

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 64/2024

promossa da **CREDITORE PROCEDENTE**

contro **ESECUTATO**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Leonardo Bianco**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE

Perito incaricato: **Ing. Giulio Contini**

INDICE

1. INCARICO.....	3
1.1. ASSUNZIONE DELL'INCARICO E QUESITI	3
1.2. MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	8
1.2.1. Premessa.....	8
1.2.2. Verifica completezza documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c.	8
1.2.3. Recupero ulteriore documentazione tecnica.	9
2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'	10
2.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI	10
2.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' E ATTO DI PROVENIENZA.....	11
3. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO	12
3.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	12
3.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI.....	13
3.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	14
3.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO.....	15
4. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE.....	15
4.1. DESCRIZIONE GENERALE, UBICAZIONE	15
4.2. DESCRIZIONE DEL BENE.....	15



4.1.	FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE	18
4.2.	IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	19
5.	SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA	20
5.1.	DESTINAZIONE URBANISTICA.....	20
5.2.	REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA.....	21
6.	DIVISIBILITÀ DEL BENE ED EVENTUALE INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI.....	24
7.	STIMA DEL VALORE DELL’IMMOBILE	25
7.1.	CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA	25
7.2.	STIMA DEL VALORE DI MERCATO.....	26
7.2.1.	VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE	26
7.2.2.	INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO	26
7.2.3.	DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO.....	28
7.2.4.	DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE NON LIBERO.	28
7.3.	STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA.....	28
8.	ALLEGATI	29



1. INCARICO

1.1. ASSUNZIONE DELL'INCARICO E QUESITI

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, dott. Leonardo Bianco, in data 18.11.2024 nominava il sottoscritto ing. Giulio Contini, nato a Treviso il 15.03.1959 con studio professionale in Treviso – Via Piave n. 6 – Treviso, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A1089, quale esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173bis disp. att. c.p.c. nell'ambito della presente Esecuzione Immobiliare.

In data 19.11.2024 il sottoscritto accettava l'incarico.

Nel suddetto incarico il Giudice disponeva che l'esperto stimatore rispondesse preliminarmente al seguente quesito: *“visti i commi 376, 377, 378 della legge n. 178/2020 dispone che l'esperto stimatore accerti se l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, nel quale caso l'esperto stimatore dovrà sospendere le operazioni di stima e depositare relazione parziale nella quale darà atto di quanto accertato”*.

Il sottoscritto riceveva inoltre le seguenti indicazioni per la redazione della relazione di stima ex art. 173.bis disp. att. c.p.c., anche in considerazione delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015:

“CHIARIMENTI RELATIVI ALL' ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015

l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà a:

- 1) ritirare la documentazione in Cancelleria;*
- 2) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R.*



6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta. L'esperto inoltre alleggerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la relazione notarile – o dalla acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 cpc e l'attualità;

3) descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode - se nominato, all' / agli immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

4) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

5) procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E. (tenendo conto che di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

6) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; 7) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;

8) verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;



9) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;

10) dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura;

11) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

12) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp. att. c.p.c.;

13) accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.;

14) STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c.) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del



bene;

15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

16) depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per la consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene, oltre al file in word o rtf della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte esecutata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime, quali ad es. esecutato1, esecutato2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;

17) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterrà alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7omissis...;

18) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;



19) dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.



1.2. MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

1.2.1. Premessa

Accettato l'incarico conferitogli, lo scrivente procedeva ad accertare quanto richiesto in via preliminare dal Giudice, ossia a rispondere al seguente quesito: **“l'esperto stimatore accerti se l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, nel quale caso l'esperto stimatore dovrà sospendere le operazioni di stima e depositare relazione parziale nella quale darà atto di quanto accertato”**.

Sulla base delle informazioni reperite effettuando accesso agli atti presso il “Servizio Attività Edilizia” del Comune di Mansuè, si è constatato che l'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Pertanto lo scrivente ha proseguito le operazioni di stima e ha redatto la presente relazione di stima.

1.2.2. Verifica completezza documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c.

Lo scrivente procedeva a recuperare ed analizzare la documentazione presente agli atti. Considerato che il creditore precedente ha depositato un certificato notarile risalente al febbraio 2024 (v. allegato ALL.4), per verificare che non risultassero sull'immobile ulteriori e nuove formalità (successive alla data di detto certificato) ha provveduto ad effettuare una nuova verifica presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso (si vedano le ispezioni ipotecarie aggiornate riportate in calce all'allegato ALL.4) constatando che, dalla data della trascrizione del pignoramento al 08.05.2025, sono state presentate ulteriori formalità.

Riscontrava altresì la mancanza di documentazione tecnica (planimetrie catastali, concessioni edilizie, ecc.) nonché del titolo di provenienza



originario dell'immobile e dunque si attivava per il recupero di tale necessaria documentazione.

1.2.3. Recupero ulteriore documentazione tecnica.

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e l'eventuale sussistenza di vincoli, il sottoscritto ha effettuato i seguenti accertamenti:

- richieste all'Archivio Notarile di Treviso e allo studio del notaio dott. Stefano Manzan per l'acquisizione di copia degli atti di provenienza con cui ESECUTATO è entrato in possesso delle unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare (si allega copia degli atti in allegato ALL.1);
- accesso telematico al sito dell'Agenzia delle Entrate (Servizi catastali) per l'acquisizione degli estratti di mappa, delle planimetrie catastali e per l'effettuazione delle visure relative alle unità immobiliari (si vedano allegati ALL.2 e 3);
- accesso telematico al sito dell'Agenzia delle Entrate (Servizio pubblicità immobiliare) per effettuare l'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie agli atti (si veda allegato ALL.4);
- istanza agli uffici dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio del Registro) di Treviso per verifica esistenza ed aggiornamento di eventuali atti privati (contratti di locazione, affitto, comodato..., si veda ALL.5);
- accesso agli atti "Ufficio Edilizia Privata" del Comune di Mansuè (TV) per verifica situazione urbanistico-edilizia dell'immobile e recupero documentazione tecnica relativa alla legittimità dell'immobile (si veda allegato ALL.6);
- accesso telematico al sito del Comune di Mansuè (TV) per l'acquisizione degli estratti del Piano degli Interventi e delle Norme Tecniche Operative (vedasi estratti del P.I. riportati nell'allegato ALL.7);



2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLA PROPRIETA'

2.1. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI

Il pignoramento colpisce il diritto pari a 1/1 di piena proprietà delle unità immobiliari appartenenti ad un fabbricato (capannone) ad uso laboratorio artigianale con annessi uffici, sito nel Comune di Mansuè (TV), in Via Oderzo n. 42.

Dette unità immobiliari risultano attualmente così censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Mansuè (TV):

- Sez. Urb. B, Foglio 10, Particella 336, Sub 1, Cat. F/1, Consistenza 862 mq;
- Sez. Urb. B, Foglio 10, Particella 336, Sub 2, Cat. C/3, Classe U, Consistenza 797, Superficie Tot. 825 mq, Rendita € 1.605,30, Piano T-1;
- Sez. Urb. B, Foglio 10, Particella 396, Sub 1, Cat. F/1, Consistenza 1132 mq;
- Sez. Urb. B, Foglio 10, Particella 396, Sub 2, Cat. C/2, Classe 4, Consistenza 360 mq, Superficie Tot. 369 mq, Rendita € 725,10, Piano T;
- Sez. Urb. B, Foglio 10, Particella 396, Sub 3, Cat. C/3, Classe U, Consistenza 118 mq, Superficie Tot. 125 mq, Rendita € 237,67, Piano T.

e corrispondono alle aree censite al Catasto Terreni del Comune di Mansuè (TV) al Foglio 18, Particella 336 e 396.

CONFINI: i mappali 336 e 396 nei quali è stato edificato il fabbricato confinano, partendo da Nord e proseguendo in senso orario, con: mappale 334, strada pubblica di via Oderzo, mappali 155 e 948.

I dati catastali indicati nel pignoramento sono conformi a quelli attualmente riscontrabili al N.C.E.U. e identificano correttamente il compendio immobiliare in oggetto.



Si rimanda alle consultazioni delle visure catastali riportate nell'allegato ALL.2 e alla documentazione catastale riportata nell'allegato ALL.3 (estratto di mappa, planimetrie ed elaborato planimetrico).

2.2. INTESTAZIONE DELLA PROPRIETA' E ATTO DI PROVENIENZA

Le unità immobiliari di cui trattasi sono pervenute in proprietà di ESECUTATO per la quota di 1/1 di piena proprietà in forza del seguente atto di provenienza:

- atto di fusione di società per incorporazione del 26.11.2009 del Notaio Dott. Stefano Manzan di Crespano del Grappa (TV), Rep. N. 5565, Racc. N. 3322, trascritto a Treviso in data 02.12.2009 ai nn. 44733 R.G. e 27088 R.P.

Alla società incorporata col suddetto atto di fusione le unità immobiliari erano precedentemente pervenute per conferimento in società con:

- atto di costituzione di società del 18.08.1992 del Notaio Dott. Pietro Pellizzari di Valdobbiadene (TV), Rep. N. 51304, Racc. N. 12244, trascritto a Treviso in data 25.09.1992 ai nn. 25207 R.G. e 18896 R.P.

Le copie dei succitati atti sono riportate nell'allegato ALL.1.



3. VINCOLI, PREGIUDIZI, ONERI E STATO DI POSSESSO

3.1. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Come riportato nel certificato notarile del 26 febbraio 2024, ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., depositato dal creditore procedente (vedasi allegato ALL.4), alla data del 22.02.2024 i beni di cui trattasi sono liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti (con riferimento all'ultimo ventennio) in base ai titoli di provenienza e Registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, all'infuori di quanto sotto indicato:

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Data	Reg Gen	Reg part	Titolo	Creditore	Capitale	Tot. ipoteca/ iscrizione	Controparte
10.10.2008	38948	8638	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, gravante sui beni della presente procedura esecutiva.	Cassa Centrale Banca – Credito Cooperativo del Nord Est S.p.a.	870.000,00 €	1.305.000,00 €	ESECUTATO
16.05.2016	15553	2679	Ipoteca conc. amministrativa/riscossione	Equitalia Nord S.p.a.	432.255,22 €	864.510,44 €	ESECUTATO
12.09.2022	35774	6330	Ipoteca conc. amministrativa/riscossione	Agenzia delle Entrate-Riscossione	2.487.657,78	4.975.315,56	ESECUTATO

- Trascrizione del 05.05.2023 ai nn. 16387/11708 derivante da atto di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso rep. n. 1716 del 21.03.2023 a favore di CREDITORE PROCEDENTE e contro ESECUTATO, gravante sui beni oggetto della presente procedura esecutiva;
- Trascrizione del 22.02.2024 ai nn. 6496/4551 derivante da atto di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Treviso rep. n. 640 del 30.01.2024 a favore di CREDITORE PROCEDENTE e contro ESECUTATO, gravante sui beni oggetto della presente procedura esecutiva;

Considerato che il succitato certificato notarile è risalente al febbraio 2024, al fine di verificare se risultassero sull'immobile ulteriori e nuove formalità,



il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un accesso telematico presso l'Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (si vedano ispezione ipotecarie riportata in calce all'allegato ALL.4) constatando che alla data del 08.05.2025 sono state presentate le seguenti ulteriori formalità:

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Data	Reg Gen	Reg part	Titolo	Creditore	Capitale	Tot. ipoteca/ iscrizione	Controparte
18.03.2025	9547	1743	Ipoteca conc. amministrativa/riscossione	Agenzia delle Entrate-Riscossione	61.605,78 €	123.211,56 €	ESECUTATO

Per quanto riguarda le limitazioni, vincoli e servitù, si rinvia al paragrafo successivo.

3.2. LIMITAZIONI, VINCOLI, SERVITÙ, USI CIVICI

Dalle verifiche inerenti all'esistenza di vincoli, servitù, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, indivisibilità, o diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, risulta:

- costituzione di servitù di passaggio, atto notaio dott. Pietro Pellizzari di Valdobbiadene (TV) del 15.09.2004 rep. n. 79587, trascritta a Treviso in data 08.10.2004 ai nn. 41477 R.G. e 26988 R.P.

Trattasi di servitù di passaggio costituita senza particolare corrispettivo, da esercitarsi con ogni mezzo partendo dalla pubblica via, attraverso il cancello esistente a cavallo dei mappali nn. 336 e 396 (di proprietà di ESECUTATO) sull'area ai predetti mappali nn. 336 sub. 1 e 396 sub. 1 proseguendo sulla fascia di terreno larga circa ml. 7 corrente lungo il confine sud del mappale 396 e a carico dei più volte citati mappali nn. 336 sub. 1 e 396 sub. 1 ed a favore del confinante mappale n. 948 (ex mappali nn. 676 e 875).

Inoltre si segnala che, da informazioni apprese in sede di sopralluogo, la centrale termica e i server dell'impianto di videosorveglianza a servizio



dell'immobile in oggetto sono situati nel fabbricato eretto sul confinante mappale 948.

Per quanto attiene a eventuali vincoli di carattere urbanistico-edilizio si rinvia al capitolo 5.1.

3.3. STATO DI POSSESSO E DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'intero immobile oggetto di esecuzione risulta occupato da un soggetto terzo (società) in forza di un titolo.

Dalle ricerche effettuate dall'Agenzia delle Entrate in Anagrafe Tributaria risulta registrato il contratto di locazione di immobile ad uso produttivo n. 239 serie 3T, stipulato in data 02.01.2020 e registrato il 30.01.2020, con durata dal 01.01.2020 al 31.12.2025, tacitamente rinnovabile per uguale periodo (6+6) salva comunicazione di disdetta con anticipo non inferiore a 6 mesi rispetto alla scadenza.

La data di registrazione del contratto di locazione (30.01.2020) è antecedente a quella del primo pignoramento (21.03.2023).

Il canone di locazione stabilito è pari a € 22.800,00+IVA annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di € 1.900,00+IVA (vedasi esito ricerca atti del registro dell'Agenzia delle Entrate e il contratto riportato in allegato ALL.5).

In merito al giudizio sulla congruità del canone di locazione ai sensi dell'art. 2923 c. 3 del C.C. "*In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni*", considerati la consistenza, posizione, vetustà e stato conservativo dell'immobile e stimato un prezzo medio di mercato per la locazione di immobili simili pari a 1,50 €/mq mensili, risulta:

Giusto prezzo canone mensile = 1.677,56 mq (sup. commerciale immobile) x 1,50 €/mq (prezzo medio di mercato) = € 2.516,34 mensili.

L'importo del canone risulta congruo poiché il prezzo del canone convenuto nel suddetto contratto (€ 1.900,00+IVA mensili) non è inferiore di un terzo al giusto prezzo.



Pertanto non essendo ad oggi l'immobile libero, in sede di determinazione del valore di stima del compendio immobiliare in oggetto (vedasi il successivo capitolo 7), si procederà, oltre alla determinazione del valore per immobile libero, anche all'ipotesi con un deprezzamento correlato alla non immediata disponibilità del possesso del bene.

3.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO

Per quanto potuto appurare in sede di sopralluogo, non vi è evidenza di oneri e pesi di carattere economico, fatto salvo il pignoramento.

4. DESCRIZIONE ED ANALISI DELL' IMMOBILE

4.1. DESCRIZIONE GENERALE, UBICAZIONE

L'immobile oggetto di stima consiste in un fabbricato (capannone) ad uso laboratorio artigianale con annessi uffici e con area scoperta di pertinenza, sito in Comune di Mansuè in Via Oderzo n. 42.

L'immobile è situato in un'area urbanistica a prevalente destinazione produttiva che si sviluppa lungo la strada provinciale SP50, a Sud del centro di Mansuè, in direzione Oderzo, da cui dista circa 3 km.

La prima costruzione dell'immobile risale agli anni '70 (prima concessione edilizia del 1972 e prima agibilità rilasciata nel 1973), ma nel corso degli anni è stato oggetto di più interventi di ampliamento e modifiche sia interne che esterne, l'ultimo dei quali un intervento di sopraelevazione per ricavo nuovi uffici, concluso nel 1995.

L'immobile è attualmente la sede produttiva di una azienda.

4.2. DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è accessibile direttamente dalla strada pubblica di via Oderzo attraverso un ampio accesso carraio e pedonale dotato di cancello scorrevole automatizzato.



Il fabbricato è circondato sui quattro lati da un'area scoperta di pertinenza di circa 2000 mq, con pavimentazione carrabile in asfalto/calcestruzzo ad eccezione di due aree a verde ai lati dell'accesso carraio e della fascia di ridotta larghezza (variabile tra 2,70 ÷ 4 ml) compresa tra il fabbricato e il confine Nord.

L'immobile si compone di due corpi di fabbrica adiacenti edificati uno sul mappale 336 e uno sul mappale 396.

L'ingresso principale è situato in posizione centrale sul fronte Est del fabbricato (lato fronte strada) mentre sugli altri tre lati sono presenti gli ingressi secondari da cui si accede direttamente ai locali uso laboratorio e magazzino.

Il corpo di fabbrica sul mappale 336 (Sub 2) si sviluppa in parte su due piani fuori terra. Il piano terra presenta dimensioni in pianta lorde pari a circa 20,30 x 37,20 ml e si compone dei seguenti locali: una zona ingresso con ufficio open-space (H utile ~ 2,80 ml), due magazzini (H utile ~ 4,65 ml e 2,70 ml) attualmente destinati a zona espositiva (con una parte soppalcata accessibile tramite una scala metallica), disimpegno, antibagno, bagno, ripostiglio e il laboratorio (H utile ~ 5,15 ml).

Il piano primo, accessibile da una scala posizionata nell'ingresso, si sviluppa su due piani sfalsati (H utile ~ 3,05 ml e 2,70 ml) di dimensioni in pianta lorde complessive di circa 20,30 x 12,60 ml e si compone dei seguenti locali: quattro uffici, un ufficio open-space e tre bagni ciascuno disimpegnato da locale antibagno.

La zona destinata ad uso uffici gode di un'ottima illuminazione naturale grazie alla facciata strutturale continua vetrata che riveste, a partire da terra, la porzione destra del fronte del fabbricato.

Il corpo di fabbrica sul mappale 396 (Sub 2 e Sub 3) si sviluppa su un unico piano fuori terra di dimensioni in pianta lorde pari a circa 15,05 x 33,90 ml. Il Sub 2 si compone dei seguenti locali: un magazzino (H utile interna sottotrave ~ 5,30 ml), un ufficio e un bagno. Il Sub 3 si compone di un laboratorio (H utile interna sottotrave ~ 5,30 ml), un ufficio e un bagno con antibagno.

Si segnala che all'interno dei locali uso laboratorio e magazzino, all'atto del sopralluogo, erano presenti delle strutture metalliche amovibili



realizzate per creare piani soppalcati/scaffalature destinate allo stoccaggio. Dette strutture non vengono considerate ai fini della presente stima in quanto vengono valutate come elementi di "arredo" essendo amovibili e non accatastate.

Si segnala infine che l'area esterna di pertinenza è priva di recinzione sul lato Ovest della proprietà verso il confinante mappale 948 a favore del quale è costituita una servitù di passaggio (v. precedente paragrafo 3.2).

Si rimanda alla consultazione della documentazione fotografica (ALL.8).

Nella seguente tabella vengono riassunte le superfici utili dei vani del fabbricato:

SUB 2 - MAPPALE 336	
Piano terra	Superficie utile
Ingresso	14,5 mq
Ufficio open-space	45,9 mq
Magazzino (H utile ~ 4,65 ml)	95,0 mq
Magazzino (H utile ~ 2,70 ml)	44,0 mq
Disimpegno	11,0 mq
Soppalco	47,0 mq
Anti WC	1,8 mq
WC	1,9 mq
Ripostiglio	5,7 mq
Laboratorio (H utile ~ 5,15 ml)	485,0 mq
Piano primo	Superficie utile
Disimpegno	14,9 mq
Ufficio	25,5 mq
Ufficio	19,4 mq
Anti WC	1,7 mq
WC	1,7 mq
Ufficio open-space	63,0 mq
Ufficio	31,0 mq
Ufficio	50,5 mq



Anti WC	3,0 mq
WC	2,9 mq
Anti WC	3,0 mq
WC	2,9 mq
SUB 2 - MAPPALE 396	
Piano terra	Superficie utile
Magazzino (H utile ~ 5,30 ml)	320, 0 mq
Ufficio	27,5 mq
WC	2,7 mq
SUB 3 - MAPPALE 396	
Piano terra	Superficie utile
Ufficio	115,00 mq
Laboratorio (H utile ~ 5,30 ml)	106,00 mq
Anti WC	2,2 mq
WC	0,9 mq
Totale Sup. Utile netta	1.430,6 mq

4.1. FINITURE – STATO DI CONSERVAZIONE

Trattasi di un fabbricato la cui prima costruzione risale agli anni '70 e che nel tempo è stato oggetto di più interventi di ampliamento e modifiche sia interne che esterne, l'ultimo dei quali un intervento di sopraelevazione parziale per ricavo nuovi uffici, concluso nel 1995.

Da quanto si è potuto appurare in sede di sopralluogo e desunto dalla documentazione di progetto reperita, la porzione di fabbricato destinata a laboratori e magazzini artigianali è stata realizzata con fondazioni a plinti, travi di collegamento e struttura prefabbricata a telaio in c.a.

La copertura è costituita in parte da travi piane che sorreggono pannelli in c.a. nervati (con 8 lucernari a piramide) e in parte da travi a doppia pendenza che sorreggono pannelli lisci in c.a (priva di lucernari). La porzione di fabbricato ad uso uffici presenta solai in laterocemento e copertura piana.



Le pareti perimetrali sono costituite da blocchi in calcestruzzo/laterizio ad eccezione della porzione di facciata della zona uso ufficio che presenta una facciata strutturale continua vetrata.

La zona ad uso uffici è quella di più recente costruzione. Presenta pareti interne e soffitti intonacati a civile e tinteggiati con impianti sottotraccia, pavimentazioni in piastrelle di graniglia effetto lucido, serramenti esterni in alluminio di ampie dimensioni che garantiscono un'ottima illuminazione naturale. I bagni della zona uffici presentano piastrelle ceramiche a pavimento e a parete fino a un'altezza di circa 2 ml.

La zona ad uso laboratori e magazzini presenta pareti interne intonacate a civile e tinteggiate, impianti a parete e a soffitto a vista, pavimentazione industriale lisciata e finestre a nastro con telaio metallico. I bagni a servizio della zona uso artigianale presentano piastrelle ceramiche a pavimento e a parete fino a un'altezza di circa 2 ml, con vaso alla turca.

All'esterno le facciate del fabbricato presentano segni di colatura dovuti alla percolazione d'acqua piovana a livello della linea di gronda e in più punti della facciata Sud.

L'area scoperta di pertinenza è interamente pavimentata in asfalto/calcestruzzo ad eccezione di due aree a verde ai lati dell'ingresso alla proprietà, formato da un cancello carraio scorrevole e automatizzato e da un cancelletto pedonale. La recinzione è costituita da un muretto di basamento in c.a. su cui sono fissati pali a T e rete romboidale.

Si segnala che il confine Ovest della proprietà è privo di recinzione (verso il confinante mappale 948, a favore del quale è costituita una servitù di passaggio).

L'immobile, nel suo complesso, presenta finiture standard dell'epoca di costruzione e in uno stato di conservazione di normale deperimento d'uso. Si rinvia alla consultazione della documentazione fotografica ALL.8.

4.2. IMPIANTI ED ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per quanto si è potuto appurare in sede di sopralluogo e desumere dalla documentazione reperita l'immobile è dotato dei seguenti impianti:

- impianto elettrico di illuminazione e forza motrice;
- impianto idrico sanitario;



- nella porzione di fabbricato ad uso ufficio, impianto di climatizzazione ad aria costituito da ventilconvettori a parete;
 - nella porzione di fabbricato ad uso ufficio, impianto di condizionamento con split a parete (impianto datato, probabilmente dismesso);
 - nella porzione di fabbricato ad uso ufficio, impianto di riscaldamento con radiatori. Si segnala che, da quanto appreso in sede di sopralluogo, la centrale termica a servizio dell'impianto di riscaldamento è situata nel capannone edificato nel confinante mappale 948;
 - cabina elettrica realizzata all'interno del corpo di fabbrica edificato nel mappale 396 (sul lato Ovest del magazzino). Si segnala che, da quanto appreso in sede di sopralluogo, detta cabina è a servizio anche del capannone edificato nel confinante mappale 948.
 - impianto di videosorveglianza. Si segnala che, da quanto appreso in sede di sopralluogo, i server dell'impianto di videosorveglianza sono installati all'interno del capannone edificato nel confinante mappale 948;
- L'immobile è privo di impianto fotovoltaico.

Si segnala che, per quanto si è potuto appurare, le unità immobiliari risultano sprovviste di attestato di prestazione energetica (APE).

Considerata l'epoca di costruzione, la tipologia, dimensione e caratteristiche costruttive del fabbricato, si ritiene che lo stesso possa avere un rendimento energetico basso con elevati costi di gestione energetica.

5. SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA

5.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area sulla quale insiste il fabbricato oggetto di perizia è classificata dal Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Mansuè in zona D, che individua le zone del territorio destinate agli insediamenti produttivi normate dagli art. 48 e 49 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.), e nello specifico la sottozona n. 13.



In detta zona sono ammesse principalmente le destinazioni d'uso produttive, industriali, artigianali e di servizio alle imprese con i seguenti parametri urbanistici:

- If o It (Sc) = 0,50 mq/mq;
- H = 12,00 ml, con esclusione di volumi tecnici ed impianti tecnologici;
- Ds = 10,00 ml fatte salve distanze maggiori previste dall'art. 17 c.8 individuate nella cartografia (fascie di rispetto stradali);
- Dc = 7,50 ml;
- Df = 10,00 ml;
- Verde = 10% della Sf;
- DA = 1 alberi/100 mq Sc (nei comparti con obbligo di PUA);
- DAr = 1 arbusti/100 mq Sc (nei comparti con obbligo di PUA).

L'opera allo stato attuale è quasi satura ai fini edificatori, comunque trascurabili ai fini del valore di stima.

Inoltre la zona è interessata dai seguenti vincoli urbanistici:

- rientra in ambito di progettazione unitario PU (art. 22);
- lungo il confine nord, messa a dimora di siepi e filari alberati (art. 37);
- lungo il confine est, fascia di rispetto stradale (art. 17).

Per la normativa di dettaglio si rinvia agli estratti cartografici e normativi riportati nell'allegato ALL.7.

5.2. REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Il fabbricato oggetto di perizia è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Mansuè:

- Licenza edilizia del 17.07.1972 (pratica n. 501) per nuova costruzione di fabbricato ad uso laboratorio;
- Licenza edilizia Protocollo n. 3178 del 12.09.1973 per ampliamento di fabbricato ad uso laboratorio;
- Licenza edilizia del 09.10.1977 (pratica n. 290/95) per variante ai prospetti del fabbricato;
- Agibilità capannone artigianale del 24.10.1981;



- Concessione edilizia n. 1961/1763, Protocollo n. 6569/88 del 15.07.1989, per modifiche interne per il ricavo di nuovi uffici;
- Concessione edilizia n. 2417/2219 del 26.03.1991 per l'installazione di insegna pubblicitaria;
- Agibilità del 30.07.1992 relativa ai nuovi uffici;
- Concessione edilizia n. 2812/2614, Protocollo n. 6991/93 del 02.05.1994, per sopraelevazione per il ricavo di nuovi uffici in un fabbricato ad uso artigianale;
- Concessione edilizia n. 2812/2614, Protocollo n. 632 del 06.04.1995, per opere di variante alla C.E. n. 2812/2614 (modifiche ai prospetti e alla distribuzione interna);
- Agibilità Protocollo n. 3075 del 04.07.1995 relativa ai nuovi uffici.

Si rinvia alla consultazione della documentazione amministrativa acquisita con accesso atti presso l'Ufficio Edilizia e Urbanistica del Comune di Mansuè (vedasi allegato ALL.6).

Presso l'Agenzia del Territorio (Nuovo Catasto Edilizio Urbano), quali ultime planimetrie agli atti risultano:

- per il Sub 1 e 2 del mappale 336, quelle presentate in data 15.06.1992 a firma del geom. Polesel Giuseppe;
- per il Sub 1, 2 e 3 del mappale 396, quelle presentate in data 15.06.1992 a firma del geom. Polesel Giuseppe.

Nel corso del sopralluogo sono stati ispezionati tutti i locali ed eseguite misure a campione. A seguito del confronto tra quanto rilevato in sede di sopralluogo rispetto allo stato legittimo dell'immobile, risultante dalla documentazione amministrativa di cui all'accesso atti (v. documentazione in allegato ALL.6), si sono riscontrate le seguenti principali difformità:

- al piano terra demolizione di parete di partizione tra il vano ingresso e l'ufficio;
- al piano terra del Sub 2 - Mappale 336, apertura di un varco tra i vani ingresso/ufficio e il magazzino;
- al piano terra del Sub 2 - Mappale 336, realizzazione di una parete di partizione per ricavo di un disimpegno nel magazzino;



- al piano terra del Sub 2 - Mappale 336, chiusura di un varco e realizzazione di una porta tra il magazzino e il laboratorio;
- al piano terra realizzazione di un varco di larghezza 3 ml tra il laboratorio del Sub 2 - Mappale 336 e il magazzino del Sub 2 – Mappale 396;
- al piano terra demolizione di parete di partizione tra i due uffici nell'angolo sud-est del Sub 2 – Mappale 396;
- nel prospetto Ovest lungo la facciata della porzione di fabbricato edificato nel Mappale 396, realizzazione di una tettoia con struttura metallica ancorata alla facciata e manto di copertura in lamiera;
- a ridosso della facciata Ovest della porzione di fabbricato edificato nel Mappale 336, realizzazione di un piccolo ampliamento accessibile dall'esterno e destinato a locale tecnico con dimensioni in pianta di circa 3 x 4 ml e altezza pari a quella del fabbricato.

A seguito del confronto tra quanto rilevato in sede di sopralluogo rispetto alle suddette planimetrie catastali presentate, oltre alle difformità sopra menzionate si segnala che, per quanto attiene la planimetria del Sub 2 del Mappale 336, risultano le seguenti difformità:

- non risulta accatastato l'ampliamento della zona uffici al piano primo, autorizzato e realizzato in forza della C.E. n. 2812/2614 del 1995;
- non risulta accatastato il magazzino al piano terra con superiore soppalco accessibile da una scala sull'angolo Nord-Est del fabbricato, autorizzato e realizzato in forza della C.E. n. 2812/2614 del 1995.

Con riferimento a quanto sopra esposto, per regolarizzare dette difformità urbanistico-edilizie si presume risulterà necessario presentare una pratica edilizia di sanatoria e di variazione catastale.

Pertanto si stima a titolo cautelativo un onere economico, derivante da pratiche-edilizie/pratiche-catastali/spese-amministrative/oneri-urbanistici/sanzioni-amministrative/certificazioni varie, dell'ordine di circa 10.000,00 Euro per sanare le suddette difformità.

Detto onere economico verrà detratto in sede di determinazione del valore del bene (paragrafo 7.2.3).



6. 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 la quale precisa (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”*.

Nel caso specifico la suddivisione in due o più lotti non si ritiene applicabile anche se parrebbe giustificata dal fatto che il fabbricato è catastalmente frazionato in più unità immobiliari distinte. Infatti dette unità non possono considerarsi autonome in quanto tra loro internamente comunicanti e l’area scoperta è dotata di un unico accesso carraio su via Oderzo.

Inoltre il contratto di locazione in essere interessa l’intero fabbricato.

Tenuto conto delle caratteristiche dell’immobile e di quanto enunciato dalla Suprema Corte di Cassazione, come sopra riportato, non si ritiene opportuna una sua vendita per parti e pertanto si dovrà procedere alla vendita dello stesso per **Lotto unico**.



7. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

7.1. CRITERI E METODOLOGIE DI ANALISI E DI STIMA

La presente determinazione del valore di stima viene effettuata a corpo, pur considerando il calcolo della superficie commerciale del bene e la successiva applicazione del prezzo unitario di riferimento (€/mq) come desumibile dal confronto con beni simili o assimilabili recentemente oggetto di compravendita.

Il prezzo unitario di riferimento assunto considera i prezzi medi rilevati dall'Agenzia del Territorio e quelli medi di mercato (per immobili comparabili) come desumibili da compravendite note allo scrivente e/o da indicazioni fornite da agenzie immobiliari e/o operatori del settore.

Nel caso di particolari condizioni di degrado e/o vetustà, eccedenti quelle medie degli immobili presi come riferimento per la determinazione del prezzo unitario di riferimento, verrà applicato un coefficiente moltiplicativo correttivo.

Vi è inoltre una valutazione relativa a particolari condizioni dell'immobile (ad esempio, eventuali irregolarità urbanistico – edilizie oppure cattive condizioni statiche e di manutenzione) o vincoli, servitù o pregiudizi che possano comportare un deprezzamento dello stesso.

Nel caso si riscontri la presenza di irregolarità e/o pregiudizi, il valore reale del bene verrà determinato sottraendo dal valore commerciale del bene "libero da irregolarità / pregiudizi" i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione delle irregolarità / pregiudizi.

La superficie commerciale viene calcolata considerando il 100% della superficie utile di pavimento, delle pareti interne e perimetrali di proprietà esclusiva (la superficie delle scale viene calcolata in base alla proiezione verticale e conteggiata una sola volta). La superficie del piano soppalcato viene valutata al 15%. L'area scoperta di pertinenza viene valutata al 10% fino ad una superficie pari a quella coperta del fabbricato e al 2% per la superficie eccedente.



7.2. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

7.2.1. VALUTAZIONE ANALITICA DELLE CONSISTENZE

La superficie commerciale complessiva dell'immobile di cui trattasi viene calcolata, con i criteri esposti al precedente paragrafo 7.1. Ne derivano le seguenti consistenze:

Sup. artigianale – piano terra	mq	1.196,00 x 100%	=	1.196,00 mq	+
Sup. uffici – piano terra	mq	80,60 x 100%	=	80,60 mq	+
Sup. uffici- piano primo	mq	252,10 x 100%	=	252,10 mq	+
Sup. artigianale - soppalco	mq	45,70 x 15%	=	6,86 mq	+
Sup. area scoperta (fino alla sup. coperta fabbricato)	mq	1.276,60 x 10%	=	127,66 mq	+
Sup. area scoperta (eccedente alla sup. coperta fabbricato)	mq	717,40 x 2%	=	14,35 mq	=
Totale sup. commerciale:				1.677,57 mq	

Raggruppando le superfici commerciali così calcolate in base alla destinazione d'uso ne derivano le seguenti consistenze:

- Porzione di fabbricato destinata a laboratorio artigianale (laboratori, magazzini, locali accessori e reattiva area scoperta di pertinenza):
= 1.196,00 + 6,86 + 127,66 + 14,35 = 1.344,87 mq
- Porzione di fabbricato destinata a uffici :
= 80,60 + 252,10 = 332,70 mq

7.2.2. INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO

Dalla consultazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (vedasi allegato ALL.9), emerge che i valori medi di compravendita nel Comune di



Mansuè (TV) nella zona suburbana “Zona industriale tra via Oderzo e via Conche”, aggiornati al secondo semestre 2024:

- per destinazione produttiva (capannoni tipici e laboratori) con stato conservativo ottimo sono compresi tra 240,00 – 360,00 €/mq.
- per destinazione terziaria (uffici) con stato conservativo ottimo è compreso tra 750,00 – 890,00 €/mq.

Esaminato il bene immobile di cui trattasi, considerate le sue caratteristiche peculiari, nonché tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore dello stesso, quali ad esempio la posizione nel territorio, la qualità del contesto, le condizioni e previsioni di sviluppo dell'area, la destinazione, la dimensione e consistenza, la vetustà e grado di conservazione, prese ulteriori informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona, 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 assumere come valori unitari di riferimento:

- per la superficie commerciale destinata a laboratorio artigianale (laboratori, magazzini, locali accessori e area scoperta di pertinenza, considerato il livello delle finiture interne ed esterne e le dotazioni impiantistiche, il valore di 300,00 €/mq;
- per la superficie commerciale della parte di fabbricato destinata ad uffici, considerato il livello delle finiture interne ed esterne e le dotazioni impiantistiche e trattandosi di uffici annessi ad un fabbricato a destinazione artigianale, il valore di 500,00 €/mq;

Ne consegue un valore base di stima pari a:

300,00 €/mq x 1.344,87 mq + 500 €/mq x 332,70 mq = Euro 569.811,00

arrotondato a corpo a € 570.000,00 (diconsi Euro cinquecentosettantamila/00).



7.2.3. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO.

Per tutto quanto sopra esposto, considerata la dimensione e consistenza dell'immobile e prendendo quale valore base di stima quello sopra individuato, nonché sottraendo gli oneri relativi a:

- oneri derivanti da pratiche-edilizie, pratiche-catastali, spese-amministrative, oneri-urbanistici, sanzioni-amministrative, certificazioni necessari a regolarizzare le difformità urbanistico edilizie (costo presunto cautelativamente quantificabile in Euro 10.000,00);

si attribuisce all'immobile periziato un **“VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE LIBERO” a corpo pari a € 560.000,00 (diconsi Euro cinquecentosessantamila/00).**

7.2.4. DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE NON LIBERO.

In considerazione dello stato di occupazione dell'immobile (già precisato nel precedente paragrafo 3.3) delle condizioni contrattuali e della durata del medesimo contratto, nell'ipotesi di vendita dell'immobile nello stato occupato si deve considerare un abbattimento del valore sopra indicato dell'ordine del 20% e pertanto si attribuisce all'immobile periziato un **“VALORE ATTUALE DI MERCATO PER IMMOBILE NON LIBERO”** a corpo, così calcolato:

€ 560.000,00 – € 112.000,00 = € **448.000,00** (diconsi Euro **quattrocentoquarantottomila/00**).

7.3. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerate le caratteristiche peculiari delle modalità di vendita a seguito di Esecuzione Immobiliare dell'immobile di cui trattasi (procedura di vendita forzata senza che possa essere effettuata una congrua attività di promozione della vendita e parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti), si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore



dell'immobile dell'ordine del **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 così calcolato:

- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE LIBERO:

€ 560.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 476.000,00 (diconsi Euro quattrocentosettantaseimila/00);**

- VALORE DI VENDITA FORZATA PER IMMOBILE NON LIBERO:

€ 456.000,00 – 15% con arrotondamento = **€ 388.000,00 (diconsi Euro trecentottantottomila/00).**

Riepilogando si hanno pertanto i seguenti valori di stima:

STATO DELL'IMMOBILE	STIMA VALORE DI MERCATO	STIMA VALORE PER VENDITA FORZATA
Immobile libero	€ 560.000,00	€ 476.000,00
Immobile non libero	€ 448.000,00	€ 381.000,00

8. ALLEGATI

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

- 1) Copia titoli di provenienza:
 - Atto di fusione di società per incorporazione Notaio Dott. Stefano Manzan del 02.12.2009
 - Atto di costituzione di società in nome collettivo Notaio Dott. Pietro Pellizzari del 18.08.1992;
- 2) Visure catastali;
- 3) Estratto di mappa, planimetrie catastali, elaborato planimetrico;
- 4) Certificato notarile del 26.02.2024 e Ispezioni ipotecarie di aggiornamento effettuate in data 08.05.2025;
- 5) Esito ricerca atti del registro (locazioni/affiti/comodati);
- 6) Documentazione amministrativa – titoli edilizi ed elaborati grafici risultanti da accesso atti presso l'Ufficio Edilizia del Comune di



- Mansuè; Elaborato grafico di individuazione difformità urbanistico-edilizie;
- 7) Estratti Piano degli Interventi del Comune di Mansuè (estratti tavole grafiche e Norme Tecniche Operative);
 - 8) Documentazione fotografica;
 - 9) Schede O.M.I. dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari Anno 2024 – Semestre II – Comune di Mansuè; Elaborato grafico di individuazione superfici commerciali;
 - 10) Scheda sintetica immobile;
 - 11) Scheda nominativi perizia.

Treviso, 16 maggio 2025

Il perito
Ing. Giulio Contini





OMISSIS