

## **TRIBUNALE DI TREVISO**

### **Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione Immobiliare n° 154/2016**

**G. E. dott.ssa FRANCESCA VORTALI**

(prossima udienza in data 16.01.2019)

promossa da

### **RELAZIONE DEL CONSULENTE**

Il sottoscritto geometra GINO FARAON, con studio in Vittorio Veneto, via Divisione Nino Nannetti n° 4, libero professionista iscritto al n° 1158 del Collegio dei Geometri della provincia di Treviso, con provvedimento del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Treviso, dott.ssa FRANCESCA VORTALI, in data 05/03/2018 veniva nominato Consulente esperto stimatore nella presente esecuzione immobiliare.

L'accettazione dell'incarico e la prestazione del giuramento di rito venivano effettuati innanzi al Cancelliere del Tribunale di Treviso in data 18/05/2018.

### **ESECUZIONE DELL'INCARICO**

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva personalmente, ovvero in modalità telematica, presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso – uffici catastali, per effettuare consultazioni nonché per richiedere e ritirare la mappa, gli elaborati planimetrici e le planimetrie catastali;
- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per effettuare ispezioni ipotecarie;
- Agenzia delle Entrate di Conegliano per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati non risolti;
- Studio Notarile del dott. Lorenzo Ferretto di Treviso per richiedere copia dell'atto di provenienza;



- Ufficio Unico Urbanistica ed Edilizia Privata dei Comuni di Pieve di Soligo e Refrontolo al fine di richiedere copie della documentazione progettuale e tecnico-amministrativa;

Previo accordo con il custode nominato, dott.ssa Lorena Andreetta, in data 20 settembre 2018 è stato eseguito il sopralluogo presso gli immobili.

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE art. 567 c.p.c.**

La documentazione depositata ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c. è completa ed idonea, e consiste nella certificazione notarile sostitutiva della dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone.

Per una completa identificazione dei beni il sottoscritto ha integrato detta documentazione con le visure catastali, con le mappe, con le planimetrie catastali e con gli elaborati planimetrici delle unità immobiliari.

Come da chiarimenti rivolti allo scrivente esperto stimatore, si allega copia del titolo di provenienza.

### **DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE LOTTI**

Quanto alla divisibilità il problema non si pone dal momento che i beni immobili sono oggetto di esecuzione per l'intera piena proprietà.

Trattasi di stabilimento artigianale, con annesso corpo uffici e terreno di pertinenza, il tutto non comodamente frazionabile in lotti. Lo scrivente ritiene pertanto corretto ed opportuno procedere nella presente relazione con la trattazione di lotto unico.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI**

Stabilimento a destinazione artigianale/commerciale e scoperto pertinenziale, nel comune di Refrontolo, via Casale n°23, così identificati e censiti c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

**A) Comune di REFRONTOLO catasto dei fabbricati – Foglio 8**

Mapp. 193 Sub.  $\left. \begin{matrix} 6 \\ 7 \end{matrix} \right\}$  Via Casale p. T-1 Cat. D/1 R.C.€ 16.092,80

Mapp. 193 Sub. 8 Via Casale **Area Urbana di mq 250**

Il tutto corrispondente all'intera consistenza contraddistinta al Catasto Terreni – Foglio 8 mappale 193 – Ente Urbano di mq 10.014, giusta denuncia Tipo Mappale n°21123 del 12/03/1986 (in atti dal 06/05/2005 con prot.n°TV0147531 - Denuncia Cambiamenti n.21123/86).

Unità immobiliari già individuate nelle planimetrie catastali allegate alla denuncia di variazione catastale per frazionamento per trasferimento di diritti n°9695.1/2000 -



protocollo n°233644 del 22/12/2000.

La planimetria del mapp.193 sub.8 (area urbana di mq 250) è conforme allo stato di fatto. La planimetria del mapp.193 sub.6-7 (fabbricato artigianale con annessa corte esclusiva di mq 6.059), invece, **non è conforme allo stato di fatto** sia per difforme rappresentazione grafica dei corpi accessori addossati ai lati nord ed est del fabbricato medesimo, sia per alcune piccole modifiche interne al comparto artigianale. Non si ritiene di procedere in questa fase con l'aggiornamento della planimetria suddetta in quanto, come si dirà in seguito, negli immobili sono state riscontrate difformità urbanistiche che dovranno essere oggetto di sanatoria edilizia. Si ritiene opportuno che la variazione catastale venga redatta all'esito di tale sanatoria, il cui costo verrà naturalmente detratto dal valore di mercato stimato.

**B) Comune di REFRONTOLO catasto terreni – Foglio 8**

Mapp. 827	Prato arborato	cl. 1	Ha	0.00.02	R.D. 0,01 €	R.A. 0,01 €
Mapp. 829	Prato	cl. 2	Ha	0.00.40	R.D. 0,23 €	R.A. 0,13 €
Mapp. 832	Seminativo arborato	cl. 3	Ha	0.03.93	R.D. 1,62 €	R.A. 1,22 €
Mapp. 834	Prato	cl. 2	Ha	0.02.18	R.D. 1,24 €	R.A. 0,73 €

Fascia di terreno retrostante allo stabilimento ricadente al mapp.193, e pertinenziale allo stesso, di superficie complessiva paria a mq 653.

Si dichiara che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

**Confini**

I mappali 193, 827, 829, 832 e 834 formano corpo unico confinante a partire da Nord e in senso orario, con mappali 833, 835, 828, 831, 591, con Ruio demaniale, con Via Tessere (mapp.505), con mappali 384, 614 e con Via Casale (mapp.807).

**Accesso**

L'accesso agli immobili avviene, attraverso accessi carrai, direttamente dalla strada comunale confinante di Via Casale, al civico n°23.

**Vincoli e servitù**

Con Atto di costituzione diritti reali a titolo oneroso, a rogiti del Notaio Lorenzo Ferretto di Treviso rep.n°49649 del 30/03/2001 trascritto il 04/04/2001 ai n.ri 13483/9773, è stata costituita servitù di rinuncia alle distanze minime legali a favore dei beni oggetto di esecuzione immobiliare acquistati dalla società eseguita e a carico dei fondi confinanti di altra ditta siti in Refrontolo - Foglio 8 - mapp.833, 835, 830, 828, 831 e 566, in modo tale che la medesima società eseguita possa edificare, sulla predetta proprietà acquistata, immobili ad una distanza dai confini inferiore a quella prevista dalle norme e dal



regolamento comunale e, comunque, anche sul confine stesso dividente le due proprietà contermini.

### **PROPRIETÀ**

I beni immobili risultano intestati alla ditta eseguita in piena proprietà per l'intero.

### **PROVENIENZA**

Gli immobili sono pervenuti all'attuale ditta proprietaria in forza dei seguenti titoli:

- ◆ Atto di compravendita a rogiti del Notaio Lorenzo Ferretto di Treviso in data 30/03/2001 Rep. n°49649, trascritto a Treviso in data 04/04/2001 ai numeri 13481/9771;
- ◆ Atto di trasferimento sede sociale in data 07/02/2013, autenticato dalla dott.ssa Graziella Barone, Notaio in Cornuda, rep. n°55429, trascritto a Treviso in data 07/03/2013 ai numeri 7682/4873;
- ◆ Atto di trasformazione di società in data 07/02/2013, autenticato dalla dott.ssa Graziella Barone, Notaio in Cornuda, Rep. n°55429, trascritto a Treviso il 07/03/2013 ai numeri 7683/4874.

Quale titolo di provenienza, con il quale la ditta eseguita ha acquistato il diritto di proprietà, si allega l'atto del Notaio Ferretto del 2001 in quanto i successivi due atti sopra menzionati si riferiscono semplicemente ad un atto di trasferimento di sede sociale e ad un atto di trasformazione di società riferiti al medesimo soggetto giuridico.

### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Si riportano le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli relative agli immobili in argomento, desunte dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, redatta dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone e aggiornata a tutto il 30/03/2016.

Lo scrivente precisa di aver comunque effettuato ulteriori consultazioni presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Treviso, null'altro riscontrando rispetto alle risultanze della suddetta certificazione.

#### **Trascrizioni:**

data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto
25.03.16	9090	6243	VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI		Piena proprietà



**Iscrizioni:**

data	Reg. Gen.	TITOLO	CREDITORE	CAPITALE	Diritto
	Reg. Part.			SOMMA	
13.06.01	22915	IPOTECAVOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario		2.000.000.000€	Piena proprietà
	4056			4.000.000.000€	
24.02.16	5573	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo		165.242,75 €	Piena proprietà
	899			180.000,00 €	

**ONERI E VINCOLI CONDOMINIALI**

I beni non si configurano come condominio. Trattasi di stabilimento ad uso artigianale/commerciale in proprietà esclusiva della ditta esecutata, privo di vincoli condominiali.

**DESTINAZIONE URBANISTICA**

Gli immobili oggetto di esecuzione consistono in un complesso a destinazione artigianale/commerciale con terreno pertinenziale di superficie complessiva superiore a 5.000 mq per i quali sussiste l'obbligo di allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica nel caso gli stessi siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali, ai sensi dell'art.30, 2° comma del D.P.R. 380/2001. Detto Certificato dovrà pertanto essere richiesto dopo l'aggiudicazione degli immobili all'asta.

Il Piano degli Interventi del comune di Refrontolo individua i beni immobili in Ambito Territoriale Omogeneo n.2.2 "Ambito Territoriale omogeneo a prevalente destinazione produttiva" – Zona D1.1 "zone industriali di completamento". In tale zona l'attuazione delle previsioni del PI può avvenire attraverso il rilascio di concessioni singole. Sono consentiti interventi di nuova costruzione o ampliamento dei fabbricati esistenti nel rispetto dell'indice di copertura non superiore al 60% della superficie fondiaria e nel rispetto delle distanze di m 20,00 dalla strada provinciale; l'altezza massima prevista per gli edifici è di m 9,50 misurata al punto massimo dell'estradosso del tetto, salvo per eventuali elementi tecnologici di servizio. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle produttivo-artigianali, ovvero sono ammesse attività di trasformazione e manipolazione, deposito e commercializzazione di prodotti, uffici direttivi, mense, bar ed attrezzature per il tempo libero; è vietata la destinazione d'uso residenziale.

La Carta dei Vincoli del P.I. (tav. 1.1) ricomprende gli immobili all'interno della zona di vincolo ambientale-paesaggistico ex art.142 lett.c) D.Lgs 42/2004 riguardante vincolo fascia di rispetto di 150 metri dai fiumi, torrenti e corsi d'acqua. Una piccola parte del



lotto, limitatamente a una fascia di circa metri 10 lungo il confine est, è sottoposta a zona di tutela dell'idrografia in cui non è ammessa l'edificabilità.

Per il dettaglio degli interventi ammessi si rimanda agli estratti del P.I. e delle Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente.

### **CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA - D.P.R. 380/2001 (già L. 47/85)**

Gli immobili di cui alla presente sono stati edificati in conformità a quanto prescritto e approvato dai seguenti Titoli Edilizi rilasciati dal comune di Refrontolo:

- Licenza Edilizia n°26/70 del 01/03/1971 per la costruzione di un laboratorio ad uso falegnameria.
- Licenza Edilizia n°74/72 del 11/01/1973 per l'esecuzione di lavori di ampliamento (*pratica non reperita in archivio – vedasi allegata dichiarazione rilasciata dal comune di Refrontolo*).
- Licenza Edilizia n°66/75 del 03/05/1976 per l'esecuzione di lavori di ampliamento (*pratica non reperita in archivio – vedasi allegata dichiarazione rilasciata dal comune di Refrontolo*).
- Concessione Edilizia – pratica n°59/81 del 10/02/1982 per l'esecuzione di lavori di recinzione dello stabilimento.
- Concessione Edilizia – n°18/84 del 11/09/1984 per l'esecuzione di lavori di ampliamento del capannone industriale.
- Concessione Edilizia – n°34/86 del 02/12/1986 per ampliamento in sopraelevazione del corpo uffici.
- Concessione Edilizia – n°94/87 del 28/10/1988 per Varianti in corso d'opera in riferimento a Concessione Edilizia n.34/86 del 02/12/1986.
- Concessione Edilizia n°111/88 del 15/12/1988 per n.3 aperture nella parete prospettante la via Casale, la sistemazione del piazzale antistante e la demolizione interna di due locali.
- Concessione in Sanatoria n°23/01 del 26/11/2001 per la costruzione di tettoie e silos.
- Concessione in Sanatoria n°02/02 del 16/07/2002 per la demolizione di tettoie e silos con modifiche prospettiche e sistemazione esterna di edificio industriale.

La costruzione originaria del fabbricato ed i successivi corpi realizzati in ampliamento sono stati dichiarati agibili con i seguenti Certificati:

- Licenza di Agibilità - pratica n.26/70 in data 16/02/1972 rilasciata al termine della prima costruzione dell'edificio.
- Permesso di Agibilità n°18/84 in data 04/07/1990 rilasciato al termine della costruzione dell'ampliamento del capannone artigianale.



- Permesso di Agibilità n°94/87 in data 18/04/1989 rilasciato al termine della costruzione dell'ampliamento ad uso uffici.

Come già precisato in elenco, presso l'Ufficio Unico Urbanistica dei comuni di Pieve di Soligo e Refrontolo è stata reperita tutta la sopraelencata documentazione ad eccezione di due pratiche edilizie relative a Licenza Edilizia n°74/72 e n°66/75 in quanto non rinvenute nei faldoni dell'archivio comunale. A tal riguardo si allega dichiarazione rilasciata dall'Ufficio medesimo in merito al non ritrovamento delle pratiche suddette.

Oltre a quanto sopra è stata rinvenuta un'ulteriore pratica edilizia riguardante Concessione Edilizia n°56/96 del 04/02/1997 per la costruzione di una cabina di trasformazione energia elettrica da realizzarsi con manufatto isolato in prossimità all'angolo nord-ovest della proprietà e con accesso pedonale previsto su via Casale. Tale manufatto, però, non è più stato realizzato e detta Concessione risulta ormai decaduta per decorso dei termini previsti dalla legge.

#### Difformità rilevate

Dal raffronto fra la documentazione progettuale rinvenuta e la situazione di fatto riscontrata il giorno del sopralluogo, lo scrivente ha rilevato alcune minime difformità. Rispetto all'ultima Concessione in Sanatoria n°02/02, depositata agli atti e approvata dal comune, in loco sono state riscontrate le seguenti differenze planimetriche e prospettiche:

- presenza di due corpi di fabbrica accessori accostati al lato nord dello stabilimento, delle dimensioni in pianta di circa (3,95 x 6,40) m e di circa (5,30 x 3,20) m e dell'altezza media pari a circa m 4,50; locali edificati in forza di precedente Licenza Edilizia e già destinati a vecchia centrale termica. Da quanto denunciato con ultima Sanatoria di cui sopra, suddetti manufatti, però, dovrebbero risultare demoliti ma di fatto sono ancora esistenti. Lo scrivente ritiene comunque verosimile che la denuncia di demolizione dei suddetti corpi accessori derivi semplicemente da un errore di rappresentazione grafica dello stato di fatto in sanatoria;
- presenza di una porta di servizio sempre nel prospetto nord, poco più a ovest dei corpi accessori sopra menzionati;
- difformità per quanto riguarda dimensioni e numero dei portoni presenti nel prospetto ovest; sul fronte della campata centrale risultano di fatto esistenti due portoni di dimensioni più piccole (e conformi alla concessione n°111/88), in luogo del grande portone raffigurato nei grafici in sanatoria. Anche in questo caso appare verosimile un mero errore di rappresentazione grafica in sanatoria;
- i setti separatori per inerti, addossati al prospetto sud dello stabilimento, sono cinque anziché sei.



Suddette difformità risultano comunque sanabili con una richiesta di sanatoria ambientale soggetta a sanzione sia amministrativa, sia ambientale in quanto trattasi di immobili ricadenti in area soggetta a vincolo ex D.Lgs 42/2004. Per quanto riguarda l'esistenza dei vecchi corpi di fabbrica accessori addossati al lato nord dello stabilimento, realizzati in forza di precedente concessione e mai demoliti, lo scrivente ritiene di affermare che gli stessi siano da considerarsi comunque legittimi anche se non più rappresentati nell'ultima denuncia in Sanatoria del 2002 considerandosi, tale mancanza, come un mero errore di rappresentazione grafica commesso dal tecnico al momento della redazione della pratica suddetta. Ad ogni buon conto trattasi comunque di un volume edilizio per il quale risulta possibile ottenere una sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 in quanto rispetta sia la disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della sua realizzazione, sia quella attuale. Si osserva inoltre che le norme urbanistiche consentono, in riferimento alla zona D1.1 in questione, un indice di copertura massima del lotto pari al 60% della superficie fondiaria. Considerando che il lotto in proprietà (mapp.193, 827, 829, 832 e 834) misura complessivamente circa 10.667 mq, risulta possibile realizzare un edificio di superficie coperta complessiva pari a circa 6.400 mq (10.667 mq x 60%). Poiché attualmente la superficie coperta dallo stabilimento esistente è pari a 3.700 mq, il lotto residuerebbe comunque un'ulteriore disponibilità di superficie da coprire pari a 2.700 mq (6.400 mq – 3.700 mq).

Quanto alla determinazione dei costi stimati per l'ottenimento della sanatoria da porre in detrazione al valore di mercato, compresi quelli relativi agli aggiornamenti catastali descritti in precedenza, si rimanda al successivo capitolo della stima.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Trattasi di un complesso immobiliare a destinazione artigianale/commerciale, con annesso scoperto pertinenziale situato in zona industriale periferica del comune di Refrontolo, all'incrocio fra le strade pubbliche di via Casale, via Conegliano e via Tessere e in prossimità della rotatoria che collega le predette strade comunali alla circonvallazione di Pieve di Soligo, via Crevada.

L'intero stabilimento è composto sostanzialmente da due porzioni costituite rispettivamente da un grande capannone ad uso magazzino, con annessi locali accessori e tettoia, di complessivi 3.460 mq e da una palazzina ad uso uffici a due piani fuori terra di complessivi 480 mq comprensivi di portico di collegamento al predetto magazzino. Attualmente l'attività insediata commercializza materiali e attrezzature per l'edilizia.

La costruzione del comparto artigianale è avvenuta in più riprese a partire dal 1971 fino all'ultimo ampliamento realizzato nel 1984, mentre quella del blocco uffici è stata iniziata





nel 1975 circa e completata con ampliamento in sopraelevazione nel 1989.

Il corpo principale del capannone è suddiviso in quattro campate della larghezza variabile compresa fra 10-15 metri, di cui tre della profondità di circa 75 metri ed una pari a circa 49 metri; la superficie lorda complessiva è di circa 3.340 mq, di cui la maggior consistenza, pari a circa 3.070 mq, riguarda lo spazio dedicato al magazzino, la porzione nord-est, di circa 170 mq, è destinata a parcheggio coperto, mentre la porzione sud-ovest, di circa 100 mq, è destinata a sala riunioni, spogliatoi e servizi igienici.

Lo stabilimento è realizzato con struttura portante in pilastri di cemento armato, tamponamenti in laterizio, serramenti in ferro verniciato, coperture con volte “a botte ribassata” in parte realizzate con struttura in latero-cemento e manto di copertura in pannelli ondulati di eternit (relativamente al primo stralcio del 1971), in parte realizzate con capriate in ferro, lastre romanelle di eternit e manto di copertura in lamiera grecata (relativamente al secondo stralcio del 1984). Le altezze interne misurano da un minimo di m.4,70 misurati al piano di imposta della volta di copertura a un massimo di m.6,35 misurati sotto chiave di volta. Sul lato nord, alle spalle dello stabilimento principale, trovano sede i locali accessori consistenti in una torre per trasformazione dell’energia elettrica avente superficie lorda pari a circa mq 6, due locali tecnici ospitanti un vecchio impianto termoconvettore dismesso, di superficie lorda pari a circa mq 42, più un corpo di fabbrica adibito a servizi igienici di superficie lorda pari a circa mq 17. Suddette appendici sono realizzate in muratura portante di laterizio e copertura piana in cemento armato.

In aderenza al lato est dello stabilimento, inoltre, si estende una tettoia pensile, realizzata con mensole in ferro e soprastante copertura in lamiera grecata, di superficie lorda complessiva pari a mq 55.

All’angolo sud-ovest del complesso, in aderenza e ampliamento al magazzino edile, si erge la palazzina degli uffici a due piani fuori terra. Detto comparto è stato realizzato in epoca poco più recente con struttura intelaiata in cemento armato, solai e copertura piana in latero-cemento, tamponamenti continui con serramenti di alluminio anodizzato e lattoneria di contorno in lamiera verniciata.

Il piano terra è formato da un ingresso/reception, un piccolo wc con antibagno, un corridoio, una sala d’attesa, quattro uffici, un locale quadri elettrici e centraline e una centrale termica; il piano primo da un corridoio, una sala riunioni, un archivio, un ripostiglio, uno spogliatoio, due wc con antibagno in comune, tre uffici singoli e un ampio ufficio open-space. Il tutto per una superficie lorda complessiva di circa 416 mq compreso vano scala. Le altezze utili interne misurano m.3,00 al piano terra e m.2,80 al piano



primo.

La palazzina degli uffici e il capannone artigianale sono collegati, al piano terra, da un porticato chiuso su tre lati di circa 64 mq lordi.

Le finiture interne ed esterne del complesso immobiliare sono rimaste quelle dell'epoca di costruzione, quindi vetuste e tipiche dell'edilizia industriale. Per quanto riguarda il capannone artigianale, i pavimenti interni sono in cemento liscio al quarzo nell'area magazzino e in piastrelle sia nel reparto sala riunioni e spogliatoi, sia nei servizi igienici. Per quanto riguarda il corpo direzionale, i pavimenti sono in piastrelle di granito sia negli uffici, sia nella scala e in piastrelle tradizionali nei servizi igienici.

Le facciate interne ed esterne sono intonacate a civile e tinteggiate; serramenti ed infissi sono in ferro verniciato con vetro semplice nel capannone, in alluminio con doppio vetro nella palazzina degli uffici e nel reparto sala riunioni e spogliatoi.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia alimentata a gasolio, con calore distribuito attraverso un circuito fluido-vettore a diverse unità fan-coil presenti negli uffici e nelle salette. Il resto dello stabilimento a magazzino risulta scollegato dagli impianti e risulta quindi privo di riscaldamento.

#### Stato di manutenzione e conservazione

In sede di sopralluogo il sottoscritto ha riscontrato una situazione di trascuratezza generale, soprattutto per quanto riguarda il capannone adibito a magazzino e relativi locali accessori di contorno. Si aggiunga il fatto che, a seguito alcuni importanti eventi meteorologici avvenuti negli ultimi anni, si sono verificati danni ai lucernari e alla copertura dello stabilimento, ragion per cui attualmente lo stabilimento presenta infiltrazioni d'acqua diffuse e segni di percolazioni su muri e pilastri. Suddetti fattori inoltre hanno contribuito ad accelerare ulteriormente il naturale deperimento del fabbricato rispetto a quello che di norma avverrebbe se lo stesso fosse stato soggetto a periodica manutenzione. Inoltre, come già precisato in relazione, il manto di copertura delle volte dello stabilimento è in parte costituito da lastre ondulate in cemento-amianto (*eternit*) e in parte da "romanelle" sempre in cemento-amianto ricoperte solo superficialmente da lamiera grecata. Essendo l'amianto un materiale ritenuto fuori legge e soggetto a bonifica, si dovrà provvedere al rifacimento del manto di copertura provvedendo alla sostituzione dello stesso con altri tipi di materiale più idonei (quali ad esempio accoppiati in pvc, pannelli sandwich, lamiere, ecc..).

Nel complesso suddetta porzione di stabilimento si presenta vetusta ed in stato conservativo SCADENTE.

Diversamente la porzione di fabbricato relativa alla palazzina degli uffici, anche se



edificato circa 35 anni fa, non palesa vizi di particolare rilievo e si presenta ancora in stato di conservazione MEDIOCRE.

#### Scoperto pertinenziale

Gli immobili godono di uno scoperto pertinenziale di notevoli dimensioni, pari a circa mq 6.970, la cui maggiore consistenza si sviluppa a sud rispetto allo stabilimento. Il fondo è completamente recintato ed è per gran parte pavimentato in cemento e in parte è a verde e camminamenti. L'intero lotto di proprietà riserva inoltre la possibilità di edificare ulteriori 2.700 mq di superficie coperta da destinare ad attività produttive o commerciali.

#### Certificati di conformità

Presso il comune di Refrontolo non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti.

#### Certificazione e classe energetica

In merito alla classificazione energetica degli immobili, si precisa che gli stessi risultano edificati anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Refrontolo non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata la consistenza degli immobili e gli elementi costitutivi degli stessi come desunti dal sopralluogo e dalla documentazione progettuale, si ritiene che tutte le unità immobiliari abbiano costi di gestione alti e che i beni appartengano tutti alla classe energetica G.

### **STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEI BENI**

Alla data del sopralluogo gli immobili in questione sono risultati occupati dalla ditta esecutata, quale esercente l'attività commerciale ivi insediata.

### **VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale gli stessi possono essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detto valore è definito dagli standard Internazionali "valore di liquidazione o valore di vendita forzata" il quale si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano, appunto, le vendite ad un'asta pubblica rispetto a quelle che caratterizzano le vendite in libera



contrattazione nel mercato, ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

### **Consistenza immobiliare**

Nel caso in esame viene adottato, quale criterio di misurazione, quello della Superficie Esterna Lorda (s.e.l.), maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale, che corrisponde alla superficie lorda delle unità immobiliari comprensiva delle murature interne e di quelle perimetrali libere, nonché metà delle murature poste a confine con altre unità immobiliari.

### **Superficie commerciale**

Il complesso artigianale è composto da diverse tipologie di fabbrica, contraddistinte l'una dall'altra da proprie caratteristiche costruttive, dotazioni impiantistiche e specifico stato di manutenzione e conservazione. Quali superfici commerciali vengono considerate le superfici lorde di ogni porzione di fabbricato, ciascuna valutata a se con precisazione che, come di consueto per il tipo di immobili in questione, il valore attribuito alle porzioni di fabbricato comprende anche le pertinenze coperte e scoperte nonché i volumi tecnici relativi agli impianti esistenti. La superficie territoriale del lotto in esame, inoltre, residua ancora ulteriore possibilità edificatoria e pertanto anch'essa verrà trattata distintamente nella stima del valore di mercato. Sia per quanto riguarda le porzioni di fabbricato, sia per quanto riguarda la porzione di lotto edificabile, verrà quindi assegnato un congruo valore unitario di stima in relazione alla specifica consistenza commerciale.

Le consistenze immobiliari vengono pertanto così suddivise e considerate:

- Capannone ad uso magazzino con parcheggio coperto e locali accessori addossati al lato nord = mq 3.305. Trattasi di immobile vetusto, costruito nei primi anni '70 del secolo scorso e ampliato in più riprese con ultimo stralcio ultimato nel 1984. E' costituito essenzialmente da un importante corpo principale a quattro campate, più i locali tecnici e i servizi igienici in appendice al lato nord. Il fabbricato si presenta privo di impianto di riscaldamento e in scadente stato di conservazione.
- Porticato di collegamento (fra capannone e palazzina uffici), più sala riunioni, spogliatoi e servizi igienici interni al reparto artigianale = mq 164. Trattasi di porzioni di edificio realizzate all'incirca fra il 1975 e il 1978 con struttura parte in cemento armato, parte in muratura e collegati allo stesso impianto di riscaldamento a servizio del corpo uffici.
- Palazzina uffici e servizi a due piani (T-1°) = mq 416. Trattasi di porzione di fabbricato edificata in ampliamento allo stabilimento artigianale nel 1975 e successivamente sopraelevata di un piano nel 1987, con struttura intelaiata in cemento



armato, tamponamenti continui con serramenti in alluminio e collegata a centrale termica. Lo stato di conservazione appare essere mediocre.

- Tettoia esterna in aderenza al lato est dello stabilimento = mq 55. Trattasi di pensilina a sbalzo realizzata nel 1990 circa. Attualmente la stessa si presenta in condizioni precarie.

#### Residua porzione di lotto edificabile.

Lo strumento urbanistico comunale consente per l'area in oggetto un indice di copertura pari al 60% della superficie fondiaria. Quale consistenza commerciale viene pertanto considerata la residua parte edificabile del lotto, tenuto ovviamente conto della superficie già coperta dallo stabilimento esistente e dell'area pertinenziale legata proporzionalmente al fabbricato stesso. Considerando che:

- la superficie territoriale complessiva del lotto è pari a mq 10.667;
- lo strumento urbanistico comunale consente un indice di copertura del 60%;
- la superficie attualmente coperta dai fabbricati esistenti è di mq 3.700;

la residua superficie ancora copribile da fabbricato è pari quindi a:  $\text{mq } 10.667 \times 60\% = \text{mq } 6.400 - \text{mq } 3.700 = \text{mq } 2.700$ .

Come già precisato, lo scrivente considera nel valore unitario attribuito alle varie porzioni del fabbricato oggetto di stima, anche la corrispondente proporzionale quota di valore attribuita all'area coperta e scoperta di pertinenza. Pertanto, quale residua superficie di lotto edificabile, oggetto di valutazione separata, si considera la residua superficie copribile da fabbricato compresa la proporzionale quota di pertinenza scoperta in rapporto al 60%, ossia:  $\text{mq } 2.700 / 60\% = \underline{\text{mq } 4.500}$ .

#### Determinazione valore di mercato

I beni in questione appartengono ad un segmento di mercato ben identificato e riconoscibile nel mercato immobiliare locale, tanto che risulta possibile applicare il procedimento di stima del confronto di mercato (Market Comparison Approach) previsto dagli standard di valutazione internazionale (IVS), ossia il procedimento che porta a determinare il più probabile valore dell'unità oggetto di valutazione, mediante confronto con unità immobiliari simili delle quali è noto il prezzo concretizzatosi in recenti transazioni. I valori unitari applicati nella presente stima derivano da una media, opportunamente ponderata dallo scrivente, fra i comparabili reperiti ed i prezzi riferiti da operatori immobiliari della zona. Il tutto supportato da banche dati telematiche, osservatori di mercato immobiliare e istituti di ricerca i quali forniscono un quadro globale sull'andamento attuale del mercato. Ai valori così determinati, sono stati poi



apportati i correttivi sulla base dei fattori incrementali o decrementali dipendenti dalle caratteristiche immobiliari, dalla vetustà, dallo stato di manutenzione e conservazione.

Gli immobili oggetto di stima consistono in uno stabilimento a destinazione artigianale/commerciale con annesso corpo uffici e con ampio scoperto pertinenziale che riserva ulteriore capacità edificatoria. Il tutto situato in zona industriale del comune di Refrontolo. La zona è certamente periferica rispetto al comune di appartenenza, tuttavia il principale centro di riferimento per il comprensorio è da individuare nella città di Pieve di Soligo, che si pone appena a circa 2 km di distanza. L'area risulta inoltre servita da infrastrutture e pubblici servizi.

Nel procedimento di stima sono stati presi in considerazione le diverse porzioni immobiliari che distinguono il fabbricato sia per le specifiche destinazioni, sia per le caratteristiche costruttive, nonché per il grado di vetustà e per lo stato di manutenzione e conservazione delle stesse.

La ricerca effettuata nel mercato immobiliare ha portato a determinare i seguenti valori medi unitari riferiti ad immobili simili ed equiparabili a quelli oggetto di valutazione:

- per la porzione a magazzino compresi locali tecnici accessori: 150 €/mq;
- per il porticato di collegamento e per salette, spogliatoi e servizi interni allo stabilimento: 200 €/mq;
- per il comparto degli uffici: 320 €/mq;
- per la tettoia esterna addossata al lato est dello stabilimento: 70 €/mq.

Suddetti valori stimati comprendono anche la pertinenza coperta e scoperta.

Quanto alla possibilità edificatoria che residua il lotto, si osserva che la proprietà fondiaria risulta situata in zona extraurbana a destinazione produttiva dove predominano le attività connesse all'industria e al commercio. Il lotto si pone inoltre in fregio ad un importante nodo stradale che collega l'area Pievigina ai comuni di Refrontolo e Conegliano. Ancorché l'area sia soggetta a vincoli ambientali per la vicinanza a corsi d'acqua, il lotto di proprietà conserva comunque la possibilità di realizzare ulteriori 2.700 mq di superficie coperta che, in rapporto all'indice di copertura massimo consentito del 60%, ne deriva un residuo lotto commerciale di 4.500 mq.

Si fa presente che il mercato delle aree industriali, al pari di quello degli immobili a destinazione produttiva/artigianale della zona, ha risentito notevolmente della crisi immobiliare tuttora in atto e ciò è avvenuto in modo marcato nel comune di Refrontolo. La potenzialità del lotto in questione non si sottrae a questa dinamica, inoltre lo stesso presenta dimensioni notevoli ed è condizionato alla riqualificazione dello stabilimento esistente, anch'esso di dimensioni medio-grandi. Le caratteristiche che fanno mantenere



agli immobili una propria appetibilità nel mercato e che fanno sì che gli stessi possano esprimere un proprio valore di rispetto, ancorché deprezzato rispetto ad un recente passato, sono appunto la buona visibilità da strade principali trafficate.

Sulla scorta delle indagini effettuate nel mercato immobiliare e delle considerazioni fin qui esposte, lo scrivente assegna per la porzione di lotto edificabile in argomento, un valore medio unitario di stima pari a 40 €/mq.

#### Costi e deduzioni al valore di mercato.

Come evidenziato nei precedenti capitoli della presente, l'immobile presenta alcune minime difformità prospettiche per le quali è possibile ottenere un provvedimento di sanatoria ambientale. Inoltre sia la mappa del Catasto Terreni, sia la planimetria catastale urbana sono difformi rispetto allo stato di fatto, per cui si dovrà procedere con atti di aggiornamento catastali interessanti sia Tipo Mappale al Catasto Terreni al fine del corretto inserimento in mappa del fabbricato, sia denuncia di variazione urbana mediante procedura "Docfa" al fine di presentare la nuova planimetria conforme allo stato di fatto.

Lo scrivente precisa inoltre di aver riscontrato la presenza di coperture in eternit che dovranno essere rimosse e conferite a discarica autorizzata. Gli immobili sono pertanto soggetti a svalutazione pari al costo imputabile alla rimozione del manto di copertura in eternit esistente e la sostituzione dello stesso con altro materiale a norma di legge. Il costo per detti interventi viene stimato pari a circa 45,00 €/mq di copertura.

La superficie effettiva delle volte di copertura oggetto di rifacimento è di circa 3.500 mq, ne deriva pertanto un costo complessivo di intervento pari a circa:  $\text{mq } 3.500 \times \text{€/mq } 45,00 = \text{€}157.500,00$  al lordo delle imposte ai sensi di legge e comprensivo del conferimento dei rifiuti speciali a discarica autorizzata.

Per quanto riguarda la redazione e presentazione delle pratiche edilizie relative alla bonifica delle coperture in eternit e alla sanatoria ambientale per modifiche ai prospetti su immobili soggetti a vincolo paesaggistico viene stimato, a corpo, un costo complessivo pari a €8.000,00 onnicomprensivo di aggiornamenti catastali, diritti amministrativi /erariali, sanzioni ambientali e imposte di legge.

Gli importi suddetti verranno detratti dal valore di mercato determinato in quanto rimarranno a carico dell'acquirente.

#### Valutazione

Alla luce di quanto sopra emerso e sulla base dei rilievi, delle ispezioni ed indagini eseguite, dopo aver tenuto conto delle condizioni degli immobili sia dal lato intrinseco che estrinseco, dell'ubicazione, della forma e della consistenza, della destinazione urbanistica secondo lo strumento vigente, della situazione in merito alla legittimità



edilizia ed urbanistica, della qualità degli immobili e del loro grado di vetustà nonché dello stato di manutenzione e conservazione e dello stato della disponibilità. Tutto ciò considerato e sulla base anche delle attuali condizioni di mercato, lo scrivente assegna agli immobili di che trattasi un valore di mercato determinato nel modo che segue:

Descrizione	Superficie commerciale	prezzo unitario	Valore di Mercato
Stabilimento artigianale compresi locali accessori (magazzino, parcheggio coperto, cabina elettrica, locali tecnici, ripostigli e servizi igienici)	mq 3.305	x €/mq 150,00	= € 495.750,00
Portico, spogliatoi e servizi interni al reparto artigianale	mq 164	x €/mq 200,00	= € 32.800,00
Palazzina uffici e servizi p. T-1°	mq 416	x €/mq 320,00	= € 133.120,00
Tettoia esterna - lato est	mq 55	x €/mq 70,00	= € 3.850,00
Porzione residua di lotto edificabile (indice di copertura fondiaria: 60%)	mq 4.500	x €/mq 40,00	= € 180.000,00
<b>Totale Valore di Mercato</b>			<b>= € 845.520,00</b>

#### Decurtazioni al Valore di Mercato

Svalutazione dello stabilimento imputabile al costo per la sostituzione del manto di copertura esistente previa rimozione di pannelli in cemento-amianto e conferimento del materiale a discarica autorizzata (al lordo delle imposte) = -€ 157.500,00

Costo per pratiche amministrative relative a bonifica coperture in eternit, sanatoria edilizia per modifiche ai prospetti su immobili soggetti a vincolo ambientale e aggiornamenti catastali (al lordo di diritti amministrativi, sanzioni ambientali e imposte di legge). = -€ 8.000,00

**Restano € 680.020,00**

#### Valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato determinato.

**Valore di vendita forzata = € 680.020,00 – 20% = arrotondati € 545.000,00**

(Euro cinquecentoquarantacinque/00)





Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

Vittorio Veneto 30 novembre 2018

Il Consulente esperto stimatore  
Geometra GINO FARAON  
(Documento munito di firma digitale)

**Documentazione allegata:**

1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita;
2. avviso d'asta;
3. documentazione fotografica;
4. visure catastali;
5. estratto di mappa;
6. elaborato planimetrico ed elenco subalterni catastali;
7. planimetrie catastali;
8. ispezioni ipotecarie (elenco formalità);
9. atto di provenienza (compravendita a rogiti del Notaio Lorenzo Ferretto di Treviso in data 30/03/2001 Rep. n°49649);
10. estratto del P.I. (zonizzazione e carta dei vincoli) e delle N.t.o.
11. documentazione progettuale e tecnico amministrativa;
12. richiesta effettuata all'Ufficio Unico Urbanistica ed Edilizia Privata in merito a pratiche edilizie mancanti e dichiarazione di irreperibilità delle pratiche edilizie n°74/72 e n°66/75 rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio stesso;
13. Richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate in merito all'esistenza di contratti di locazione in essere non risolti e risposta negativa della stessa.

