

TRIBUNALE DI TREVISO

Fallimento [REDACTED]  
[REDACTED]

FALLIMENTO N° 141/2012

Giudice Delegato: DOTT. ANDREA VALERIO CAMBI

Curatore: DOTT.SSA LAURA CIGANOTTO

Perito Stimatore: PER. IND. Ubaldo LUBELLI

\*\*\*\*\*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

E STIMA DI BENI IMMOBILI

INCARICO

Il Curatore Fallimentare dott.ssa Laura CIGANOTTO, in data 19.11.2012, nominava il sottoscritto per. ind. Ubaldo LUBELLI, libero professionista, iscritto al Collegio dei Periti Industriali della Provincia di Treviso, con studio in viale Italia n.21 a Treviso, quale perito Stimatore C.T.U. al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili appresi al Fallimento.

PREMESSA

Il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, espone quanto segue, precisando che il beni oggetto della presente relazione costituiscono , per ubicazione e per caratteristiche, due lotti.

- **il LOTTO UNO** - costituito da una porzione di capannone ad uso deposito, con uffici e corte esclusiva, sito in Mogliano Veneto, via Galileo Galilei n.3/A.

- **IL LOTTO DUE** - costituito da unità abitativa, sita in Borca di Cadore, località Corte di Cadore numero interno 472.

\*\*\*\*\*

### **LOTTO UNO**

Sulla base delle attuali risultanze, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, la società [REDACTED]

[REDACTED] ha la piena ed esclusiva proprietà, per l'intera quota 1/1, dei beni immobili siti in comune di Mogliano Veneto (TV), via Galileo Galilei n.3/A, così costituiti:

- a) una porzione di capannone ad uso deposito, uffici spogliatoio, servizi igienici;
- b) area scoperta di pertinenza.

### **1.1 - AGENZIA DEL TERRITORIO – Servizi Catastali – Treviso**

#### **1.1.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE - PRECISAZIONI**

#### **CATASTO DEI FABBRICATI**

Comune di Mogliano Veneto – Sezione Urbana D – Foglio 9 (v. *all. 1.1- Visura Catasto Fabbricati*):

<u>Mn</u>	<u>Sub</u>	<u>Catg.</u>	<u>Cl</u>	<u>Consist.</u>	<u>R.C. (€)</u>	<u>Indirizzo, piano</u>
565	2	C/2	2	620 m	688,44	Via Galileo Galilei n.3/A. Piano T
565	1					Via Galileo Galilei n.3/A. Area scoperta

#### **Precisazioni**

- Presso il Catasto Fabbricati, gli immobili sopra identificati sono rappresentati graficamente da n. 2 planimetrie (v. *all. 1.2*).
- Presso il Catasto Terreni, l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato è identificata dall'insieme dei seguenti mappali:

#### CATASTO TERRENI

Comune di Mogliano Veneto – Foglio 35, l'area di sedime e di pertinenza del capannone è censita dall'insieme dei seguenti mappali (vedasi estratto di mappa e visura, v. *all. 1.3*):

Comune di Mogliano Veneto – Foglio 35

**Mapp. 565** – SEMIN ARBOR - CL. 3 - di are 00.10

**Mapp. 568** – SEMIN ARBOR - CL. 3 - di are 00.90

**Mapp. 698** – SEMIN ARBOR - CL.3 - di are 01.50


**Mapp. 699** – SEMIN ARBOR - CL. 3 - di are 12.50

Dalla sommatoria delle aree dei singoli mappali si ottiene la consistenza dell'area totale di mq 1500.

#### **1.1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE**

Presso il Catasto Fabbricati, l'immobile sopra identificato, è intestato (v. *all. 1.1-Visura Catasto Fabbricati*) a:

- 

 Proprietà per 1/1.

#### **1.1.3 – CONFINI**

Al Catasto Terreni, l'area di sedime e di pertinenza dei fabbricati, identificati, come già detto, dall'insieme dei mappali 565, 568, 698 e 699 confinano con i mapp. 1112, 637, 2, 567 e 564 (v. *all.1.3*).

## **1.2 - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI TREVISO**

**(ex Conservatoria dei RR.II)**

### **1.2.1 - TITOLO DI PROVENIENZA**

L'acquisizione dei beni da parte della società [REDACTED] è pervenuta, per il pieno diritto di proprietà e per la quota di 1/1:

✓ con l'atto di compravendita in data 14.05.2010 n. rep. 200465/10623 del Notaio Antonio D'URSO di Mogliano Veneto, registrato a Treviso il 25.05.2010 al n.9733 serie IT e trascritto nei RR.II di Treviso il 26.05.2010 ai n.ri 18808/11472. (*ved. all. 1.4*);

✓ Servitù e gravami:

- nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni e le pertinenze, le servitù attive e passive afferenti a quanto venduto, nonché la quota proporzionale sulle parti ed impianti comuni di cui agli artt.1117 e segg. del C.C.
- Ai sensi e per gli effetti dell'artt.1062 C.C. sono state costituite reciproche servitù per gli impianti Telecom, Enel, acquedotti, scarico acque bianche e nere con relativi diritti di ispezione e manutenzione

### **1.2.2 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sugli immobili del **LOTTO UNO**, le seguenti formalità pregiudizievoli (*vedasi visure del CTU in data 02.11.2012 e di aggiornamento in data 07.05.2013, all.1.5*);

### Trascrizioni Pregiudizievoli

1) Trascrizione in data 19.11.2012 ai n.ri 34491/25027

a favore: MASSA CREDITORI FALLIMENTO [REDACTED]

[REDACTED]

contro: [REDACTED]

[REDACTED]

titolo : SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO del  
03.09.2012 rep. 141/2012 Tribunale di Treviso  
C.F. 800027950262.

beni colpiti: per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Comune di Mogliano Veneto – Sezione Urbana D – Foglio 9:

- particella n. 565 sub. 2
- particella n. 565 sub. 1

### Iscrizioni pregiudizievoli

1) Iscrizione in data 26.05.2010 ai nri 18810/4179: IPOTECA VOLONTARIA  
per €900.000,00, di cui capitale € 600.000,00;

a favore: CASSA CENTRALE BANCA – CREDITO COOPERATIVO DEL

NORD EST S.P.A. sede Trento. C.F. 00232480228;

contro: [REDACTED]

titolo: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 14.05.2010 n.  
rep. 200467/10625 notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto.  
C.F. DRSNTN62H26A285X

beni colpiti: per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Comune di Mogliano Veneto – Sezione Urbana D – Foglio 9:

- particella n. 565 sub. 2
- particella n. 565 sub. 1

2) Iscrizione in data 11.05.2012 ai nri 14198/2028: IPOTECA GIUDIZIALE per €26.000,00, di cui capitale € 20.222,96;

a favore:

[REDACTED]  
[REDACTED]

contro:

[REDACTED]  
[REDACTED]

titolo:

DECRETO INGIUNTIVO del 14.06.2011 n. rep. 434/2011 Tribunale di Venezia. C.F. 94047850279;

beni colpiti: per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Comune di Mogliano Veneto – Sezione Urbana D – Foglio 9:

- particella n. 565 sub. 2
- particella n. 565 sub. 1

3) Iscrizione in data 01.08.2012 ai n.ri 24184/3486: IPOTECA GIUDIZIALE per € 100.000,00, di cui capitale € 45.092,51.

a favore:

[REDACTED]

Domicilio ipotecario eletto in

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]  
[REDACTED]

titolo:

DECRETO INGIUNTIVO del 19.07.2012 n. rep. 5957/2012  
Tribunale di Brescia. C.F. 80052730175;

beni colpiti: per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Comune di Mogliano Veneto – Sezione Urbana D – Foglio 9:

- **particella n. 565 sub. 2**
- **particella n. 565 sub. 1**

### **1.3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Trattasi di porzione di capannone ad uso magazzino con corte esclusiva, sito in Mogliano Veneto, via Galileo Galilei n.3/A (v. *planimetrie catastali, all. 1.2 e documentazione fotografica, all. 1.6*).

È inserito nel vasto comparto artigianale a sud-ovest nell'immediata periferia di Mogliano Veneto.

La distanza dal centro urbano è di km 1,5 mentre l'ingresso autostradale (Mestre o Mogliano Veneto) è a km 4 circa.

La struttura è raggiungibile sia dal centro urbano che dalla S.S. 13, *Terraglio*, superando il sottopasso della sede ferroviaria delle Treviso – Mestre e seguire la S.P. 64 per Scorzè.

Il capannone è stato ultimato nel 1988 su area già lottizzata ed urbanizzata e presenta caratteristiche da considerarsi tuttora funzionali.

I suoi due lati contrapposti, est-ovest, sono in aderenza con altri capannoni che sorgono in linea lungo la via G. Galilei, quello posteriore, a nord, privo di accessi, si affaccia sulla S.P. n.64 per Scorzè. Il fronte anteriore, a sud, è dotata di due accessi, uno pedonale per gli uffici e l'altro carrabile per l'attività.

La porzione di capannone ha una superficie coperta lorda di m<sup>2</sup>682 ed ha un'altezza interna di m 7,5 alla trave.

Il fabbricato è dotato di area di pertinenza che si inserisce tra la facciata anteriore

e la strada di via Galileo Galilei. L'area ha una profondità di m 30 circa ed ha una estensione di m<sup>2</sup> 818. Su detta via, al civico 3/A, è presente l'unico accesso carrabile, munito di cancello, di m 5,50 di larghezza.

L'area di pertinenza è ripartita in:

- un'area di accesso e di manovra in ghiaia carrabile che dal cancello conduce all'ingresso carraio e pedonale del capannone;
- una fascia adibita a verde corre lungo la recinzione della via G. Galilei;
- un'area di parcheggio, pavimentata in lastroni in calcestruzzo non liscio e gettato in opera.

L'area di pertinenza è munita di recinzione costituita da due muri (h = m 2,00) in calcestruzzo armato che corrono lungo i confini est ed ovest della proprietà e da un muretto in calcestruzzo con sovrastante ringhiera, sul fronte strada di via Galileo Galilei.

Nel capannone è presente un varco di m 3 x 3,5, sulla parete comune esposta ad est, che collega l'area del magazzino con quella dell'adiacente struttura di altrui proprietà ma locata alla società fallita. Il passaggio è privo di serramento.

La porzione di capannone è di forma rettangolare ed è composto:

- ✓ da ampio locale adibito a deposito, al piano terra, di Superficie calpestabile (Sc) m<sup>2</sup> 582 circa ed un'altezza di m 7,50 alla trave;
- ✓ da uno spogliatoio (di Sc. m<sup>2</sup> 21 circa ed altezza m 3,15), con annesso servizio igienico (di Sc. m<sup>2</sup> 8 e h = m2,90), al piano terra;
- ✓ da un locale ufficio con bagno al piano terra di m<sup>2</sup> 27 di Sc. con h di 2,90 metri al piano terra;
- ✓ di un ufficio con bagno al piano primo di Sc. m<sup>2</sup> 44 con h di m 2,70.
- ✓ al piano secondo un soppalco adibibile come deposito di Sc. m<sup>2</sup> 19 ed



un'altezza di m 2,20;

- ✓ una rampa di scala collega i due uffici mentre un'altra a "chiocciola" collega l'ufficio del piano primo al soppalco.

### 1.3.1 - CONSISTENZA BENI IMMOBILI

1. Nelle compravendite immobiliari, in linea generale, i "valori" si riferiscono alla "Superficie commerciale" del bene, intesa come somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muti interni e perimetrali, quote percentuali delle superfici degli ambienti accessori e pertinenze, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi e giardini.

Per la determinazione della superficie commerciale della struttura oggetto di stima si è adottato il seguente criterio:

- intera superficie lorda dei locali principali compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione il 50% della loro superficie effettiva;

<i>Capannone magazzino</i>	602 m <sup>2</sup>
<i>Ufficio, spogliatoio e servizi igienici del piano terra</i>	80 m <sup>2</sup>
<i>Piano primo - ufficio e bagno</i>	57 m <sup>2</sup>
<i>Piano secondo - Soppalco</i>	21 m <sup>2</sup>

2. L'area edificabile residua del terreno su cui sorge la struttura:

$$1500 \times 55\% - 818 = 143 \text{ m}^2$$

### 1.3.2 - LE STRUTTURE DEL CAPANNONE si possono riassumere:

- strutture di fondazione del tipo a plinto;
- struttura portante in calcestruzzo armato composta da pilastri e travi del

tipo precompresso:

- copertura piana con tegoli prefabbricati in cemento armato con la presenza di quattro lucernari posizionati lungo il suo asse trasversale est-ovest;
- tamponamenti laterali composti da pannelli prefabbricati in calcestruzzo, disposti verticalmente con finitura esterna sabbiosa ed interna liscia;
- il blocco uffici e servizi igienici dello spogliatoio, ha fondazioni, strutture d'elevazioni e solaio di copertura del piano terra in cemento armato. Quelli interni in cartongesso.
- le pareti esterne dello spogliatoio e della scala in cartongesso;
- le scale ed il soppalco hanno strutture portanti in ferro zincato verniciato.

### 1.3.3 - LE FINITURE DEL CAPANNONE si possono riassumere:

- pavimentazione interna di tipo industriale in calcestruzzo gettato in opera e lisciato. Quella dello spogliatoio è in più rifinito con spolvero in quarzo;
- pavimentazione uffici del piano terra e bagni dei due piani in gres. L'altro ufficio ed il soppalco in "parquet";
- intonaco zona uffici, spogliatoio e servizi, con finitura civile e tinteggiati
- gli infissi esterni:
  - blocco uffici - sono dotati di telaio in metallo verniciato e chiusura in vetro camera. La porta di ingresso e le finestre dell'ufficio del piano terra sono inoltre dotate di inferriate di

sicurezza;

- lucernari e finestre area magazzino- sono dotati di telaio in metallo verniciato e chiusura in vetro singolo;
- il portone di ingresso, a quattro ante scorrevoli, a comando manuale, è composto da telaio metallico tamponati in lamiera e verniciata.
- all'accesso carrabile è presente un cancello motorizzato, in ferro zincato, comandato elettricamente o telecomandato.
- gli infissi interni:
  - porte - ufficio e servizi igienici al piano terra, sono dotati di telaio in metallo verniciato con vetro;
  - porte - del vano scala, del sottoscala e dello spogliatoio, sono dotati di telaio e tamponamenti in alluminio;
  - la porta ufficio primo piano il legno tamburato mentre quello del bagno e del tipo scorrevole.
- La scala che conduce al primo piano è realizzata in tavole di legno quella a chiocciola ha le pedate in massello di legno;
- La ringhiera e corrimano del soppalco in tondino di ferro zincato verniciato;

#### 1.3.4 - IMPIANTI TECNOLOGICI

- Quadro elettrico generale all'interno dello spogliatoio. Uno secondario presso l'uscita esterna dell'ufficio piano terra. In entrambi sono presenti gli interruttori di protezione, magnetotermico e differenziale.

La rete di distribuzione interna dell'area deposito, è di tipo industriale entro canalina. I corpi illuminanti sono costituiti da plafoniere con

lampade fluorescenti.

Quella del blocco uffici è costituita da una rete di distribuzione sottotraccia, i corpi illuminanti, da plafoniere o lampade.

- Impianto termoidraulico a termosifone è presente solo nella zona uffici, spogliatoio e servizi igienici.
- L'impianto idrico sanitario è composto da condotta principale che parte dal contatore acquedotto posto nei pressi della recinzione di via G. Galilei. La distribuzione secondaria è affidata a tubazioni e rubinetterie di erogazione dei tre servizi igienici (lavabi, docce e wc).  
L'impianto di scarico delle acque reflue è allacciato all'impianto fognario comunale;
- L'acqua calda e quella del riscaldamento è affidata a caldaia murale a gas metano posta nel bagno del primo piano

### **1.3.5 - CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL CAPANNONE**

Esternamente l'intera struttura si presenta bene senza apparenti deterioramenti.

L'interno è ben tenuto, solo la pavimentazione appare un po' usurata.

Lo spogliatoio è di nuova realizzazione ed ha il tetto non ancora completato.

L'ufficio ed il bagno del primo piano, il soppalco e le relative scale sono ambienti di nuova costruzione e rifiniti con soluzioni anche di un certo pregio: parquet in legno del tipo prefinito, radiatore in acciaio inox di tipo ornamentale, buoni i sanitari del bagno e gradevole la scala a chiocciola).

Il restante ufficio e bagni sono stati realizzati all'epoca della costruzione del capannone con finiture nella norma.

Trattandosi di struttura datata (25 anni) si ritiene necessaria verificare lo stato dell'impianto elettrico ed in particolare l'impianto di terra e la validità degli

interruttori di protezione dai pericoli dei contatti diretti ed indiretti nel rispetto del D.M. 37/2008 e con il rilascio del certificato di conformità.

Manca l'attestato di certificazione energetica.

Manca la certificazione di conformità della caldaia nel rispetto del D.M. 37/2008

In generale lo stato di manutenzione e di conservazione la si può definire buona.

### **1.3.6 - STATO DELL'IMMOBILE**

Al momento del sopralluogo la struttura risulta libera e con nessun contratto di locazione attivato

## **1.4 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA**

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto e dai rilievi eseguiti presso i beni immobili oggetto della presente relazione, è emerso quanto segue:

### **1.4.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il terreno su cui insiste la proprietà immobiliare oggetto di stima è classificato dal vigente P.R.G., del Comune di Mogliano Veneto, aggiornato con Variante parziale n.77 approvata con Delibera Consiglio Comunale n.71 del 17.07.2012, come "ZONA DI TIPO D1 – ZONA INDUSTRIALE – ARTIGIANALE DI PRODUZIONE E COMMERCIALE" disciplinata dall'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

All'interno del Piano Particolareggiato (P.P.) della zona artigianale approvato con Delibera G.R.V. n.5340 del 26.09.1991 e della successiva variante n.4 di iniziativa pubblica per la Z.T.O. D1 – denominata SAPIM, approvata con Delibera del C.C. n.47 del 15.05.2010, il terreno su cui insiste la proprietà oggetto di stima, rientra nell'Ambito dell'intervento di Tipo "A" e disciplinate dagli art. 5 e 5.1 delle relative N.T.A del P.P.:

- Indice di copertura                    55% della superficie fondiaria
- Distanza da strade                    m 10
- Distanza dai confini                    m 7,5
- Altezza max edifici                    m 7,5
- Sup .a verde e a parcheggi        20% della sup. fondiaria

Si riportano in allegato gli estratti della planimetria e delle N.T.A. del P.P. vigente (v. *all. 1.7*).

Si precisa, che il Comune di Mogliano Veneto non si è ancora dotato nel nuovo strumento urbanistico denominato Piano di assetto del Territorio (P.A.T.), previsto dalla Legge Regionale n.11 del 23.04.2004, che andrà a sostituire l'attuale P.R.G.

#### **1.4.2 – PRATICHE EDILIZIE**

L'immobile oggetto di stima è stato edificato in forza delle seguenti concessioni regolarmente autorizzate dal Comune di Mogliano e presenti in pratica n.344/76, agli atti del suo Ufficio Tecnico.

- ✓ Concessione edilizia per nuova costruzione n.114 del 11.05.1981, intestata a [REDACTED]
- ✓ Comunicazione di inizio lavori di [REDACTED] prot. 7456 del 17.07.1981
- ✓ Concessione edilizia in Variante n. 232 del 09.09.1982;
- ✓ Proroga dei termini validità concessione edilizia prot.344/76/8672 del 19.07.1984;
- ✓ Concessione edilizia in Variante n.126 del 08.08.1985;
- ✓ Concessione edilizia in Variante n.36 del 25.02.1988.
- ✓ Cambio di intestazione della concessione edilizia n.35 del 25.02.1988 a

- [REDACTED]
- ✓ Certificato di abitabilità/agibilità a [REDACTED] prat. 344/76/5717 del 25.11.1988. intestata a [REDACTED]

Presso il medesimo Ufficio è presente una ulteriore pratica edilizia n.152/97:

- Concessione edilizia per modifiche interne e prospettiche con aumento della superficie utile di calpestio ad uso artigianale n. 159 dell 07.08.1997, intestata a [REDACTED]
- Denuncia di inizio lavori, di [REDACTED] prot. 21683 del 14.09.1998;
- Permesso di costruire n.022/07 pratica n.152/97 del 08.03.2010 rinnovo (concessione 159 del 07.08.1998) per modifiche interne e prospettiche di un fabbricato ad uso artigianale e trasferimento intestazione a [REDACTED]  
[REDACTED]

#### 1.4.2.1 - Osservazioni

Per quanto riguarda la pratica edilizia n.152/97 si osserva che:

- Il permesso di costruire n.022/07 riguarda la edificazione, sopra la zona ufficio del piano terra, di due nuovi livelli. Il primo da adibirsi a ufficio con un bagno ed il piano secondo, sottotetto, a deposito. Lo stesso permesso dispone il rispetto delle prescrizioni imposte dall'ULSS n.9 – Dipartimento di Prevenzione – Servizio Igiene e Sanità Pubblica con nota prot. n.113052 del 20.11.2006;
- Non è presente la comunicazione della conclusione dei lavori;
- Non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

#### 1.4.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori a carico

dell'immobile oggetto di stima.

#### 1.4.4 - CONFORMITÀ DEGLI IMMOBILI

Dal confronto tra lo stato di fatto e i progetti approvati, emergono le seguenti difformità:

- ✓ le opere di elevazione dei due piani del blocco uffici non si sono conclusi con la dichiarazione di fine lavori e il conseguente del certificato di agibilità. Rispetto al progetto approvato con il permesso di costruire n.022/07 si evidenziano le seguenti difformità:
  - vano scala, a rampa unica, che si ferma al solo piano primo;
  - il soppalco, sul piano primo, in sostituzione dell'intero piano secondo ((sottotetto);
  - la scala a chiocciola tra piano primo ed il soppalco;
  - differente distribuzione pareti interne del locale ufficio piano terra;
  - Realizzazione di nuovo spogliatoio;
  - Non soddisfatte prescrizione ULSS 9;
  - Variazione prospetto sud, non realizzato come da progetto bensì limitato alla sola riduzione di un foro porta a quello di finestra del piano terra;
  - Il passaggio sulla parete est comune tra la porzione di capannone oggetto di stima e quella del confinante.

Si riportano in allegato, (v. *all. 1.8*), le planimetrie dello stato di fatto e le piante dello stato di fatto con indicazione delle difformità.



## **1.5 - SANABILITÀ DELLE OPERE DIFFORMI E STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE**

### **1.5.1 - SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE**

Sulla base delle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto nella figura del Responsabile della Procedura, è possibile affermare che la sanabilità delle opere difformi, riscontrate dallo scrivente CTU, va verificata ai sensi dell' art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Le opere non essendo in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente sono sanabili presentando una S.c.i.a. in sanatoria ai sensi dell'art.37 comma 4 del D.P.R. n.380/2001 previo il pagamento di una sanzione amministrativa e di rinnovo del permesso di costruire n.22/07.

### **1.5.2 - STIMA DELLE SPESE DI REGOLARIZZAZIONE**

Sulla base delle informazioni assunte, il sottoscritto ha quantificato **il costo della sanatoria delle opere abusive sanabili, in € 516,00 a cui vanno sommate €158 per l'aumento della superficie di calpestio.**

*Detto importo è da ritenersi presunto poiché la quantificazione definitiva è di competenza del Responsabile del Procedimento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mogliano Veneto.*

L'aggiudicatario dovrà inoltre sostenere la spesa, per le prestazioni tecniche inerenti la pratica di rinnovo del permesso di costruire n.22/07, quella della sanatoria delle opere abusive nonché quelle catastali stimate in totali € 2.500,00;

**Le spese per la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile sono valutate in totali:**

€ (516,00 + 158 + 2.500) = € 4.174,00

che si arrotonda in € 4.000,00.

### **1.5.3 – STIMA DEI COSTI DI COMPLETAMENTO**

Lavori da eseguire:

- di adeguamento nel rispetto delle prescrizioni ULSS;
- di completamento del tetto del locale spogliatoio
- di chiusura del passaggio con l'adiacente struttura

La relativa spesa è stimata in totali € 4.000,00.

### **1.5.4 - DETERMINAZIONE DEL COSTO PER LE CERTIFICAZIONI**

#### **1.5.4.1 - Certificazione Energetica del Capannone**

L'immobile oggetto di stima non è dotato dell'Attestato di Certificazione Energetica.

**Pertanto, nel caso di specie, l'obbligo di dotazione della certificazione energetica graverà sull'acquirente dell'immobile del Lotto Uno, mentre il "soggetto certificatore" lo trasmetterà alla Regione competente.**

Le spese da sostenere per la redazione dell'Attestato di Certificazione Energetica, stimate in € 500,00, saranno portate in detrazione dal valore dell'immobile.

#### **1.5.4.2 - Certificato di conformità dell'Impianto Elettrico e della Caldaia**

La verifica dello stato di salute dell'impianto elettrico, di quello di terra e della caldaia a gas metano con rilascio delle relative certificazioni sono stimate in € 500,00.

## **1.6 - STIMA DELL'IMMOBILE**

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il

sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili, della forte carenza di liquidità causata dalla crisi economica di tipo recessiva e tenuto conto delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Per il capannone artigianale il parametro di riferimento è la superficie commerciale convenzionale.

Nello stato libero da qualsiasi contratto di locazione, l'immobile in esame presenta quali *elemento detrattore la specificità della vendita* che tiene conto del deprezzamento dettato dalla procedura di fallimento, di favorire una chiusura rapida della procedura e che viene stimato con una percentuale del 15%.

#### STIMA PIENA PROPRIETÀ PER IMMOBILE LIBERO

Area magazzino di m <sup>2</sup> 602 x 550,00 €/m <sup>2</sup>	€	331.100,00
Superficie uffici, servizi e spogliatoio m <sup>2</sup> 158 x 650 €/m <sup>2</sup>	€	102.700,00
Superficie esterna per la residua capacità edificatoria m <sup>2</sup> 143 x 60 €/m <sup>2</sup>	€	8580,00
Valore totale della struttura		442.380,00
- costi per la regolarizzazione delle difformità		4.000,00
- costi per le opere di completamento	€	4.000,00
- costi per le certificazioni	€	1000,00
Valore piena proprietà beni immobili del LOTTO UNO senza il deprezzamento	€	433.380,00

Applicando al valore appena determinato una percentuale di deprezzamento del

15% per specificità della vendita il valore della piena proprietà degli immobili del LOTTO UNO, risulta pari a:

€ 433.380,00x0.85 = € 368.373,00 **che si arrotonda a € 368.000,00**

\*\*\*\*\*

## **1.7 ELENCO ALLEGATI LOTTO UNO**

*Allegato 1.1 – Visura del Catasto Fabbricati*

*Allegato 1.2 – N. 2 Planimetrie del Catasto Fabbricati*

*Allegato 1.3 – Estratto di mappa e visura del Catasto Terreni*

*Allegato 1.4 – Certificazione notarile*

*Allegato 1.5 – Visure presso il Servizio di Pubblicità Territoriale di Treviso*

*Allegato 1.6 – Documentazione fotografica*

*Allegato 1.7 – Estratti della planimetria e delle NTA del P.P. vigente*

*Allegato 1.8 – Pianta stato di fatto e piante con indicazione delle difformità*

Treviso, 24 maggio 2013

**Il CTU**

**Per. ind. Ubaldo LUBELLI**