Architetto Pietro Mascherin
Viale Burchiellati, 28 – 31100 Treviso
Ordine Architetti di Treviso n. 848

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° R.G.E. 65/2013

promossa da

[redacted]

con l'intervento di

[redacted]

contro

ESECUTATA 1 – per l'intera proprietà – *(non costituita)*

* * * * * * * * * *

Giudice dell'Esecuzione:

Dott.ssa Alessandra BURRA

* * * * * * * * * *

PERIZIA DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE

Esperto stimatore: **Architetto Pietro Mascherin**

INDICE

1. Incarico ..... pag. 3

1.1. Estremi della procedura e dell'incarico ..... pag. 3

1.2. Assunzione dell'incarico e quesiti ..... pag. 4

1.3. Modalità di espletamento dell'incarico ..... pag. 4

1.4. Criteri e metodologie di analisi e di stima ..... pag. 6

2. Individuazione degli immobili e della proprietà ..... pag. 7

2.1 individuazione generale ..... pag. 7

Perito stimatore: Architetto Pietro Mascherin – Viale Bartolomeo Burchiellati n. 28 – 31100 Treviso (TV)
Telefono e Fax: 0422.410933 e-mail: p.mascherin@tin.it p.e.c.: pietro.mascherin@archiworldpec.it

Firmato Da: MASCHERIN PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 667efc8c793c81c0e0fb6876ca23dcb6

Architetto Pietro Mascherin
Viale Burchiellati, 28 – 31100 Treviso
Ordine Architetti di Treviso n. 848

Individuazione catastale ..... pag. 7

2.2 Intestazione della proprietà ..... pag. 7

2.3 Provenienza ..... pag. 7

3. Vincoli, pregiudizi, oneri e stato di possesso ..... pag. 8

3.1 Formalità pregiudizievoli ..... pag. 8

3.2 Limitazioni, vincoli e servitù ..... pag. 9

3.3 Stato di possesso degli immobili ..... pag. 10

3.4 Oneri e pesi di carattere economico ..... pag. 10

4. Descrizione ed analisi degli immobili ..... pag. 10

4.1. Descrizione generale ..... pag. 10

- Localizzazione e confini ..... pag. 10
- Descrizione del bene ..... pag. 10
- Finiture ed impianti ..... pag. 11
- Stato di conservazione ..... pag. 12
- Certificazioni relative agli immobili ..... pag. 12
- Attestato di Prestazione Energetica ..... pag. 12
- Altre note meritevoli di segnalazione ..... pag. 13

4.2. Destinazione urbanistico-edilizia ..... pag. 13

4.3. Situazione amministrativa e regolarità urbanistico-edilizia ..... pag. 13

- Atti amministrativi ..... pag. 13
- Documentazione catastale ..... pag. 14
- Conformità delle opere alla documentazione depositata ..... pag. 14
- Conclusioni ..... pag. 14

4.4. Consistenze ..... pag. 14

4.5. Divisibilità del bene ed eventuale individuazione dei lotti ..... pag. 15

Perito stimatore: Architetto Pietro Mascherin – Viale Bartolomeo Burchiellati n. 28 – 31100 Treviso (TV)
Telefono e Fax: 0422.410933 e-mail: p.mascherin@tin.it p.e.c.: pietro.mascherin@archiworldpec.it

Firmato Da: MASCHERIN PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 667efc8c793c81c0e0fb6876ca23dcb6

Architetto Pietro Mascherin
Viale Burchiellati 28 – 31100 Treviso
Ordine Architetti di Treviso n. 848

5. Stima dei valori degli immobili ..... pag. 15

5.1. Stima del valore di mercato ..... pag. 15

- Valutazione analitica delle consistenze ..... pag. 15

- Calcolo superfici commerciali ..... pag. 16

- Individuazione dei parametri unitari di riferimento ..... pag. 16

- Determinazione dei valori ..... pag. 17

5.2 Stima del valore di vendita forzata ..... pag. 17

6. Allegati ..... pag. 19

1) Scheda dei soggetti coinvolti;

2) Titoli di provenienza;

3) Documentazione catastale (3.1 – Visure; 3.2 - Planimetrie);

4) Documentazione amministrativa (Titoli abilitativi, Agibilità, condoni ecc.);

5) Ispezioni ipotecarie;

6) Contratti di comodato;

7) Estratto Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;

8) Documentazione fotografica;

* * * * * * * * * *

RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE

1. INCARICO.

1.1. Estremi della procedura e dell'incarico.

A seguito della richiesta di instaurazione della procedura di espropriazione immobiliare depositata dal creditore principale (*Scheda dei soggetti coinvolti* – allegato 1), del successivo atto di pignoramento immobiliare (n. cron. 6251/2012 del registro degli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Treviso trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 25/03/2013 ai nn. 9477

Perito stimatore: Architetto Pietro Mascherin – Viale Bartolomeo Burchiellati n. 28 – 31100 Treviso (TV)
Telefono e Fax: 0422.410933 e-mail: p.mascherin@tin.it p.e.c.: pietro.mascherin@archiworldpec.it

Firmato Da: MASCHERIN PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 667efc8c793c81c0e0fb6876ca23dcb6

Architetto Pietro Mascherin
Viale Burchiellati, 28 – 31100 Treviso
Ordine Architetti di Treviso n. 848

Gen. / 6215 Part.) e della istanza di vendita il Giudice dell'Esecuzione immobiliare in epigrafe (R.G.E. n. 65/2013) **dott.ssa Alessandra Burra** nominava quale esperto per la redazione di stima ex art. 173-*bis* disp. att. c.p.c. lo scrivente **Pietro Mascherin** (c.f.: MSCPTR64C02L407X) architetto libero professionista avente studio professionale a Treviso in viale Burchiellati n°28 ed iscritto al n°848 dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Treviso nonché al n°208 dell'elenco dei consulenti tecnici del Tribunale di Treviso Cat. industriale e fissava quale data per il conferimento dell'incarico e la prestazione del giuramento il giorno 07/11/2016 ad ore 10,00; con il medesimo atto il giudice fissava anche la data per l'udienza di comparizione delle parti ai fini dell'adozione dei provvedimenti di cui all'art. 569 c.p.c. indicando per tale incombenza il giorno 12/04/2017 ad ore 10,00.

1.2. Assunzione dell'incarico e quesiti.

In data 07/11/2016, come stabilito dal Giudice dell'Esecuzione lo scrivente Pietro Mascherin si recava all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. e, prestato il giuramento di rito, riceveva l'incarico di rispondere ai quesiti di cui all'art. 173-*bis* disp. att. c.p.c.

1.3. Modalità di espletamento dell'incarico.

A seguito dell'assunzione dell'incarico lo scrivente ha proceduto in primo luogo alla Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c. riscontrando la parziale carenza della stessa: in particolare riscontrava come i certificati ventennali agli atti risultavano aggiornati alla data del 29/04/2013; riscontrava altresì la mancanza del titolo di provenienza originario dell'immobile (esplicitamente richiesto dal giudice dell'esecuzione) e di qualsiasi documentazione tecnica (piantine catastali, concessioni Edilizie, ecc.) – peraltro

Firmato Da: MASCHERIN PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 667efc8c793c81c0e0fb6876ca23dcb6

necessaria per la verifica della legittimità e della congruità dello stato di fatto alla normativa urbanistico edilizia e l'eventuale sussistenza di vincoli – e dunque si attivava per il relativo recupero in particolare effettuando:

- in data 01/12/2016 e 05/12/2016 accesso all'Agenzia del Territorio - Servizi catastali di Treviso, per l'acquisizione della documentazione catastale completa (visure aggiornate per immobile e/o soggetto, estratti di mappa, planimetrie catastali, eventuali elaborati planimetrici con elenco e dimostrazione subalterni);
- in data 16/01/2016 accesso agli uffici "Edilizia Privata" ed "Urbanistica" del comune di Villorba per la verifica della situazione urbanistico-edilizia dell'immobile e recupero della documentazione tecnica relativa all'immobile;
- in data 27/02/2017 accesso agli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Servizio pubblicità immobiliare di Treviso, per la verifica e l'aggiornamento delle *visure ipotecarie* agli atti;

A seguito dell'attività di cui sopra e sulla base della documentazione tecnica acquisita lo scrivente procedeva nel proprio incarico in particolare eseguendo:

- in data (15/02/2017) - previo accordo e coordinamento con il custode giudiziario nominato nonché direttamente con l'esecutato - l'accesso e la visita presso l'immobile oggetto di esecuzione;
- in data 12/03/2017 l'invio dell'elaborato di stima e dei relativi allegati alle parti interessate (creditori procedenti e/o intervenuti, debitore, anche se non costituito, ed al custode) con invito alle stesse a far pervenire eventuali loro osservazioni entro il termine dei quindici giorni precedenti la data della predetta udienza;
- *prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita,* il deposito telematico dell'elaborato peritale completo di tutti i relativi allegati;

Perito stimatore: Architetto Pietro Mascherin – Viale Bartolomeo Burchiellati n. 28 – 31100 Treviso (TV)
Telefono e Fax: 0422.410933 e-mail: p.mascherin@tin.it p.e.c.: pietro.mascherin@archiworldpec.it

Firmato Da: MASCHERIN PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 667efc8c793c81c0e0fb6876ca23dcb6

1.4. Criteri e metodologie di analisi e di stima.

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione in particolare seguendo il metodo sintetico-comparativo applicato al più generale metodo di confronto del mercato. Secondo tale metodologia, una volta individuate le caratteristiche del bene periziato (tipologia, consistenza, posizionamento, stato di finitura e manutenzione, ecc.) lo stesso viene confrontato con un insieme di beni simili o assimilabili contrattati di recente sul mercato e dunque di prezzo noto. L'indagine di mercato è fatta contattando vari operatori del settore (agenzie immobiliari, professionisti, imprenditori, ecc.) e confrontando i dati ricavati anche con le rilevazioni statistiche di vari istituti nazionali (primo fra tutti l'Agenzia del Territorio). Di eventuali particolari condizioni dell'immobile (per esempio situazioni di irregolarità urbanistico-edilizie) o del suo stato di diritto (presenza di pregiudizi, vincoli o servitù) che possano comportare un minor valore dello stesso si tiene conto una volta individuato il valore commerciale del bene "libero da pregiudizi" sottraendo a quest'ultimo i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione dei pregiudizi.

Il parametro unitario di riferimento normalmente utilizzato è l'euro/mq che viene applicato all'intera superficie commerciale calcolata ai sensi del D.P.R. n.138/'98 e/o secondo eventuali e prevalenti usi locali; per la determinazione delle superfici degli immobili si può anche fare riferimento alle indicazioni del *Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa*, alle *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie* emanato dall'A.B.I. o al M.O.S.I. dell'Agenzia del Territorio; in linea generale la superficie commerciale viene calcolata al filo esterno dei muri perimetrali di proprietà esclusiva ed all'asse di quelli in comproprietà valutando al 100% le parti residenziali e/o direzionali, al

Firmato Da: MASCHERIN PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 667efc8c793c81c0e0fb6876ca23dcb6

Architetto Pietro Mascherin
Viale Burchiellati 28 – 31100 Treviso
Ordine Architetti di Treviso n. 848

70% taverne e mansarde abitabili (ma con altezze medie inferiori ai ml 2,70 o ad andamento inclinato dei soffitti), al 50% le superfici accessorie quali magazzino, garage, sottotetto e cantina, al 30% portici e logge, al 25% le terrazze, al 20% posti macchina scoperti, al 5% eventuali aree scoperte di pertinenza privata (10% se superfici inferiori ai 200 mq).

In alcuni casi possono essere applicati alcuni coefficienti correttivi per stimare il maggior o minor valore derivante agli immobili dal fatto di essere in un eventuale stato di grezzo, in cattive o pessime condizioni statiche e di manutenzione, ecc.

2 INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETÀ.

2.1. Individuazione generale.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono costituite da un capannone a prevalente destinazione commerciale con relativo terreno di pertinenza sito nel comune di Villorba (zona industriale) in via Don Minzoni n. 3.

2.2. Individuazione catastale.

Le unità immobiliari sopra individuate e descritte sono attualmente così censite presso l'Agenzia del Territorio di Treviso (vedi allegato 3):

- Comune di Villorba, Catasto Fabbricati, Sez. B, Foglio 3, Particella 288, Sub 1, 2 e 3, Categoria D/1, Classe 2, Rendita euro 5.815,72;

2.3. Intestazione della proprietà.

Le unità immobiliari sopra individuate risultano attualmente intestate per 1/1 della proprietà all'esecutata n.1 (vedi *Scheda dei soggetti coinvolti* – allegato 1).

2.4. Provenienza.

Gli immobili periziati sono pervenuti agli attuali esecutati in forza di:

- Atto di Compravendita in data 14/04/1972 a firma notaio Roberto Galanti di Treviso (TV) (Rep.n. 38686) registrato a Treviso il 02/05/1972 al n. 1817 serie Atti

Perito stimatore: Architetto Pietro Mascherin – Viale Bartolomeo Burchiellati n. 28 – 31100 Treviso (TV)
Telefono e Fax: 0422.410933 e-mail: p.mascherin@tin.it p.e.c.: pietro.mascherin@archiworldpec.it

Firmato Da: MASCHERIN PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 667efc8c793c81c0e0fb6876ca23dcb6

pubblici e trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Treviso il 10/05/1972 17/10/1983 ai nn. Gen. 8999 e Part. 7926;

- Atto di Permuta in data 30/09/1983 a firma notaio Enrico Fumo di Treviso (TV) (Rep.n. 27576) registrato a Treviso il 17/10/1983 al n. 7702 Atti pubblici e trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Treviso il 10/05/1972 ai nn. Gen. 19571 e Part. 7926;

Tali atti hanno portato all'acquisizione dei terreni su cui è stato realizzato l fabbricato.

L'attuale intestazione della proprietà deriva poi da tutta una serie di cessione di quote e mutamenti di ragione sociale l'ultimo dei quali è unAtto di cessione di quote sociali e mutamento di denominazione sociale di cui all'atto sottoscritto in data 27/06/1990 rep. n. 64320 a rogito del Notaio Arrigo Manavello di Treviso, registrato a Treviso il 02/07/1990 al n. 2578 privati e trascritto all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, sede di Treviso in data 11/07/1990 ai nn. 18361/13632 (allegato 2).

3. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO.

3.1. Formalità pregiudizievoli.

Dalla documentazione allegata agli atti e dalle visure telematiche di controllo effettuate dal sottoscritto in data 27/02/2017 (allegato 5) risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizioni:**

– Iscrizione del 13/10/2008 (Gen.n. 39269, Part.n. 8709) per euro 700.000,00 per ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario ipotecario in data 07/10/2008 (Rep.n. 27583/11695) a firma Notaio Cosmo Umberto di Treviso a favore di [redacted]

Firmato Da: MASCHERIN PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 667efc8c793c81c0e0fb6876ca23dcb6

Architetto Pietro Mascherin
Viale Burchiellati, 28 – 31100 Treviso
Ordine Architetti di Treviso n. 848

- Iscrizione del 29/01/2010 (Gen.n. 3372, Part.n. 665) per ipoteca legale da Art.77 comma1 DPR 602/73 pubblico ufficiale [redacted] Rep. 100440/113 del 20/01/2010;
- Iscrizione del 30/10/2012 (Gen.n. 32557, Part.n. 4695) per euro 110.000,00 a favore di [redacted] Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso Rep. 2741 del 18/10/2012;
- Iscrizione del 09/11/2012 (Gen.n. 33672, Part.n. 4881)) per euro 20.000,00 a favore di [redacted] per Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano Rep. 5158/2012 del 10/02/2012;
- Iscrizione del 07/04/2014 (Gen.n. 8988, Part.n. 1339) per euro 50.000,00 a favore di [redacted] per Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso Rep. 245/2014 del 10/01/2014;

• **Trascrizioni:**

- Trascrizione del 25/03/2013 (Gen.n.9477, Part.n.6215) - Verbale di pignoramento immobiliare pubblico ufficiale Tribunale di Treviso Rep. 6251/2012 del 09/01/2013;
- Trascrizione del 14/09/2016 (Gen.n.29853, Part.n.20314) – Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribuynale di Treviso Rep. 158/2016 del 08/07/2016.

3.2. Limitazioni, vincoli e servitù.

Sugli immobili periziati non esistono vincoli di natura edilizia, urbanistica o culturale né altri vincoli di tipo fondiario ad eccezione delle servitù di passaggio di cui all'atto 14/04/1972 rep. n. 38686 a rogito del Notaio Roberto Galanti di Treviso (TV) (Rep.n. 38686) registrato a Treviso il 02/05/1972 al n. 1817 serie Atti pubblici

Perito stimatore: Architetto Pietro Mascherin – Viale Bartolomeo Burchiellati n. 28 – 31100 Treviso (TV)
Telefono e Fax: 0422.410933 e-mail: p.mascherin@tin.it p.e.c.: pietro.mascherin@archiworldpec.it

Firmato Da: MASCHERIN PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 667efc8c793c81c0e0fb6876ca23dcb6

e trascritto presso la Conservatoria RR. II. di Treviso il 10/05/1972 17/10/1983 ai nn. Gen. 8999 e Part. 7926.

3.3. Stato di possesso e di occupazione degli immobili.

L'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutata e da altri due soggetti: Conduttore 1 e dal Conduttore 2 (vedi *Scheda dei soggetti coinvolti* – allegato 1) in forza di due Contratti di comodato sottoscritti con l'esecutata entrambi in data 10/04/2016 e registrati a Treviso in data 14/04/2016 rispettivamente ai nn. 2326 e 2327 degli Atti privati serie 3^ (allegato 6.1 e 6.2). Entrambi i contratti hanno una scadenza annuale tacitamente rinnovabile con prima scadenza il 09/04/2017 e non risultano legalmente opponibili in quanto sottoscritti in data successiva a quella di notifica dell'atto di pignoramento immobiliare (09/01/2013) e della relativa trascrizione (25/03/2013).

3.4. Oneri e pesi di carattere economico.

- **Debiti nei confronti del Condominio.** Non risulta che l'immobile partecipi ad alcun condominio.

4. DESCRIZIONE ED ANALISI DEGLI IMMOBILI.

4.1. Descrizione generale.

- **Localizzazione e confini.** L'unità immobiliare oggetto di stima (capannone) è sito in un'area commerciale/artigianale del comune di Villorba e più precisamente in via Dion Minzoni n. 3; la costruzione è stata realizzata all'interno di un lotto edificabile all'interno di una ampia lottizzazione.
- **Descrizione del bene.** L'immobile oggetto di perizia è costituito da una porzione (capannone) originaria a pianta rettangolare regolare ed un piano fuori terra e da un successivo ampliamento (magazzino) sempre a pianta rettangolare regolare a due piani fuori terra ed uno interrato.

Perito stimatore: Architetto Pietro Mascherin – Viale Bartolomeo Burchiellati n. 28 – 31100 Treviso (TV)
Telefono e Fax: 0422.410933 e-mail: p.mascherin@tin.it p.e.c.: pietro.mascherin@archiworldpec.it

Firmato Da: MASCHERIN PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 667efc8c793c81c0e0fb6876ca23dcb6

Architetto Pietro Mascherin
Viale Burchiellati 28 – 31100 Treviso
Ordine Architetti di Treviso n. 848

La porzione originaria ha dimensioni di massima di ml 15,06 x 37,50 e dunque una superficie coperta complessiva di mq 564,75; l'ampliamento ha dimensioni di massima di ml 15,06 x 9,70 e dunque una superficie coperta complessiva di mq 146,08. Per l'accesso al piano superiore dell'ampliamento è stata realizzata una scala esterna mentre al piano interrato si accede da una scala interna; tuttui e tre i livelli sono collegati da un montacarichi interno. Nella parte frontale del corpo originario è ricavata una zona ad uffici di superfici lorda pari a circa mq 145,00 comprendente anche i servizi (originariamente bagni e C.T.) mentre la porzione di magazzino a ridosso della parte ad uffici (a destinazione artigianale) è stata adibita a vendita con regolare autorizzazione al cambio d'uso commerciale (fascia di circa 5,00 ml - circa 75 mq). L'ampliamento è destinato completamente a magazzino/deposito. Nel tempo sono stati ricavati (senza regolare autorizzazione) nella parte a magazzino dei servizi igienici sostitutivi a quelli originariamente previsti nella zona frontale ora tutta dedicata alla vendita ed esposizione.

La porzione originaria ha struttura portante in c.a. parte prefabbricata e parte realizzata in opera, con tamponamenti esterni in muratura intonacata. La parte in ampliamento è stata realizzata completamente in c.a. gettato in opera.

Tutto attorno al capannone sussiste un'area scoperta recintata con distanze minime tra fabbricato e confini laterali pari a 5,00 ml sui lati e sul retro e a 13,65 ml tra il fronte principale e la strada. L'intera area di proprietà risulta recintata con un accesso pedonale ed uno carraio separati. L'area complessiva del lotto è pari a mq 1655.

- **Finiture ed impianti.** L'immobile presenta le finiture tipiche degli immobili dell'epoca (seconda metà anni '70); nella parte a magazzino la struttura portante in c.a. parte prefabbricata e parte realizzata in opera, con tamponamenti esterni in

Perito stimatore: Architetto Pietro Mascherin – Viale Bartolomeo Burchiellati n. 28 – 31100 Treviso (TV)
Telefono e Fax: 0422.410933 e-mail: p.mascherin@tin.it p.e.c.: pietro.mascherin@archiworldpec.it

Firmato Da: MASCHERIN PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 667efc8c793c81c0e0fb6876ca23dcb5

Architetto Pietro Mascherin
Viale Burchiellati 28 – 31100 Treviso
Ordine Architetti di Treviso n. 848

muratura intonacata, serramenti esterni in metallo (parte in alluminio negli uffici), copertura in eternit; nella parte ad ufficio pareti intonacate a civile e tinteggiate, pavimenti degli uffici in laminato, pavimenti e rivestimenti dei bagni in ceramica, serramenti interni in legno tamburato; l'impianto di riscaldamento e condizionamento è costituito da due pompe di calore elettriche (split interni); l'acqua calda sanitari è fornita da uno scaldabagno elettrico. Gli impianti risultano, per quanto è stato possibile verificare (non sono state consegnate le dichiarazioni di conformità) a norma e sono di tipo esterno in tutta la parte a magazzino e di tipo sottotraccia nella parte ad uffici dove sono presenti le partizioni in cartongesso.

- **Stato di conservazione.** Il fabbricato nel suo complesso versa in un mediocre stato di conservazione; sono presenti alcune infiltrazioni – anche se di modica entità - dalla copertura sia nella parte più vecchia che in quella più recente; le finiture interne risultano un po' trasandate anche se nel complesso l'immobile è perfettamente funzionante (aperture serramenti, scarichi anche esterni, ecc.). Si segnala però la presenza della copertura interamente realizzata in eternit che andrà ovviamente rimossa quanto prima.

- **Certificazioni relative agli immobili.** Non sono state consegnate le certificazioni degli impianti che, per quanto è stato possibile visionare, risultano a norma.

- **Attestato di Prestazione Energetica.** In merito alla **classificazione energetica** dell'immobile si precisa che non sono stati consegnati e non risultano reperibili né l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) né il precedente A.C.E. (Attestato di Certificazione Energetica); poiché il fabbricato di cui l'immobile periziato fa parte è stato realizzato in forza di un titolo abilitativo rilasciato in data antecedentemente l' 8/10/2005 e che successivamente a tale data non risultano essere stati realizzati

Perito stimatore: Architetto Pietro Mascherin – Viale Bartolomeo Burchiellati n. 28 – 31100 Treviso (TV)
Telefono e Fax: 0422.410933 e-mail: p.mascherin@tin.it p.e.c.: pietro.mascherin@archiworldpec.it

Firmato Da: MASCHERIN PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 667efc8c793c81c0e0fb6876ca23dcb6

interventi volti alla riqualificazione energetica dello stesso fabbricato, considerati inoltre la tipologia, la dimensione, le caratteristiche costruttive, i materiali utilizzati, il tipo di finiture ed il grado di manutenzione che contraddistingue al momento l'immobile si ritiene che lo stesso possa avere un bassissimo rendimento energetico con costi di gestione energetica molto alti e dunque che possa essere inserito sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico in una delle peggiori classi previste dalla normativa. Come da incarico del giudice l'attestato di prestazione energetica verrà redatto dall'esperto successivamente all'aggiudicazione del bene.

- **Altre note meritevoli di segnalazione.** Si evidenzia ancora una volta la presenza di eternit nella copertura.

4.2. Destinazione urbanistico-edilizia.

La costruzione è situata in area a destinazione industriale-artigianale-commerciale (Zona industriale di Villorba).

4.3. Situazione amministrativa e regolarità urbanistico-edilizia.

- **Atti amministrativi.** Il complesso risulta realizzato in forza di:

Autorizzazione n.19/71 del 25.02.1971 (Prot. Gen. n. 1182) (primo progetto);

Autorizzazione n.32/72 del 07/03/1972 (Prot. Gen. n. 1283) (nuovo progetto);

Autorizzazione n.75/75 del 27.02.1975 (Prot. gen. n. 1504) Variante alla 32/75

Concessione Edilizia n.517/81 del 07.12.1981 (Ampliamento)

Concessione Edilizia n. 383/85 del 09.07.1985 (Variante alle concessioni nn. 19/71, 32/72 e 75/75 per Modifiche interne zona uffici);

Concessione Edilizia n. 388/85 del 16.07.1985 (Ampliamento interrato);

Richiesta Agibilità in data 25.07.1985.

Agibilità del 06.08.1985 (relativa all'ampliamento);

Firmato Da: MASCHERIN PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 667efc8c793c81c0e0fb6876ca23dcb6

Architetto Pietro Mascherin
Viale Burchiellati 28 – 31100 Treviso
Ordine Architetti di Treviso n. 848

Concessione Edilizia n. 576/85 del 25.09.1985 (Cambio di destinazione d'uso parziale da artigianale a commerciale);

Agibilità del 25.09.1987 (relativa al cambio di destinazione d'uso);

Concessione Edilizia n. 133/93 del 03.08.1993 (Realizzazione tettoia) mai eseguita;

- **Documentazione catastale.** A seguito dell'ultima pratica di ampliamento di cui alle C.E. nn. 517/81 (ampliamento fuori terra), 383/85 (modifiche interne) e 388/85 (ampliamento interrato) è stata presentata la documentazione presente presso l'Agenzia del Territorio (vedi allegato 3 Documentazione catastale).
- **Conformità delle opere alla documentazione depositata.** Dai rilievi eseguiti in loco è risultato che le unità periziate sono sostanzialmente conformi alla documentazione urbanistica e catastale depositata con l'eccezione della distribuzione interna che ha visto l'eliminazione dei servizi previsti nella zona anteriore ad uffici e la realizzazione di un nuovo servizio nella parte di capannone a destinazione commerciale: tale modifica non costituisce abuso edilizio sostanziale è può comunque essere regolarizzata con una semplice pratica C.I.L. e costi complessivi (diritti, spese tecniche, sanzioni, ecc.) ipotizzabili in un massimo di 3.500,00 euro; si ritiene che non necessiti ulteriore variazione catastale che in ogni caso può essere presentata con costi ipotizzabili in complessivi euro 1.200,00.
- **Conclusioni:** lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme a quello legittimato e pertanto i cespiti, dal punto di vista tecnico-amministrativo, risultano vendibili (con successiva regolarizzazione).

4.4 - Consistenza.

- **Calcolo superfici lorde.**

Sup. comm./direz. (costruz. originaria): ml 15,06 x 9,50 ..... mq 143,07 +

Sup. magazzino (costruz. originaria): ml 15,06 x 28,00 ..... mq 421,68 +

Perito stimatore: Architetto Pietro Mascherin – Viale Bartolomeo Burchiellati n. 28 – 31100 Treviso (TV)
Telefono e Fax: 0422.410933 e-mail: p.mascherin@tin.it p.e.c.: pietro.mascherin@archiworldpec.it

Firmato Da: MASCHERIN PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 667efc8c793c81cde0fb6876ca23dcb6

Architetto Pietro Mascherin
Viale Burchiellati 28 – 31100 Treviso
Ordine Architetti di Treviso n. 848

Sup. magazzino (ampliamento p.T.): mq 16,06 x 9,70	mq	155,78 +
Sup. magazzino (ampliamento p.1): mq 16,06 x 9,00	mq	135,54 +
Sup. magazzino (ampliamento p.int.): mq 16,06 x 9,00	mq	135,54 =
Totale superficie lorda unità:	**mq**	**991,61** .
Area scop. = Sup. lotto– Sup.cop. = mq 1.655,00 – 710,83 =.....	mq	944,17 .

4.5. Divisibilità del bene ed eventuale individuazione dei lotti.

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione (Cass. 10/04/'90 n.2989; 15/02//'90 n.1104; 11/08/'90 n.8201; 30/07/2004 n.14540) la quale conferma (Cass. 30/07/2004 n.14540) come *"Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 c.c. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possono formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso".*

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e di quanto enunciato dalla Suprema Corte di Cassazione come sopra riportato si ritiene che **il bene periziato non sia frazionabile né comodamente o convenientemente divisibile** e pertanto che la vendita dovrà avvenire per **lotto unico**.

5. STIMA DEI VALORI DEGLI IMMOBILI.

5.1. Stima del valore di mercato.

- **Valutazione analitica delle consistenze.**

Perito stimatore: Architetto Pietro Mascherin – Viale Bartolomeo Burchiellati n. 28 – 31100 Treviso (TV)
Telefono e Fax: 0422.410933 e-mail: p.mascherin@tin.it p.e.c.: pietro.mascherin@archiworldpec.it

Firmato Da: MASCHERIN PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 667efc8c793c81c0e0fb6876ca23dcb6

Architetto Pietro Mascherin
Viale Burchiellati, 28 – 31100 Treviso
Ordine Architetti di Treviso n. 848

La superficie commerciale complessiva del fabbricato è stata calcolata ai sensi del D.P.R. n.138/'98 per cui sono derivate le seguenti consistenze:

- **Calcolo superfici commerciali.**

Sup. comm./direz. mq 143,07 x coeff. 1,5	mq	214,60 +
Sup. magazzino (costruz. originaria): mq 421,68 x coeff. 1,0	mq	421,68 +
Sup. magazzino (ampliamento p.T.): mq 155,78 x coeff. 1,0	mq	155,78 +
Sup. magazzino (ampliamento p.1): mq 135,54 x coeff. 1,2	mq	162,65 +
Sup. magazzino (ampliamento p.int.): mq 135,54 x coeff. 0,5 ...	mq	67,77 +
Area esterna recintata: mq 944,17 x coeff. 0,05 (5%)	mq	47,21 =
Totale superficie lorda unità:	**mq**	**1.069,69** .

- **Individuazione dei parametri unitari di riferimento.**

Esaminato il bene immobile ed il fabbricato di cui esso fa parte nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, considerati tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore di un immobile, tenuto conto della posizione nel territorio, della qualità del contesto, delle condizioni e delle previsioni di sviluppo dell'area, della destinazione, della dimensione e consistenza, della vetustà, del grado di conservazione, e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, prese adeguate informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona (vedi in particolare i dati della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - *Osservatorio del Mercato Immobiliare* - allegato 7), compiute adeguate indagini sulla situazione odierna di mercato e fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche, ai fini della determinazione del valore commerciale dell'immobile periziato nello stato di fatto in cui si trova si ritiene di dover applicare quale parametro unitario di riferimento il valore di 360 euro/mq. A giustificazione del parametro individuato si evidenzia in

Perito stimatore: Architetto Pietro Mascherin – Viale Bartolomeo Burchiellati n. 28 – 31100 Treviso (TV)
Telefono e Fax: 0422.410933 e-mail: p.mascherin@tin.it p.e.c.: pietro.mascherin@archiworldpec.it

Firmato Da: MASCHERIN PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 667efc8c793c81c0e0fb6876ca23dcb6

Architetto Pietro Mascherin
Viale Bartolomeo Burchiellati 28 – 31100 Treviso
Ordine Architetti di Treviso n. 848

particolare che il principale dato preso in considerazione (il dato O.M.I. per immobili di tipo "produttivo" (no commerciale o direzionale) con tipologia "capannoni tipici"e stato conservativo "ottimo" parla di 360,00-400,00 €/mq) è riferito ad immobili caratterizzati da un grado di finitura medio e da uno stato conservativo "normale" mentre quello periziato risulta caratterizzato da finiture medio-basse e da un grado di manutenzione "mediocre" nonché dalla presenza del famigerato eternit in copertura il che consiglia l'inserimento dell'immobile nella fascia meno ambita (e dunque più bassa) del mercato. Dal valore come sopra indicato andrà detratto ulteriormente una percentuale (10%) per la presenza dell'eternit in copertura (che potrà essere rimosso e sostituito e/o messo in sicurezza) ed il costo delle pratiche edilizie necessarie per regolarizzare l'immobile dal punto di vista urbanistico-edilizio (stimati euro 4.700,00).

- **Determinazione del valore.**

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la dimensione e consistenza dell'immobile e prendendo quale prezzo unitario di riferimento quello poc'anzi individuato, si giudica di attribuire all'immobile periziato un "VALORE ATTUALE DI MERCATO" a corpo e arrotondato pari ad euro 345.000,00 (diconsi euro trecentoquarantacinquemila/00) (Sup.comm.tot. mq 1.069,69 x €/mq 360,00 = € 385.088,40 – 10% (38.508,84) – 4.700,00 = euro 344.879,56 arrotondato ad € 345.000,00).

5.2. Stima del valore di vendita forzata.

Poiché la vendita dell'immobile in esame avviene in particolari condizioni (vendita forzata a seguito di Esecuzione Immobiliare) oltre che in un momento di particolare crisi del mercato immobiliare si ritiene doveroso procedere all'individuazione del cosiddetto "Valore di vendita forzata". In relazione a tale

Firmato Da: MASCHERIN PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 667efc8c793c81cde0fb6876ca23dcb6

questione si riportano i chiarimenti sul concetto e sul valore della "vendita forzata" fornita dall'IVSC - International Valuation Standards Council: IVS 2007 - IVS 2, nota 6.11: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione causale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base definita in questo standard. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento".*

Per quanto sopra, considerato che l'eventuale cessione dell'immobile avviene in particolari condizioni di mercato (vendita forzata senza il libero ed adeguato posizionamento dell'immobile sul mercato) e con la parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti, si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile pari al 15% del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un "VALORE DI VENDITA FORZATA" (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) a corpo e arrotondato pari ad euro

Perito stimatore: Architetto Pietro Mascherin – Viale Bartolomeo Burchiellati n. 28 – 31100 Treviso (TV)
Telefono e Fax: 0422.410933 e-mail: p.mascherin@tin.it p.e.c.: pietro.mascherin@archiworldpec.it

Firmato Da: MASCHERIN PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 667efc8c793c81c0e0fb6876ca23dcb6

Architetto Pietro Mascherin
Viale Burchiellati 28 – 31100 Treviso
Ordine Architetti di Treviso n. 848

310.500,00 (diconsi euro trecentodiecimilacinquecento/00) (valore di mercato € 345.000,00 – 10% riduzione valore per vendita forzata 34.500,00).

6 – ALLEGATI:

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

1) Scheda dei soggetti coinvolti;
2) Titoli di provenienza;
3) Documentazione catastale (3.1 – Visure; 3.2 - Planimetrie);
4) Documentazione amministrativa (Titoli abilitativi, Agibilità, condoni ecc.);
5) Ispezioni ipotecarie;
6) Contratti di comodato;
7) Estratto Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
8) Documentazione fotografica;

* * * * * * * * * *

La presente relazione è stata redatta attentamente e con serena obbiettività al solo scopo di far conoscere la verità all'Ill.mo Sig. Giudice. E' composta (esclusi gli allegati) da diciannove fogli (numerati da 1 a 19) compreso il presente ognuno ad unico fronte dattiloscritto e privo di aggiunte e/o correzioni a mano oltre eventuali firme.

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Con osservanza.

Treviso, lì 8 marzo 2017

Arch. Pietro Mascherin

ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI della Provincia di TREVISO
PIETRO MASCHERIN n° 848 sezione A settore architettura
ARCHITETTO

Firmato Da: MASCHERIN PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 667efc8c793c81c0e0fb6876ca23dcb6

MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1939, N. 652)

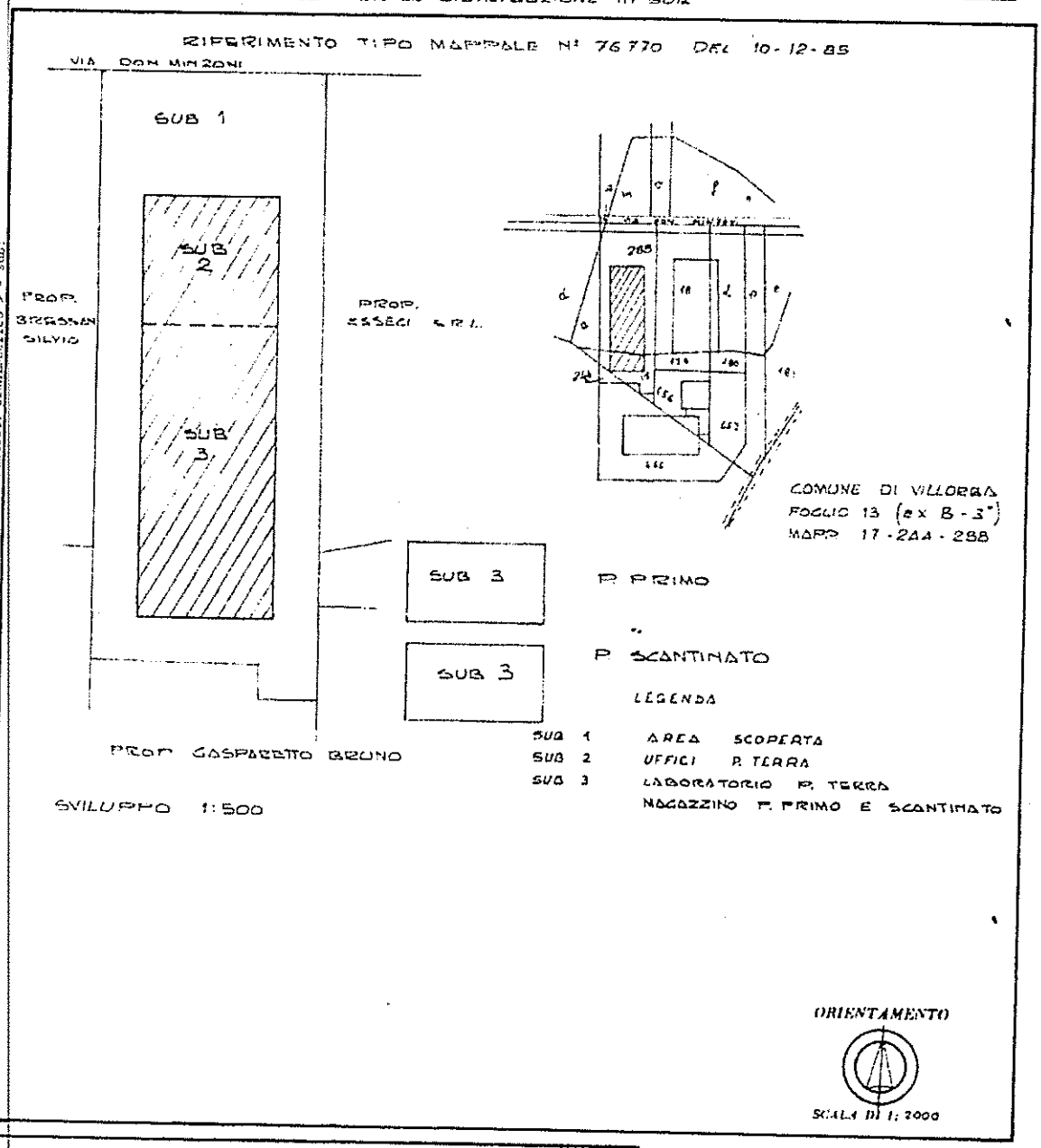
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VILLORBA *Via* DON MINZONI

Ditta [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

Scheda N.°

ELABORATO PLANIMETRICO PER LA DISTRIBUZIONE IN SUB



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N.°

176

B 3 17-244-288/9990

Compilata dal ARCHITETTO

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

RENZO LORENZON

Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI

della Provincia di TREVISO

data 30-12-1985

Firma:

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/12/2016 - Comune di VILLORBA(M043) - < Sezione Urbana: B Foglio: 3 Particella: 288 - Elaborato planimetrico 2 - Sub:

Data presentazione: 08/01/1986 - Data: 05/12/2016 - n. TV0156866 - Richiedente
Schede: 1 di 1; Formato di acq.: A3(298x420) - Fatt. di scala: 1:1
Visura Planimetria in atti

2991

MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

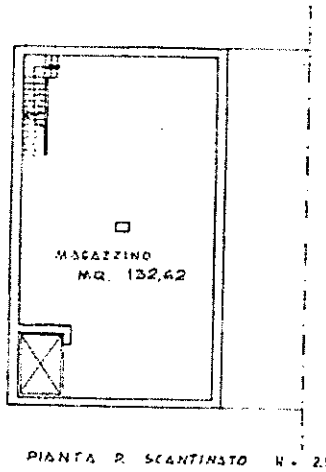
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

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

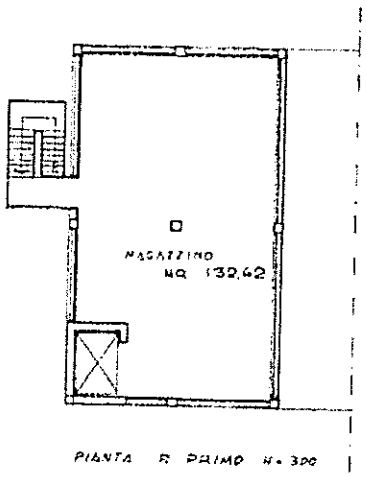
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VILLORBA *Via* DON MINZONI

Ditta [redacted]

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

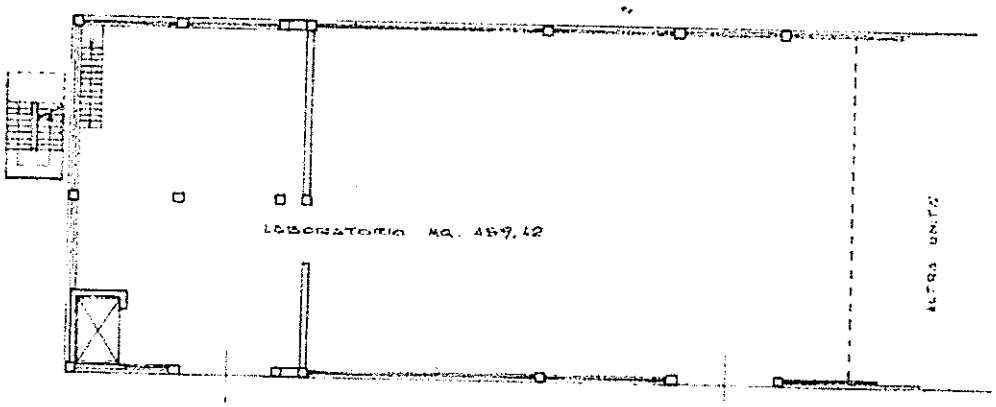


PIANTA P. SCANTINATO H. 2.50



PIANTA P. PRIMO H. 3.00

SUB 3



PIANTA P. TERRA H. 4.20

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N.° 2116

B 3

17-244-188/3

Compilata dal ARCHITETTO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
RENZO LORENZON

Iscritto all'Albo de ARCHITETTI

della Provincia di TREVISO

DATA 30-12-1985

Firma: [illegible]

Data presentazione: 08/01/1986 - Data: 05/12/2016 - n. TV0156868 - Richiedente MASCHERIN PIETRO
Schede: 1 - Formato di acq.: A3(298x420) - Fatt. di scala: 1:1
Stampa Fissa ADT n.010