.

Naturalmente la predisposizione del piano di sicurezza e il piano di lavoro per la rimozione dei materiali dovrà essere preventivamente approvato dall'azienda U.L.S.S. e SPISAL di competenza oltre che dal Comune con presentazione di S.C.I.A., pari a circa euro 3.000,00 (diconsi euro tremila/00), per demolizione edificio (legittimo perché autorizzato) subordinato alla Relazione Paesaggistica, trovandosi in zona Vincolata e dunque soggetta alla Legge n. 1497 del 29 giugno 1939 Protezione delle

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1d1381348232352527890bd9dcb457

bellezze naturali, da presentare alla Provincia di Treviso e riposizionamento di nuova tettoia.

Prudenzialmente si può ipotizzare, a grandi linee, un importo che l'intervento si dovrebbe aggirare attorno a euro 25.000 (diconsi euro venticinquemila/00) oltre oneri di legge.

A quanto sopra si dovranno sommare inoltre le spese tecniche relative alla redazione e presentazione della documentazione necessaria per il rilascio della S.C.I.A. di demolizione e della relazione paesaggistica per la bonifica delle lastre in eternit ai vari Enti, quantificabile in euro 5.000,00 (diconsi euro cinquemila/00).

^^^

DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Nel corso dei sopralluoghi effettuati la scrivente ha potuto accertare che la consistenza immobiliare oggetto di pignoramento risulta al momento occupata dagli esecutati e parte dello stesso risulta affittata ad altra società, in possesso di regolare contratto di locazione ad uso artigianale. **(All. 11).**

^^^

DIVISIBILITA' DEL BENE

Ai fini della vendita si propone un frazionamento dell'immobile oggetto di stima in due lotti di seguito identificati (come da grafico sotto riportato).

Si sottolinea che ciò comporterà, e sarà oggetto di ulteriore deprezzamento (pari circa pari alla percentuale del 10%), la realizzazione di nuovo impianto idro-termico-sanitario, necessario per rendere autonome le due unità attualmente servite dal medesimo impianto.

LOTTO UNO

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1d13813482323525527890bd9dcb457

Formazione di un lotto formato da **locali** di edificio ad uso artigianale, posti al **piano terra** e **seminterrato**, dai **locali depositi**, siti al piano seminterrato e terra, con corte esclusiva e dalla **tettoia** con corte esclusiva.

Il locale caldaia e l'area esterna (B.C.N.C.) si considerano comuni ad entrambi i lotti aventi diritto.

La porzione al piano terra si può raggiungere da scala esterna e dagli ingressi posti sul lato Sud-Ovest. Nello specifico trattasi degli ambienti ad uso esposizione, dotati di uffici, magazzini, ripostigli, wc, spogliatoio donne con relativi bagni e docce.

L'altezza dei locali è variabile tra i m 3,00 e 3,50, in alcune zone raggiunge una altezza pari a 5,15 m.

Al sottostante piano seminterrato, comunicante attraverso una scala interna col piano terra, si trovano gli spogliatoi e i bagni per i lavoranti e un grande deposito oltre alla centrale termica (di cui si diceva prima).

L'altezza dei locali è pari, circa, a m 2,65.

I locali depositi macchinari presentano un'altezza interne pari a 3,10 m.

Per la regolarizzazione degli ambienti occorrerà fare l'accatastamento generale con divisione dei lotti, per una spesa indicativa che si aggirerà attorno ai 1.500,00 euro (diconsi euro millecinquecento/00) esclusi oneri fiscali accessori e oneri catastali.

DATI CATASTALI

Comune di Borso del Grappa (TV) – Sez. B - Foglio 10 – Mapp. 823

Mapp. 823 sub 6 – Lastrico solare – mq. 95 catastali (T);

Mapp. 823 sub 7 – Lastrico solare – mq. 41 catastali (T);

Mapp. 823 sub 8 – Lastrico solare – mq. 16 catastali (T);

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1d1381348232352527890bd9dcb457

Mapp. 823 sub 13 – Cat. A/7 – cl.1 – vani 2,5 – Sup. Cat. 56 mq. piano T;

Mapp. 823 sub 16 – Cat. D/1 – porzione piano S1-T-1.

Mapp. 823 sub 17 – Cat. C/1 – cl. 2 – mq. 69 Sup. Cat. 62 mq piano T.

Mapp. 823 sub 18 – Cat. C/2 – cl.1 – mq. 97 Sup. Cat. 128 mq. piano S1-T.

Mapp. 823 sub 19 – Cat. C/2 – cl.1 – mq. 15 Sup. Cat. 37 mq. piano S1-T.

Mapp. 823 sub 20 e 21 graffati – Cat. C/7 – cl.U – mq. 300 Sup. Cat. 300 mq. piano T.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Nel corso del sopralluogo effettuato il 10/10/2018 l'immobile risultava occupato dagli esecutati; come detto parte dello stesso risulta affittata ad altra società, con regolare contratto ad uso artigianale stipulato in data 30.03.2013, con durata della locazione in anni 6+6 a partire dal 01/04/2013 con scadenza 31/03/2019, ma rinnovabile per la stessa durata. Per la visione dello stesso si rimanda all'**allegato 11**.

Si fa notare che nel LOTTO UNO (al piano terra) è altresì presente:

- un miniappartamento, possibile alloggio custode, (sub. 13), con ingresso comune, già catastalmente identificato, con cui condivide una scala esterna (sub. 8) e un corridoio di accesso (sub 9) beni comuni non censibili, già vendibile singolarmente, però non auspicabile in quanto il LOTTO UNO ne sarebbe penalizzato.

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Le finiture interne sono di livello medio/standard. Lo stato di manutenzione è bisognoso di manutenzione.

I muri di tamponamento e le tramezzature sono in muratura di laterizio.

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1d13813482323525278 90bd9dcb457

Le pareti sono generalmente intonacate e finite con pittura.

La pavimentazione è parte in piastrelle.

Rivestimenti dei bagni in ceramica.

I soffitti sono intaccati da condensa e umidità.

Serramenti esterni in vetrocamera.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

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 zona in cui è inserito, la tipologia di edifici nella zona, il contesto residenziale circondante il fabbricato. Le stime eseguite tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni (con riferimento antecedente e successivo al 1970) nonché dei normali valori di mercato della zona di ubicazione in cui essi si trovano. Si è quindi considerata la distanza dal centro di Borso del Grappa e dai principali servizi quali banche, supermercati, farmacia, scuole, asili ecc.
Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore.
Ai fini della determinazione del valore di stima, si è tenuta particolarmente in considerazione l'attuale difficoltà di vendita di beni immobili in generale, visto anche l'odierno momento di crisi economica, della vetustà ai livelli di finitura, decoro ed energetici del bene e che presentano delle criticità.

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Piano sottostrada

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Sup. commerciale

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1d13813482323525527890bd9dcb457

Sottoscala PS1	44,68	0,20	8,94
Deposito	126,07	0,35	44,12
Locale ascensore e q.e.	23,16	0,15	3,47
Spogliatoio e bagni	64,09	1,00	64,09
Deposito macchinari	134,79	0,35	47,18
Tettoia	255,93	0,30	76,78
SOMMANO	648,72		244,58

Piano terra

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Sup. commerciale
Spazio espositivo prodotti	156,80	1,00	156,80
Abitazione/Miniappartamento	62,42	1,00	62,42
Laboratorio	629,26	0,90	566,33
Ascensore	7,02	0,30	2,11
Uffici	92,60	1,00	92,60
Spogliatoi e servizi	44,80	1,00	44,80
Ripostigli e Magazzini	117,90	0,80	94,32
Lastrico (sub. 6)	112,25	0,25	28,06
Lastrico (sub. 7)	29,63	0,25	7,41
Lastrico (sub. 8)	13,11	0,25	3,28
SOMMANO	1.265,79		1.058,13

Oltre alle spese preventivamente segnalate

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1d13813482323525527890bd9dcb457

La valutazione di stima del **LOTTO UNO** risulta la seguente:

- fabbricato mq. 1.302,71 x 280,00 €	€	364.758,80
- **deprezzamento** per realizzazione **impianto idro-termico** pari alla percentuale **10%**		
364.758,80 € x10%	€	36.475,88
- **detrazione** costo smaltimento tettoia in eternit e materiali accatastati:	€	25.000,00
- **detrazione** spese pratica SCIA per demolizione	€	3.000,00
- **detrazione** spese pratica ambientale	€	5.000,00
- **detrazione** spese per regolarizzazione catastale	€	1.500,00
- **non si considera detrazione** sulla porzione locata, in quanto la stessa produce reddito per eventuali acquirenti.		
- **ulteriore deprezzamento** per condizioni manutentive vetuste dell'immobile, deprezzamento per particolare condizione ed andamento del mercato immobiliare deprezzamento per procedura di vendita all'asta, senza garanzie per eventuali vizi e difetti ecc. In detrazione complessivamente percentuale **10%**		
(364.758,80-36.475,88-25.000,00-3.000,00-5.000,00-1.500) = x10%	€	29.378,29
Residuano totali	€	264.404,63
che si arrotondano in	€	**265.000,00**

(diconsi Euro duecentosessantacinquemila/00)

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1d1381348232352527890bd9dcb457

RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA

Prezzo base d'asta **Lotto UNO**: € 265.000,00 (euro duecentosessanta cinquemila/00).

LOTTO DUE

Il secondo lotto verrebbe formato dai locali, sempre ad uso artigianale, posti al **piano primo e secondo**. In questo caso però ci si trova in una situazione priva di servizi igienici.

Vale quanto sopra per il locale caldaia (B.C.N.C.) e l'area esterna.

La parte relativa al piano primo è raggiungibile mediante scala esterna o attraverso la scala presente al piano terra e prevede un intero ambiente destinato a laboratorio con poggiolo corrente perimetralmente, affacciantisi sull'ampio terrazzo, con pavimentazione in stato di degrado, condiviso con l'altra unità immobiliare: l'altezza dei locali è pari a m 3,35.

Il secondo piano comprende un ripostiglio, raggiungibile da scala interna, a chiocciola, proveniente del primo piano, anch'esso dotato di ampio terrazzo, in questo caso l'altezza interna è di m. 2,70. Entrambi gli ambienti **non** sono dotati di servizi igienici, onde per cui, dovrebbe essere ricavato e regolarizzato almeno un ambiente destinato all'uopo con una spesa indicativa, compreso presentazione progetto, importo progettista nuovo accatastamento, pari a euro 28.000,00 (diconsi euro ventottomila/00) esclusi oneri fiscali accessori, oneri per enti e diritti di segreteria.

DATI CATASTALI

Comune di Borso del Grappa (TV) – Sez. B - Foglio 10 – Mapp. 823

Mapp. 823 sub 16 – Cat. D/1 – porzione piano 1-2.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1d138134823235252789 0bd9dcb457

Nel corso del sopralluogo effettuato il 10/10/2018 l'immobile risultava occupato dagli esecutati.

DESCRIZIONE DEL BENE

CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Le finiture interne sono di livello medio/standard. Lo stato di manutenzione, anche in questo caso, è bisognoso di manutenzione.

I muri di tamponamento e le tramezzature sono in muratura di laterizio. Le pareti sono generalmente intonacate e finite con pittura.

I cornicioni esterni sono in stato evidente di deperimento e incuria (come da foto allegate).

La pavimentazione è parte in piastrelle.

I soffitti sono danneggiati da infiltrazioni di acqua e condensa.

Serramenti esterni in vetrocamera.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Vale quanto detto sopra.

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

La valutazione di stima del LOTTO 2 risulta la seguente:

Piano primo

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Sup. commerciale
Laboratorio	504,02	1,00	504,02
Terrazzo	38,15	0,25	9,54
Poggioli	49,45	0.25	12,36
SOMMANO	591,62		525,92

Piano secondo

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1d138134823235252 7890bd9dcb457

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Sup. commerciale
Laboratorio	125,55	1,00	125,55
Terrazza	20,55	0,25	5,14
Terrazza	138,31	0,25	34,58
SOMMANO	284,41		165,27

- fabbricato totale mq. 691,19 x 280,00 € € 193.533,20

- **deprezzamento** per realizzazione impianto idro-termico pari alla percentuale **10%**

€ 193.533,20 x10% € 19.353,32

- **detrazione** spese per **lavori** di creazione nuovi servizi igienici, **pratica edilizia** e **regolarizzazione catastale** € 28.000,00

- **ulteriore deprezzamento** per condizioni manutentive vetuste dell'immobile, deprezzamento per particolare condizione ed andamento del mercato immobiliare deprezzamento per procedura di vendita all'asta, senza garanzie per eventuali vizi e difetti ecc. In detrazione complessivamente percentuale **10%**

(193.533,20-19.353,32-28.000,00) x10% € 14.617,99

Residuano totali € 131.561,89

che si arrotondano in **€ 130.000,00**

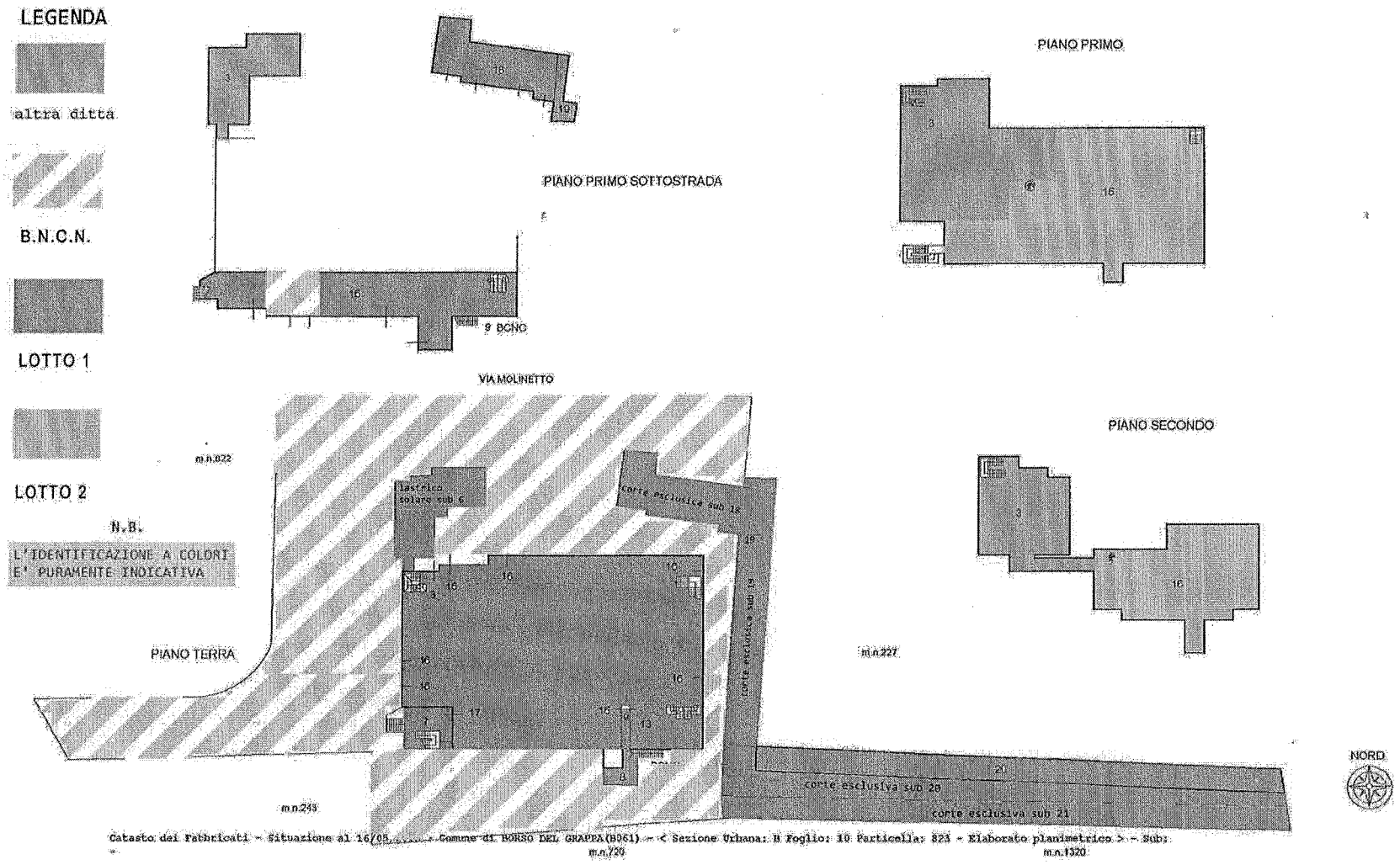
(diconsi Euro centotrentamila/00)

RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA

Prezzo base d'asta Lotto DUE: € 130.000,00 (euro centotrentamila/00).

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1d138134823235252789 0bd9dcb457

SCHEMA GRAFICO IPOTESI CON I DUE LOTTI:



Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1d1381348232352527890bd9dcb457

Si riporta, per completezza della perizia, la soluzione di vendita, ancorché molto difficile e remota, di un unico lotto, per un valore pari alla somma dei due lotti.

COMUNICAZIONI ALLE PARTI

In data 12 febbraio 2019 dall'accesso telematico presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso si è verificato se c'erano altri creditori intervenuti. Si è provveduto, quindi, a inviare l'elaborato peritale, in data antecedente ai 30 giorni prima dell'udienza fissata, alle parti.

Treviso, lì 12.02.2019

IL CTU

(arch. Paola Minati)

ALLEGATI:

- Inquadramento planimetrico – **allegato n. 1**
- Estratto P.R.G. con tabelle e legenda– **allegato n. 2**
- Estratto di mappa – **allegato n. 3**
- Visure catastali dei beni – **allegato n. 4**
- Elenco subalterni - **allegato n. 5**
- Planimetrie Catastali – **allegato n. 6**
- Ispezione ipotecaria – **allegato n. 7**
- Doc. fotografica con planimetria coni visuali – **allegato n. 8**
- Atti di provenienza – **allegato n. 9**
- Pratiche edilizie, – **allegato n. 10**
- Disponibilità beni - **allegato n. 11**
- Dati sensibili – **allegato n. 12**
- SCHEDA SINTETICA - **allegato n. 13**

Firmato Da: MINATI PAOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a1d138134823235252789 0bd9dcb457

MINATI PAOLA
architetto
Via Dotti, 48 – tel / fax 0422/410490
31100 TREVISO
studiominati@gmail.com
paola.minati@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI TREVISO

****

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N.R.G.E. 256/2016

PROMOSSA DA [redacted].

CONTRO

ESECUTATO 1+1

GIUDICE ESECUTANTE DOTT. SSA FRANCESCA VORTALI

****

RELAZIONE DI STIMA SU CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE E QUANTIFICAZIONE VALORE DEL COMPENDIO COME LOTTO UNICO DEL FABBRICATO

****

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso dott.ssa FRANCESCA VORTALI, di "*verificare la congruità del canone e a quantificare il valore del compendio della ditta esecutata di cui alla perizia di stima, qualora venduto come lotto unico*", la sottoscritta arch. Paola Minati, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Treviso al n. 1224 e iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso al n. 467, con studio in Treviso, Via Dotti n. 48, produce relazione che segue.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Con provvedimento del 08.05.2019 la sottoscritta riceveva incarico dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso dott.ssa FRANCESCA VORTALI di verificare la congruità del canone e dare quantificazione al compendio qualora questo venisse venduto come lotto unico.

CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE

A livello di immobile generale si riporta quanto già descritto nella perizia immobiliare di pignoramento:

trattasi di un complesso artigianale ubicato in comune di Borso del Grappa (TV), via Molinetto n° 89, posto all'interno della zona mista commerciale, artigianale e industriale di completamento, in corrispondenza dell'incrocio, indicativamente, tra via Molinetto e via Callesello.

L'unità immobiliare è costituita da un'area scoperta, un fabbricato a tre piani fuori terra e un piano primo sottostrada.

Il complesso, di cui fanno parte le porzioni pignorate, risulta a più proprietà: la porzione pignorata è intestata agli ESECUTATI 1 e 2, l'immobile ad uso abitazione è intestata a terzi.

L'accesso alla proprietà avviene tramite un cancello carraio su via Molinetto e un altro in via Callesello.

L'immobile principale ha orientamento Nord-Ovest/Sud-Est; la facciata principale in cui si trova l'accesso è il lato Nord/Ovest.

PROVENIENZA E LEGITTIMITÀ

Gli immobili sono pervenuti alla ditta esecutata:

per atto di compravendita del 26 novembre 1996, Rep. n. 51801 a rogito Notaio Fietta Giuseppe di Bassano del Grappa, trascritto a Treviso in data 6 dicembre 1996 ai nn. 32374/23218.

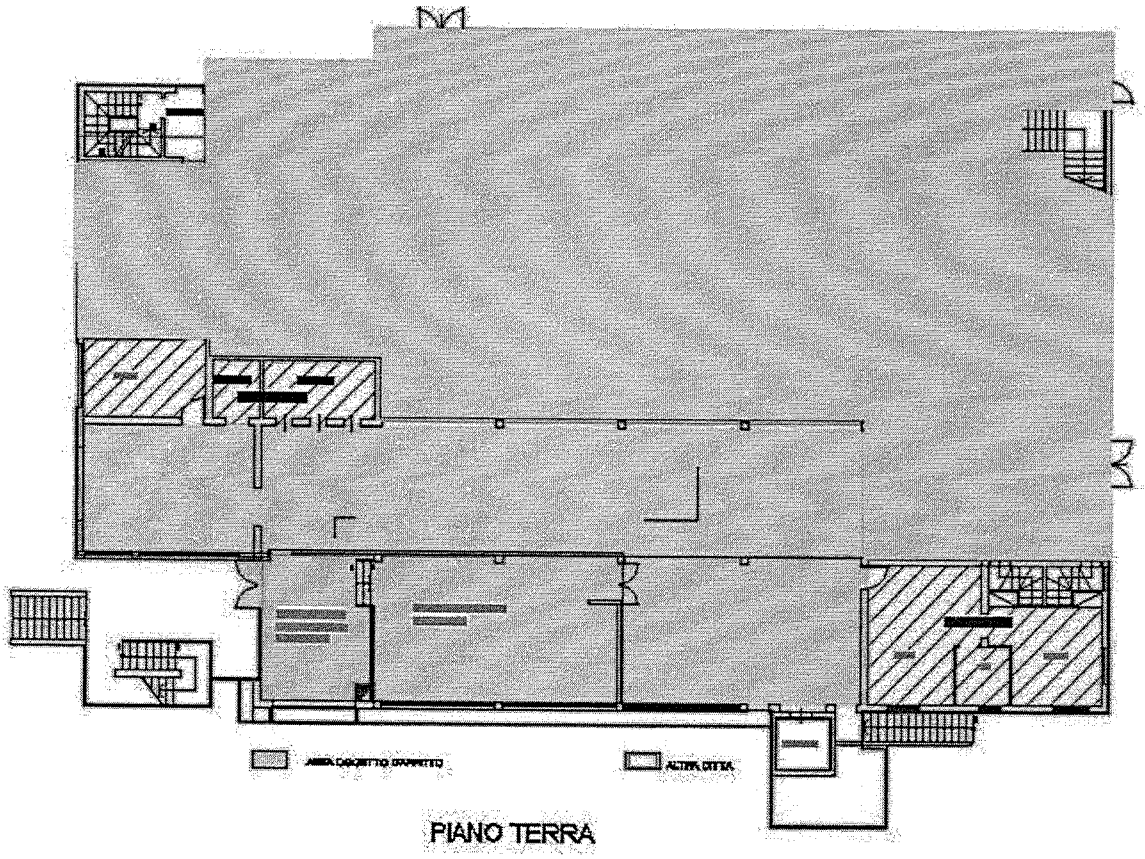
CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Attualmente la porzione piano terra e al piano sottostrada del complesso artigianale è oggetto di locazione tra gli ESECUTATI 1 e 2 e il figlio degli

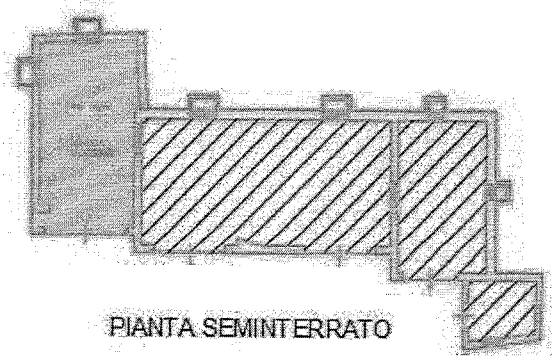
ESECUTATI (vedi allegato "Dati Sensibili").

Il **contratto d'affitto,** ad uso artigianale, stipulato in data 30 marzo 2013, ha durata della locazione in anni 6+6 a partire dal 01/04/2013 con scadenza 31/03/2019, ma rinnovabile per la stessa durata.

In particolare i locali interessati sono individuati (come da piantine allegate al contratto di locazione) in uso esclusivo ad artigianale o magazzino.



PIANO TERRA



PIANTA SEMINTERRATO

Dati Catastali

Catasto Fabbricati

Comune di Borso del Grappa (TV) – Sez. B - Foglio 10 – Mapp. 823

Mapp. 823 sub 16 – Cat. D/1 – R.C. 4.864,00 (solo piano terra ad esclusione delle 3 stanze (ufficio mq. 16,25, ripostiglio mq. 4,68 e ripostiglio mq. 11,16);

Mapp. 823 sub 17 – Cat. C/1 – cl. 2 – mq. 69 – R.C. 709,15 (per intero);

Mapp. 823 sub 14 – Cat. C/2 – cl. 1 – mq. 108 – R.C. 167,33 (parziale) – quest'ultima PARTITA ORA SOPPRESSA con

Mapp. 823 sub 18 – Cat. C/2 – cl.1 – mq. 97 Sup. Cat. 128 mq.– R.C. 150,29 (Deposito macchinari mq. 29,94).

Affitto attuale immobile

I valori ora applicati sono:

Canone di locazione mensile APPLICATO: = € 450,00 (diconsi euro quattrocentocinquanta/00) + iva.

Canone di locazione annuo APPLICATO = € 5.400,00 (diconsi euro cinquemilaquattrocento/00) + iva.

Quotazione mensile al mq APPLICATA: € 450,00/1.030,00 mq = 0,44 ca.

CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Nel calcolo di locazione, vanno considerati gli elementi fissi come le superfici dei locali e le rispettive pertinenze e gli elementi determinati dalla qualità dell'immobile e dalla collocazione dello stesso.

Per calcolare il più probabile valore locativo si procede col ricercare le quotazioni delle locazioni al metro quadro di immobili, nella fattispecie capannoni artigianali, che presentano le medesime caratteristiche, sia

strutturali che di ubicazione, dei beni in oggetto.

^^^

VALUTAZIONE

Per valutare in modo corretto un immobile e attribuirne una giusta e corretta valutazione di mercato, necessita prendere in esame le variabili che riguardano le caratteristiche intrinseche (quali tipo di costruzione, qualità materiali di finitura, superfici, impiantistica e distribuzione degli ambienti, vetustà) ed estrinseche (quali ubicazione dell'immobile, destinazione urbanistica, distanza dai principali centri di prima necessità e con buoni servizi di collegamento) dell'unità in esame ed effettuare un'attenta e curata ricerca di mercato in grado di generare utili informazioni concernenti il prezzo dell'immobile in quella determinata area, paragonandolo con altri simili esistenti nella zona che presentino le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Proprio questi criteri comparativi assieme ad una quotazione sullo stato attuale dell'immobile hanno guidato la valutazione, si è eseguita la stima per determinare il valore venale dello stesso.

Pertanto dopo aver effettuato le necessarie indagini sulla piazza di Borso del Grappa (TV) e raccolto tutte le indicazioni parametriche ritenute utili e necessarie, la sottoscritta ha fissato nel valore al metro quadro tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare facendo riferimento a condizioni medie di conservazione ed ubicazione.

FONTI

Sono state considerate, come dati di riferimento, le seguenti fonti:

- Agenzia del Territorio – Banca dati delle quotazioni immobiliari;

- Borsino Immobiliare – Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali;
- Mercato Immobiliare Borso del Grappa (TV).

Relativamente ai dati dell'**Agenzia del Territorio** si rileva nella zona un valore di locazione in euro/mese variabile tra 1,60 e 2,10 per mq di superficie lorda (L).

Per quanto riguarda le quotazioni del **Borsino Immobiliare** troviamo valori variabili da 0,85/1,27 a 1,00/2,00 a seconda se magazzini o capannoni industriali.

Nel **Mercato Immobiliare** di Borso del Grappa la quotazione di "piazza" con intermediari specializzati in affitti e compravendite, si aggira tra 1,00 a 1,50 anche se un vero valore potrebbe aggirarsi su 1,80, ma vista la situazione attuale non pare attuabile.

Per quanto riguarda il **contratto di locazione in corso**, si rileva un canone mensile di euro 450,00, pari a euro/mq/mese di 0,44 circa per una superficie di locazione di circa 1.030 mq.

CANONE PIU' PROBABILE - CONCLUSIONI

Sintetizzando quanto sopra esposto in relazione la sottoscritta così conclude e riepiloga.

Viste la posizione dell'immobile, le condizioni dello stesso e le quotazioni reperite la sottoscritta ritiene che la quotazione mensile più probabile potrebbe essere pari mediamente a 1,30 €/mq/mese.

In espletamento del mandato ricevuto, la sottoscritta ritiene **congruo** attribuire un canone mensile di:

Superficie reale = 1.030,00 mq.

Quotazione mensile: € 1,30/mq (Euro 1,30 /mq/mese)

Canone di locazione mensile: mq 1.030,00 x € 1,30 = € **1.339,00** (diconsi euro milletrecentotrentanove/00)

Canone di locazione annuale: € 1.339,00 x 12 = € **16.068,00** (diconsi euro sedicimilasessantotto/00).

Verifica art. 2923 c.c.: prezzo convenuto al mese in contratto € 450,00 > di 446,33 pari a 1/3 del giusto prezzo determinato in € 1.339,00=.

Per quanto sopra, il valore locativo pattuito con contratto risulta (è ampiamente) congruo poiché **il prezzo convenuto è maggiore di un terzo rispetto al giusto prezzo determinato con la presente perizia di stima.**

****

QUANTIFICAZIONE VALORE DEL COMPENDIO COME LOTTO UNICO

Si procede, ora, alla determinazione del più probabile valore di mercato del compendio come LOTTO UNICO da porre come prezzo base d'asta nell'ambito della procedura esecutiva di cui trattasi.

Si riportano le tabelle indicanti le superfici lorde per ogni singolo piano (Piano sottostrada, Piano terra, Piano primo e Piano secondo) e se ne quantifica la stima. Ovviamente vale quanto detto nella precedente relazione in merito al criterio di stima e dunque, valutando e determinando il più probabile valore venale in comune commercio.

Bisogna tuttavia tenere conto, come già rimarcato, della difficoltà di trovare "mercato" per l'acquisto di un unico lotto quando si ritiene possibile tecnicamente e conveniente economicamente, formare due distinti lotti, al fine di agevolare le vendite.

La superficie lorda del **piano sottostrada** corrisponde a 680,54 mq.

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Sottoscala PS1	44,68	0,20	8,94
Centrale termica	31,82	0,15	4,77
Deposito	126,07	0,35	44,12
Locale ascensore e q.e.	23,16	0,15	3,47
Spogliatoio e bagni	64,09	1,00	64,09
Deposito macchinari	134,79	0,35	47,18
Tettoia	255,93	0,30	76,78
SOMMANO	680,54		249,35

****

La superficie lorda del **piano terra** al piano terra corrisponde a mq. 1.265,79.

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Spazio espositivo prodotti	156,80	1,00	156,80
Abitazione/Miniappartamento	62,42	1,00	62,42
Laboratorio	629,26	0,90	566,33
Ascensore	7,02	0,30	2,11
Uffici	92,60	1,00	92,60
Spogliatoi e servizi	44,80	1,00	44,80
Ripostigli e Magazzini	117,90	0,80	94,32

Lastrico (sub. 6)	112,25	0,25	28,06
Lastrico (sub. 7)	29,63	0,25	7,41
Lastrico (sub. 8)	13,11	0,25	3,28
SOMMANO	1.265,79		1058,13

****

La superficie lorda del **piano primo** corrisponde a mq. 591,62.

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Superficie commerciale
Laboratorio	504,02	1,00	504,02
Terrazzo	38,15	0,25	9,54
Poggioli (17,07+32,68)	49,45	0,25	12,36
SOMMANO	591,62		525,92

****

La superficie lorda del **piano secondo** corrisponde a mq. 284,41.

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Sup. commerciale
Laboratorio	125,55	1,00	125,55
Terrazza	20,55	0,25	5,14
Terrazza	138,31	0,25	34,58
SOMMANO	284,41		165,27

****

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

- Totale superficie fabbricato mq. 1.998,67 x 280,00 € € **559.627,60**

- **detrazione** costo smaltimento tettoia in eternit e materiali accatastati:	€	25.000,00
- **detrazione** spese pratica SCIA per demolizione	€	3.000,00
- **detrazione** spese pratica ambientale	€	5.000,00
- **detrazione** spese per regolarizzazione catastale	€	1.500,00
- **non si considera detrazione** sulla porzione locata, in quanto la stessa produce reddito per eventuali acquirenti.		
- **ulteriore deprezzamento** per condizioni manutentive vetuste dell'immobile, deprezzamento per particolare condizione ed andamento del mercato immobiliare deprezzamento per procedura di vendita all'asta, senza garanzie per eventuali vizi e difetti ecc. In detrazione complessivamente percentuale **10%** (559.627,60-25.000,00-3.000,00-5.000,00-1.500) = x10%	€	52.512,76
Residuano totali	€	472.614,84
che si arrotondano in	€	**470.000,00**

(diconsi Euro quattrocentosettantamila/00)

RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA

Prezzo base d'asta Lotto unico: € 470.000,00 (euro quattrocentosettantamila/00).

****

In espletamento del mandato ricevuto la sottoscritta ritiene pertanto:

1) congruo attribuire un canone annuo di

RIEPILOGO – LOCAZIONE ANNUA:

€ 16.068,00 (diconsi euro sedicimilassessantotto/00)

Inoltre, per adempiere all'estensione del mandato, la sottoscritta determina:

2) il valore commerciale del bene come lotto unico in

RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA:

€ 470.000,00 (diconsi Euro quattrocentosettantamila/00)

Treviso, lì 17.09.2019

IL CTU

(arch. Paola Minati)

N=-2800

E=800

Direzione Provinciale di Treviso Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ANTONIO ZAFFINO

Vis. ord. (L. 00 euro)

1 Particella: 828

Comune: BORSO DEL GRAPPA
Foglio: 22
Richiedente: [redacted]

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 376.000 metri

16-Mag-2018 8:51:44
Prot. n. TV0061459/2018

Data: 16/05/2018 - n. TV0063446 - Richiedente [redacted] - Ultima Planimetria in atti
Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fuit di scala: 1:1

Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di Treviso

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Cervellin Terenzio		Iscritto all'albo: Architetti	Prov. Treviso	N. 02056
Comune di Borso Del Grappa	Sezione: B	Foglio: 10	Particella: 823	Protocollo n. TV0148167	del 10/07/2013
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 500

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

PIANO PRIMO

PIANO TERRA

PIANO SECONDO

VIA MOLINETTO

BCNC AREA SCOPERTA

BCNC

m.n.822

m.n.243

m.n.720

m.n.227

m.n.1320

NORD

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/05/2018 - Comune di BORSO DEL GRAPPA(B061) - < Sezione Urbana: B Foglio: 10 Particella: 823 - Elaborato planimetrico > - Sub:

Data: 16/05/2018 - n. TV0063446 - Richiedente [redacted] - Ultima Planimetria in atti

Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali
Comune di: BORSO DEL GRAPPA
Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
BORSO DEL GRAPPA		B	10	823			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via molinetto		T			BCNC AREA SCOPERTA COMUNE AI SUB.3,6,7,8,13,16,17 E 18	
2	via molinetto		S1-T1-2			LABORATORIO SOPPRESSO PER DIV. DISTR. E DIVISIONE PASSA AI SUB.9,12,13.	
3	via molinetto		S1-T1-2			ABITAZIONE (INVARIATO)	
4	via molinetto		S1			DEPOSITO MACCHINARI SOPPRESSO PER FUSIONE PASSA AL SUB.14	
5	via molinetto		T			LASTRICO SOLARE SOPPRESSO PER FUSIONE PASSA AL SUB.15.	
6	via molinetto		T			LASTRICO SOLARE (INVARIATO)	
7	via molinetto		T			LASTRICO SOLARE (INVARIATO)	
8	via molinetto		T			LASTRICO SOLARE (INVARIATO)	
9	via molinetto		T			BCNC INGRESSO E VANO SCALE COMUNE AI SUB.13,16,17.	
10						SOPPRESSO PASSA AI SUB 20 E 21	
11	via molinetto		T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.10. SOPPRESSA PASSA AL SUB 20 E 21	
12						LABORATORIO SOPPRESSO PER DIVISIONE E PARZIALE CAMBIO DESTINAZIONE D'USO PASSA AI SUB. 16 E 17.	
13	via molinetto		T			ABITAZIONE (INVARIATO)	
14						SOPPRESSO PASSA AL SUB 18	
15						SOPPRESSO PASSA AL SUB 18	
16	via molinetto		S1-T1-2			LABORATORIO	
17	via molinetto		T			NEGOZIO	
18	via molinetto	89	S1-T			DEPOSITO CON CORTE ESCLUSIVA	
19	via molinetto	89	T-S1			DEPOSITO CON CORTE ESCLUSIVA	
20	via molinetto	SC	T			TETTOIA	
21	via molinetto		T			CORTE DI MQ 234 ESCLUSIVA DEL SUB 20	

Visura ordinaria

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Data presentazione: 05/06/1992 - Data: 16/05/2018 - n. TV0061449 - Richiedente [redacted] Ultima Planimetria in atti

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

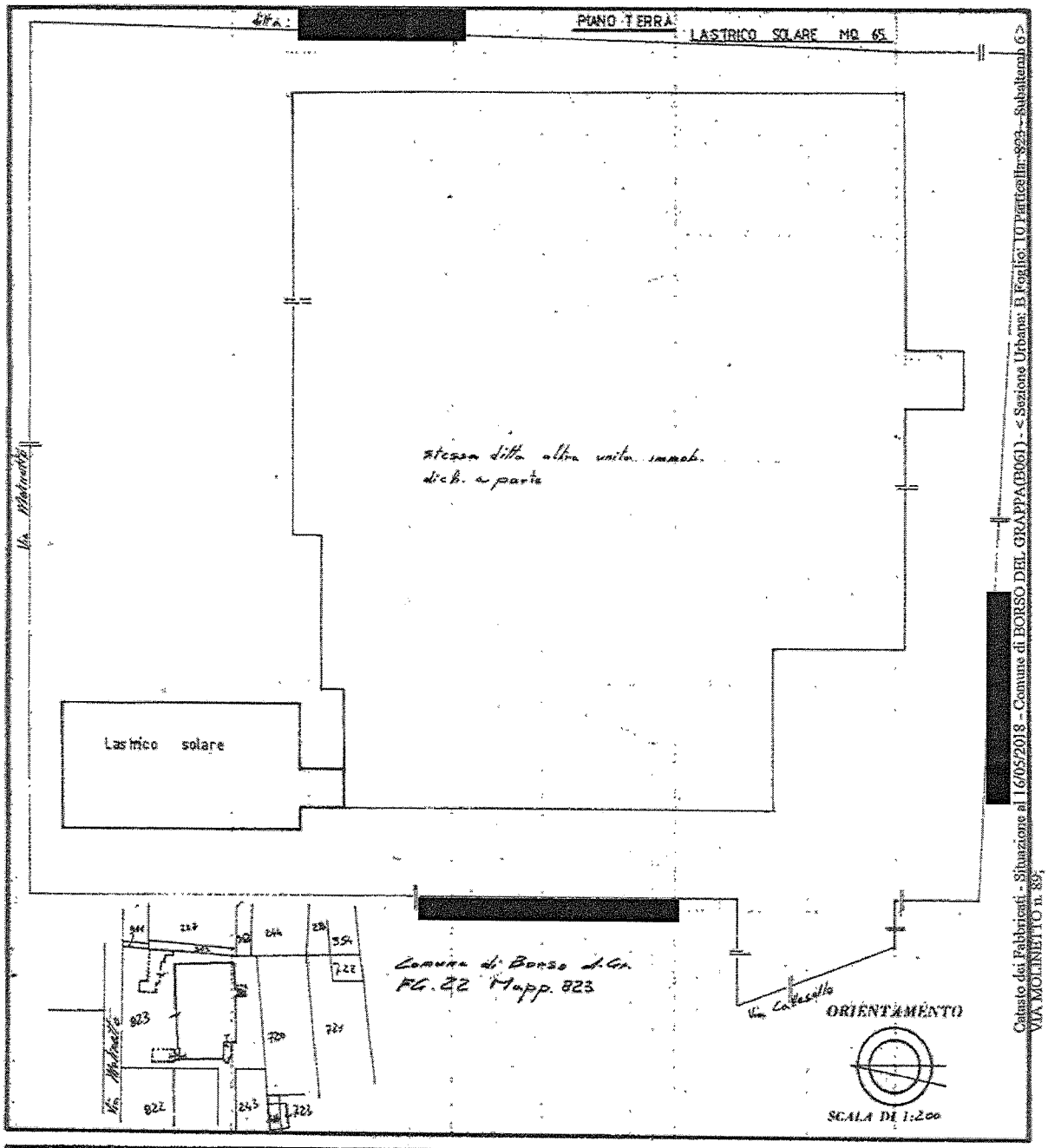
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BORSO D. GR. *Via* MOLINETTO

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO **Scheda N.°** SUB 6



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	22
PROT. N.°	823
	6

Compilata dal Arch. SEBELLIN ALESSANDRO

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI

della Provincia di TREVISO

DATA 25-07-1986

Firma:

Data presentazione: 05/06/1992 - Data: 16/05/2018 - n. TV0061449 - Richiedente [redacted] Ultima Planimetria in atti
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A3(298x420) - Fatt. di scala: 1:1

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

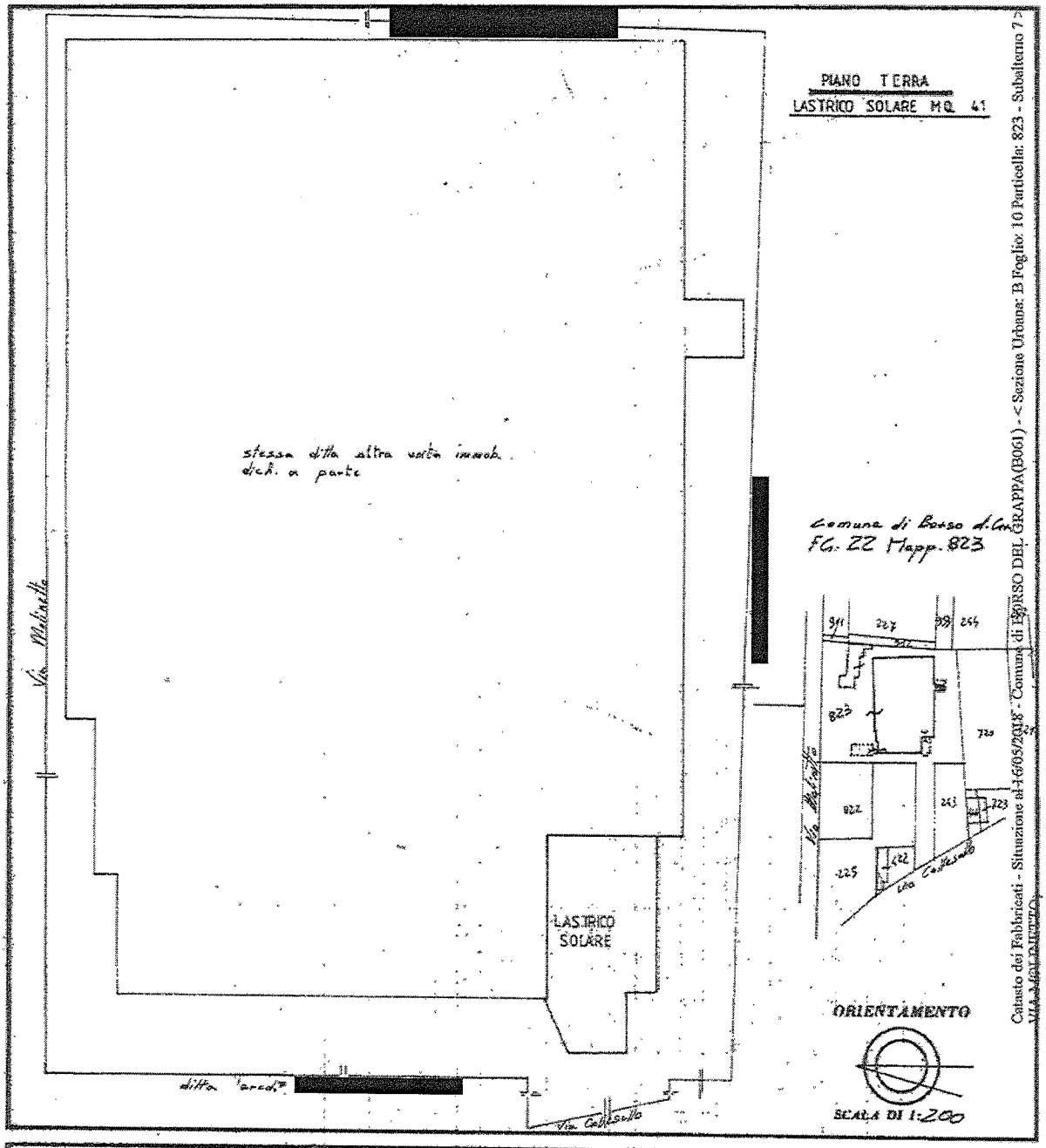
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BORSO D. GR. *Via* MOLINETTO

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO **Scheda N.°** SUB 7



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/05/2018 - Comune di BORSO DEL GRAPPA(B061) - < Sezione Urbana: B Foglio: 10 Particella: 823 - Subalterno 7 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N.°	22 823 7

Compilato dal Arch.
(Titolo, cognome e nome del tecnico)
SEBELLIN VALENTINO
Iscritto all'Albo de Arch.
della Provincia di VI
DATA 25-08-1986
Firma:

Data presentazione: 22/08/1986 - Data: 16/05/2018 - n. TV0061451 - Richiedente [redacted] - Ultima Planimetria in atti

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

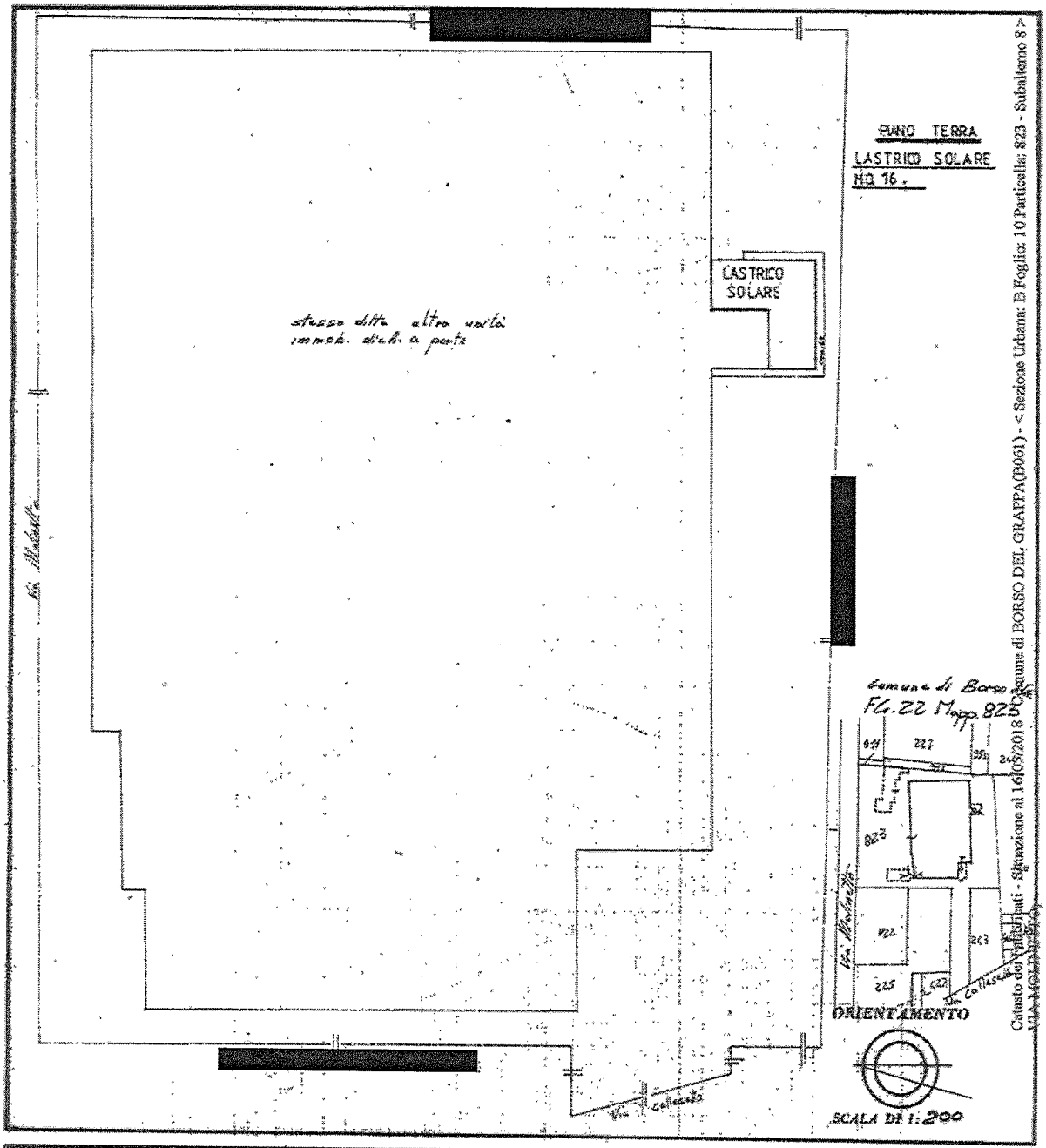
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BORSO D. GR. *Via* MOLINETTO

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO **Scheda N.°** SUB 8



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	22
PROT. N.°	823
	8

Compilata dal Arch. SEBELLIN Valentino

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de Arch.

della Provincia di [redacted]

DATA 25-01-1986

Firma:

Data presentazione: 22/08/1986 - Data: 16/05/2018 - n. TV0061451 - Richiedente [redacted] Ultima Planimetria in atti
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A3(298x420) - Fatt. di scala: 1:1

Data presentazione: 18/03/1999 - Data: 16/05/2018 - n. TV0061452 - Richiedente [redacted] Ultima Planimetria in atti

MODULARIO
F. rig. rettd. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

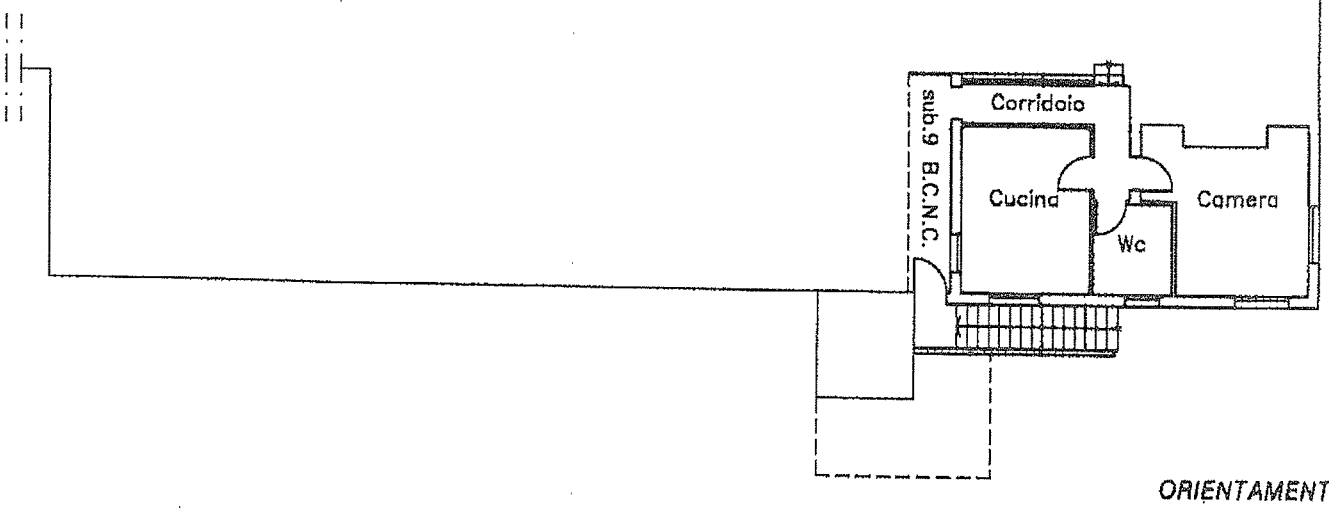
UNI 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di BORSO DEL GRAPPA via MOLINETTO civ.

PIANO TERRA

H = 2.60 mt.

ALTRA UNITA' IMMOBILIARE



ORIENTAMENTO
Nord

SCALA DI 1:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/05/2018 - Comune di BORSO DEL GRAPPA(B061) - < Sezione Urbana: B Foglio: 10 Particella: 823 - Subalterno 13 >
VIA MOLINETTO piano: T;

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Identificativi catastali
B 10 (22)
823
13

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
CERVELLIN TERENZIO

Iscritto all'albo de GEOMETRI
della provincia di TREVISO

data 02.1999 Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

Formato di acq.: A4(210x297) Fatt. di scala: 1:1

Data presentazione: 18/03/1999 - Data: 16/05/2018 - n. TV0061452 - Richiedente [redacted] - Ultima Planimetria in atti
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) Fatt. di scala: 1:1

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0150396 del 14/05/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Borso Del Grappa

Via Molinetto civ.

Identificativi Catastali:
Sezione: B
Foglio: 10
Particella: 823
Subalterno: 16

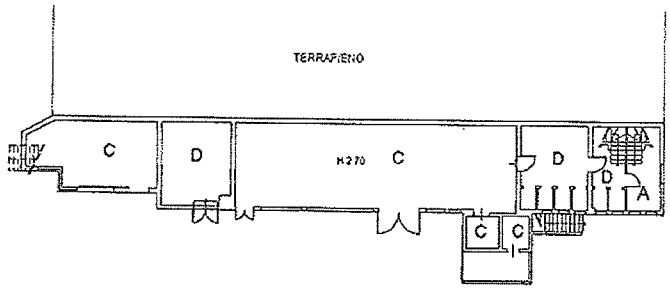
Compilata da:
Cervellin Terenzio

Iscritto all'albo:
Architetti

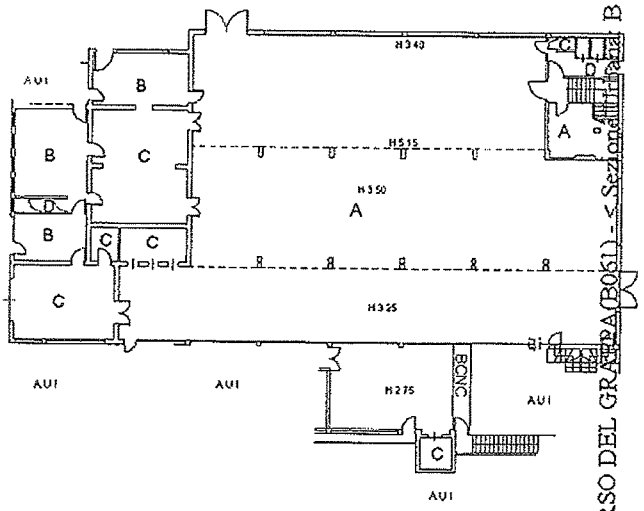
Prov. Treviso N. 2056

Scheda n. 1 Scala 1:500

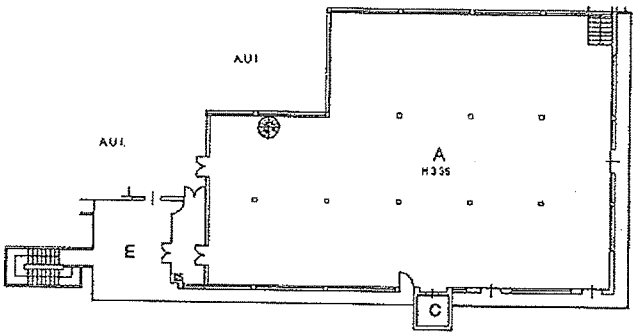
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



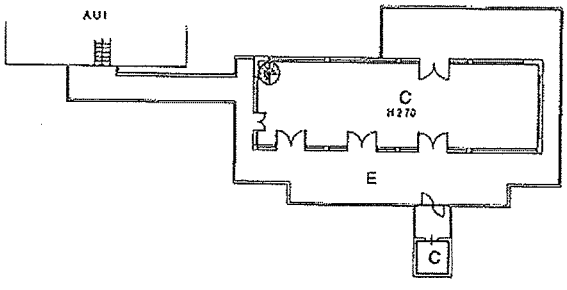
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Legenda:

- (A) Spogliatoi/Laboratori
- (B) Uffici
- (C) Magazzini
- (D) C.T.-W.C.
- (E) Terrazzo

Nord

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/05/2018 - Comune di BORSO DEL GRAPPA(B061) - < Sezione: B > Foglio: 10 Particella: 823 - Subalterno: 16
VIA MOLINETTO piano: S1-T-1-2;

Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Ufficio Provinciale di

Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0150396 del 14/05/2008

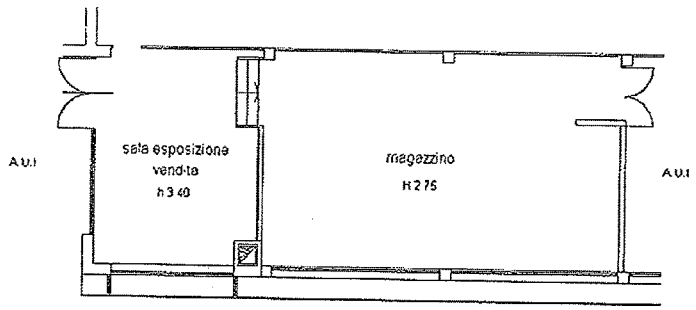
Planimetria di u.i.u. in Comune di Borso Del Grappa

Via Molinetto civ.

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: B	Cervellin Terenzio
Foglio: 10	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 823	
Subalterno: 17	Prov. Treviso N. 2056

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/05/2018 - Comune di BORSO DEL GRAPPA(B061) - < Sezione Urbana: B Foglio: 10 Particella: 823 - Subalterno: 17 >
VIA MOLINETTO piano: T;

Nord

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

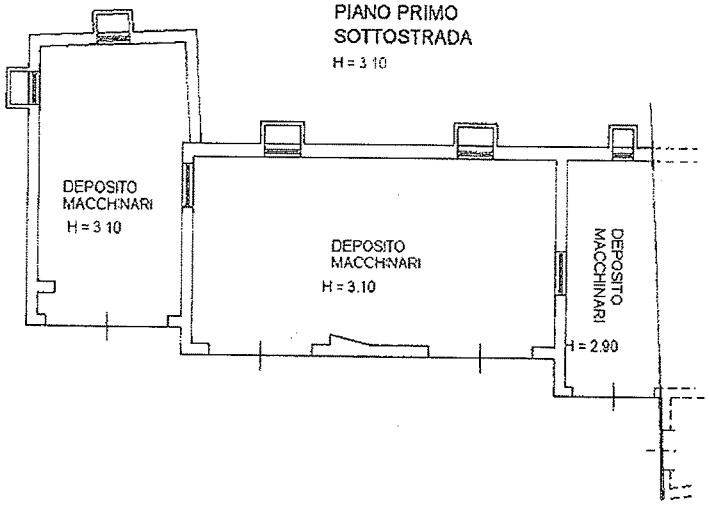
Dichiarazione protocollo n. TV0148167 del 10/07/2013

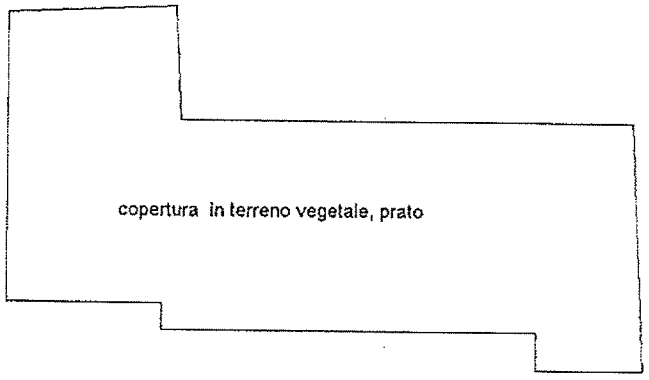
Planimetria di u.i.u. in Comune di Borso Del Grappa

Via Molinetto civ. 89

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: B	Cervellin Terenzio
Foglio: 10	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 823	
Subalterno: 18	Prov. Treviso N. 0205

Scheda n. 1 Scala 1:200





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/05/2018 - Comune di BORSO DEL GRAPPA(B061) - < Sezione Urbana: B Foglio: 10 Particella: 823 - Subalterno >
VIA MOLINETTO n. 89 piano: S1-T;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

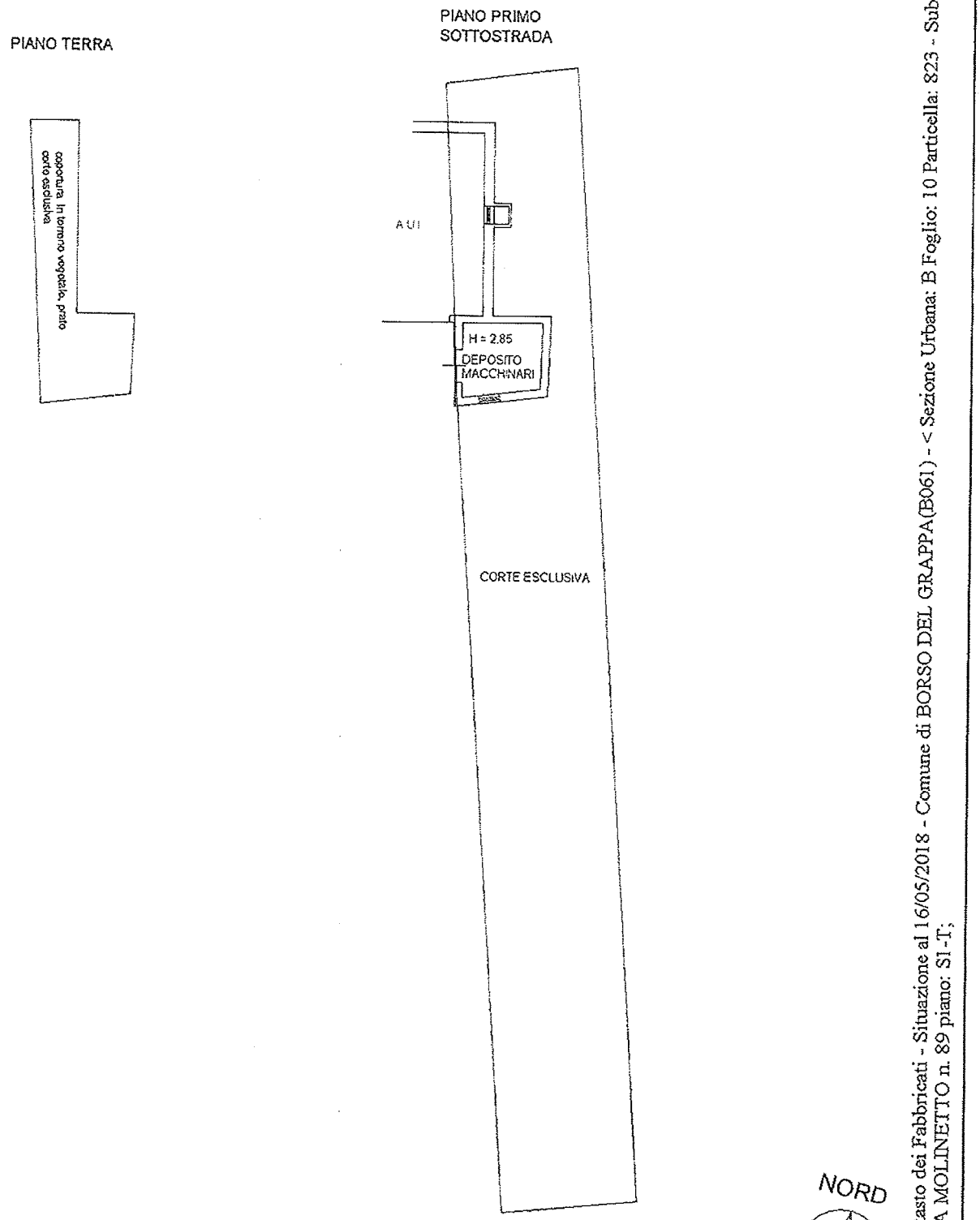
Dichiarazione protocollo n. TV0148167 del 10/07/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Borso Del Grappa

Via Molinetto civ. 89

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: B	Cervellin Terenzio
Foglio: 10	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 823	
Subalterno: 19	Prov. Treviso N. 02056

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/05/2018 - Comune di BORSO DEL GRAPPA(B061) - < Sezione Urbana: B Foglio: 10 Particella: 823 - Subalterno: 19 >
VIA MOLINETTO n. 89 piano: S1-T;

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0148167 del 10/07/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Borso Del Grappa

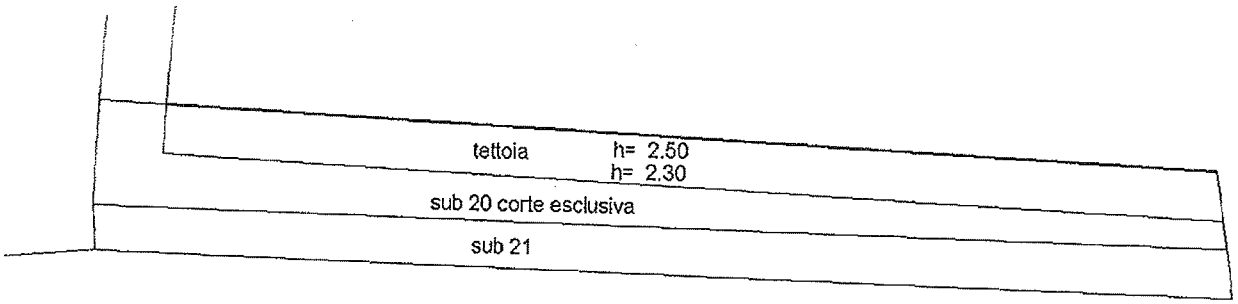
Via Molinetto civ. SC

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: B	Cervellin Terenzio
Foglio: 10	Iscritto all'albo: Architetti
Particella: 823	
Subalterno: 20	Prov. Treviso N. 0205

Scheda n. 1 Scala 1:500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/05/2018 - Comune di BORSO DEL GRAPPA(B061) - < Sezione Urbana: B Foglio: 10 Particella: 823 - Subalterno: 20 > Immobile graffato

PIANO TERRA



VIA MOLINETTO n. SC piano: T;