

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
D&D IMMOBILIARE S.r.l.

Viale Guglielmo Marconi, n. 8 – 76121 Barletta (BT)

c.f. - p. iva n. [REDACTED]

Ufficio del curatore: dott. Renzo Dugo

Via Olivi, n. 2/e – 31100 Treviso (TV)

Tel. (+39) 0422 230575 r.a.

Liquidazione Giudiziale - Tribunale di Treviso - RG 69/2024

N. Sentenza: 117/2024 depositata il 04/07/2024

Giudice Delegato: dott.ssa Uliana Petra

PERIZIA DI STIMA

Mestre-Venezia, 16 gennaio 2025

Il Perito estimatore

dott. geom. Stefano Malanotte

dott. geom. Stefano Malanotte – via S. Caboto n. 12 - 30173 Mestre-Venezia (VE)

P.IVA 04038880276 - C.F. [REDACTED] – Iscrizione Collegio Geometri di Venezia n. 2523

**PERIZIA ESTIMATIVA AL FINE DI DETERMINARE IL PIU'
PROBABILE VALORE DI MERCATO DI N° 1 IMMOBILE AD USO
PRODUTTIVO SITO IN MONASTIER DI TREVISO (TV) - VIA
LOMBARDIA 1/B, OGGETTO DELLA LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE DELLA SOCIETA' D&D IMMOBILIARE S.R.L. CON
SEDE IN BARLETTA (BT)**

INDICE:

1. PREMESSA

2. UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

4. CONFINI

5. DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

6. SERVITU' E VINCOLI

7. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

8. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

9. DESTINAZIONE URBANISTICA

10. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

11. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI

12. REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

13. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

14. DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

15. RIEPILOGO DEL VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI

ELENCO ALLEGATI

1 – PREMESSA

Si premette che il dott. Renzo Dugo, curatore fallimentare della società D&D Immobiliare (P.IVA ██████████), con ufficio in Treviso via Olivi 2/E, incaricava il sottoscritto dott. geom. Stefano Malanotte, nato a Mirano (VE) il 15/06/1981, residente in via S. Caboto n° 12 Mestre-Venezia, C.F. ██████████, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Venezia al n° 2523, per la redazione di una perizia di stima di un fabbricato ad uso produttivo (industriale/artigianale) di proprietà della società in liquidazione giudiziale, sito in Monastier di Treviso (TV) – via Lombardia n° 1/B ed identificato al catasto fabbricati come Sez. A, Foglio 10, Mapp. 718, Sub. 6, Cat. D/10.

Si riportano inoltre i riferimenti della Liquidazione Giudiziale:

D&D Immobiliare S.r.l., Tribunale di Treviso – RG 69/2024, Giudice Delegato dott.ssa Uliana Petra.

Il sottoscritto perito è stato inoltre autorizzato ad effettuare tutte le ricerche necessarie all'espletamento dell'incarico presso gli enti preposti.

Ha quindi eseguito le ricerche necessarie presso gli uffici catastali di Treviso, l'ufficio tecnico comunale di Monastier di Treviso (TV) e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso. In data 20/11/2024 ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia di stima.

2 – UBICAZIONE DELL' IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Monastier di Treviso (TV), via Lombardia n. 1/B e risulta essere un fabbricato ad uso produttivo a due piani fuori terra con area esterna di pertinenza esclusiva.

3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto di stima risulta al catasto fabbricati così identificato:

Comune di Monastier di Treviso (TV), Sez. A, Foglio 10, Mapp. 718, Sub. 6,

Cat. D/1 (opificio), Rendita catastale 9.116,00 euro e con corte esclusiva di 1256 m².

Al catasto terreni l'immobile insiste sulla particella identificata come: Comune

di Monastier di Treviso (TV), Foglio 10, Mapp. 718, Ente urbano, Sup. Cat.

5995 m². Detta particella non risulta frazionata e sulla stessa insiste un altro

fabbricato aduso produttivo identificato al sub. 9, e ricomprende anche il

BCNC identificato al sub. 8 (porzione di area scoperta di 553 m² comune ai

sub. 6 e 9).

Dalle visure catastali risulta che la Soc. D&D Immobiliare S.r.l. è anche

comproprietaria della particella identificata al catasto terreni come Comune di

Monastier di Treviso (TV), Foglio 10, Mapp. 633, Qualità Seminativo, Classe

2, Sup. Cat. 701 m², Reddito Dominicale 3,99 euro, Reddito Agrario 3,26 euro,

per una quota pari a 266643/1000000. Detta particella risulta essere la stradina

di penetrazione per accedere centralmente all'immobile da via Lombardia.

4 – CONFINI

Il fabbricato con la relativa area scoperta di pertinenza ed identificato al foglio

10, mapp. 718, sub. 6 confina a nord con il mapp. 638 (stradina secondaria di

penetrazione da via Lombardia di proprietà comunale di larghezza circa 8 m) e

il mapp. 717 (cabina Enel); ad ovest con i mapp. 660 e 822 (fabbricati

industriali e relative aree scoperte di altra proprietà) e con il mapp. 633

(stradina principale di penetrazione da via Lombardia in comproprietà privata

di larghezza circa 6 m); a sud con il mapp. 623 (fabbricato industriale e relativa

area scoperta di pertinenza di altra proprietà); ad est con il mapp. 718 sub. 8 (area scoperta comune ai sub. 6 e 9) e sub. 9 (fabbricato ad uso produttivo e relativa area scoperta di altra proprietà).

La strada privata di penetrazione da via Lombardia in comproprietà ed identificata al foglio 10, mapp. 633 confina a nord con i mapp. 661 e 822 (fabbricati industriali e relative aree scoperte di altra proprietà), a est con il mapp. 718 - sub. 6 (oggetto di stima), a sud con il mapp. 660 (fabbricato industriale e relativa aree scoperta di altra proprietà), a ovest con via Lombardia (da dove si accede).

5 - DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Attualmente l'immobile oggetto di stima risulta occupato e locato alla

[REDACTED]

[REDACTED]

La [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] è specializzata nella produzione di PVC e nell'immobile oggetto di stima è localizzata la sede della divisione tecnica per la progettazione, l'assemblaggio e lo stampaggio.

Il contratto di locazione dell'immobile ad uso commerciale è stato stipulato in data 10/04/2024 e registrato all'Agenzia delle Entrate – ufficio territoriale di Teramo in data 20/06/2024 al n. 001943 - serie 3T e con codice identificativo TAS24T001943000CC.

Il contratto prevede una durata della locazione, con decorrenza dal 21/03/2024, pari a nove anni rinnovabile per ulteriori nove anni, salvo disdetta di una delle parti con preavviso di dodici mesi prima della scadenza. Il rinnovo alla prima scadenza potrà essere diniegato dal locatore solo nei casi e per le motivazioni previste dall'art. 28 L. 392/78 e con un preavviso di dodici mesi. E' previsto

inoltre che il locatore potrà recedere dal contratto in qualsiasi momento ai sensi dell'art. 27 L. 392/78 con preavviso di sei mesi.

Il canone di locazione **annuo** per l'immobile oggetto di stima (sub. 6) risulta pari a euro 4.800,00 (quattromilaottocento/00 euro) al netto dell'IVA. Il canone è corrisposto mediante versamenti posticipati semestrali entro il giorno 5 del mese della scadenza. Non sono previsti aggiornamenti ISTAT al canone di locazione per i primi tre anni, mentre dal quarto anno è previsto l'aggiornamento annuale sulla base delle variazioni ISTAT in misura non superiore al 75 % della variazione dei prezzi al consumo.

Si riporta inoltre che il contratto di locazione è stato sottoscritto a seguito dell'acquisto di Ramo d'Azienda da parte di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con contratto datato 21/03/2024 e registrato all'A.d.E. di Padova in data 15/04/2024 al n. 13172 - serie 1T.

Si precisa che il contratto di locazione sopracitato prevede una locazione unica di entrambi i fabbricati insistenti sulla particella 718 ed identificati al sub. 6 (oggetto di liquidazione giudiziale) e al sub. 9 (altra proprietà), compreso il BCNC sub. 8. Il contratto di locazione prevede quindi un canone annuo di euro 9.600,00 al netto dell'IVA da imputarsi al 50% per ciascun immobile. E' prevista nel contratto la possibilità di sublocare totalmente o parzialmente i locali.

Per ulteriori indicazioni sul contratto di locazione in essere e per aggiornamenti sulle tempistiche per la liberazione dell'immobile si rimanda al curatore della liquidazione giudiziale.

6 – SERVITU' E VINCOLI

Sull'immobile non sussistono vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nè diritti

demaniali o usi civici. L'immobile è comunque soggetto alle servitù attive o passive poste in essere dalla Legge e da atti pubblici.

In particolare si vuole evidenziare che le strade di penetrazione da via Lombardia risultano di proprietà pubblica del comune di Monastier di Treviso per quella sul lato nord ed in comproprietà con altri due soggetti privati (quota 266643/1000000) per quella sul lato ovest.

Inoltre tra i due fabbricati, che insistono sullo stessa particella catastale (mapp. 718) ed identificati al sub. 6 (oggetto di stima) e al sub. 9 (altra proprietà), è presente una porzione di area esterna identificata al sub. 8 non delimitata e che risulta bene comune non censibile associato ai due edifici. Per quest'area non è stata reperita una regolamentazione sull'uso della stessa, essendo l'intero lotto sempre stato in uso ad una stessa azienda. Il fabbricato industriale identificato al sub. 9, di altra proprietà e che insiste sullo stesso mappale, ha accesso pedonale e carraio indipendente dalla strada di penetrazione lato nord. Dai documenti reperiti non è stato possibile accertare se vi sia una servitù di passaggio sul sub. 6 a favore del sub. 9 per l'accesso da via Lombardia tramite la strada privata di penetrazione a ovest identificata al mapp. 633.

Dall'atto notarile di compravendita del immobile oggetto di stima trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso al Reg. Part. 25970 - Reg. Gen. 36991 in data 22/10/2018 si evince che sono presenti le seguenti servitù:

- servitù di metanodotto costituita con atto a rogito del Notaio Arrigo Manavello di Treviso in data 29 gennaio 1999 repertorio n. 99.856, registrato a Treviso in data 8 febbraio 999 al n. 535 Atti Privati, trascritto a Treviso in data 24 febbraio 1999 ai nn. 6235/4150;

- servitù di acquedotto e di passaggio di cui all'atto a rogito del Notaio Marino

Broli di Conegliano in data 9 ottobre 2000 repertorio n. 92.269, registrato a Conegliano in data 27 ottobre 2000 al n. 2107 serie 1V, trascritto a Treviso in data 7 novembre 2000 ai nn. 41992-41993/29340-29341.

7 – DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Dalle visure catastali risulta che l'immobile identificato al catasto fabbricati del Comune di Monastier di Treviso (TV) come Sez. A, Fg. 10, Mapp. 718, Sub. 6, Cat. D/1, è intestato per la **quota di proprietà di 1/1** alla società D&D IMMOBILIARE S.R.L. con sede in Barletta (P.Iva ██████████).

Dalle visure catastali risulta inoltre che la strada di penetrazione da via Lombardia identificata al catasto terreni del Comune di Monastier di Treviso (TV) come Fg. 10, Mapp. 633, Qualità Seminativo – Classe 2, Sup. 701 m², è cointestata per la **quota di proprietà di 266643/1000000** alla società D&D IMMOBILIARE S.R.L. con sede in Barletta (P.Iva ██████████).

Entrambi i titoli di piena proprietà derivano dalla compravendita a favore di ██████████ con sede in Monastier di Treviso (P.Iva ██████████) con atto pubblico del Notaio Acconcia Oleg Nicola di Treviso al Rep. 128627 – Racc. 31495 del 15/10/2018 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso al Reg. Part. 25970 - Reg. Gen. 36991 in data 22/10/2018.

La Società ██████████ mutava successivamente la propria denominazione sociale in D&D IMMOBILIARE S.R.L., mantenendo la P.Iva ██████████ e trasferendo la sede a Barletta (BT) con atto del Notaio Marcolina Nicolas di Padova al Rep. 1265 – Racc. 948 del 18/10/2023 e relativa voltura societaria registrata il 06/11/2023 a Padova (sede T58) al n. 38214 - Vol. 1T.

Dalle visure catastali e dalla compravendita sopracitata risulta associato al sub. 6 il Bene Comune Non Censibile identificato al sub. 8 (area scoperta di 553 m²) in comune con il sub. 9, per la quota proporzionale di comproprietà.

Si vuole anche riportare che catastalmente il sub. 6 deriva dalla variazione con soppressione dei precedenti sub. 1, 2, 3, 4, 5.

8 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'ispezione ipotecaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (ispezione telematica n. T56633 del 11/01/2025) sul soggetto [REDACTED] ora D&D IMMOBILIARE S.r.l. (cod.fisc./p.iva [REDACTED]) risultano le seguenti formalità:

- Immobile identificato come Comune di Monastier di Treviso (TV), Sez. A, Fg. 10, Mapp. 718, Sub. 6, Cat. D/1 (per la quota di proprietà 1/1):

- Iscrizione contro del 02/05/2023, Registro Particolare 2178, Registro Generale 15710. Pubblico ufficiale: Notaio Franco Roberto di Loreggia (PD), Repertorio 113013/34827 del 30/03/2023. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di cambiali. Trattasi di ipoteca volontaria su un capitale di euro 355.000,00 e per un totale di euro 552.000,00 a favore della Sig.ra [REDACTED] – cod.fisc. [REDACTED] ed a carico della società [REDACTED] ora D&D Immobiliare S.r.l. – cod.fisc./p.iva [REDACTED] (soggetto contro – terzo datore di ipoteca). Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED] – cod.fisc./p.iva [REDACTED]. N° 39 titoli di credito garantiti (cambiali) rilasciate in data 30/03/2023 a garanzia della somma di euro 355.000,00. Per ulteriori informazioni si rimanda alla Sez. D della Nota di Trascrizione.

• Iscrizione contro del 02/05/2023, Registro Particolare 2179, Registro Generale 15711. Pubblico ufficiale: Notaio Franco Roberto di Loreggia (PD), Repertorio 113014 – Racc. 34828 del 30/03/2023. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di cambiali. Trattasi di ipoteca volontaria su un capitale di euro 54.000,00 e per un totale di euro 84.000,00 a favore del Sig. [REDACTED] (creditore ipotecario) ed a carico della società [REDACTED] ora D&D Immobiliare S.r.l. – cod.fisc./p.iva [REDACTED] (soggetto contro – terzo datore di ipoteca). Debitore non datore di ipoteca: [REDACTED] [REDACTED] – cod.fisc./p.iva [REDACTED].

N° 6 titoli di credito garantiti (cambiali) rilasciate in data 30/03/2023 a garanzia della somma di euro 54.000,00. Per ulteriori informazioni si rimanda alla Sez. D della Nota di Trascrizione.

• Iscrizione contro del 16/05/2024, Registro Particolare 2509, Registro Generale 17698. Pubblico ufficiale: Agenzia delle Entrate - Riscossione, Repertorio 4895/11324 del 13/05/2024. Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo. Trattasi di Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione su un capitale di euro 1.939.432,16 e per un totale di euro 3.878.864,32 a favore dell’Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma – c.fisc./p.iva 13756881002 ed a carico della società [REDACTED] ora D&D Immobiliare S.r.l. – c.fisc./p.iva [REDACTED] (soggetto contro - debitore). Per ulteriori informazioni si rimanda alla Sez. D della Nota di Trascrizione.

- Immobile identificato come Comune di Monastier di Treviso (TV), Sez. A, Fg. 10, Mapp. 718, Sub. 6, Cat. D/1 (per la quota di proprietà 1/1) e

terreno identificato come Comune di Monastier di Treviso (TV), Fg. 10,

Mapp. 633 (per la quota di proprietà 266,643/1000):

• Iscrizione contro del 23/04/2024, Registro Particolare 2032, Registro Generale 14615. Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso, Repertorio 1393/2023 del 19/11/2023. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Trattasi di ipoteca giudiziale su un capitale di euro 11.924,33 e per un totale di euro 20.000,00 a favore del ██████████

██████████ ed a carico della società ██████████ bra D&D Immobiliare S.r.l. – c.fisc./p.iva ██████████ (soggetto contro - debitore).

Per ulteriori informazioni si rimanda alla Sez. D della Nota di Trascrizione.

9 – DESTINAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato oggetto di stima è sito in Z.T.O. “D” (zone per insediamenti produttivi) secondo la variante 6 del Piano degli Interventi del Comune di Monastier di Treviso (TV). L’art. 53 delle N.T.O. del P.I. descrive le zone “D” come: “aree destinate all’insediamento delle attività produttive, agli impianti industriali, artigianali e per la lavorazione e la produzione di beni e servizi”. Si rimanda alle Norme Tecniche Operative ed al Regolamento Edilizio del Comune di Monastier di Treviso per ulteriori indicazioni sugli interventi consentiti sul fabbricato.

Dalla Tav. 2.1 della Var. 6 del P.I. si evince che sull’area è presente un’indicazione di “azione di tutela del paesaggio” ed in particolare “filari, siepi campestri, viali alberati e quinte arboree”. Il punto 1 dell’art. 42 delle N.T.O. del P.I. riporta: “Gli elementi naturalistici individuati dal PI quali filari di siepi e di alberi, sono soggetti a tutela. Per essi vige l’obbligo di conservazione, di manutenzione, nonché di reimpianto e di sostituzione delle piante prive di vita

con altre della stessa specie o scelte tra quelle di specie locali”.

Dalla Tav. 2.1 della Var. 6 del P.I. si evince che l’area rientra anche nell’art.

26 delle N.T.O. del P.I.: “interventi urbanistici preventivi - piani urbanistici

attuativi (pua)”. Si riporta quanto indicato al punto 1 dell’art. 26: “Le tavole di

PI indicano le parti del territorio nelle quali il rilascio dei permessi di costruire

e degli altri titoli edilizi deve essere preceduto dall'approvazione di un PUA,

come definito ai sensi dell’articolo 19 della LR 11/2004.”

Si rimanda comunque al P.A.T., al P.I. ed al Regolamento Edilizio del Comune

di Monastier di Treviso per ulteriori indicazioni sugli interventi consentiti sul

fabbricato e sull’area di pertinenza.

Per il fabbricato ad uso produttivo non dovrebbe essere necessario il CDU

(certificato di destinazione urbanistica), poiché il terreno di pertinenza del

fabbricato oggetto di stima (corte esclusiva del sub. 6) risulta dalla planimetria

catastale pari a $1256 \text{ m}^2 < 5000 \text{ m}^2$. Considerando anche l’area esterna comune

ai sub. 6 (oggetto di stima) e 9 (altra proprietà) ed identificata al mapp. 718 –

sub. 8 come BCNC con Sup. catastale pari a 553 m^2 , l’area complessiva di

pertinenza del fabbricato risulterebbe pari a $1809 \text{ m}^2 < 5000 \text{ m}^2$.

Per la strada di penetrazione da via Lombardia in comproprietà, identificata al

catasto terreni come Fg. 10, Mapp. 633 e con Sup. catastale pari a 701 m^2 ,

potrebbe essere necessario il CDU, da richiedere all’Ufficio Tecnico

Comunale, come già era stato allegato nell’atto di compravendita del Notaio

Acconcia Oleg Nicola di Treviso al Rep. 128627 – Racc. 31495 del 15/10/2018

e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso al Reg. Part.

25970 - Reg. Gen. 36991 in data 22/10/2018.

Detto mappale è destinato a sede stradale come strada privata – Piano di

Lottizzazione zona industriale D 2/5, approvato con D.C.C. n. 4 del 26/01/2001.

10 - DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

L'immobile ad uso produttivo oggetto di perizia è sito nel Comune di Monastier di Treviso (TV) lungo via Lombardia a circa 1000 m dal centro cittadino e a circa 900 m dalla Casa di Cura Giovanni XXIII.

La zona lungo via Lombardia è caratterizzata dalla presenza di numerose attività artigianali, industriali e commerciali, ed è collegata da una buona rete stradale ai centri abitati di San Biagio di Callalta a nord (SP 64), Meolo a sud (SR 89), Fossalta di Piave a est (SP 61), Roncade a ovest (SP 64).

Via Lombardia è inoltre nelle immediate vicinanze e ben collegata alla Strada Regionale 89 Treviso-Mare e da qui al casello autostradale di Meolo-Roncade della A4.

E' presente su Monastier di Treviso un servizio autobus extraurbano di ATVO con la linea 11 (Treviso – San Donà di Piave) e con la linea 27/D (Treviso – Meolo).

11 - DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI

E' stato effettuato il sopralluogo per verificare lo stato e la consistenza dell'immobile ad uso produttivo in presenza di un responsabile della ditta locataria.

Trattasi di fabbricato ad uso produttivo (industriale/artigianale) edificato tra il 2002 ed il 2004 ed era il primo dei due edifici commissionati dalla [REDACTED] ditta specializzata nella produzione di componenti meccanici per l'industria e di componenti plastici.

Questo fabbricato era destinato prevalentemente per le attività degli uffici

amministrativi, commerciali, tecnici di progettazione e prototipazione, oltre ad

un'area destinata a laboratorio produttivo con piccoli depositi e magazzini.

All'immobile si può accedere pedonalmente e con i mezzi sia dalla stradina di

penetrazione privata da via Lombardia sul lato ovest, sia dalla strada di

penetrazione pubblica da via Lombardia sul lato nord. Si riscontra che

l'immobile, vista anche la conformazione della area scoperta esclusiva, non

risulta avere molti spazi di manovra e per il parcheggio dei mezzi.

L'edificio è a due piani fuori terra con copertura piana praticabile, l'accesso al

primo piano e alla copertura avviene sia per mezzo di scale che di ascensore

(marca Schindler – anno 2005 – matr. 4141080).

La finitura esterna è di tipo ad intonaco con serramenti metallici con vetri

riflettenti. I portoni di accesso al laboratorio produttivo sono di tipo a pacchetto.

Il piano terra risulta da progetto con altezza pari a 4 m e così composto: ampio

ingresso per l'accoglienza di forma semicircolare, a seguire n. 4 uffici e l'ampia

reception con mostra campionaria ed un ulteriore ufficio per le spedizioni.

Sempre al piano terra, collegato con la reception, è presente il blocco bagni con

n. 1 WC donne, n. 1 WC uomini e n.1 WC disabili uomini oltre ai relativi

antibagni.

Salendo al piano primo, per mezzo di due ampie scale o con ascensore, si

raggiunge un ampio disimpegno che collega n. 4 uffici e un'ampia sala riunione

nella zona semicircolare, un esteso ufficio tecnico open-space per la

progettazione con collegati due archivi e una stanza server, ed un ampio

magazzino con vista sull'area produttiva sottostante attraverso vetrata; sempre

dal disimpegno si raggiunge il blocco bagni con n. 2 WC uomini, n. 1 WC

donne e n. 1 WC disabili donne oltre ai relativi antibagni; è presente inoltre un

ripostiglio, un stanza ad uso mensa, lo spogliatoio uomini e lo spogliatoio donne. Si rileva che le docce ed i WC degli spogliatoi non sono stati completati e sono ancora al grezzo. L'altezza del piano primo risulta da progetto pari a 3,5 m.

Le finiture delle zone per gli uffici sono buone con pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche, controsoffitti con illuminazione integrata, porte interne in vetro e pareti dipinte con idropittura.

Al piano terra è inoltre presente un'ampia zona ad uso produttivo (laboratorio) con depositi e magazzino per le lavorazioni e n.1 WC uomini e n.1 WC donne con i relativi antibagni con altezza di progetto in parte pari a 4 m ed in parte a doppia altezza pari a 8 m. L'area ad uso produttivo "laboratorio" non risulta riscaldata/raffrescata. Si accede invece alla centrale termica dall'esterno. Le finiture della zona produttiva sono buone con pavimento industriale, serramenti interni metallici/vetrati/tagliafuoco, impiantistica a vista ben ordinata.

La copertura piana praticabile risulta accessibile sia da una delle scale che tramite ascensore con sbarco su torretta in copertura. Sono presenti alcune infiltrazioni sulla copertura della torretta dell'ascensore, mentre il tetto piano di tipo caldo, anche se non presenta infiltrazioni visibili, necessita di manutenzione in quanto lo strato di protezione, costituito da sottili pannelli in polistirene con sovrastante erba sintetica, ghiaia di varia pezzatura e quadrotti in cemento per i camminamenti, è stato quasi completamente rimosso per il deterioramento dello stesso ed attualmente la guaina impermeabilizzante risulta a vista e non protetta su ampie parti. La copertura della area produttiva a doppia altezza è di tipo a shed.

Per una migliore descrizione si rimanda alle planimetrie allegate alla presente

perizia.

Si riassume anche quanto descritto nel collaudo statico in merito alle strutture dell'edificio: la struttura portante in elevazione è realizzata con travi e pilastri in c.c.a. realizzati in opera e sono stati utilizzati anche laterizi portanti dello spessore di 25 cm. I solai di piano (intermedio e copertura) sono stati realizzati con elementi a lastre ed interposti blocchi di alleggerimento in polistirolo (predalles) e con portata per la destinazione ad ufficio di Cat. 2; i solai di copertura del vano ascensore e del vano scala di sicurezza sono del tipo a traliccio in latero-cemento; la copertura della zona produttiva (laboratorio) è stata realizzata con travi tipo shed dalla ditta prefabbricati ██████████.

Per quanto riguarda gli isolamenti termici non sono stati effettuati sondaggi e per questo si rimanda alla relazione termica allegata al progetto.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico trifase con quadristica, linee elettriche e messa a terra certificato da dichiarazione di conformità (vedi allegati), ma che è stata reperita incompleta degli schemi tecnici.

Il fabbricato è dotato di impianto di climatizzazione invernale ed estiva così realizzato: centrale termica progettata con due caldaie a gas metano per il riscaldamento, acqua calda sanitaria con boiler elettrici, moto condensante aria-acqua in copertura (marca Rhoss) per la produzione di acqua refrigerata per il raffrescamento estivo; sistema di emissione ad aria calda per il riscaldamento invernale ed ad aria fredda per il raffrescamento estivo mediante fan-coil idronici a mobiletto (marca Carrier), riscaldamento dei bagni a radiatori.

L'impianto termoidraulico è certificato da dichiarazione di conformità (vedi allegati), ma che è stata reperita incompleta degli schemi tecnici. E' stato riscontrato che il moto condensante esterno per il raffrescamento estivo non è

più funzionante e necessita o di manutenzione straordinaria o più probabilmente della sua sostituzione. Dal confronto degli APE reperiti e dal libretto di impianto si può evincere che le due caldaie a condensazione per il riscaldamento originarie a gas metano del 2005 con potenza nominale complessiva di 109,80 kW (n. 2 Wolf Tsr 60 top com) sono state sostituite nel 2024 con una sola caldaia a condensazione ad alta potenza Immergas Victrix Pro V2 con potenza nominale di 73,20 kW. Si consiglia di richiedere all'installatore copia della dichiarazione di conformità e di eventuale pratica Inail nel caso i locatari non ne siano in possesso. Il fabbricato è dotato di libretto di impianto termico CIRCE cod. 201600423496.

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta buono all'interno e con la presenza di buone finiture, i serramenti metallici sono in buone condizioni, le facciate esterne necessitano di una manutenzione straordinaria con idrolavaggio e ridipintura complessiva, la copertura piana e la copertura del vano ascensore necessitano di un intervento di manutenzione straordinaria per il loro ripristino. Lo stato di conservazione degli esterni fa presupporre che non siano mai state fatte opere di manutenzione dalla costruzione del fabbricato. Il tutto come meglio visionabile da documentazione fotografica allegata.

Si sottolinea infine che tutti i macchinari produttivi e le attrezzature presenti nell'immobile, compreso il forno di verniciatura riportato nelle planimetrie catastali e di progetto, non sono ricompresi nella vendita dell'immobile e la loro rimozione sarà a carico dell'attuale locatario che le ha acquisite dalla ditta proprietaria dell'immobile con l'acquisto del ramo di azienda.

Consistenza dell'immobile:

- Sup. coperta di progetto: 1283,17 m²

- Sup. catastale corte esclusiva: 1256 m²

- Sup. lorda zona a uffici e servizi piano terra comprese scale (h 4 m): 440 m²

+ portico esterno 65 m² ;

- Sup. lorda zona a uffici e servizi piano primo (h 4 m): 910 m² ;

- Sup. lorda zona produttiva e depositi/magazzini/servizi/C.T. piano terra

(h 4 m): 425 m² ;

- Sup. lorda zona produttiva piano terra (h 8 m): 325 m²

- Sup. copertura piana praticabile: 830 m² + torretta ascensore coperta 30 m² .

Si riportano le superfici nette di progetto dei singoli locali presenti nell'immobile:

- Zona uffici e servizi piano terra (h 4 m): ingresso 60,40 m², ufficio 17,60 m², ufficio 14,75 m², ufficio 17,43 m², ufficio 19,80 m², reception e mostra campionaria 180,36 m², ufficio spedizioni 38,75 m², sottoscala 8,33 m², blocco bagni 16 m²,

- Zona produzione piano terra (h 4 m): laboratorio 238,83 m², blocco bagni 9 m², deposito pezzi in lavorazione 13,56 m², deposito pezzi finiti 24,46 m², deposito pezzi grezzi 10,94 m², deposito pezzi in consegna 12,15 m², centrale termica 10,35 m²;

- Zona produzione piano terra (h 8 m): 301,24 m²;

- Zona uffici e servizi piano primo (h 3,5 m): disimpegno 150 m², corridoio 19,50 m², sala riunioni 56,09 m², ufficio 20,60 m², ufficio 22,84 m², ufficio 20,25 m², ufficio 23,31 m², ufficio tecnico 245,50 m², stanza server 10,84 m², archivio 6,98 m², archivio progetti 13,40 m², magazzino 108,65 m², ripostiglio 15,57 m², mensa 44,15 m², spogliatoio uomini 16,12 m², spogliatoio donne 13,75 m², blocco bagni 23 m², blocco docce e WC spogliatoi (al grezzo) 15 m².

- Zona copertura piana: lastrico solare 830 m², torretta ascensore (sala macchine) 24,62 m².

12 - REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

E' stato effettuato presso lo Sportello unico edilizia del Comune di Monastier di Treviso un accesso atti per reperire la documentazione tecnica relativa all'immobile ad uso produttivo oggetto di stima.

Il fabbricato, attualmente identificato al catasto fabbricati come Sez. A, Fg. 10, Mapp. 718, Sub. 6, Cat. D/1 (opificio) è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 147/01 del 04/06/2002 per la costruzione di nuovo fabbricato ad uso produttivo rilasciata dal Comune di Monastier di Treviso (pratica n. 2001/147, prot. n. 10827 del 10/12/2001);

- Permesso di costruire n. 2004/155 del 22/12/2004 per variante in corso d'opera alla Concessione edilizia n. 147/01 rilasciato dal Comune di Monastier di Treviso (pratica n. 2004/155, prot. n. 10618 del 19/11/2004);

- Denuncia delle opere in c.c.a. prot. Comune di Monastier di Treviso n. 21 del 21/09/2002 e del 25/05/2004, con Collaudo statico depositato in data 18/06/2004 al prot. n. 5807;

- Parere favorevole igienico-sanitario per il rilascio del certificato di agibilità rilasciato da Dipartimento di Prevenzione – Servizio Igiene e Sanità Pubblica della U.L.S.S. N. 9 in data 27/12/2004 – prot. n. 2921 DIP/OD e con sopralluogo eseguito in data 20/12/2004;

- Certificato di Agibilità n. 147/01 – 155/04 con decorrenza 02/02/2005 relativo alla “costruzione di un nuovo fabbricato ad uso industriale”.

Si riportano i dati più significativi indicati nello stesso: inizio lavori in data

21/09/2002, fine lavori in data 30/12/2004, sopralluogo ULSS 9 in data 20/12/2004, certificato di regolare esecuzione in data 30/12/2004, certificato di collaudo statico in data 18/06/2004, suddivisione per piano dei vani utili piano terra 1039,40 m² – piano primo 462,69 m² – totale 1502,09 m².

- Relazione tecnica isolamenti ed impianti termici Legge 10/91 e s.m.i. depositata presso Ufficio Tecnico del comune di Monastier di Treviso in data 21/09/2002 e Dichiarazione congiunta sulle caratteristiche di isolamento datata 30/12/2004.

- Relazione tecnica isolamenti ed impianti termici Legge 10/91 e s.m.i. depositata presso Ufficio Tecnico del comune di Monastier di Treviso in data 21/09/2002 e Dichiarazione congiunta sulle caratteristiche di isolamento datata 30/12/2004.

- Relazione tecnica isolamenti ed impianti termici Legge 10/91 e s.m.i. dello studio tecnico Unitec service depositata presso Ufficio Tecnico del Comune di Monastier di Treviso in data 21/09/2002 e Dichiarazione congiunta sulle caratteristiche di isolamento datata 30/12/2004.

- Dichiarazione datata 29/01/2025 con la quale veniva attestata la conformità dell'edificio alla normativa vigente in materia di prevenzione incendi. Non è stata reperita ulteriore documentazione relativa alle pratiche di prevenzione incendi.

- Dichiarazione datata 29/01/2025 dello studio tecnico Unitec service con la quale veniva attestata la conformità dell'edificio alla normativa vigente in materia di prevenzione incendi. Non è stata reperita ulteriore documentazione relativa alle pratiche di prevenzione incendi.

- Dichiarazione di conformità (Legge 46/90) dell'impianto termoidraulico ad

uso industriale n. 30 del 07/12/2004 rilasciata da ██████████. E' stato reperita

solo la prima pagina della dichiarazione stessa, mentre non è stato reperito

progetto contenente lo schema dell'impianto, disegni planimetrici, relazione

tecnica, né relazione sui materiali utilizzati, né copia del certificato CCIAA.

- Dichiarazione di conformità (Legge 46/90) dell'impianto elettrico trifase ad

uso industriale (impianto di terra e consegna energia 380V escluso plafoniere

interne) del 30/11/2004 rilasciata da Gruppo ██████████. Non è stato reperito

progetto contenente lo schema dell'impianto, disegni planimetrici, relazione

tecnica, né relazione sui materiali utilizzati, né copia del certificato CCIAA.

- Autorizzazione a realizzare le opere di allacciamento alla fognatura pubblica

rilasciata da Azienda Servizi Pubblici Sile-Piave S.p.A. in data 07/05/2022 –

prot. 2898. Il sottoscritto perito, con accesso atti, ha ottenuto dall'azienda

Piave Servizi S.p.A. (precedentemente Sile-Piave S.p.A.) copia del

provvedimento finale di autorizzazione allo scarico n. 742/2005 - prot. 3886

del 15/06/2005 e relativa planimetria.

E' stata ottenuta telematicamente dall'Ufficio Territorio dell'A.d.E. di Treviso

la documentazione catastale relativa all'immobile oggetto di stima ed in

particolare:

- visura catastale aggiornata del catasto fabbricati che riporta i seguenti dati:

Comune di Monastier di Treviso (Codice F332), Sez. A, Fg. 10, Mapp. 718,

Sub. 6, Cat. D/1, Rendita euro 9.116,00;

- ultime planimetrie catastali agli atti Sez. A, Fg. 10, Mapp. 718, Sub. 6 (prot.

TV0294803 del 24/12/2013);

- ultimo elaborato planimetrico agli atti e relativo elenco dei subalterni Sez. A,

Fg. 10, Mapp. 718 (prot. TV0020618 del 22/02/2018);

- estratto di mappa catastale Fg. 10, Mapp. 718. Il fabbricato era stato inserito in mappa con tipo mappale del 23/03/2004 - Pratica n. TV0070876.

Per quanto riguarda la strada di penetrazione da via Lombardia in comproprietà ed identificata al catasto terreni come Fg. 10, Mapp. 633, è stata ottenuta la seguente documentazione catastale:

- visura catastale aggiornata del catasto terreni che riporta i seguenti dati:
Comune di Monastier di Treviso (Codice F332), Fg. 10, Mapp. 633, Qualità Seminativo, Classe 2, Sup. Cat. 701 m², Reddito Dominicale 3,99 euro, Reddito Agrario 3,26 euro;

- estratto di mappa catastale Fg. 10, Mapp. 633. La particella deriva da frazionamento del 23/07/2002 – Pratica n. 84547.

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici comunali e presso il catasto si possono dare le seguenti ulteriori indicazioni in merito al Bene Comune Non Censibile identificato come Sez. A, Fg. 10, Mapp. 718, sub. 8 e con sovrastante collegamento aereo tra i fabbricati identificati al sub. 6 e 9.

Nell'anno 2008 al fine di realizzare sul medesimo lotto il fabbricato ad uso produttivo ora identificato al sub. 9 ed ora di altra proprietà, era risultata necessaria per l'ottenimento del Permesso di costruire la realizzazione di un collegamento aereo tra i due fabbricati (sub. 6 oggetto di stima e sub. 9). Detto collegamento aereo era stato autorizzato con le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n. 2008/076 del 04/05/2009 per la costruzione di tettoia e collegamento aereo rilasciato dal Comune di Monastier di Treviso (pratica n. 2008/076, prot. n. 6190 del 24/06/2008);

- Revisione Permesso di costruire n. 2008/076bis del 18/01/2016 per la costruzione di tettoia e collegamento aereo rilasciato dal Comune di Monastier

di Treviso (pratica n. 2008/076bis, prot. n. 6326 del 15/06/2015);

Alla conclusione dei lavori sono state depositate le Tav. V1 e V2 di variante finale congiuntamente alla Dichiarazione congiunta dalla quale si ricava che i lavori per la realizzazione della tettoia metallica scoperta di collegamento tra fabbricati industriali erano stati iniziati in data 27/06/2016, ultimati in data 12/01/2017 e che in data 23/12/2016 al n. 14/2016 era stato depositato, presso l'Ufficio Tecnico Comunale, il certificato di collaudo statico.

La tettoia metallica scoperta con funzione di collegamento aereo risulta quindi in comune tra i due fabbricati sopra citati.

Per quanto riguarda la conformità urbanistica e catastale dell'immobile è stato verificato che le tavole di progetto sono sovrapponibili alle planimetrie catastali. Durante il sopralluogo sono state riscontrate delle leggere difformità interne che, considerata la tipologia di immobile ad uso produttivo, possono essere sanabili con una pratica edilizia in sanatoria e una variazione catastale.

Sarà necessario verificare la pratica di sanatoria con l'Ufficio tecnico comunale e le relative sanzioni saranno calcolate dall'Ufficio stesso con la presentazione della pratica.

Al piano terra sono state riscontrate le seguenti differenze rispetto al quanto riportato nelle tavole grafiche di progetto e nelle planimetrie catastali: presenza di tramezzo di separazione nell'ufficio spedizioni, presenza di divisorio nel locale magazzino, presenza di divisorio tecnico nella zona laboratorio, presenza di vetrata di separazione tra il laboratorio e il deposito lavorazione pezzi in lavorazione, assenza di tramezzatura tra deposito pezzi finiti e deposito pezzi in lavorazione, spostamento della porta di accesso all'antibagno del W.C. uomini, presenza di finestra nel sottoscala.

Al piano primo sono state riscontrate le seguenti differenze rispetto al quanto riportato nelle tavole grafiche di progetto e nelle planimetrie catastali: presenza di tramezzature leggere trasparenti nella zona magazzino, diversa posizione della porta del locale server, le docce e i W.C. nell'area spogliatoi uomini e donne sono ancora al grezzo.

E' stata riscontrata la presenza, non indicata negli elaborati progettuali e catastali, di una cabina tecnica esterna sul lato sud-est del laboratorio ed adiacente allo stesso ed al forno bruciatori, necessaria al funzionamento di macchinari installati all'interno dell'area produttiva. Per questo manufatto potrà essere prevista o la demolizione o una sanatoria con l'applicazione dell'art. 53 - punto 7 nelle N.T.O. del P.I. per i "manufatti edilizi speciali destinati ad ospitare gli impianti tecnologici annessi agli edifici produttivi".

13 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA

E' stato reperito l'ultimo Attestato di Prestazione Energetica agli atti per l'immobile oggetto di stima (Monastier di Treviso - via Lombardia 1/B, catastalmente Sez. A - Fg. 10 - Mapp. 718 - Sub. 6) con Codice Identificativo Regione Veneto n° 80063/2024, datato 13/06/2024 e valido fino al 13/06/2034.

L'edificio è classificato come non residenziale E.8 (D.P.R. 412/93 - Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili), con prestazione energetica in "classe G" ed EPgl,nren pari a 895,00 kWh/m² anno.

Il sottoscritto perito non ha effettuato verifiche sui dati di input ed output dell'APE reperito, ma vuole specificare che, oltre ai servizi energetici di climatizzazione invernale e produzione acqua calda sanitaria riportati nello stesso, sono presenti nel fabbricato il servizio energetico di illuminazione, di trasporto persone o cose (ascensore) e di climatizzazione estiva (attualmente

non funzionante ma ripristinabile con un intervento di manutenzione straordinaria). Si vuole anche riportare che è stato reperito nel rogito del 2018 un precedente APE del medesimo immobile (identificato precedentemente al sub. 1) con Codice Identificativo Regione Veneto n° 87997/2018 e datato 08/10/2018, che riportava una prestazione energetica in “classe D” ed EPgl,nren pari a 129,88 kWh/m² anno.

14 - DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Si premettono le seguenti considerazioni:

- La vendita è senza la garanzia per i vizi dei beni secondo l'art. 2922 C.C.;
- L'immobile risulta attualmente occupato con contratto di locazione con decorrenza 2024 per 9 + 9 anni con un canone estremamente basso rispetto ai valori OMI. Al sottoscritto perito è stato comunicato che è in corso una procedura di sfratto, ma alla data della presente perizia non vi sono ordinanze di rilascio o convalide di sfratto;
- L'immobile necessita di lavori di manutenzione straordinaria sulle facciate esterne, in copertura e sull'impianto di raffrescamento;
- L'immobile oggetto di liquidazione giudiziale fa parte di un compendio composto da due fabbricati ad uso produttivo che insistono sulla stessa area e che condividono aree esterne ad uso comune.
- L'area di pertinenza del fabbricato ad uso esclusivo, vista anche la sua conformazione, ha spazi di manovra e di parcheggio per gli automezzi limitati;
- Sono state riscontrate delle leggere difformità edilizie sul fabbricato, come meglio descritto in perizia, per le quali è comunque necessario predisporre pratica di sanatoria;
- Gli APE reperiti (anno 2018 e anno 2024) riportano differenze significative

di prestazione energetica.

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, viene tenuto conto non solo delle caratteristiche del fabbricato, dello stato di manutenzione e conservazione e della sua ubicazione, ma anche la situazione del mercato immobiliare che rimane in una fase di bassa congiuntura per immobili ad uso produttivo con prevalenza di spazi ad uso "uffici" rispetto a spazi ad uso "produttivo".

Per i sopracitati motivi si riporta una prima valutazione dell'immobile come se questo fosse libero e non occupato da locatari.

IPOTESI PER IMMOBILE LIBERO:

Criterio di stima: tenuto conto che lo scopo è quello di determinare il più probabile prezzo al quale l'immobile potrebbe essere venduto, si è proceduto ad una stima per valore di mercato (V_m):

V_m è stato ottenuto con una stima sintetica monoparametrica basata sul valore di mercato, facendo riferimento a criteri comparativi con unità immobiliari aventi caratteristiche simili e consultando inoltre i valori OMI (Osservatorio del mercato immobiliare - 1^a semestre 2024 – Comune di Monastier di Treviso – zona produttiva "D2", zona centrale "B1").

Calcolo della superficie commerciale:

La superficie commerciale pari a 2218 m² è stata ottenuta sommando alla superficie lorda complessiva degli spazi ad uso uffici e produttivo ($440+910+425+325 = 2100$ m²), la superficie del portico (65 m²) moltiplicata per un coefficiente pari al 0,10, la superficie del lastrico solare compresa la torretta dell'ascensore (860 m²) moltiplicata per un coefficiente pari al 0,10 e della corte esclusiva (1256 m²) moltiplicata per un coefficiente pari al 0,02

come suggerito da Tecnoborsa. Non viene invece tenuta in considerazione la strada di penetrazione da via Lombardia in comproprietà e l'area esterna comune che non determinano apprezzabili variazioni sul valore di stima.

Sup. commerciale =

$$2100 \text{ m}^2 + 65 \text{ m}^2 \times 0,10 + 860 \text{ m}^2 \times 0,10 + 1256 \text{ m}^2 \times 0,02 = 2218 \text{ m}^2$$

Determinazione del valore unitario per comparazione:

1. Annuncio Immobiliare edificio produttivo in Monastier di Treviso:

prezzo proposto 650.000 €, consistenza 820 m² (240 m² magazzino + 580 m² uffici su due livelli) – Valore unitario = 793 €/m²;

2. Annuncio Immobiliare edificio produttivo in Monastier di Treviso:

prezzo proposto 1.050.000 €, consistenza 1500 m² (1300 m² magazzino + 200 m² uffici su due livelli) – Valore unitario = 700 €/m²;

3. Valori OMI zona produttiva “D2” - laboratori: 300-340 €/m² (stato ottimo)

Valori OMI zona centrale “B1” - uffici: 950-1050 €/m² (stato ottimo)

Valore OMI ragguagliato alle superfici delle destinazioni dei locali del fabbricato: [(laboratorio 750 m² x 320 €/m²) + (uffici 1350 m² x 1000 €/m²)] : 2100 m² = 757 €/m².

$$\text{Valore medio: } (793 \text{ €/m}^2 + 700 \text{ €/m}^2 + 757 \text{ €/m}^2) : 3 = 750 \text{ €/m}^2$$

Il valore unitario viene deprezzato del 25 % :

- 10 % per vendita senza garanzia sui vizi;

- 10 % dovuto alla necessità di manutenzione delle facciate, copertura e impianti (vetustà di 20 anni su vita utile di 100 anni) oltre al completamento degli spogliatoi e pratica di sanatoria;

- 5 % dovuto ai ridotti spazi di manovra e parcheggi su corte esclusiva.

$$\text{Il valore unitario} = 750 \text{ euro/m}^2 \times 0,75 = 562,5 \text{ euro/m}^2 = 563 \text{ euro/m}^2$$

Il valore di mercato dell'immobile in un eventuale stato libero risulta:

$$V_m = 2218 \text{ m}^2 \times 563 \text{ €/m}^2 = 1.248.734,00 \text{ €} = \text{in cifra tonda } 1.250.000,00 \text{ €}$$

(diconsi unmilione duecentocinquantamila/00 euro).

Si riportano due ulteriori ipotesi di stima:

a. Ipotesi immobile occupato senza titolo: si potrebbe applicare il valore medio del coefficiente di diritto per immobili in regime di vendita forzata (per fallimento o altra causa) riportato nel Manuale del Geometra edito da Hoepli ed indicato come 0,8 - 0,85. **Valore di mercato in questa ipotesi = $1.250.000,00 \times 0,825 = 1.031.250 \text{ €}$ = in cifra tonda $1.000.000,00 \text{ €}$ (diconsi unmilione/00 euro).**

b. Ipotesi immobile con contratto di locazione nell'eventualità risulti opponibile ai terzi: nell'attuale contratto è applicato un canone annuo di 4.800 € non compatibile con il mercato anche se confrontato con i valori minimi OMI per le locazioni = [(laboratorio $750 \text{ m}^2 \times 1,60 \text{ €/m}^2$ mese) + (uffici $1350 \text{ m}^2 \times 3,70 \text{ €/m}^2$ mese)] $\times 12$ mesi = 74.340 €/anno. Il canone di locazione attuale non copre nemmeno l'importo da corrispondere per l'IMU annuale e pari a 5.475 €.

Una stima con criterio per valore di capitalizzazione sarebbe la seguente:

Canone annuo di locazione = 4.800,00 €;

Saggio di capitalizzazione derivato da valori OMI:

- Per uffici (valore locazione uffici media $4,25 \text{ €/m}^2 \times 12$ mesi) : valore mercato medio $1000 \text{ €/m}^2 = 0,051 = 5,1 \%$

- Per laboratori (valore locazione uffici media $1,85 \text{ €/m}^2 \times 12$ mesi) :

valore mercato medio $320 \text{ €/m}^2 = 0,069 = 6,9 \%$

Saggio di capitalizzazione ponderato: [(laboratorio $750 \text{ m}^2 \times 0,069$) +

(uffici $1350 \text{ m}^2 \times 0,051$)] : $2100 \text{ m}^2 = 0,0574 = 6 \%$

V = 4.800,00 €/anno : 6 % = 80.000,00 € (diconsi ottantamila/00 euro).

Questo valore, ottenuto utilizzando il canone del contratto di locazione in essere, non risulta assolutamente compatibile per una valutazione corretta dell'immobile e non può essere preso in considerazione.

15 - RIEPILOGO DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

IPOTESI PER IMMOBILE LIBERO:

Fabbricato ad uso produttivo a due piani fuori terra sito in Monastier di Treviso (TV) - via Lombardia 1/B, identificato al catasto fabbricati come Sez. A , Fg. 10, Mapp. 718, Sub. 6 con corte esclusiva di 1256 m^2 , compresa area esterna comune BCNC identificata al sub. 8 e comproprietà della strada privata di penetrazione da via Lombardia identificata al Fg.10, mapp. 633: euro 1.250.000,00= (diconsi unmilione duecentocinquantamila/00 euro).

Le altre ipotesi di valorizzazione sono riportate nel paragrafo precedente n. 14 .

ELENCO ALLEGATI:

A. COPIA VISURE CATASTALI

B. COPIA ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

C. COPIA ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE

D. COPIA PLANIMETRIE CATASTALI

E. COPIA ESTRATTO P.I. ED ESTRATTO CDU 2018

F. COPIA ESTRATTO PROGETTO URBANISTICO

G. COPIA AGIBILITA', COLLAUDO STATICO, RELAZIONE TECNICA

ISOLAMENTI TERMICI, DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI

IMPIANTI, AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO

H. COPIA A.P.E. 2024 E 2018

I. COPIA ESTRATTO VALORI O.M.I. e VALORI IMMOBILIARI

J. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

K. RICEVUTA CONTRATTO DI LOCAZIONE

L. COPIA ESTRATTO SENTENZA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

M. COPIA VISURE IPOCATASTALI: TITOLO DI PROVENIENZA,

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Ritenendo di aver assolto l'incarico affidatogli, rimango a disposizione per eventuali chiarimenti e delucidazioni.

Mestre-Venezia, 16 gennaio 2025

Il Perito estimatore

dott. geom. Stefano Malanotte