

## TRIBUNALE DI TREVISO

II<sup>a</sup> Sezione civile

Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. 983/2012

promossa da:



contro:

N° 1 esecutato (vedere all. NOMI DEGLI ESECUTATI INDICATI IN PERIZIA)

Giudice delegato per la procedura:

**Dott.ssa Alessandra Burra**

Esperto estimatore:

**Geom. Aldo Pasin**

### Relazione di consulenza tecnica e stima dei beni immobili

A seguito dell'incarico ricevuto in data 09/05/2016 dal G.E. Dott.ssa Alessandra Burra, il sottoscritto Geom. Aldo Pasin nato a Treviso il 05/04/1946, con studio professionale in Zero Branco Via Petrarca n° 7/c, iscritto all'Ordine dei geometri della Provincia di Treviso al n° 1003 ed a quello dei Consulenti tecnici del Tribunale di Treviso ed Esperti Estimatori, letti gli atti, assunta ogni opportuna informazione, eseguiti i vari sopralluoghi necessari, espone quanto segue:

Sono state effettuate le necessarie ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Treviso – Catasto edilizio Urbano e Catasto Terreni, richiedendo le mappe catastali della zona (mappe digitali), le planimetrie catastali dei fabbricati e le visure catastali dei beni.

Successivamente sono state effettuate visure delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso.

Si sono svolti accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Godega S. Urbano con verifica di elaborati tecnici e di altri documenti amministrativi utili alla relazione peritale. E' stato richiesto certificato di destinazione urbanistica e copia Scheda 13. Ha inoltre effettuato ricerca e richiesta copia degli atti di provenienza

Riscontrando la non corrispondenza catastale con quanto autorizzato ed edificato, si è provveduto ai rilievi sulle costruzioni e, attraverso Pregeo e Procedura Docfa, all'aggiornamento dell'edificio presso il C.T. e C.E.U., previa autorizzazione del G.E.

Tutto ciò evidenziato presenta quanto segue:

#### **0.0 Formazione dei lotti**

Gli immobili oggetto di perizia, pur essendo vari corpi di fabbrica, per dislocazione e accessibilità, sono costituiti da un unico lotto indipendente, costituito da capannoni ad uso industriale con scoperto di pertinenza, siti in via Cal Bassa n. 6 a Godega di Sant'Urbano (TV).

## **Lotto unico**

### **1.1 Ubicazione ed accessibilità del bene**

L'immobile viene a trovarsi in via Cal Bassa n. 6 a Godega di Sant'Urbano (TV). L'accesso al bene avviene dalla succitata via pubblica.

### **1.2 Identificazione catastale**

Per una migliore presa d'atto, gli immobili vengono catastalmente identificati come segue:

\*Scrittura privata

C.E.U. Comune di Godega S.Urbano Sez. A Fg 7  
mn 18 e 161 sub 1 PT cat. D/7 R.M.

C.T. Comune di Godega S.Urbano Sez. A Fg 7  
mn 18 – 161 – 16 – 17 – 175 tot. mq 18.688

\*Atto di pignoramento

C.E.U. Comune di Godega S.Urbano Sez. A Fg 7  
mn 18 sub 3 piano T  
mn 161 sub 3 cat. D/1 piano T

\*Variazione catastale attuale

C.E.U. Comune di Godega S.Urbano Sez. A Fg 7  
mn 18 sub 4 piano T con corte esclusiva mq 7.371  
mn 161 sub 4 piano T con corte esclusiva mq 273

### **1.3 Confini del lotto**

Gli immobili su identificati confinano a nord-est con Mn 649 e Mn 26, a sud-est con via Calbassa, a sud-ovest con Mn 16, Mn 17 e Mn 175, a nord- ovest con Mn 115.

### **1.4 Servitù attive e passive**

Si evidenzia che con atto autentificato dal Notaio in Conegliano dott. Giuseppe Ferretto in data 10/12/1981 Rep. 12542 trascritto a Treviso il 29/12/1981 ai n° 30157/24812 i sig.ri [REDACTED] quali proprietari del terreno mn 18 di mq 11689 in Comune di Godega S.Urbano sez. A Fg 7, hanno concesso alla società [REDACTED]

[REDACTED] il diritto di costruire e mantenere sopra porzione di detto terreno di circa mq 2100 (duemilacent) un fabbricato ad uso capannone industriale che diverrà di proprietà della società. Detto fabbricato è indicato con il mappale 18 sub 2.

### 1.5 Ditta intestataria e titolo di provenienza

La proprietà è interamente dell'esecutato.

La proprietà è pervenuta con atto del Notaio dott. Giuseppe Ferretto di Treviso, repertorio n° 2623 del 03/11/1984, registrato a Conegliano il 20/11/1984 n° 1490 serie II trascritto TV 26/11/1984 n° 27342/2264 di cui si allega copia alla presente perizia.

### 1.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

#### Iscrizioni

Data	Reg gen	Reg part	Titolo	Creditore	Tot. ipoteca	Capitale	Diritto reale	Quota	Debitore
13/01/2012	1.498	152	Ipoteca giudiziale	[REDACTED]	180.000 €	-	Proprietà	1/1	Esecutato n° 1

#### Trascrizioni

Data	Reg gen	Reg part	Titolo	Creditore	Diritto reale	Quota	Debitore
11/12/2012	37.087	26.808	Verbale di pignoramento immobili n° 5.279	[REDACTED]	Proprietà	1/1	Esecutato n° 1

N.B. Esistono due annotazioni del 2016 per Restrizione di beni ai n.n. 1.463 e 1.464 (relativa all'ipoteca giudiziale di cui sopra), che però sono inerenti al sub. 2 del mappale 18, per cui esulano dagli immobili oggetto della presente perizia.

### 1.7 Descrizione generale del lotto e particolare di ciascun bene che lo compone

Il complesso immobiliare oggetto di stima si compone principalmente di due edifici (A - B) a struttura produttiva (capannoni), contrapposti per la loro lunghezza ad una distanza di circa mt 10, siti in un'ampia area di pertinenza di mq 12209.

Contiguo, lungo la parete ovest di uno di questi edifici (B), insiste un terzo fabbricato, sempre ad uso produttivo, di proprietà di terzi, che gode del diritto di superficie sull'area di pertinenza sopra citata; non esistono pareti divisorie tra le due costruzioni, di diversa proprietà, per cui sono interamente comunicanti.

Questa organizzazione edilizio produttiva è circoscritta da estesa zona agricola di proprietà di terzi, viene servita a sud da via Cal Bassa, modesta strada con manto in asfalto, a servizio delle limitate residenze di zona e non da via di principale scorrimento veicolare, il fronte stradale è di mt 52,00.

\* Fabbricato A - Il primo edificio (capannone), costituito da due blocchi contigui a forma rettangolare, di complessivi mq 1570, è posto lungo il confine est sull'area di appartenenza e contiguo alla proprietà agricola di terzi. Il blocco n° 1 ha una larghezza di mt 16,50 e una lunghezza di mt 63,00, copertura a volta con manto in lastre ondulate curve di cemento amianto, struttura portante in acciaio, murature di tamponamento in blocchi di cemento a vista, pavimento in cemento liscio. La porzione a sud, soffitata con orditura in acciaio, pannelli in cartongesso con sovrastante materassini per la

coibentazione, si compone di due locali h mt 3,00 destinati a mostra espositiva. Il sottotetto superiore non è praticabile. Insiste contiguo un locale tecnologico con cabina elettrica. Seguono a nord due locali ad uso magazzino e laboratorio. Sulla parete ovest corre esterna una tettoia di mq 200,00. Il blocco n° 2, contiguo, ha una larghezza di mt 10,00 e una lunghezza di mt 53,00, copertura con una falda inclinata con manto in lastre ondulate di cemento amianto, struttura portante in acciaio, murature di tamponamento in blocchi di cemento a vista, pavimento in cemento liscio. Una piccola porzione è destinata a CT mentre la rimanente a laboratorio. A sud, fronte strada, insiste a ridosso un fabbricato residenziale di tre piani, di proprietà privata, in area comune.

\* Fabbricato B - Il secondo edificio (capannone), a forma rettangolare, di complessivi mq 1310, corre parallelo all'edificio A ad una distanza di circa mt 10,00. Contiguo sul lato ovest insiste altro capannone di proprietà di terzi come sopra descritto. L'edificio in oggetto ha una larghezza di mt 13,00 ed una lunghezza di mt 101, copertura a volta con manto in lastre ondulate curve di cemento amianto, struttura portante in acciaio, murature di tamponamento in blocchi di cemento, pavimento in cemento liscio. A sud una porzione del capannone di circa mq 110,00 è destinata ad uffici e servizi. Un'altra piccola porzione di fabbricato ad un piano, con struttura tradizionale, si trova a ridosso dell'edificio B, fronte stradale, essa è adibita pure ad uffici e servizi per mq 78,00.

L'ampia area di pertinenza a tutti gli edifici, attrezzata a piazzale, si estende principalmente ad ovest e parte a nord degli stessi.

Una fascia di pannelli in acciaio preverniciati riveste i tetti degli edifici sul fronte stradale, congiungendo anche i fabbricati A e B, per dare un aspetto architettonico commerciale più attraente.

#### *Caratteristiche costruttive, materiali e stato di conservazione.*

I fabbricati produttivi, costruiti nel 1962, sono costituiti da modeste strutture in acciaio (pilastri, travi, capriate) con copertura a volta e manto in lastre ondulate curve di cemento amianto, in alcune parti mancanti, consentendo l'ingresso degli agenti atmosferici.

La muratura esterna di tamponamento in blocchi di cemento è di carente spessore e presenta in una zona del fabbricato A, condizioni di instabilità.

I portoni di accesso e le finestre sono di modestissima fattura e stato di conservazione fatiscente.

Gli impianti tecnologici (energia elettrica, illuminazione, idro-sanitari, riscaldamento ed accessori) sono deteriorati ed inutilizzabili.

Le aree esterne sono in completo abbandono rendendo difficile l'accesso agli edifici. Sui piazzali esterni insistono elevati cumuli di residui delle lavorazioni pregresse e sul piazzale tra i due fabbricati prospicienti, sono accatastate enormi quantità di attrezzature plastiche non impiegate.

Nel locale CT esiste una grande e disastrosa caldaia inutilizzabile compresi tutti gli accessori; in quelli adibiti a mostra il materiale residuo ostacola il passaggio pedonale e gli arredi espositivi sono tutti in rovina.

I modesti materiali che compongono gli edifici, le desuete strutture portanti costruttive, il loro abbandono, lo stato di degrado edilizio e ambientale, fanno diventare inagibile l'intero complesso immobiliare, sia in ordine igienico sanitario che di sicurezza. Questi requisiti rendono incerti i costi per un economico recupero degli edifici, comparando il tutto con le attuali tecnologie strutturali e costruttive di edifici per attività produttive.

### *Previsioni urbanistiche*

Lo strumento urbanistico comunale individua la zona in cui sorge il complesso immobiliare “come territorio agricolo – Zona E”

La grafica indica “attività produttiva da confermare” e viene disciplinata dalla scheda edificio n° 13.(allegata)

La scheda contempla un comparto unitario con un’area di pertinenza agli edifici esistenti molto più ampia dell’area oggetto della presente esecuzione immobiliare. La superficie complessiva è di mq 18.688, mentre quella oggetto della presente esecuzione immobiliare è di mq 12209. Le previsioni contemplano inoltre una potenzialità edificatoria in ampliamento di mq 3000, dove il sedime dello stesso viene parzialmente ad occupare anche la proprietà non eseguita insistente nello stesso comparto.

### *Annotazioni*

Si fa osservare che con atto di provenienza “Scrittura privata” del 03/11/1984, allegato alla presente, venivano trasferiti alla società eseguita, come beni strumentali, i contigui mappali 16 – 17 – 175 di complessivi mq 6479 posti a sud-ovest del complesso immobiliare. La scheda n° 13 dello strumento urbanistico comunale, contempla nel comparto anche queste superfici, non incluse nelle aree di pertinenza catastali e non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

## **1.7.1 Classificazione energetica**

Eseguiti i dovuti accertamenti, non risulta alcun attestato di certificazione energetica.

Dalla descrizione dell’immobile di cui sopra, si rilevano le informazioni relative alla situazione energetica dello stesso, che sono riscontrabili all’esame sommario delle caratteristiche del fabbricato e vengono sintetizzate come segue: in merito alla classificazione energetica dell’immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato ante 1967, data anteriore al 08/10/2005 (d.lgs. 192/2005) e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso. Dalla verifica della documentazione presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Godega di Sant’Urbano, non sono stati rinvenuti né l’Attestato di Qualificazione Energetica, né l’Attestato di Certificazione Energetica, né l’Attestato di Prestazione Energetica. Considerati, quindi, la consistenza dell’immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica molto alti, indice di scadente qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

## **1.8 Destinazione urbanistica**

Lo strumento urbanistico comunale individua la zona in cui sorge il complesso immobiliare “come territorio agricolo – Zona E”. La grafica indica “attività produttiva da confermare” e viene disciplinata dalla scheda edificio n° 13 (vedi sopra *Previsioni urbanistiche* al punto 1.7).

I fabbricati sono stati costruiti anteriormente al 1° settembre 1967. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Godega Sant'Urbano, è reperibile la documentazione relativa agli immobili in oggetto, e precisamente:

1. Nulla osta n° 434 del 02/02/1962;
2. Licenza di costruzione n° 1377 del 13/03/1972. Agibilità n° 1377 del 16/01/1973;
3. Licenza di costruzione n° 2529/1656 del 27/06/1973. Agibilità n° 1656 del 29/10/1974;
4. Concessione n° 1526 del 24/03/1977, recinzione e passaggio;
5. Concessione n° 3273 del 11/09/1981. Agibilità n° 3273 del 29/04/1983;
6. Concessione n° C 0007735 del 15/05/1998;
7. Concessione n° C0008373 del 11/06/2001;
8. DIA n° 19291 del 18/12/2001. Presa d'atto n° DIA00488 del 14/01/2002

### **1.9 Conformità edilizia**

In seguito a nuovo accatastamento per difformità delle planimetrie catastali, l'immobile è sostanzialmente conforme alle nuove planimetrie catastali e a quanto licenziato dal Comune di Godega di Sant'Urbano.

### **1.10 Disponibilità dell'immobile**

L'immobile oggetto di perizia è libero. Sui piazzali esterni insistono cumuli di residui di lavorazioni e sul piazzale sono accatastate attrezzature plastiche (vedi sopra punto 1.7).

### **1.11 Divisibilità**

Vista l'ubicazione urbanistica del complesso edilizio sul territorio, la scheda n° 13 (allegata), la logistica dei corpi di fabbrica, (fabbricato A e B: vedi sopra punto 1.7), il lotto, avendo un'unica area pertinenziale e un unico ingresso, non si ritiene divisibile.

### **1.12 Stima del più probabile valore di mercato**

Vista la vetustà dei fabbricati, lo stato di degrado strutturale ed edilizio dell'intero complesso immobiliare, si ritiene antieconomico il recupero degli edifici, comparando gli stessi con la tecnologia ed esigenze attuali per attività produttive. Ciò premesso la stima viene fatta attribuendo un valore unicamente alla potenzialità edificatoria esistente con riferimento alla sua corrispondente S.f. (Superficie fondiaria) con indice di edificabilità S.c. (Superficie coperta) pari a 60% di S.f. come previsto dalle norme urbanistiche di zona.

S.c. esistente mq 3158, S.f. corrispondente mq 5263.

S.t.(Superficie territoriale depurata dal diritto di superficie di cui al punto 1.4 e dalla S.f. corrispondente alla S.c. esistente) mq 12209 – (2100 + 5263) = mq 4846.

Nel caso in specie si tiene presente nella determinazione del prezzo di €/mq di S.f., degli elementi negativi per la posizione urbanistica del complesso immobiliare in cui

viene a trovarsi, degli oneri dovuti per un piano di recupero delle aree di pertinenza riportandole a condizioni di normalità per la sua edificabilità consentita.

Pertanto il criterio di valutazione adottato è stato quello di assumere il valore medio di mercato per beni simili nella località di stima in oggetto ed apportare le opportune decurtazioni funzionali alle nozioni professionali, già acquisite dallo scrivente nell'ambito tecnico-urbanistico-estimativo immobiliare. Si tiene presente altresì, nella determinazione del successivo prezzo, della contingenza attuale del mercato e dei presumibili scenari futuri.

Tenuto conto dei prezzi medi di mercato delle aree edificabili per attività produttive, degli elementi qualificativi e di comparazione del bene oggetto di stima, il sottoscritto valuta l'immobile come sopra identificato catastalmente, come segue:

S.f. mq 5263 x € 40,00	= €	210.520,00
S.t. mq 4846 x € 10,00	= €	<u>48.460,00</u>
<b>Sommano valore di stima</b>	<b>€</b>	<b>258.980,00</b>

#### **1.13 Stima del valore di vendita forzata**

Nel caso in specie, si tiene presente nella determinazione del successivo prezzo che il bene viene venduto attraverso la pubblica asta, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Deprezzamento per vendita forzata

€ 258.980,00 x 20%	= €	<u>51.796,00</u>
Residuo totale	€	207.184,00
<b><u>Arrotondato in</u></b>	<b>€</b>	<b><u>207.000,00</u></b>

#### **1.14 Riepilogo**

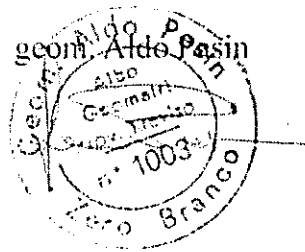
Diritti reali		
Esecutato n° 1	proprietario per intero 1/1	€ 207.000,00

### 1.15 Allegati

- a) Atto di provenienza (scrittura privata)
- b) Documentazione fotografica
- c) Documentazione urbanistica Comune di Godega Sant'Urbano (scheda 13)
- d) Nomi degli esecutati indicati in perizia
- e) Visura catastale e Planimetrie catastali (C.T. - C.E. U.)
- f) Visura ipotecaria per verifica del certificato notarile art. 567 c. 2 c.p.c.
- g) Certificato di Destinazione Urbanistica

Tanto riferisce e stima sottoscrivendo

**L'esperto estimatore**



**Zero Branco, 06/01/2017**



Dichiarazione protocollo n. del

Planimetria di u. i. u. in Comune di Codèga Di Sant'urbano

Via Calbassa

civ. 6

Identificativi Catastali:

Frazione: A

Foglio: 7

Particella: 18

Subalterno: 4

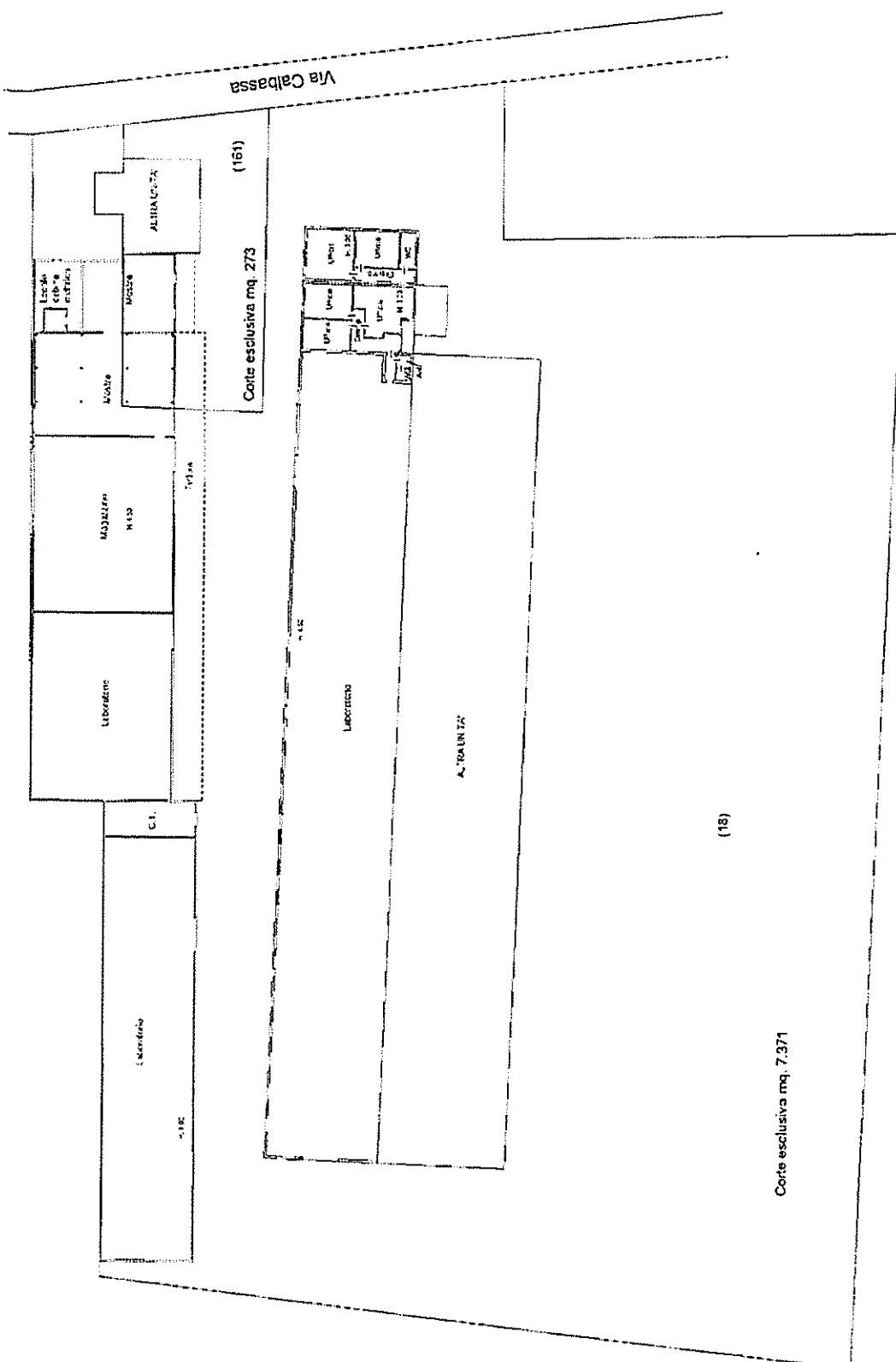
Compiata da:

Fusin Aldo

Incarico all'albo:

Geometri

Prov. Treviso N. 1803



PIANTA PIANO TERRA