

TRIBUNALE DI TREVISO

*_*_*

ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE n. 66/2023

a carico di:

Esecutato n.1

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso dott. Bianco Leonardo di valutare i beni immobili di proprietà della ditta eseguita, il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni, con studio in Treviso - Piazza G. Ancilotto n.8, perito estimatore, ha eseguito le necessarie verifiche ed accertamenti riferiti agli immobili pignorati ed ubicati in Comune di Santa Lucia di Piave (Tv).

Successivamente ha richiesto visure aggiornate dei beni presso l'Ufficio del Territorio di Treviso - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

Ha quindi effettuato visure di controllo e di aggiornamento delle Iscrizioni e delle Trascrizioni Pregiudizievoli presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, Servizi di Pubblicità Immobiliare, già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

Ha successivamente acquisito copia dell'atto di provenienza dei beni e verificato il contenuto della relazione notarile ventennale prodotta in atti dal creditore precedente.

Ha inoltre svolto accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Lucia di Piave (Tv), per le verifiche dei progetti del fabbricato e delle concessioni edilizie rilasciate, ciò ai fini dell'accertamento della conformità urbanistica dell'immobile.

Ha inoltre effettuato accesso presso l'immobile, unitamente al custode nominato, per verificare lo stato, caratteristiche e consistenza dei beni e redigendo, all'uopo, ampia documentazione fotografica e svolgendo in loco le apposite misurazioni.



Ha inoltre depositato istanza all'Agenzia Delle Entrate di Treviso per richiedere informazioni al riguardo dell'occupazione dei beni e quindi sulla presenza di eventuali contratti registrati riguardanti l'immobile pignorato.

Sulla base degli accertamenti svolti e della documentazione acquisita si espone la seguente relazione estimativa.

DESCRIZIONE CENSUARIA dei beni pignorati

I beni immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare sono così indicati:

COMUNE DI SANTA LUCIA DI PIAVE (TV)

CATASTO TERRENI

FOGLIO 4

mappale n. 1132, ente urbano Ha. 01.61.03

Costituente area coperta e scoperta con sovraeretto fabbricato industriale e residenziale.

COMUNE DI SANTA LUCIA DI PIAVE (TV)

CATASTO FABBRICATI

FOGLIO 4

Mappale n. 1132, sub. 3, Via Foresto Sud, piano T-1, Categoria A/3, Classe 3, vani 3,5, RC €. 225,95;

Mappale n. 1132, sub. 4, Via Foresto Sud, piano T, bene comune non censibile, area scoperta di mq. 11652, comune ai mappali NN. 1132, sub. 3 e sub. 5;

Mappale n. 1132, sub. 5, Via Foresto Sud, piano T-1, Categoria D/1, RC €. 23.399,02.

Indicati nel pignoramento su piena proprietà di 1/1 all'esecutato n. 1.



ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

L'indicazione dei mappali contenuti nell'atto di pignoramento risulta corretta.

ACCERTAMENTO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Per l'esecuzione immobiliare è stata depositata la certificazione notarile ventennale a firma del notaio Giulia Barbagallo, notaio in Palermo, portante la data del 23 marzo 2023.

La certificazione riporta le provenienze ad oltre il ventennio e quindi appare completa.

FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO UNICO – per l'intero in piena proprietà

DESCRIZIONE CATASTALE

AGENZIA DELLE ENTRATE DI TREVISO - CATASTO TERRENI									
Comune di SANTA LUCIA DI PIAVE (I221)									
f.m.	p.c.n.	sub	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
						ha are ce			
4	1132	-	-	Ente urbano		16.103 mq.	-	€ 0,00	€ 0,00

AGENZIA DELLE ENTRATE DI TREVISO - CATASTO FABBRICATI									
Comune di SANTA LUCIA DI PIAVE (I221) – Via Foresto Sud									
sezione urbana	f.m.	p.c.n	sub	piano	categoria	cl.	consistenza	superficie catastale	rendita
A	4	1132	3	T-1	A/3	3	3,5 vani	mq. 74	€ 225,95
A	4	1132	4	T	Bene comune non censibile – partita speciale A	-	-	mq. 11652	-



A	4	1132	5	T-1	D/1	-	-	-	€ 23.399,02
---	---	------	---	-----	-----	---	---	---	-------------

Ditta intestata:

Esecutato n.1 – pieno proprietario per l'intero.

PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto all'esecutata, giusto atto di scissione rep. n. 35641 del 16.11.2004 notaio dott. Sartorio Alberto in Conegliano, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Treviso il 03.12.2004 ai n.ri 51142 reg. generale e 32989 di reg. particolare.

CONFINI

L'unità immobiliare costituita da fabbricato industriale con relativa area di pertinenza confina da nord in senso orario con i mappali 1001, 928, 1131, 1113, 948, 1038, 898, 1003, 1004, 999 e 1000, salvo altri e/o variati.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI

UBICAZIONE ED AREA ESTERNA

Trattasi di un'immobile costituito da un capannone industriale (mobilificio) costruito su di un'area di pertinenza di dimensioni generose, ubicato nel Comune di Santa Lucia di Piave (Tv), nell' "Area Insediamenti produttivi Lovera", sita tra gli abitati di S. Lucia di Piave e di Susegana, con accesso da via Foresto Sud al civ. n.9.

L'area in cui si inserisce è dunque caratterizzata dalla presenza di soli edifici a destinazione produttiva.

Urbanisticamente l'area è identificata dal P.I. vigente come Z.T.O. Dc "Ambito produttivo confermato", che riguarda *tutte le parti del territorio destinate agli*



insediamenti produttivi e di tipo industriale o artigianale.

Secondo quanto riportato nel sito dell'Amministrazione comunale, lo strumento urbanistico vigente assegna a tali zone un indice di copertura massimo del 60% della superficie fondiaria, per cui risulterebbero esserci ancora della possibilità edificatoria sul lotto in esame che viene così calcolata:

- superficie catastale * del mappale in proprietà: 16.103,00 mq.
- massima superficie coperta realizzabile: $16.103,00 \text{ mq.} \times 0,60 \text{ mq./mq.} = 9.661,80 \text{ mq.}$
- superficie coperta del fabbricato realizzato: 4.452,23 mq. (secondo gli elaborati progettuali approvati, in particolare la DIA prot. n. 290 dd. 13.01.2012).
- superficie coperta residua edificabile: $9661,80 \text{ mq.} - 4.452,23 \text{ mq.} = \underline{5.209,57 \text{ mq.}}$

Tali entità di superficie ed indicazioni andranno riverificate ed esattamente calcolate, sull'effettivo utilizzo dell'intera potenzialità, in sede progettuale, secondo tutti gli standard urbanistici previsti.

***N.B.:** si precisa che è stata utilizzata la superficie catastale dell'area scoperta per duplice motivo:

- non è stato dato incarico allo scrivente per effettuare un rilievo strumentale dell'area scoperta;
- lo stesso dato è stato utilizzato dai progettisti del capannone.

Il lotto è delimitato su tutti i lati dalla recinzione che è formata da un muro in C.A. sormontato da una ringhiera in pannelli grigliati in acciaio su quasi la totalità del suo sviluppo, fanno eccezione alcuni tratti dei confini nord ed est dove il grigliato viene sostituito da una più semplice rete metallica.

L'ingresso all'area avviene mediante quattro cancelli carrai scorrevoli ed uno pedonale. Quest'ultimo e due dei varchi carrai si trovano ad ovest, su Via Foresto



Sud, mentre i passaggi restanti sono posti uno a sud e uno ad est, in fondo alla proprietà.

Il lotto è tenuto prevalentemente a prato. Intorno all'edificio si staglia una superficie in ghiaia che si fa più parcata sul lato ovest, dove la vegetazione è maggiormente curata e contenuta in aiuole ben confinate da una cordona in Cls.

L'illuminazione esterna è assicurata da fari posizionati sulle facciate dell'edificio.

CAPANNONE – PORZIONE DIREZIONALE

Lo stabilimento, in posizione leggermente decentrata rispetto all'area scoperta e più vicina al confine con la pubblica via, si articola in due corpi distinti, sebbene entrambi rettangolari ed uniti tra loro: un corpo a forma di parallelepipedo di dimensioni minori ed uno maggiore. Il primo, più stretto e corto, si trova sul lato rivolto verso via Foresto Sud, costituendo così la facciata principale del complesso, sebbene dal lato estetico si presenti in netta continuità col resto della costruzione, formata da pannelli prefabbricati in C.A. posti a chiusura dell'ossatura portante dell'edificio, composta da un reticolo di pilastri e travi del medesimo materiale, con finestre a nastro in alluminio con vetrocamera.

Internamente, oltre ai due piani che lo dividono orizzontalmente, il corpo minore è diviso anche sul piano verticale in due parti asimmetriche.

La porzione nord, quella più estesa, è adibita al reparto vendita con al piano terra l'ingresso, protetto in facciata da una pensilina semicircolare in struttura metallica, e gli uffici, mentre al piano superiore trovano spazio una zona espositiva affiancata da ulteriori due uffici/sale riunioni.

Le finiture interne degli uffici sono caratterizzate da pavimenti in piastrelle e pareti intonacate e tinteggiate, mentre gli orizzontamenti sono tutti controsoffittati. A differire leggermente è solo la sala espositiva che presenta una pavimentazione in



laminato. I servizi igienici sono controsoffittati e rivestiti sia per terra che sulle pareti con piastrelle di ceramica.

Lo stato d'uso e manutenzione delle finiture interne è ottimo, nonostante qualche segno di infiltrazione al primo piano.

La porzione sud, ancorché più corta della precedente, è molto più articolata al proprio interno in quanto contiene, al piano terra, gli spogliatoi per i dipendenti del mobilificio con accesso dedicato dal fronte principale e collegamento diretto con l'area produttiva, la centrale termica con accesso proprio dal lato sud, il deposito vernici, con accesso attiguo al precedente, ed un vano dedicato alla carica delle batterie dei muletti, accessibile solo dall'interno dell'area produttiva. Al piano superiore troviamo l'appartamento del custode ed il vano compressori, accessibili da due scale interne separate; quella dell'abitazione, in struttura tradizionale in C.A. rivestita con piastrelle e ingresso dal fronte principale, si sviluppa in un vano ricavato tra gli spogliatoi e la centrale termica, l'altra, a chiocciola ed in metallo, accessibile solamente dall'area produttiva, si colloca tra il vano dedicato alla carica delle batterie e gli spogliatoi.

Gli ambienti degli spogliatoi sono controsoffittati e presentano pavimenti in piastrelle e la maggior parte delle pareti rivestite in piastrelle di ceramica.

CAPANNONE – ALLOGGIO CUSTODE

L'alloggio del custode al primo piano è composto da un soggiorno con angolo cottura dal quale, attraverso un corridoio, si può accedere ad un ripostiglio, una camera ed un servizio igienico. Le finiture interne sono caratterizzate da pavimenti in piastrelle sull'intera abitazione ad eccezione della camera, rifinita con laminato tipo parquet prefinito; le pareti sono intonacate e tinteggiate su tutto l'alloggio ad eccezione del servizio igienico dove sono state rivestite con piastrelle in ceramica. Il



riscaldamento è autonomo di tipo tradizionale a radiatori con caldaia a condensazione posizionata nell'angolo cottura. All'interno dell'abitazione è stato predisposto un impianto di allarme, mancano tuttavia i sensori.

Lo stato d'uso e manutenzione delle finiture interne è buono, sebbene sono presenti evidenti segni di infiltrazioni ed umidità (muffa) soprattutto nella camera.

CAPANNONE – AREA PRODUTTIVA

L'area produttiva vera e propria, come anticipato, si trova nel parallelepipedo più grande, sul retro della palazzina direzionale. Al suo interno si trovano due ambienti dedicati alla produzione ed allo stoccaggio della merce. Entrambi presentano una buona illuminazione con luce naturale, assicurata dai lucernari in copertura e dalle finestre a nastro che scorrono lungo il perimetro della costruzione. I pavimenti sono in cemento liscio sotto al quale scorrono le serpentine dell'impianto di riscaldamento, a pavimento, appunto.

Le pareti perimetrali sono costituite dai pannelli in CIs che vediamo in facciata e che sono stati tinteggiati di bianco.

L'area produttiva è accessibile dall'esterno grazie ai varchi di grandi dimensioni praticati nelle pareti perimetrali e protetti da portoni settoriali o scorrevoli che consentono il passaggio di autoveicoli. Due di essi, sulla facciata principale, sono preceduti esternamente da una rampa che consente di abbassare il piano di carico dei camion al livello della pavimentazione interna, agevolando così le procedure di carico e scarico.

Si segnala che esternamente sul retro della costruzione, a servizio della produzione, si trova un macchinario aspira trucioli, di proprietà però dell'occupante, fissato su una platea in C.A. e circondato da tubazioni aeree che lo collegano da un lato al capannone e dall'altro ai container nei quali vengono raccolti i residui della



produzione.

Tale impianto come gli altri eventuali presenti non facenti parte del fabbricato non sono oggetto di stima e di vendita.

In adiacenza all'impianto di aspirazione è altresì presente una baracca abusiva in lamiera.

Le foto scattate all'atto del sopralluogo, che si allegano al presente elaborato, contribuiscono a descrivere l'edificio in questione e le sue pertinenze.

CDU

Depositata l'istanza alla P.A. di Santa Lucia Di Piave per ottenere il certificato di destinazione Urbanistica dell'area in oggetto, in data 04.09.2024 il Comune di Santa Lucia Di Piave ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 10572 che si allega.

Dal certificato si evince la destinazione dell'area ed i riferimenti delle norme che sommariamente si riportano:

L'immobile ricade in zona omogenea DC – Ambito produttivo confermato (art. 21 delle N.T.O.)

Vincoli:

- * vincolo sismico (art. 8 delle N.T.A.)
- * Compatibilità geologica – area idonea (art.28 delle N.T.A.)
- * zona stabile suscettibile di amplificazioni sismiche

A tale certificato e norme tecniche richiamate va fatto riferimento per qualsiasi conteggio di potenzialità edificatorie, vincoli, distanze, obblighi ecc.

Per qualsiasi maggiore dettaglio si rimanda alla lettura del certificato che si allega.

SERVITU'



L'atto di provenienza/ scissione non riporta nulla in merito ad eventuali servitù, mentre il precedente rogito del notaio Alberto Sartorio Rep. N. 23311 registrato a Conegliano il 13/11/1998 al N. 2062 serie 1V, richiama quanto segue:

“quanto oggetto degli assegni divisionali che precedono viene reciprocamente attribuito ed accettato a corpo, nel suo stato e grado attuale, con i relativi annessi e connessi, con le servitù attive e passive, con il possesso immediato e con ogni garanzia di legge circa la buona e la piena proprietà e la più assoluta libertà da pesi, oneri, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e sotto l'osservanza di tutte le norme, i patti e gli obblighi di cui alla convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di S. Lucia di Piave con atto da me autenticato in data 28 maggio 1998 Rep. N. 22413/9630, registrato a Conegliano il 10 giugno 1998 al N. 840 serie 2^.”*

*N.B.: la citata convenzione è stata aggiornata con quanto riportato nel prossimo capitolo.

VINCOLI – CONVENZIONI

Per quanto accertato all'atto dell'accesso agli atti in P.A., non risultano esserci particolari vincoli sull'area in oggetto.

Si precisa tuttavia che il lotto in esame fa parte della lottizzazione convenzionata col Comune di S. Lucia di Piave (Lottizzazione Industriale “Lovera”) con atto Rep. N. 22413/9630 del notaio Alberto Sartorio registrato a Conegliano il 10 giugno 1998 al N. 840 serie 2^ e successivo atto modificativo Rep. N. 26075 del medesimo notaio, registrato a Conegliano il 21 dicembre 1999 al N. 1655 serie 2^ .

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

La costruzione è stata edificata in forza dei seguenti titoli abilitativi:



Pratica Edilizia n. 147/2003:

- D.I.A. del 09.07.2002 per costruzione recinzione lotto e livellamento del terreno

Pratica Edilizia n. 175/2003:

- P.d.C. n. 175/2003 del 16.02.2005
- Inizio Lavori prot. 5196 dd. 13.05.2005

Pratica Edilizia n. 31/2006:

- D.I.A. prot. 2086 dd. 28.02.2006 – 1. variante al PdC n. 175/2003 per opere interne ed esterne

Pratica Edilizia n. 157/2006

- D.I.A. prot. n. 8199 dd. 10.08.2006 – 2. variante al PdC n. 175/2003 per opere interne
- Certificato di agibilità' n. 13/2007

Pratica Edilizia n. 14/2007

- D.I.A. prot. n. 998 dd. 26.01.2007 - costruzione platea in C.A. e posa installazione impianti tecnologici sulla stessa

Pratica Edilizia n. 220/2007

- D.I.A. prot. n. 12413 dd. 21.11.2007 - cambio destinazione d'uso da "magazzino-ripostiglio" a "negozio" senza opere edili

Pratica Edilizia n. 2/2012

- D.I.A. prot. n. 290 dd. 13.01.2012 – costruzione nuova pensilina ingresso uffici
- Fine lavori prot. n. 6930 dd. 05.09.2012 – ultimazione pensilina ingresso uffici

Per quanto accertato con verifiche effettuate in loco si è notata la presenza di alcune difformità e di un abuso edilizio che di seguito si riassumono:

- a) alcune modifiche interne, quali rivestimenti e contropareti in cartongesso e spostamenti di pareti;



- b) baracca abusiva in lamiera costruita sul retro dell'edificio;
- c) diverse dimensioni e posizionamento degli accessi pedonali e carrai sulla recinzione a ovest;
- d) tratti di recinzione diversa da quella in progetto;
- e) diversa conformazione delle aiuole e dei parcheggi interni.

SANABILITA' DEGLI ABUSI

Esaminati i progetti e lo stato dei luoghi, sentito l'ufficio tecnico del Comune di Santa Lucia di Piave, si rileva che le modifiche interne e delle recinzioni/accessi risulterebbero sanabili, salvo più precisa verifica all'atto della presentazione dell'istanza alla P.A.

La baracca di cantiere in lamiera dovrebbe essere oggetto di esame, da parte del Comune, nel caso di presentazione della pratica.

Appare di maggior convenienza il suo lievo ed asporto.

Per quanto attiene ai costi inerenti la regolarizzazione, ove sanabili (eventuale demolizione della baracca in lamiera) si indicano costi complessivi € 6.000,00 circa (importo indicativo).

() Precisazione al riguardo della sanabilità delle opere ed alla quantificazione degli importi.*

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e



l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale ed altresì secondo le indicazioni verbali fornite dall'ufficio tecnico di Santa Lucia Di Piave.

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' DELLE SCHEDE CATASTALI

Le schede catastali depositate presso gli Uffici del Catasto di Treviso risultano conformi per quanto concerne l'area esterna e l'edificio in sé.

Si sottolinea che non risulta accatastata, in quanto abusiva, la baracca in lamiera sul retro del capannone la cui situazione dovrà pertanto essere regolarizzata, salvo eventuale sua demolizione.

CERTIFICAZIONI IMPIANTI

In atti presso la P.A. si sono reperite le dichiarazioni di conformità dell'impianto termosanitario, elettrico, e della vasca antincendio che si allegano.



CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castello di Godego non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

L'attestato di prestazione energetica (APE), che attribuirà la corretta classe di prestazione energetica delle unità immobiliari, verrà in ogni caso redatto successivamente all'aggiudicazione del bene, come disposto dal sig. Giudice.

^^^

DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE

Lo strumento urbanistico vigente cataloga l'area come Z.T.O. Dc "**Ambito produttivo confermato**", che riguarda *tutte le parti del territorio destinate agli insediamenti produttivi e di tipo industriale o artigianale*. La destinazione d'uso dell'immobile risulta congrua.

STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni

L'immobile, all'atto del sopralluogo, è risultato occupato ed in uso per le attività a cui esso è destinato con arredi, macchinari e quant'altro necessario all'espletamento dell'attività produttiva.

Si è avuto accesso al suo interno mediante il proprietario.

Si sottolinea che la proprietà ha fornito, tramite il custode IVG, la documentazione attestante l'esistenza di un contratto di locazione di immobile strumentale (S2) n. 001758, Serie 3T registrato il 22.02.2023.

La decorrenza del contratto è stabilita per la durata di sei anni, così da cessare il giorno 31 gennaio 2029, con possibilità di tacito rinnovo per ulteriori sei anni.

Il canone annuo riportato dal contratto è pari a euro 18.000,00, esente IVA ai sensi



dell'art. 10 co. 1 n. 8 del D.P.R. 633/1972.

Il Pignoramento porta la data del 09.02.2023, notificato ad una segretaria della ditta (vedasi note nell'atto di pignoramento) in data 09.022023.

Se ne ricava quindi che il contratto di locazione è stato stipulato in data successiva alla notifica del pignoramento. Secondo tali tempistiche il contratto risulterebbe non opponibile alla procedura.

Secondo l'istanza depositata dallo scrivente all' Agenzia delle Entrate di Treviso si è ricevuta poi risposta che, per l'immobile in questione, non risulterebbero contratti registrati.

Al riguardo lo scrivente ha ripetutamente richiesto chiarimenti all'Agenzia, con istanze pec, senza però ricevere dagli uffici alcuna risposta.

VERIFICA DI CONGRUITA' DEL CANONE

Per l'immobile in questione, considerato il buono stato di manutenzione della struttura unitamente all'alta richiesta di disponibilità, per edifici del genere nella zona, si può considerare ed ipotizzare congruo un canone di locazione mensile di circa € 9.800,00 così determinati:

area produttiva (capannone) mq. 4060 x 1,60 €.	= arrot.	6.400,00 € mensili
palazzina uffici mq. 756,80 x 4,50 €/mq.	= arrot.	<u>3.400,00 € mensili</u>
TOTALE		9.800,00 € mensili

Secondo quanto appena esposto e conteggio indicativo di un possibile canone locativo dello stabilimento in questione, il canone concordato con il contratto di cui ai paragrafi precedenti, pari a 1.500,00 euro mensili, si può definire vile.

Al riguardo del conteggio va osservato che tale quantificazione risulta essere stata effettuata solamente per la verifica dell'importo del canone stabilito dal contratto, se da definire vile o meno e non già per una determinazione che una parte può utilizzare



per far valere nei confronti di terzi.

SPESE CONDOMINIALI

Trattasi di edificio industriale e per quanto appreso, non esistono né un amministratore condominiale né spese condominiali.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà e stato manutentivo, considerata la zona in cui è inserito, la tipologia di edifici nella zona, ecc.

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, con assunzione di informazioni presso agenzie ed operatori immobiliari della zona per avvenute compravendite di capannoni posti nelle vicinanze e con caratteristiche similari, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore.

Ai fini della determinazione del valore di stima si è tenuta particolarmente in considerazione l'attuale richiesta di immobili di questo tipo nella zona.

Si è quindi considerato ed ipotizzato un possibile scenario futuro del mercato immobiliare.

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue:

Valore di mercato:

determinato sulla base del valore di mercato di immobili consimili nella zona, ottenuto dalla comparazione con compravendite recentemente effettuate, considerato



quindi lo stato e condizione d'uso sia dell'immobile che degli impianti (quest'ultimi non potuti verificare nella loro completezza).

- capannone

mq. 4.060 x € 300,00 € 1.218.000,00

- locali uffici / altri loc.

mq. 757 x € 500,00 € 378.500,00

- superficie residua mappale 1132

a corpo € 100.000,00

Sommano € 1.696.500,00

* deprezzamento al valore dell'immobile per

assenza di garanzia per vizi del bene venduto

e secondo la vendita mediante asta

a detrarre dal 10 al 25% = applic. – 15% arrot. - € 254.500,00

residuano € 1.442.000,00

- a detrarre per regolarizzazioni edilizie

a corpo indicativi - € 6.000,00

residuano esatti € **1.436.000,00**

(Diconsi Euro unmilionequattrocentotrentaseimila/00)

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si è provveduto a vagliare i contenuti delle relazioni notarili depositate e, in data 29.08.2024, ad effettuare un aggiornamento delle visure presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – Servizi di Pubblicità Immobiliare.

Per l'immobile in questione si sono accertate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:



ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Iscrizione per Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo atto del 3 dicembre 2009 repertorio n. 43856/22525 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 9 dicembre 2009 al numero generale 45680 e al numero particolare 10539 a favore di [REDACTED] con sede in Montebelluna (TV) C.F. 04167010265, per capitale di euro 2.000.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di euro 3.600.000,00, durata 15 anni 28 giorni, a carico dell'Esecutata.

- Iscrizione per Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo atto del 4 dicembre 2014 repertorio n. 49278/26583 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 9 dicembre 2014 al numero generale 34382 e al numero particolare 5104 a favore di [REDACTED] [REDACTED] (TV) C.F. [REDACTED], per capitale di euro 152.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di euro 304.000,00, durata 5 anni 27 giorni, a carico dell'Esecutata.

- Iscrizione per Ipoteca Conc. Amministrativa/ riscossione derivante da ruolo; del 18.04.2023; trascritta in data 19.04.2023 al numero generale 14633 e al numero particolare 2033 a favore di [REDACTED] con sede in Roma (RM) - C.F. [REDACTED], per capitale di euro 99.619,57, per una somma complessiva di euro 199.239,14, a carico dell'Esecutata.

^^^

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- atto di pignoramento immobiliare – verbale di pignoramento immobili – del 09.02.2023; trascrizione del 01.03.2023 ai n.ri 7531 di registro generale – n. 5398 di registro particolare, a favore di [REDACTED] con sede



in Napoli - CF [REDACTED], a carico dell'Esecutata.

^^^

COMUNICAZIONI EFFETTUATE ALLE PARTI

Rif. art.173 bis Disp. C.P.C.

Entro i termini fissati dal Giudice si è provveduto a trasmettere al creditore procedente, ai creditori intervenuti ed al custode nominato mediante posta certificata, ed alla esecutata mediante racc. RR, copia dell'elaborato peritale.

OSSERVAZIONI PERVENUTE

In data 23 settembre 2024 sono pervenute osservazioni da parte dell'esecutata.

RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI

Le osservazioni attengono alla locazione in corso.

Con riferimento al contratto registrato.

Il contratto che riporta l'esecutata è già stato dallo scrivente menzionato in perizia ed allegato; si riporta quanto sopra relazionato allo specifico punto: *“si sottolinea che la proprietà ha fornito, tramite il custode IVG, la documentazione attestante l'esistenza di un contratto di locazione di immobile strumentale (S2) n. 001758, Serie 3T registrato il 22.02.2023”*.

Se poi l'Agenzia delle Entrate non lo ha rilevato, nulla può dire lo scrivente al riguardo.

Nonostante i vari solleciti trasmessi dallo scrivente all'Agenzia delle Entrate per gli opportuni chiarimenti, non si è avuta risposta dall'Agenzia delle Entrate.

Con riferimento all'opponibilità o meno.

Lo scrivente ha riportato tutti gli estremi.

Trattasi ora di questione che dovrà valutare l'Ill.mo Sig. Giudice.

Con riferimento alla non congruità del canone di locazione.



Si dissente totalmente dalla valutazione e considerazioni che espone l'esecutata.

Il canone è assolutamente fuori mercato, ben al di sotto anche di quelli che ritiene come congrui l'Agenzia delle Entrate di Treviso.

L'esecutata vorrebbe far rientrare congruo un affitto a mq. di € 1.500 mensili.

Se anche sommando le superfici degli uffici con quelle del capannone (mq. 4.060 + 756 = mq. 4.816), e dividendo gli € 1.500 mensili per la superficie complessiva (ancorchè il prezzo di affitto unitario di uffici è ben superiore a quello dei capannoni), si otterrebbe: $€ 1.500 : 4.818 = 31$ centesimi a mq. di affitto !!

Senza poi considerare tutta la superficie dello scoperto (di oltre undicimila mq.) che non si è neppure considerata nel conteggio.

Per quanto riferisce infine l'esecutata sul "particolare" stato di conservazione dell'immobile, non si ha riscontro al riguardo né de visu né sul contratto.

Treviso, lì 24 settembre 2024

ALLEGATI:

- Foglio esecutato - *Allegato n. 1*
- Estratto mappa – *Allegato n. 2*
- Visure catastali – *Allegato n. 3*
- Schede catastali – *Allegato n. 4*
- Documentazione fotografica – *Allegato n. 5*
- Atti di provenienza – *Allegato n. 6*
- Documentazione P.A. – dichiarazione certificazione impianti – *Allegato n. 7*
- Convenzione Urbanistica (n.2) - *Allegato n. 8*
- Contratto di locazione e corrispondenza con l'Agenzia Delle Entrate – *Allegato n. 9*
- Aggiornamenti Conservatoria – *Allegato n. 10*
- Certificato di destinazione urbanistica – *allegato n. 11*



- Osservazioni dell'esecutata – *allegato n.12*
- SCHEDA SINTETICA necessaria per l'ordinanza di vendita – *Allegato n. 13*

Il Perito Estimatore
(geom. Giovanni Simeoni)
FIRMATO DIGITALMENTE

