all'ingresso del corpo uffici, oppure scendendo quelle poste nelle immediate vicinanze della connessione con il corpo magazzini. Scegliendo di intraprendere la prima strada si può uscire nel giardino interno, prima di affrontare l'ultimo tratto di gradini che permettono di visitare il seminterrato.

Il seminterrato ospita ulteriori uffici e stanzini adibiti ad archivio, con spazi suddivisi mediante pareti vitree. I pavimenti sono flottanti, il riscaldamento del tipo a fancoil e le finestre, tutte rivolte verso la corte interna, protette da serramenti in alluminio con vetrocamera.

Umidità ed infiltrazioni sono ben evidenti e percepibili anche in alcune zone degli ambienti seminterrati.

CORPO MAGAZZINO

Il secondo corpo che compone il capannone ricompreso nel lotto 2 si presenta, come anticipato, con una pianta divisa in due parti: la porzione maggiore adibita a magazzino, sulla quale insistono delle aree soppalcate ad uso archivio, ed una minore, ripartita in ulteriori uffici al piano terra e in spazi al servizio dei dipendenti al secondo livello. L'acceso al corpo di fabbrica avviene sia dall'esterno, mediante un passaggio pedonale a nord-ovest e due accessi carrai a sud-est (dal piazzale attualmente in comune col lotto 1 ma che da questi verrà suddiviso senza costituzione di servitù), che dall'interno, nel punto in cui il corpo magazzino si trova a contatto col corpo uffici. La struttura è affidata ad un reticolo di pilastri e travi prefabbricati con tamponamento perimetrali intonacati e tinteggiati.

Gli uffici al piano terra presentano pavimenti flottanti e paretine divisorie mobili del tipo attrezzato. Il riscaldamento è affidato a terminali del tipo fancoil. Salendo le scale di cui si è già accennato nella sezione precedente, si raggiungono gli spazi dedicati ai dipendenti, ovvero una sala con posizionata una cucina (utilizzo

Firmato Da: SIMEONI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cf65215506b375b09af89ac892efb12

improprio della stanza) dalla quale si accede al vano della centrale termica da un lato e dall'altro ad un disimpegno che la separa da due ampi servizi igienici ed un ulteriore spazio che era adibito dagli occupanti a piccola palestra. La pavimentazione è realizzata in legno in tutti gli ambienti, servizi igienici compresi, ma il suo stato di conservazione è stato gravemente compromesso da una forte perdita proveniente presumibilmente dai bagni che ne ha provocato il distacco su buona parte del corridoio e della zona pranzo/cucina.

Gli ambienti sono dotati di riscaldamento del tipo tradizionale, di un'unità di raffrescamento posta sopra alla porta d'ingresso alla centrale termica e di un impianto di filodiffusione.

Gran parte delle pareti è rivestita in cartongesso e tinteggiata. Le finestre sono tamponate con serramenti in alluminio dotati di vetrocamera, nella zona palestra l'apporto di luce è rafforzato dalla presenza di un lucernaio.

Dalla sala cucina/pranzo si accede alla porzione soppalcata del magazzino.

La struttura dei soppalchi è realizzata interamente in metallo e presenta superiormente alcune porzioni perimetrate con paretine in cartongesso, altre dotate di arredo con funzione anche di parete e altre ancora con il solo parapetto. Anche la pavimentazione non risulta omogenea, si passa infatti dal pavimento flottante a quello grezzo con superficie metallica a vista o, ancora, a pannellature posizionate a copertura dell'orditura metallica sottostante.

Il magazzino presenta una parte libera ed altri vani ricavati sotto ai soppalchi, quali archivi e depositi. La pavimentazione è realizzata in cemento lisciato, le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'illuminazione naturale è assicurata dalla presenza di alcuni lucernai posizionati in copertura, due dei quali apribili.

Il mappale sul quale sorge il capannone prosegue fino al capannone trattato nel lotto

Firmato Da: SIMEONI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cf65215506b375b09af89ac892efb12

1, inglobando di fatto una parte del piazzale che separa le due costruzioni. Proprio in prossimità dell'edificio mapp. 1470, nell'angolo più ad est del mappale 969, è stato costruito un impianto di distribuzione di gasolio ad uso privato con relativa cisterna interrata e colonnina di erogazione. Si rende noto che non è stato possibile verificare lo stato di manutenzione della cisterna in quanto interrata, pertanto non si può essere a conoscenza di eventuali perdite della stessa e di conseguenti situazioni di inquinamento del sottosuolo (incarico non affidato nel quesito).

Non si può quindi essere a conoscenza del funzionamento o meno degli impianti in quanto mancante l'attivazione della corrente elettrica all'atto dei sopralluoghi svolti.

Va evidenziato infine che non esiste alcun elemento di separazione tra il lotto 2 ed il lotto 1.

SUPERFICI IMMOBILE

L'immobile che costituisce il presente lotto presenta le seguenti superfici:

- uffici e locali annessi seminterrato: ca. 278,00 mq.
- uffici e locali annessi piano terra: ca. 426,00 mq.
- uffici e locali annessi primo piano: ca. 122,00 mq.
- magazzino: ca. 358,00 mq.
- archivi su area soppalcata: ca. 154,00 mq.
- area scoperta: 1.496 mq. (sup. catastale)

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

***

SERVITU'

L'atto di provenienza riporta e richiama quanto segue: " la compravendita avviene con riguardo allo stato e grado attuale di quanto oggi ceduto, considerati gli

Firmato Da: SIMEONI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cf65215506b375b09af89ac892efb12

immobili a corpo e non a misura, con ogni annesso, infisso e pertinenza, ragione e servitù attiva e passiva inerente";

quindi: " per patto espresso, convenuto ed accettato fra le parti interessate, viene costituita servitù di passaggio e di transito, con ogni mezzo ed automezzo e senza limitazioni di orario, su una striscia di terreno della larghezza di metri lineari otto, corrente lungo tutto il lato est del mapp. 970 (ex 32/c), a favore degli altri immobili oggetto del presente atto (ad eccezione dei mapp. 969 – ex 32/b – e 995 – ex 32/c) al fine di consentire l'accesso ed il recesso alla Via Maggior Piovesana, fino a quando non sarà realizzata adeguata strada alternativa;

Le parti acquirenti gli immobili di cui al precedente art.1 lettere D), E), F) consentono reciprocamente fra loro, su richiesta del confinante interessato, la costruzione a confine delle rispettive loro proprietà, senza pretendere alcunché a tale titolo".

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso – ora Servizi di Pubblicità Immobiliare, emergono le seguenti ulteriori servitù trascritte:

- servitù di distanza a favore e contro atto del notaio Giuseppe Ferretto del 09.01.1990, trascritto in data 26.01.1990 ai n.ri 2443/1919.

- servitù di elettrodotto contro il fondo ed a favore dell'Ente nazionale per l'Energia Elettrica - atto del notaio Carlo Bordieri del 20.11.1991, trascritto in data 19.12.1991 ai n.ri 34193 gen. e 25619 part.

- servitù di distanza a favore e contro atto del notaio Giuseppe Ferretto del 22.03.1996, trascritto in data 16 aprile 1996 ai n.ri 9354 reg. gen. e 7426 reg. part.

***

VINCOLI – CONVENZIONI

Firmato Da: SIMEONI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cf65215506b375b09af89ac892efb12

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

***

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA

Secondo i dati forniti dalla P.A. di San Vendemiano, la costruzione è stata edificata in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia di data 28 giugno 1990 n. 2424 (recinzione)
- Concessione edilizia di data 26 gennaio 1990 n. 15/58 e successiva variante del 10 dicembre 1990 (prot. 10418)
- Permesso di Agibilità parziale del 27 dicembre 1990 n. 15/58 (escluso il deposito interrato).
- DIA n. 12979 dd. 12/08/2004 e successiva variante del 6 agosto 2007
- Permesso di Costruire di data 9 dicembre 2009 n. 331 (collegato – in variante - alla concessione iniziale n. 15/58)
- Agibilità di data 07/08/2010 n. 331
- Concessione edilizia di data 21 febbraio 1991 n. 223/91 (per insegna su area fronte strada)
- Autorizzazione edilizia n. 8868 dd. 30 giugno 2000 (colonnina e serbatoio gasolio)

Per quanto accertato con verifiche effettuate in loco si è appurato che il fabbricato risulta in linea generale conforme ai progetti ottenuti con l'accesso atti, precisando che vi sono alcune modifiche interne di esigua identità che riguardano la non esecuzione o il diverso posizionamento di alcuni divisori interni.

Si sono riscontrate delle difformità nella recinzione, in particolare:

- l'accesso da Via Italia, così come la porzione di recinzione che lo affianca, presenta un disegno diverso da quello autorizzato con la parte terminale all'incrocio di

Firmato Da: SIMEONI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cf65215506b375b09af89ac892efb12

quest'ultima con via Treviso a semicerchio (arretrato per consentire il ricavo di un marciapiede lungo il suo perimetro) che cinge una serie di gradini a trapezio che a loro volta conducono al portoncino d'ingresso. Dal prospetto e dalle quote riportate in pianta si deduce inoltre che il terreno in questo punto doveva scendere e con esso anche la recinzione, cosa che in natura non accade.

La configurazione appare rappresentata correttamente nei grafici allegati al PdC n. 331, ma non essendo la recinzione oggetto d'interesse del citato titolo edilizio e non avendo riscontrato ulteriore documentazione, tra quella fornita dal Comune, che ne illustrasse la modifica rispetto al progetto della stessa, depositato al prot. n. 2424 il 2 marzo 1990, si presume e desume che la modifica sia stata eseguita in difformità ai disegni ufficiali.

- si segnala la presenza di un armadio contatori sul lato di via Treviso, anch'esso non segnalato sui progetti in possesso dello scrivente.

SANABILITA' DEGLI ABUSI

Si ritengono sanabili le difformità riscontrate, salvo più precisa verifica all'atto della presentazione dell'istanza alla P.A.

Per quanto attiene ai costi inerenti la regolarizzazione, questi vengono inclusi e ricompresi nell'indicazione della somma inerente la sistemazione delle criticità riscontrate (infiltrazioni), quantificate al successivo punto "stima degli immobili".

(*) 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

Firmato Da: SIMEONI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cf65215506b375b09af89ac892efb12

punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche 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 San Vendemiano.

***

ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' DELLE SCHEDE CATASTALI

Le schede catastali depositate presso gli Uffici del Catasto di Treviso risultano non corrispondere allo stato di fatto accertato e ciò in quanto le difformità riscontrate (modifiche di alcune partizioni interne) non risultano presenti nella planimetria catastale.

***

CERTIFICAZIONI IMPIANTI

Quanto presente in atti presso la P.A. ed acquisito dell'ufficio tecnico comunale si

Firmato Da: SIMEONI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cf65215506b375b09af89ac892efb12

allega alla perizia.

***

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Vendemiano (Tv) non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

^^^

DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE

Secondo lo strumento urbanistico vigente l'area in esame ricade tra le Zone D – Parti del territorio destinate agli insediamenti produttivi composte da tessuto insediativo esistente e/o di nuova formazione, caratterizzato dalla presenza di usi prevalentemente di tipo produttivo artigianale/industriale. La tipologia prevalente a padiglione e capannone, con presenza di piazzali per la sosta e il carico/scarico merci, tettoie".

***

STATO DEGLI IMMOBILI - occupazioni

L'immobile, all'atto del sopralluogo, è risultato libero.

Trasmessa dallo scrivente apposita istanza all'Agenzia Delle Entrate di Treviso, con richiesta di avere informazioni al riguardo di eventuali contratti di locazione in essere (fornendo sia i dati catastali dell'immobile si i dati / nominativo dell'esecutata), è pervenuta in data 19 settembre 2024 dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso - risposta con la quale si dichiara *che " In base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sui soggetti da lei indicati le comunichiamo che non risulta registrato alcun contratto di locazione e/o comodato).*

Firmato Da: SIMEONI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cf65215506b375b09af89ac892efb12

Ulteriori e maggiori precisazioni al riguardo, così come fornite dall'Agenzia delle Entrate di Treviso, sono riportate nella risposta che è stata data e che si allega alla presente perizia.

***

SPESE CONDOMINIALI

Trattasi di edificio industriale e per quanto appreso, non esiste né un amministratore condominiale né vi sono 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, la destinazione d'uso licenziata.

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:

Firmato Da: SIMEONI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cf65215506b375b09af89ac892efb12

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).

- locali uffici e locali annessi al seminterrato		
mq. 278,00 x € 400,00	€	111.200,00
- locali uffici e locali annessi al piano terra		
mq. 426,00 x € 550,00	€	234.300,00
- locali uffici e locali annessi al primo piano		
mq. 122,00 x € 550,00	€	67.100,00
- archivi su soppalco		
mq. 154,00 x € 200,00	€	30.800,00
- magazzino		
mq. 358,00 x € 400,00	€	143.200,00
- superficie scoperta (sup. catastale)		
mq. 1496 x € 35,00	€	52.360,00
Sommano	€	638.960,00
* 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% =	€	63.960,00
residuano	€	575.000,00
- a detrarre per regolarizzazioni edilizie/manutenzioni		
a corpo indicativi	-€	100.000,00
residuano esatti	€	475.000,00

Firmato Da: SIMEONI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cf65215506b375b09af89ac892efb12

(Diconsi Euro quattrocentosettantacinquemila/00)

***

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si è provveduto a vagliare i contenuti delle relazioni notarili depositate e, in data 11 novembre 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 29.01.2010 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 04.02.2010 al numero generale 3940 e al numero particolare 791 a favore di [redacted] con sede in Orsago (Tv) – CF [redacted] per capitale di euro 1.200.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di euro 1.800.000,00, durata anni 7, a carico dell'Esecutata.

(interessa i lotti 1 e 2)

- Iscrizione per Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo atto del 20.09.2013 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 07.10.2013 al numero generale 29564 e al numero particolare 4131 a favore di [redacted] con sede in Orsago (Tv) – CF [redacted] per capitale di euro 600.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di euro 1.000.000,00, durata anni 3 e mesi 4, a carico dell'Esecutata.

(interessa i lotti 1 e 2)

Firmato Da: SIMEONI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cf65215506b375b09af89ac892efb12

- Iscrizione per Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 17.06.2016 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 24.06.2016 al numero generale 20882 e al numero particolare 3617 a favore di [redacted] con sede in Orsago (Tv) – CF [redacted] per capitale di euro 654.246,68 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di euro 700.000,00 a carico dell'Esecutata.

(interessa i lotti 1 e 2 ed altri beni)

presenta una restrizione

- Iscrizione per Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 09.06.2016 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 24.06.2016 al numero generale 20883 e al numero particolare 3618 a favore di [redacted] con sede in Orsago (Tv) – CF [redacted] per capitale di euro 401.512,31 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di euro 480.000,00 a carico dell'Esecutata.

(interessa i lotti 1 e 2)

- Iscrizione per Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 21.10.2016 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 25.10.2016 al numero generale 34807 - al numero particolare 6402 a favore di [redacted] con sede in Tarzo (Tv) – CF [redacted] per capitale di euro 164.267,50 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di euro 300.000,00, a carico dell'Esecutata.

(interessa i lotti 1 e 2 ed altresì altri beni)

presenti delle restrizioni

- Iscrizione per Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 28.10.2016 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 08.11.2016 al

Firmato Da: SIMEONI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cf65215506b375b09af89ac892efb12

numero generale 36392 - al numero particolare 6680 a favore di [redacted] con sede in Tarzo (Tv) – CF [redacted], per capitale di euro 21.503,67 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di euro 40.000,00, a carico dell'Esecutata.

(interessa i lotti 1 e 2)

- Iscrizione per Ipoteca Conc. Amministrativa / riscossione derivante da ruolo del 03.06.2019 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Treviso in data 04.06.2019 al numero generale 21212 - al numero particolare 3424 a favore di [redacted] con sede in Roma (RM) – CF [redacted], per capitale di euro 358.351,06 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di euro 716.702,12 a carico dell'Esecutata.

(interessa i lotti 1 e 2)

^^^

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- atto di pignoramento immobiliare – verbale di pignoramento immobili – del 04.04.2023; trascrizione del 21.04.2023 ai n.ri 1491 di registro generale – n. 10637 di registro particolare, a favore di [redacted] con sede in Conegliano CF [redacted]

***

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 al suo legale costituito, copia dell'elaborato peritale.

Treviso, lì 11 dicembre 2024

Firmato Da: SIMEONI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cf65215506b375b09af89ac892efb12

ALLEGATI LOTTO 1°

- Estratto mappa - *Allegato n. 1*
- Visure catastali – *Allegato n. 2*
- Schede catastali – *Allegato n. 3*
- Documentazione fotografica – *Allegato n.* 4
- Atto di provenienza – *Allegato n. 5*

ALLEGATI LOTTO 2°

- Estratto mappa - *Allegato n. 6*
- Visure catastali – *Allegato n. 7*
- Schede catastali – *Allegato n. 8*
- Documentazione fotografica – *Allegato n. 9*
- Atto di provenienza – *Allegato n. 10*

ALLEGATI LOTTO LOTTI 1° e 2°

- Foglio esecutato - *Allegato n. 11*
- Documentazione P.A. – dichiarazione certificazione impianti – *Allegato n. 12*
- corrispondenza con l'Agenzia Delle Entrate – *Allegato n. 13*
- Aggiornamenti Conservatoria – *Allegato n. 14*
- SCHEDA SINTETICA necessaria per l'ordinanza di vendita

Il Perito Estimatore

(geom. Giovanni Simeoni)

FIRMATO DIGITALMENTE

Firmato Da: SIMEONI GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2cf65215506b375b09af89ac892efb12