

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 264/2019

promossa da

SORGENTE SGR S.p.a. con Avv. Roberto Pietro Sidoti

Giudice dell'Esecuzione: dr. Alessandra Burra

esperto stimatore: dr.ssa Luisa Dall'Ongaro

data prossima udienza: 30.06.2021

ELABORATO PERITALE

PREMESSA

Le operazioni peritali si sono svolte oltre i tempi assegnati dal G.E. ed il sopralluogo è stato effettuato in data 16.03.2021 successivamente al primo accesso effettuato dal custode nominato dr. Pierangelo Ceccon.

FORMAZIONE LOTTI

Il lotto è costituito da una porzione di capannone artigianale e dalla quota di ¼ di proprietà dell'area scoperta di pertinenza, in comune con proprietà di terzi. Considerate le caratteristiche dell'immobile si ritiene di formare un unico lotto.

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

COMUNE: MOTTA DI LIVENZA

INDIRIZZO: via Dei Rori n. 26

ACCESSIBILITA': direttamente da via dei Rori attraverso un cancello carraio e quindi attraverso la viabilità comune facente parte dell'area scoperta.

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI MOTTA DI LIVENZA – F770 - Catasto Fabbricati - Sez. A - FOGLIO 6

m.n. 226 – sub. – 4 – PT - Cat. C/3 – Cl. 5 –cons. mq 317 - sup cat. 323 - R.C. € 638,50

m.n. 226 – sub. – 6 – PT - Cat. F/1(area urbana) – cons. mq 1.248

1.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto Terreni il lotto confina partendo da nord e procedendo in senso orario con mm.nn. 218, 232, 151, 227, 215 e 214 via dei Rori.

1.4. SERVITU' E ALTRE SEGNALAZIONI

Negli atti di compravendita non si fa riferimento esplicito ad alcuna servitù in particolare e gli immobili sono stati trasferiti nello stato di fatto in cui si trovavano.



1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLI DI PROVENIENZA

Ditta intestataria: Ditta eseguita per la quota dell'intero della piena proprietà per il m.n.226 sub 4 e per la quota di ¼ della piena proprietà per il m.n. 226 sub 6.

Titoli di provenienza

Atto di compravendita del 06.11.1985 di rep. n. 38964 Notaio dr. Arrigo Manavello di Treviso, trascritto a Treviso il 02.12.1985 al n. 18948 di formalità con il quale viene acquistata l'intera quota di partecipazione da parte della ditta eseguita.

Atto di compravendita del 19.11.1985 di rep. n. 39174 Notaio dr. Arrigo Manavello di Treviso, trascritto a Treviso il 05.12.1985 al n. 23741 di formalità con il quale viene acquistata dalla ditta eseguita tra maggior consistenza, la quota di 1/4 dell'area scoperta censita al C.F. del Comune di Motta di Livenza Sez. A Fg. 6 m.n. 226 sub. 1.

Atto di compravendita del 25.09.2012 di rep. n. 204382 Notaio dr. Antonio Gagliardi di Treviso, trascritto a Treviso il 27.09.2012 al n. 21305 di formalità con il quale la ditta eseguita vende tra maggior consistenza, la quota di 1/4 dell'area scoperta censita al C.F. del Comune di Motta di Livenza Sez. A Fg. 6 m.n. 226 sub. 1, rimanendo così proprietaria per la restante quota di 1/4.

1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base della relazione notarile del 11.07.2019 aggiornata al 11.07.2019. Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta alla data del 01.06.2021 non risultano altre formalità pregiudizievoli.

1. Trascrizione in data 11.07.2019 ai nn. 27036 /19025

Atto di pignoramento immobiliare in data 18.06.2019 di rep. 4800 Tribunale di Treviso, a favore di Fondo Perugino – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso con sede a Roma – C.F. 05868181008 - e contro l'esecutato per la quota dell'intero della piena proprietà per il m.n. 226 sub 4 e per la quota di ¼ della piena proprietà per il m.n. 226 sub 6.

1 Iscrizione in data 17.11.2006 ai nn. 14665/56935

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo in data 14.11.2006 di rep. 140213/37838 Notaio Arrigo Manavello di Treviso per complessivi € 400.000,00, capitale € 200.000,00 a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata Società cooperativa per azioni, con sede in Matera – C.F. 02089931204 – e contro l'esecutato per la quota dell'intero della piena proprietà per il m.n. 226 sub 4 e per la quota di ¼ della piena proprietà per il m.n. 226 sub 6 a seguito della liberazione, tra l'altro, della restante quota di ¼ del sub 6 con atto a rogito del Notaio Gagliardi di Castelfranco Veneto in data 25.09.2012 di rep n. 204381/23349, annotato a margine della suddetta ipoteca il 02.10.2012 al n. 3730 di formalità.

1.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO

L'immobile è costituito da una porzione di capannone costruito ad uso industriale situato all'interno della zona industriale denominata "Motta Nord" in corrispondenza della strada Via dei Rori, nelle immediate vicinanze della strada provinciale n. 53 – Postumia, a circa 2 km dal centro comunale.

L'unità immobiliare è inserita all'interno di un capannone monopiano suddiviso in diverse unità produttive facenti capo ad altre proprietà. L'intero capannone, il cui



sedime è stato realizzato su due distinti mappali, il 226 più a nord ed il 227 più a sud, e la cui superficie totale è pari a circa 3.000 mq, è inserito all'interno di un'area scoperta di pertinenza, comune alle altre unità, ed utilizzata come viabilità interna, corsie di manovra e parcheggi. Costruito originariamente quale capannone di un'unica proprietà è stato successivamente oggetto di suddivisioni interne e ristrutturazioni che ne hanno modificato l'originaria conformazione, suddividendo la superficie disponibile in diverse porzioni produttive a cui fanno capo diverse proprietà.

Il fabbricato originario ad uso attività produttiva è stato realizzato in conformità al progetto per il quale il Comune di Motta di Livenza ha rilasciato concessione edilizia nel 1983 e i lavori di costruzione sono stati ultimati alla fine del 1984. Le strutture portanti sono costituite da fondazioni continue e a plinto in calcestruzzo di cemento e acciaio, pilastri, travi di copertura e architravi di bordo in cemento armato precompresso; tamponamenti in pannelli di cemento prefabbricati; copertura in copelle di eternit e traslucido.

Il lotto, su cui è inserito l'intero fabbricato, di forma ascrivibile ad un rettangolo è recintato lungo tutti i confini.

Gli accessi pedonale e carrabile a ciascuna porzione produttiva avvengono attraverso un cancello ad apertura automatizzata posto su via dei Rori a nord-ovest del mappale 226.

1.7.1 Descrizione degli immobili

m.n. 226 - sub 4

La porzione di capannone oggetto di valutazione della superficie coperta di circa 320 mq, corrisponde alla porzione sud-est della parte di capannone costruita sul mappale 226, ed è stata realizzata secondo il progetto di variante del 1991. Tale porzione è adiacente al fabbricato realizzato nel mappale 227 e si trova quindi in posizione mediana dell'originario capannone.

Il lotto è suddiviso in un grande locale adibito a magazzino e deposito, in un locale ufficio, in un locale spogliatoio, in un corridoio ed in n. 2 locali wc. Nel magazzino i tamponamenti nord, ovest e sud sono in mattoni di cemento, mentre la parete est è in pannelli di cemento prefabbricati; il pavimento è in battuto di cemento liscio e la copertura è costituita da blocchi di cemento e il manto di copertura da pannelli in fibrocemento (eternit). Al locale si accede da un grande portone in metallo verniciato, posto sulla parete est, oppure dalla porta che accede al corridoio di entrata. L'altezza del locale è di m. 6,15 al colmo e di m. 4,53 sotto-trave.

Nella porzione nord-est del lotto è stata realizzata la zona ufficio e spogliatoio.

Il locale ufficio presenta pareti in muratura intonacate e tinteggiate, pavimento in battuto di cemento liscio, porta di accesso scorrevole in legno, serramento interno in legno e vetro e serramento esterno in metallo e vetro.

Il locale spogliatoio presenta pareti in muratura intonacate e tinteggiate e parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica, pavimento in battuto di cemento liscio e porta in legno tamburato. I due locali wc presentano pavimento in piastrelle di ceramica e pareti parzialmente intonacate e tinteggiate e parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica, serramenti interni in legno tamburato e serramenti esterni in metallo verniciato e vetro.

Sono presenti l'impianto elettrico ed idrico sanitario, attualmente senza alcuna



utenza.

Il fabbricato è servito dalle seguenti reti esterne:

-anello antincendio e relativa vasca di contenimento acqua;
impianto fognario, per le acque bianche e nere, fino all'allacciamento alla condotta comunale ovvero al collettore finale comunque ricevente;
tubazione elettrica correttamente dimensionata fino all'esterno dell'edificio esistente, predisposizione di cavidotto per l'utenza videocitofonica per il tratto fino al cancello carraio e per il funzionamento dell'antincendio.

Lo stato di manutenzione e conservazione dei locali interni è mediocre. Nel locale magazzino è presente un'infiltrazione d'acqua proveniente da fessurazioni del manto di copertura.

Area scoperta

L'area scoperta di pertinenza dell'intero fabbricato è parzialmente asfaltata ed in parte mantenuta a verde ed è recintata lungo tutti i confini con rete metallica montata su un muretto in c.l.s.

L'accesso pedonale e carrabile avviene attraverso un cancello carraio in metallo ad apertura automatizzata posto su via dei Rori, a servizio di tutte le proprietà presenti nel capannone.

18 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

1.8.1 Destinazione urbanistica

Il lotto ricade secondo lo strumento urbanistico vigente in Z.T.O "D" – Zona per l'insediamento produttivo ed entro l'ambito di urbanizzazione consolidata – aree produttiva all'interno dell'ATO R.2.2 - Ambito a dominante produttiva Motta Nord.

1.8.2 Conformità edilizia ed urbanistica

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Motta di Livenza è stata reperita la seguente documentazione:

- Concessione edilizia n. 184/82 del 29.11.1983 di prot. 9666 per la costruzione di un capannone ad uso industriale con relative tavole
- Concessione edilizia in variante n. 184/2/82 del 22.01.1985 di prot. 9687 per la variante del progetto di costruzione di un capannone ad uso industriale con relative tavole;
- Permesso di agibilità n. 184/2/82 del 23.01.1985 con cui si dichiara che il capannone ad uso industriale è agibile;
- Concessione edilizia in variante n. 184/4/82 del 22.07.1985 di prot. 682 per la variante distributiva interna con relative tavole;
- Concessione n. 91/124 dell'08.10.1991 per ristrutturazione e relative tavole di progetto.

1.8.3 Difformità rilevate

Il confronto tra il rilievo effettuato durante i sopralluoghi e le pratiche edilizie assentite, valutato con il Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale, ha evidenziato le seguenti difformità:

- a) magazzino più stretto di 17 cm (rientrante nella tolleranza del 2%)
- b) magazzino più lungo di 9 cm (rientrante nella tolleranza del 2%)
- c) l'ufficio è più stretto di 11 cm;
- d) i due wc sono più corti di 14 cm;
- e) finestra bagno leggermente spostata;



- f) finestra ufficio verso magazzino più larga di 20 cm;
- g) inserimento nuova porta nel disimpegno ingresso;
- h) la parte relativa al magazzino è più alto di circa 30/35 cm,

Dal punto di vista catastale risulta non corretta la planimetria e pertanto è necessario effettuarne l'aggiornamento.

1.8.4 Regolarizzazione difformità

In merito alle difformità rilevate si evince che quelle di cui alle lettere a) e b) possano rientrare nella tolleranza del 2 %, mentre per le rimanenti si dovrà presentare una pratica di permesso di costruire in sanatoria.

Dall'analisi della documentazione pervenuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Motta di Livenza manca inoltre il completamento delle pratiche edilizie riferite alla C.E. n. 91/124 dell'08.10.1991: in particolare manca la richiesta di agibilità, il collaudo statico nonché il collaudo da parte dei vigili del fuoco.

Per tali pratiche si stima un costo, comprensivo di sanzioni amministrative, diritti di segreteria, oneri di un professionista, pari ad € 10.000,00

Gli importi così determinati derivano da un semplice giudizio di stima, non supportati da un computo metrico-estimativo.

Si ricorda che l'aggiudicatario ha 120 giorni dall'acquisto (decreto di trasferimento) per presentare istanza di sanatoria ex art. 46 TUE.

1.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

L'immobile risulta occupato senza titolo.

1.10 DIVISIBILITA'

Considerate la tipologia e le caratteristiche degli immobili non risulta funzionalmente né economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il lotto.

1.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La consistenza degli immobili deriva da:

- superficie commerciale dell'intero opificio (compresa quella della zona uffici e wc-spogliatoio) di 323 m²;
- ¼ dell'area scoperta di pertinenza del capannone di complessivi 1.248 m² pari quindi a mq 312.

Considerazioni estimative

L'immobile è ubicato a Motta di Livenza, a circa 2 km dal centro comunale in cui sono presenti i servizi primari.

Come criterio di stima viene utilizzato quello riferito al valore medio di mercato, risultato da accertamenti, sopralluoghi, rilievi, valutazioni delle condizioni della zona, supportate anche da ricerche mediante database telematici.

La determinazione del più probabile valore di mercato deriva dalla comparazione diretta di beni simili tra loro, considerati però alcuni aspetti correttivi, quali l'ubicazione e la tipologia dei beni da stimare, la consistenza, la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione, la destinazione autorizzata ed accatastata, le attuali condizioni di mercato nella zona, le destinazioni dello strumento urbanistico, il titolo di possesso.

Tale metodo viene utilizzato di frequente per la stima del valore immobiliare di capannoni a destinazione-industriale anche se, data l'attuale bassa frequenza delle



transazioni, e la rilevante presenza sul mercato di capannoni dismessi ed invenduti, risulta a volte problematico reperire dati sufficienti.

Si sono comunque reperiti alcuni dati ed è stata considerata la porzione di fabbricato inserita all'interno dell'intero capannone.

Si sono considerati i valori unitari medi, tralasciando quelli troppo bassi (200,00 €/mq) e quelli troppo alti (420,00 €/mq) e sono state apportate le opportune correzioni in relazione, sia a quanto descritto sopra, sia alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto, quali, le dimensioni, lo stato di manutenzione, la vicinanza alla viabilità stradale, la suddivisione in più porzioni dell'intero capannone, l'utilizzo comune dell'area scoperta e le infiltrazioni d'acqua dovute allo scadente stato di manutenzione della copertura in cemento-amianto che richiederanno un intervento con probabile rimozione della stessa, arrivando ad un valore medio di mercato pari ad €/m² 290,00

290x323= € 93.670,00

A tale consistenza deve essere aggiunta la superficie dell'area scoperta in ragione di ¼ di quella totale, pari quindi a m² 312, valutata in € 8,00/mq per un valore complessivo arrotondato pari ad € 2.500,00.

Il valore di mercato totale del lotto è pertanto di € 96.200,00.

A tale valore vanno sottratti i costi per la regolarizzazione delle difformità valutati in complessivi € 10.000,00 pervenendo ad un valore di mercato arrotondato del lotto di € 86.200,00.

1.12. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore degli immobili è inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore medio di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo un valore di vendita forzata del lotto di € 68.900,00.

Si ricorda che sarà onere di parte offerente verificare a propria cura, preventivamente, il bene sotto ogni profilo di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

1.13 DETERMINAZIONE DEL CANONE LOCATIVO DELL'OPIFICIO

In data 03.11.2020 il G.E. "... letta l'istanza depositata dal custode, ritenuto che la permanenza nell'immobile pignorato dell'attuale occupante senza titolo opponibile alla procedura può essere autorizzata solo previo versamento di un'indennità di occupazione ... omissis..., dispone che l'esperto stimatore ... provveda alla determinazione del valore locativo dell'immobileomissis.. ...".

L'immobile è costituito da un porzione di capannone industriale le cui caratteristiche costruttive, tipologiche e di vetustà sono già state descritte.

Secondo i principi dell'estimo la determinazione del canone locativo di un immobile è legato alla sua redditività.

L'attuale congiuntura economica risente di un ribasso generalizzato dovuto alla stagnazione produttiva nazionale e conseguentemente ai minori volumi di produzione della filiera locale, essenzialmente legata al settore dei componenti del



mobile e allo stampaggio di materie plastiche; inoltre l'ampia offerta di costruito riduce sia la necessità di ulteriore edificazione sia la richiesta di immobili da locare.

Dalle ricerche effettuate e dai dati reperiti il prezzo medio di locazione a metro quadrato di superficie lorda si attesta da 1,3 a 1,7 €/m² a seconda delle caratteristiche costruttive, dell'ubicazione e dell'appetibilità.

Considerate le caratteristiche della porzione di capannone e viste le condizioni relative alla manutenzione si ritiene di stimare un canone locativo lordo mensile di arrotondati €350,00, ottenuto moltiplicando la superficie lorda arrotondata dell'opificio di 323 m² per 1,1 €/m².

Oderzo, 30 05.2021

L'esperto stimatore
dr.ssa Luisa Dall'Ongaro

