

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE N.107/2007
PROCEDURA ESECUTIVA PROMOSSA DA

CONTRO

PERIZIA DI STIMA

1) NOMINA A PERITO

Il sottoscritto ing. Antonio Carlotto di Treviso ha ricevuto la nomina per la redazione della perizia di stima, da parte del Giudice dell'esecuzione Dott. [REDACTED], con comunicazione a mano del 19/06/2007 dalla Cancelleria delle Esecuzione Immobiliari del Tribunale di Treviso. Il quesito è allegato alla nomina.

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto di stima sono quelli indicati nell'atto di pignoramento redatto dall'Avv. [REDACTED] di Treviso

DATI CATASTALI

>> LOTTO 1

Beni immobili della [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 :

Comune di Breda di Piave – N.C.E.U. - Sez. B – Fg. 3

- M.N. 540 sub. 3, cat. A/2, cl. 1°, vani 6,5, R.C. 453,19 €, abitazione di tipo civile in Via Molinetto n.70 (alloggio custode);

- M.N. 540 sub. 5, terreno di 14.971,00 mq in Via Molinetto n.70, bene comune ai sub 3, 6 e 7)

- M.N. 540 sub. 6, cat. D/1, RC 31.968,68€, opifici in Via Molinetto n. 70

- M.N. 540 sub. 7, D/1, RC 26.019,10 €, opifici in Via Molinetto n. 70

Confini: M.N. 860, M.N. 295, M.N. 125, M.N. 165, M.N. 166, Via Molinetto

>> [REDACTED]

[REDACTED]

3) PROVENIENZA DEI BENI

>> LOTTO 1

[REDACTED]

[REDACTED]

4) ISCRIZIONI

> [REDACTED]



5) TRASCRIZIONI



6) DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

**>> LOTTO 1 - Comune di Breda di Piave – N.C.E.U.- Sez. B – Fg. 3
- M.N. 540 sub 3-5-6-7**

Trattasi di opificio ad uso industriale la cui prima edificazione risale al 1972. Dopo alcune varianti realizzate nel corso degli anni successivi è stato dichiarato agibile per la prima volta nell'ottobre del 1975. Successivi ampliamenti nel 1994 e nel 2001 lo hanno portato alla attuale configurazione planimetrica. L'edificio è situato in località Saletto di Breda di Piave lungo via Molinetto al civico 70 in una zona di facile accesso e in buona posizione dal punto di vista logistico. Presenta pianta rettangolare con un corpo di fabbrica, sul fronte di via Molinetto, destinato ad uffici e servizi suddiviso in due blocchi con ingressi indipendenti. La

zona produttiva si estende sul retro verso nord. Al piano primo sopra il blocco uffici posto ad est è ubicato un appartamento destinato a residenza del custode. L'alloggio, accessibile da un vano scale esterno, e costituito da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, un bagno, un w.c., un guardaroba e due terrazze. La superficie complessiva dell'appartamento risulta di circa 128,50 mq, delle terrazze di circa 30,94 mq. L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas. La porzione di fabbricato industriale posta ad ovest è dotata di un altro corpo uffici e servizi distribuito tra il piano terra ed il piano primo. L'opificio ha un accesso da via Molinetto ed un altro da via Monte Peralba. Il piazzale interno ha una pavimentazione in parte in battuto di cemento ed in parte in asfalto.

La superficie produttiva complessiva dell'opificio risulta di mq 12.406,30, la superficie destinata ad uffici e servizi risulta di complessivi mq 1168,93. La struttura è di tipo prefabbricato in calcestruzzo armato precompresso con pilastri, travi, copertura in lastre ondulate in fibrocemento con interposti lucernari traslucidi. La tamponatura esterna è in pannelli di calcestruzzo con incorporato pannello termo-isolante. Nel corpo uffici le pareti di finitura interne sono in cartongesso. I serramenti sono in alluminio. L'opificio è dotato di impianto di riscaldamento ad aria relativamente alla porzione edificata negli anni 1972/75 con caldaia a gasolio ed a pannelli radianti, nella porzione nuova realizzata successivamente in ampliamento, con caldaia a trucioli. E dotato di impianto elettrico con cabina di trasformazione. Attualmente la porzione ad ovest ed una parte di quella ad est sono dati in locazione alla [REDACTED], con contratto stipulato in data 18.12.2001 della durata di anni 6, che a sua volta ha dato in sub locazione totale il ramo d'azienda alla [REDACTED]. Il contratto di locazione è scaduto ma dalle informazioni raccolte la [REDACTED] intende proseguire e rinnovare il contratto ed eventualmente aumentare anche la superficie attualmente occupata. Sono allegati (Allegato 6) copie del contratto di locazione e di sub affitto d'azienda stipulato tra la [REDACTED] e la [REDACTED].

La superficie complessiva oggetto della locazione è di circa 6.400 mq. L'importo del canone di locazione risulta dagli atti di € 196.000,00 annui ed appare in linea con i medi prezzi di mercato.

Una porzione ad ovest comprensiva del corpo uffici è occupata dalla Società [REDACTED] attualmente senza titolo. La [REDACTED] era in sub locazione parziale dalla Società [REDACTED], risultata fallita, che a sua volta aveva un contratto di locazione con la Società esecutata [REDACTED]. Una terza porzione posta ad est in posizione centrale risulta libera.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

7) RISPONDEZZA ALLE NORME URBANISTICO-EDILIZIE

>> LOTTO 1

Con riferimento alle Norme del P.R.G. adottato l'immobile ricade nella seguente zona : D1 " Insediamenti industriali ed artigianali esistenti " regolamentata dall'art. 52 delle N.T.A. (Allegato 5)

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Riese Pio X si è accertato quanto segue :

Immobile edificato negli anni 1972/75 con A.E. n° 79 del 30 novembre 1971 rilasciata alla Ditta " [redacted] e successive varianti in corso d'opera N° 232/73 del 8 ottobre 1973 e N° 123/75 del 13 giugno 1975. L'immobile è stato reso agibile il 24 ottobre 1975.

L'accatastamento dell'immobile è datato 22/11/1999 n.B05194.1/1999 e successiva variazione del classamento in atti dal 11/05/2001 (Pr.155887)

Progetto cabina per trasformazione energia elettrica : rilasciata A.E. n° 168 del 13 luglio 1974.

Progetto di ampliamento autorizzato con C.E. N° 107 del 03/06/1994 rilasciata alle Ditte [redacted]

Progetto di Variante in corso d'opera alla C.E. 107/94 autorizzato con C.E. N° 52 del 5 aprile 1995

Progetto di Variante in corso d'opera alla C.E. 107/94 autorizzato con C.E. N° 110 del 17 luglio 1995

Permesso di abitabilità/agibilità N° 50 del 15 novembre 1995

Progetto di ampliamento autorizzato con C.E. N° 82 del 14/06/2000
rilasciata alle Ditte [REDACTED]

Progetto di Variante in corso d'opera alla C.E. 82 del 14/06/2000
autorizzato con C.E. N° 78 del 29 giugno 2001

Richiesta permesso di agibilità presentato in data 02.08.2001 - La pratica per il rilascio dell'agibilità non è stata conclusa per mancanza della definizione della pratica di prevenzione incendi (manca il Certificato di Prevenzione Incendi). La definizione e conclusione della pratica sarà onere della futura proprietà anche sulla base delle tipologie produttive che andranno ad insediarsi. Il costo presunto per il completamento della pratica di prevenzione incendi si può stimare indicativamente in € 2500/3500.

D.I.A. del 13 febbraio 2002 prot.1859 per la realizzazione di parete divisoria interna

L'immobile risulta rispondente alla documentazione progettuale ed alle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Breda di Piave

>> [REDACTED]

8) STIMA SINTETICA DEI BENI

>> LOTTO 1

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, sulla base dei valori medi di beni simili per zona, tipologia e vetustà è il seguente :

Opificio industriale	12.406,30 mq x	650,00 €/mq	= € 8.064.095,00
Zona Uffici	1.168,93 mq x	1.100,00 €/mq	= € 1.285.823,00
Alloggio custode	128,50 mq x	1.100,00 €/mq	= € 141.350,00
Terrazze	30,94 mq x	550,00 €/mq	= € 17.017,00
TOTALE			= € 9.508.285,00

VALORE TOTALE DI MERCATO ARROTONDATO = € 9.508.000,00
(euro novemilionicinquecentoottomila/00)

Il LOTTO 1 si presta anche ad una eventuale suddivisione in due porzioni già accatastate separatamente come appresso individuate :

LOTTO 1.A – M. N. 540 sub 6 (Porzione di opificio industriale con blocco uffici) + M. N. 540 sub 3 (Alloggio Custode)

Opificio industriale	7.682,10 mq x	650,00 €/mq	= € 4.993.365,00
Corpo Uffici	344,63 mq x	1.100,00 €/mq	= € 379.093,00
Alloggio custode	128,50 mq x	1.100,00 €/mq	= € 141.350,00
Terrazze	30,94 mq x	550,00 €/mq	= € 17.017,00
TOTALE			= € 5.530.825,00

VALORE TOTALE DI MERCATO ARROTONDATO = € 5.530.500,00

LOTTO 1.B M.N. 540 sub 7 (Porzione di opificio industriale con doppio blocco uffici)

Opificio industriale 4.724,20 mq x 650,00 €/mq = € 3.070.730,00

Corpo Uffici doppio 824,30 mq x 1.100,00 €/mq = € 906.730,00

TOTALE = € 3.977.460,00

VALORE TOTALE DI MERCATO ARROTONDATO = € 3.977.500,00

La superficie esterna andrebbe utilizzata in comune con una eventuale attribuzione in proporzione alla superficie dei due lotti. Analogamente il locale caldaia resterebbe in uso comune con la possibilità di contabilizzare i consumi separatamente.

>>

>> **LOTTO 1** – Opificio industriale con tre blocchi uffici ed alloggio custode (M. N. 540 sub 3-5-6-7 per 1/1 della proprietà)

VALORE DI STIMA TOTALE ARROTONDATO = € 9.508.000,00
(euro novemilioni-cinquecentottomila/00)

Nell'ipotesi di frazionamento in due lotti si ottengono i seguenti valori :

>>LOTTO 1.A – Porzione di opificio industriale con corpo uffici ed alloggio custode (M.N.540 sub 6 + M.N. 540 sub 3 ed area comune)

VALORE DI STIMA ARROTONDATO = € 5.530.500,00

*>>LOTTO 1.B - Porzione di edificio industriale con doppio corpo uffici
(M.N. 540 sub 7 ed area scoperta comune)*

VALORE DI STIMA ARROTONDATO = € 3.977.500,00

10) DOCUMENTAZINE ALLEGATA

- All. 1) Documentazione fotografica;
- All. 2) Copia fotostatica Atti di compravendita;
- All. 3) Planimetrie dell'immobile e visure catastali;
- All. 4) Elenco sintetico delle formalità;
- All. 5) Copia fotostatica Norme P.R.G.;
- All. 6) Copia fotostatica Contratto di affitto;

Tanto in ossequio all'incarico ricevuto

Treviso, 22.04.2008

IL C.T.U. ing. Antonio Carlotto

IRIO
d. 467



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

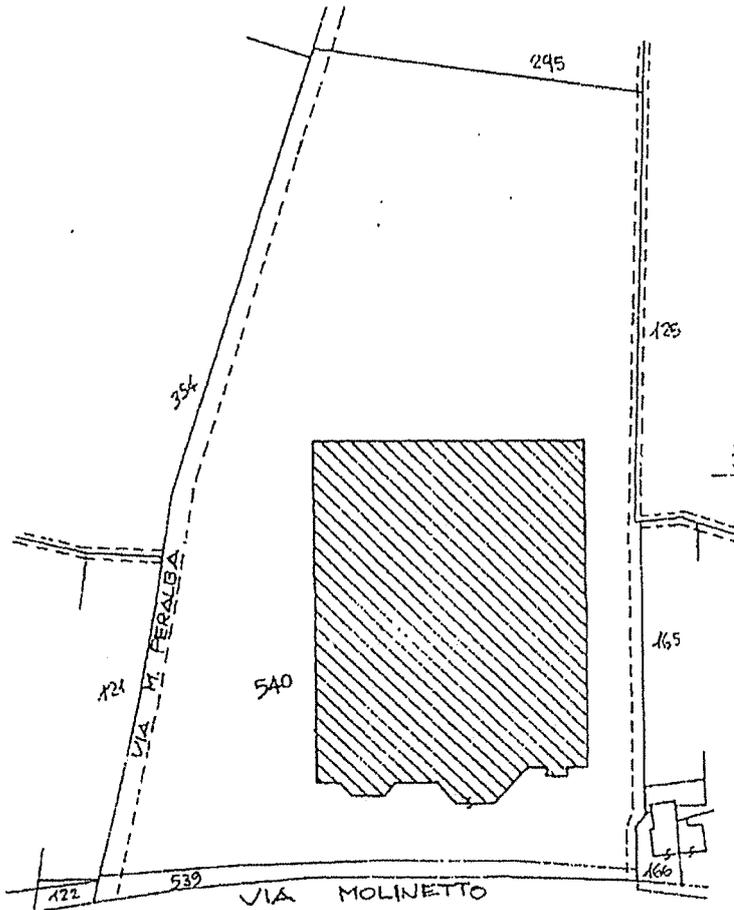
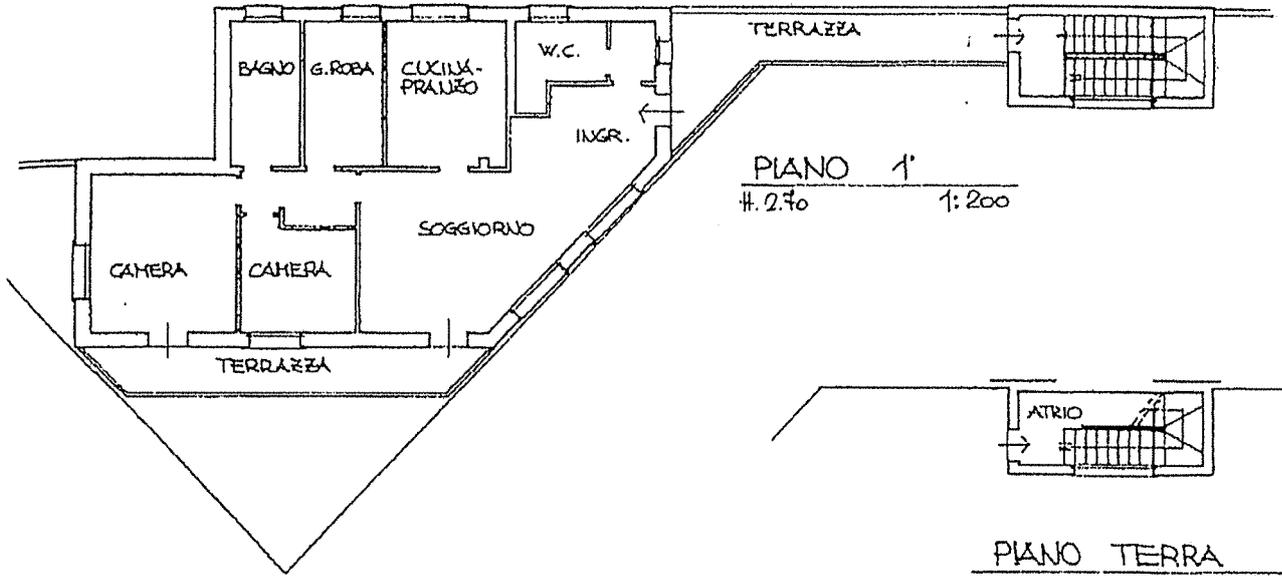
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (C)

LIRE
500

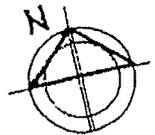
stria di u.i.u. in Comune di BREDA DI PIAVE via MOLINETTO civ. 70

(COPERTURA CAPANNONE)



ESTRATTO DI MAPPA
1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2