

Studio Tecnico
dott. arch. FANTIN GIUSEPPE
 piazza Negrelli 17/1
 31044 MONTEBELLUNA (TV)
 tel. 0423.303311

Esecuzione Immobiliare
R.G.E. 309 / 2015
R.G.E. 202 / 2016

TRIBUNALE DI TREVISO - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Imm.re R.G.E. n. 309/2015

udienza 19/12/2018

riunita con la R.G.E. n. 202/2016

G.E. : **dott.ssa ALESSANDRA BURRA**
 perito : **arch. GIUSEPPE FANTIN**

promossa da: **FINO 1 SECURITISATION S.R.L. (a mezzo doBank S.p.A.)**

con avv. PIERGIORGIO GALLI – piazza Mignanelli 3 – 00187 Roma
 domicilio c/o avv. LUCIA CESCATO – via Fogazzaro n. 5 – 31100 Treviso

e promossa da: **BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A.**

con avv. VARSO ANDREA STEFANI – via Palladio 34/A – 31044 Montebelluna (TV)

contro : **esecutato 1**

con avv. RAFFAELLO SQUARCINA - Contra' delle grazie, 5/a -35012 Camposampiero PD
 e avv. RICCARDO CANILLI – Contrà Apolloni n. 21 – 36100 Vicenza

e con l'intervento di: **1) BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A.**

con avv. VARSO ANDREA STEFANI – via Palladio 34/A – 31044 Montebelluna (TV)

2) CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A.

con avv. FIORELLA MALINCONICO – via E. Barbaro 8 – 31100 Treviso

3) MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A.

con avv. FIORELLA MALINCONICO – via E. Barbaro 8 – 31100 Treviso

4) TVS S.P.A.

con avv. FRANCESCO CECCARELLI e avv. EMANUELE SILVESTRI
 – via Vincenzo Monti n. 20 – 61121 Pesaro (PU)

5) BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

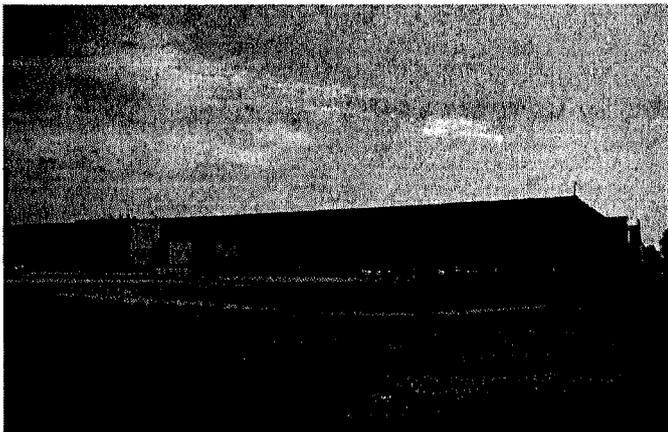
con avv. ENZO GRELLI – via G. e L. Olivi 34 – 31100 Treviso

6) VENETO BANCA SOCIETA' PER AZIONI

con avv. GIANNI SOLINAS – via delle Industrie 19/C – 30175 Venezia - Marghera

RELAZIONE DI STIMA (Lotto Unico)

**Lotto Unico : CAPANNONE USO MAGAZZINO COMMERCIALE ALL'INGROSSO,
 LABORATORIO INDUSTRIALE E ALLOGGIO CUSTODE**



ubicazione : **ODERZO (TV) – loc. Piavon**
VIA DEL COMMERCIO n. 12/B e n. 12/C

quota pignorata : **INTERA (1/1) PIENA PROPRIETA'**

descrizione catastale :

**Comune di ODERZO (TV) – Catasto Fabbricati –
 Foglio 3 – mappale 1118**

sub 1 – area urbana di mq 484

sub 2 – area urbana di mq 12.421

sub 3 – cat. A/2 cl. 2 vani 9 R.C. € 813,42

sub 4 – cat. D/1 R.C. € 181.718,00

Valore di vendita proposto : € 10.000.000,00



INDICE

1)	<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	<u>3</u>
2)	<u>UBICAZIONE</u>	<u>5</u>
3)	<u>ZONIZZAZIONE URBANISTICA</u>	<u>9</u>
4)	<u>CONFORMITA' CATASTALE</u>	<u>11</u>
5)	<u>DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE</u>	<u>14</u>
6)	<u>AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA</u>	<u>68</u>
7)	<u>PROVENIENZE E SERVITU'</u>	<u>70</u>
8)	<u>VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</u>	<u>72</u>
9)	<u>FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</u>	<u>76</u>



Lotto Unico :	
CAPANNONE USO MAGAZZINO COMMERCIALE ALL'INGROSSO, LABORATORIO INDUSTRIALE E ALLOGGIO CUSTODE	
ODERZO (TV) – loc. Piavon – via del Commercio n. 12/B – n. 12/C	
ditta proprietaria: ESECUTATO N. 1	piena proprietà dell'intero 1/1

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione è costituito da un fabbricato adibito a magazzino commerciale all'ingrosso, laboratorio industriale e alloggio del custode, comprensivo di scoperto pertinenziale di oltre 40.000 mq, sito in via del Commercio n. 12/B e n. 12/C nel Comune di Oderzo (TV), località Piavon, che risulta così censito catastalmente:

per l'intera piena proprietà

Comune di ODERZO (TV) – Catasto Fabbricati –

Foglio 3

mappale 1118

- sub 1** area urbana di mq 484 – via del Commercio, piano T
- sub 2** area urbana di mq 12.421 – via del Commercio, piano T
- sub 3** cat. A/2 cl. 2 vani 9 R.C. € 813,42 – via del Commercio, piano T-1 zona cens. 2
- sub 4** cat. D/1 R.C. € 181.718,00 – via del Commercio, piano T-1 zona cens. 2
(con corte esclusiva di mq 28.022 catastali)

Precisazioni:

L'area coperta e scoperta del complesso immobiliare di cui sopra è identificata al Catasto Terreni in :

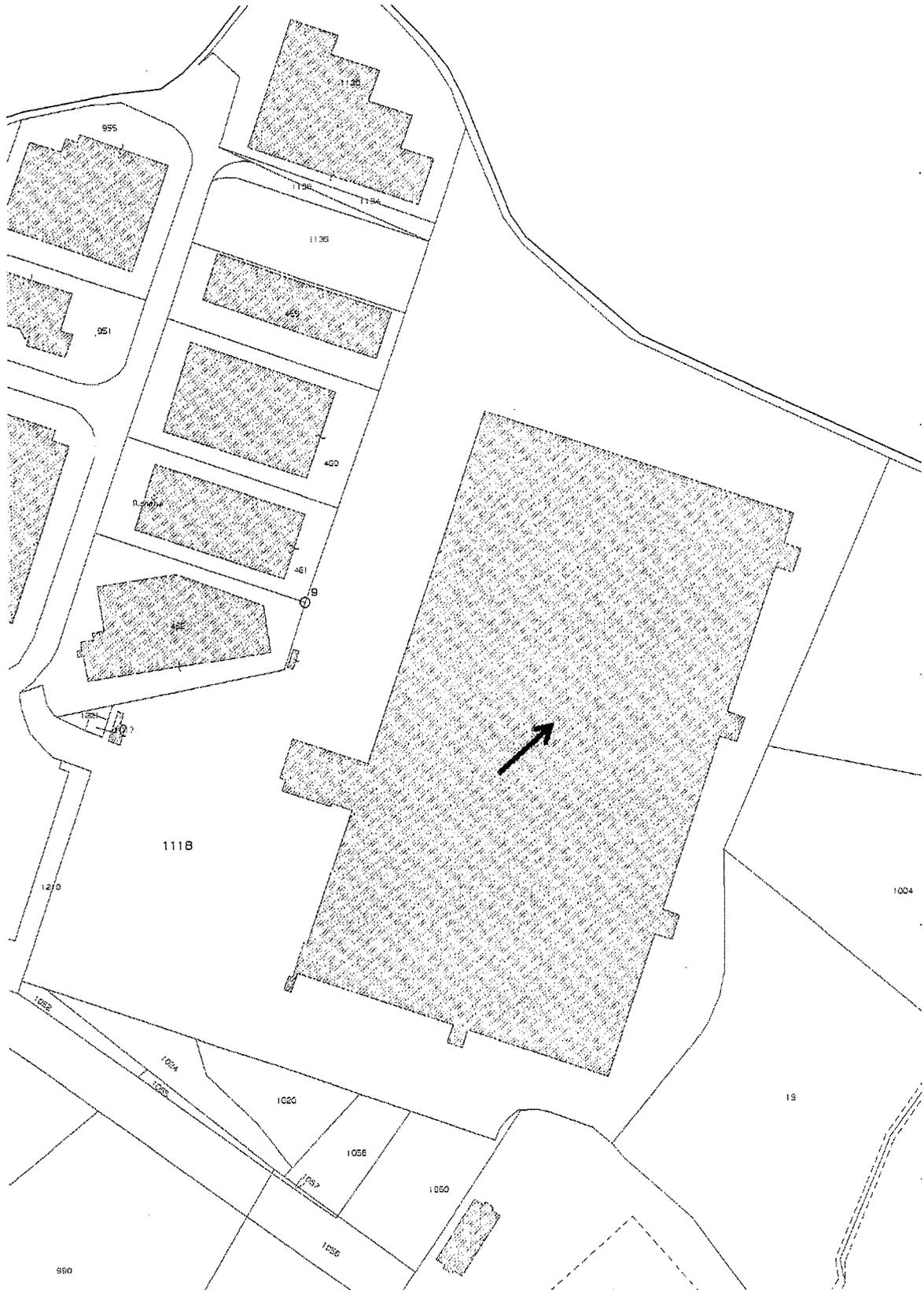
Comune di ODERZO (TV), sezione B "Piavon", foglio 3

mappale 1118 ente urbano di mq 72.265

derivante dalla fusione dei precedenti mappali n. 162 di mq 3.853, n. 1001 di mq 1.775, n. 1003 di mq 565, n. 1014 di mq 484, n. 1018 di mq 4.701, n. 1021 di mq 6.100, n. 1022 di mq 10.890, n. 1023 di mq 675, n. 1025 di mq 2.864, n. 1028 di mq 17.122, n. 1029 di mq 603, n. 1030 di mq 438, n. 1031 di mq 602, n. 1032 di mq 16.859, n. 1033 di mq 2.136, n. 1053 di mq 21, n. 1059 di mq 2.365, n. 1062 di mq 212, che sommano complessivi mq 72.265, giusto Tipo Mappale protocollo TV0048274 del 17/03/2006 (n. 48274.1/2006), e successivo Tipo Mappale per nuova costruzione protocollo TV0081651 del 27/06/2018 (n. 81651.1/2018).



Fig. 1 – estratto di mappa catastale (fuori scala) : ODERZO / B, foglio 3, mappale 1118
con freccia rossa è indicato il fabbricato oggetto di esecuzione



Variazioni intercorse al Catasto Fabbricati:

Le odierne unità immobiliari mappale 1118 sub 1-2-3-4 (foglio 3 del Catasto Fabbricati) derivano dalla dichiarazione di accatastamento catastale del 31/03/2006 prot. TV0086592.

Confini dell'immobile (in senso orario, salvo altri e/o più precisi):

L'area coperta e scoperta del complesso immobiliare oggetto di esecuzione, mappale 1118 sub 1 – 2 – 3 – 4 del foglio 3 di Oderzo, sez. B “Piavon”, confina:

- a nord, con strada via J. Modà;
- ad est, con mappali 1167 – 1004 – 19 (fg. 3 Oderzo/B);
- a sud, con mappali 1224 – 1060 – 1058 – 1020 – 1024 – 1052 (fg. 3 Oderzo/B);
- ad ovest, con mapp. 1218, strada, mappali 462 – 1221 – 1017 – 1221 – 462 – 461 – 460 – 459 – 1135 – 1134 – 1130 (fg. 3 Oderzo/B).

2) UBICAZIONE:**Comune di ODERZO (TV), loc. Piavon, via del Commercio n. 12/B – 12/C**

Il compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione è costituito da un capannone ad uso magazzino commerciale all'ingrosso e laboratorio industriale, comprensivo di alloggio del custode al piano primo, avente una superficie coperta di oltre 30.000 mq, e dall'area scoperta pertinenziale di oltre 40.000 mq catastali.

L'immobile si inserisce nella lottizzazione industriale della località Piavon, a sud del centro abitato di Oderzo, che risale al primo decennio degli anni duemila.

L'area di lottizzazione è servita da comodo parcheggio e comoda viabilità che è collegata ad ovest con la strada principale S.P. n. 54 “Piavon”, che congiunge in particolare i comuni di Oderzo a nord e Cessalto a sud.

L'immobile è ubicato in via del Commercio, in posizione interna della lottizzazione rispetto alla viabilità principale.

A circa dieci chilometri più a sud si trova l'Autostrada A4 “Torino – Trieste”.

La giacitura dell'area e dintorni è pianeggiante.

Il compendio è delimitato a nord da via J. Moda, ad est da zona agricola, a sud da area verde a ridosso degli impianti sportivi di Piavon e dal complesso scolastico, ad ovest dalla restante zona industriale.



Fig. 2 – mappa generale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile

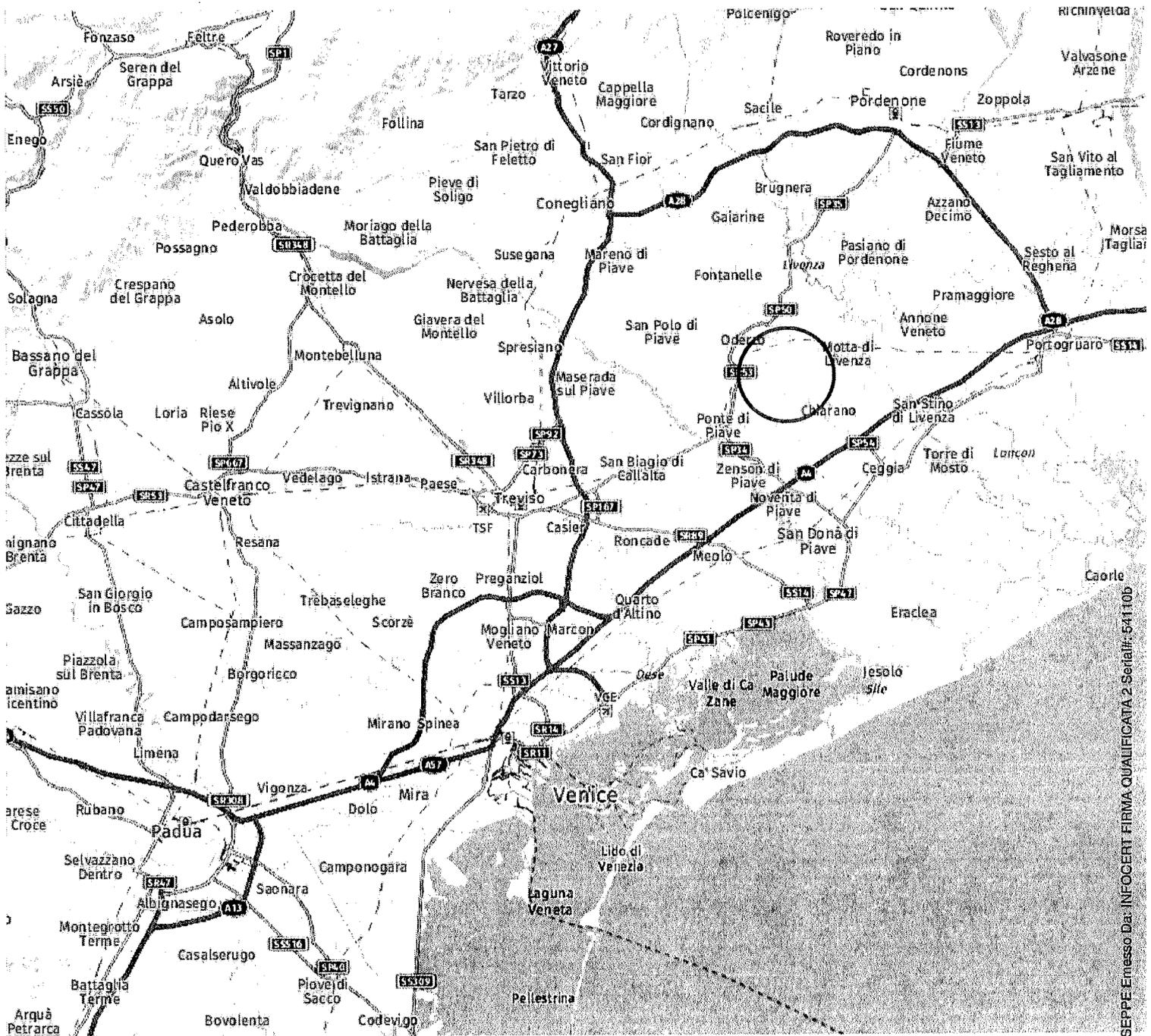


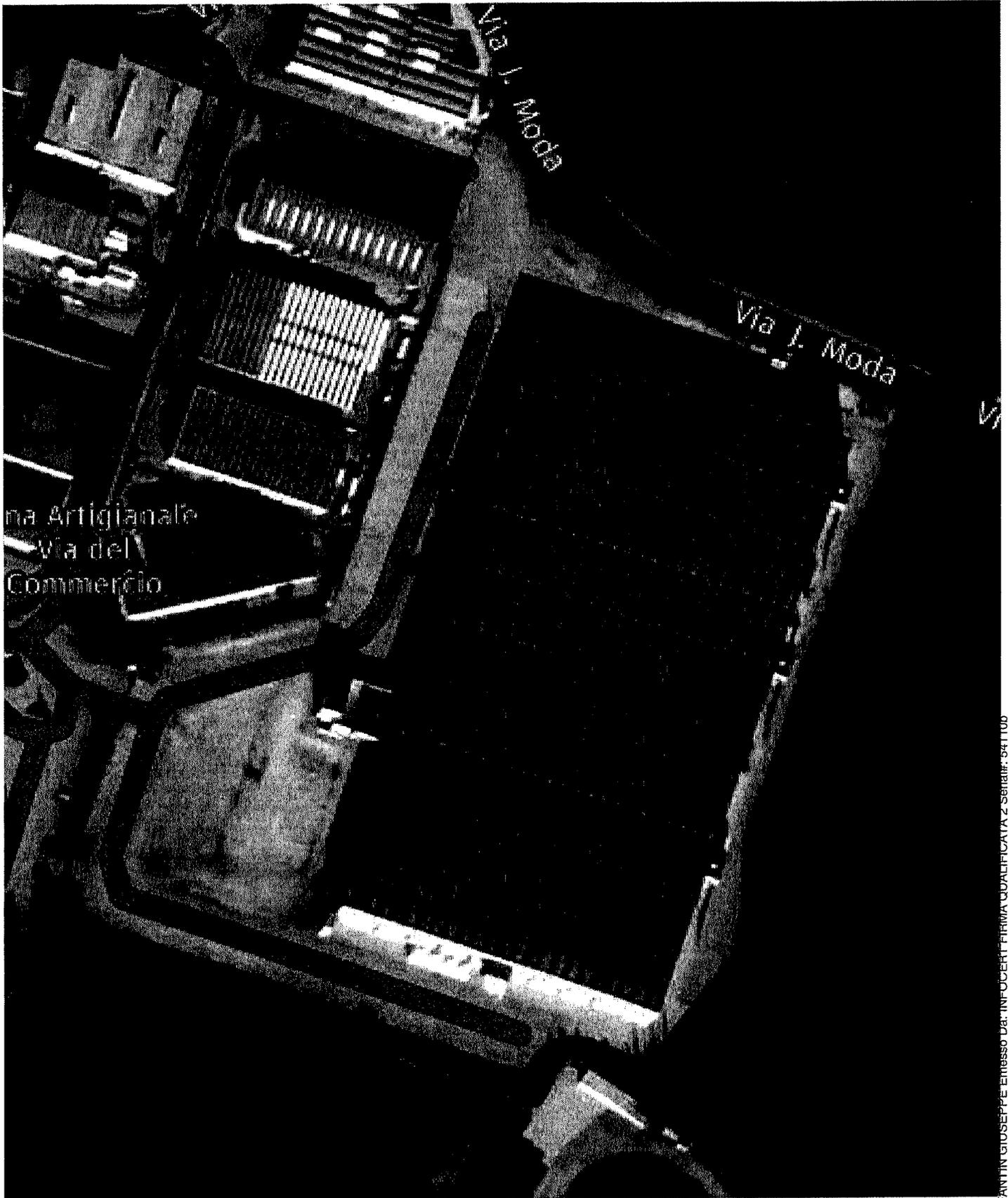
Fig. 3 – aerofotogrammetria generale di Oderzo con ubicazione indicativa dell'immobile



Fig. 4 – aerofotogrammetria generale della lottizzazione industriale con ubicazione indicativa dell'immobile



Fig. 5 – vista dall'alto dell'immobile



3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Oderzo (TV) n. 59 del 27/08/2018, prot. n. 0025110/2018, allegato alla presente relazione e a cui si rimanda integralmente per quanto non esposto o non precisato nel presente paragrafo, il compendio immobiliare oggetto di esecuzione, che insiste sul terreno censito catastalmente in Comune di Oderzo, Sezione Oderzo/B (Piavon), Foglio 3, mappale 1118, in base:

- al Piano degli Interventi n. 3 – I° fase vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 28/03/2018, ricade:
 - per l'intero in ZTO D1 – zona per attività economiche esistenti e di completamento – artt. 38-39-40 delle NTO;
 - per l'intero in ambito con deroga ai parametri edificatori come da sportello unico per le attività produttive – art. 45 delle NTO;
 - per l'intero in Piano di lottizzazione industriale, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 72 del 23/10/2001, efficace per l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti dal Piano stesso;
 - al Piano degli Interventi n. 3 – II° fase adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 25/06/2018, ora in regime di salvaguardia, e al Piano degli Interventi n. 3 – III° fase adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 30/07/2018, anch'esso in regime di salvaguardia, ricade:
 - per l'intero in ZTO D1 – zona per attività economiche esistenti e di completamento – artt. 38-39-40 delle NTO;
 - per l'intero in ambito con deroga ai parametri edificatori come da sportello unico per le attività produttive – art. 45 delle NTO;
 - per l'intero in PUA – Piano Urbanistico Attuativo – art. 7 delle NTO;

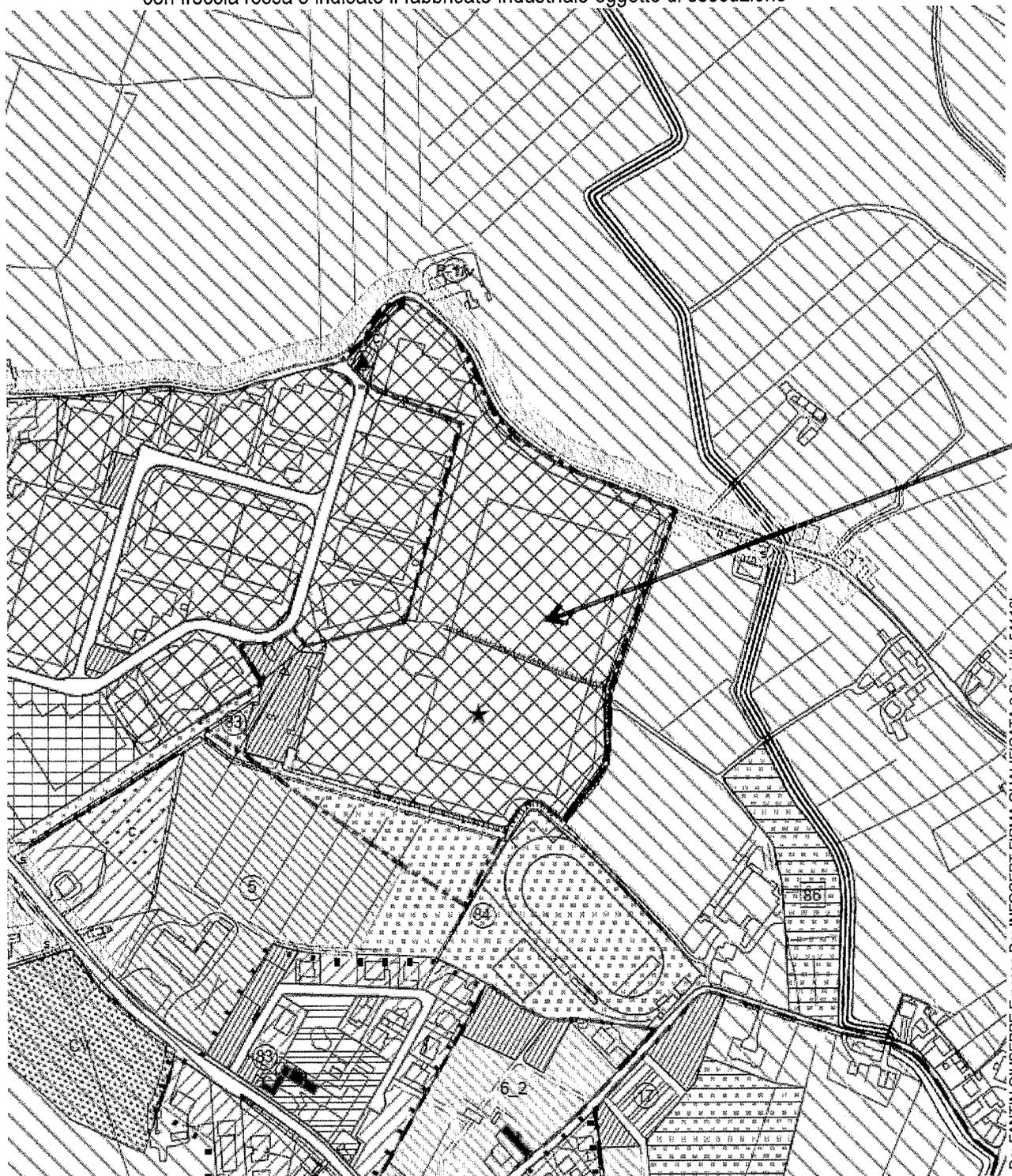
Tale piano di lottizzazione industriale, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 72 del 23/10/2001, ai sensi del comma 6, art. 7 delle NTO, in questo piano già scaduto e riconfermato, mantiene l'efficacia per cinque anni dalla validità del P.I. – II° Fase ora in salvaguardia e decorsi i cinque anni dall'entrata in vigore del PI, le aree assumono indici e parametri della zona di appartenenza;
- inoltre il terreno ricade:
- per l'intero in zona P1 – Pericolosità idraulica moderata – area soggetta a scolo meccanico – art. 78 delle NTO del PAI Piano di Assetto Idrogeologico del bacino del



fiume Sile e della pianura tra Piave e Livenza approvato con D.C.R. n. 48 del 27 giugno 2007 – art. 78 delle NTO.

Inoltre, sul lato nord vi è una fascia di terreno ricadente in “fascia tutela delle aree di pertinenza”.

Figura 6 – estratto Piano degli Interventi del Comune di ODERZO
con freccia rossa è indicato il fabbricato industriale oggetto di esecuzione

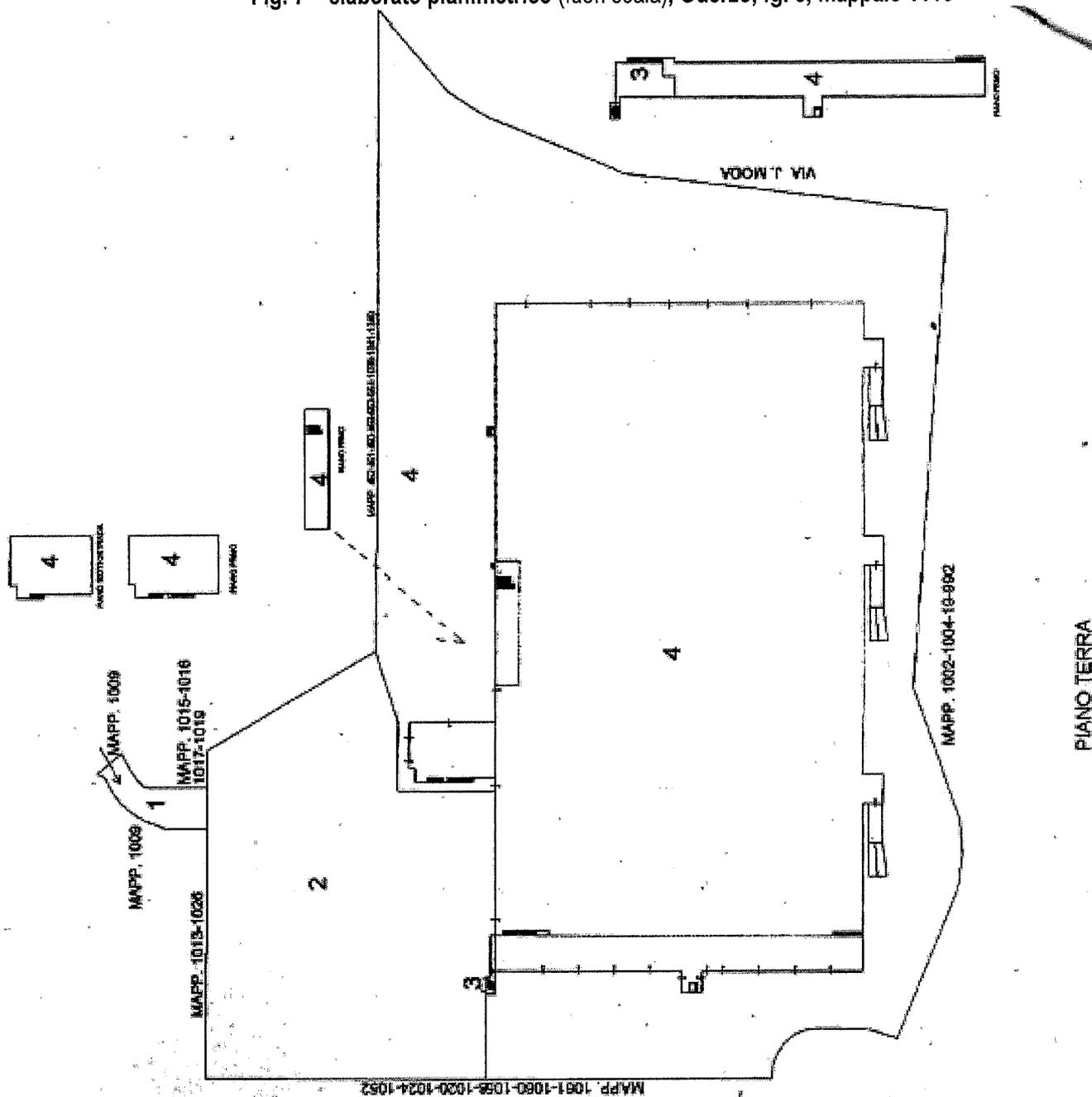


4) CONFORMITA' CATASTALE:

Conformità intestazione catastale:

L'attuale ditta catastale corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e confermato dal Certificato Notarile allegato al fascicolo della procedura.

Fig. 7 – elaborato planimetrico (fuori scala), Oderzo, fg. 3, mappale 1118



Conformità planimetrie catastali:

La planimetria catastale del CAPANNONE COMMERCIALE - INDUSTRIALE identificato con il mappale 1118 sub 4, depositata in Catasto con dichiarazione del 31/03/2006, non è conforme allo stato di fatto, in quanto:

- la destinazione autorizzata per la porzione nord è “laboratorio”, mentre nell’acatastamento è riportata la destinazione “magazzino”;
- sono state riscontrate alcune difformità interne, che riguardano delle pareti interne esistenti in loco e che non risultano rappresentate in planimetria.

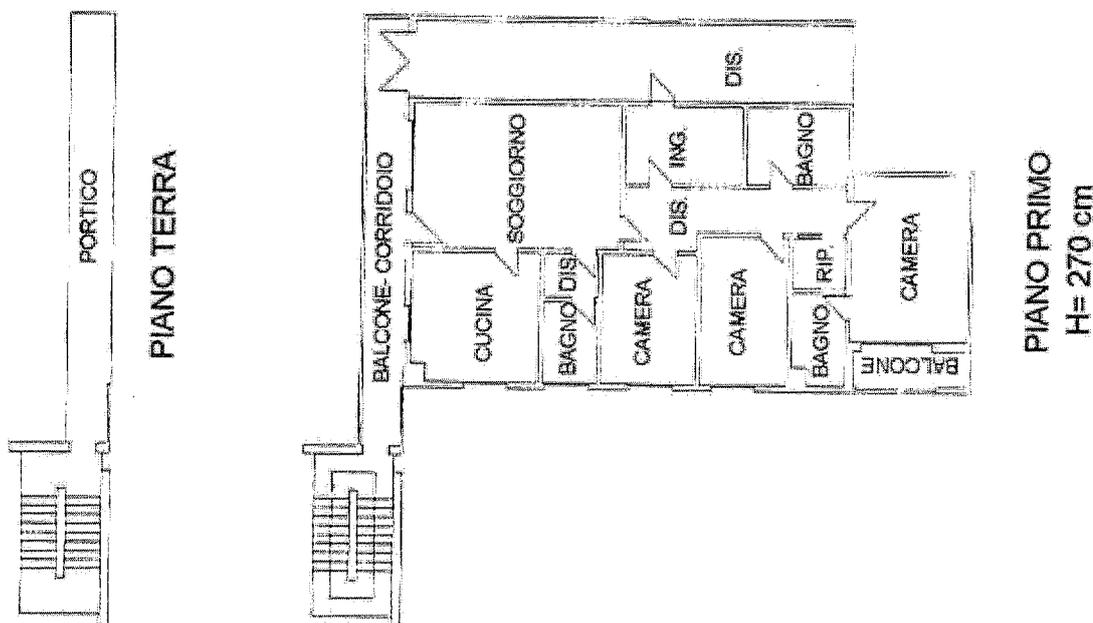
Tali difformità sono comunque influenti sulla consistenza, classamento e rendita catastale.

La tettoia riscontrata sullo scoperto del sub 4, lato ovest, è stata abusivamente realizzata e pertanto è da rimuovere.

La planimetria catastale dell’ALLOGGIO DEL CUSTODE identificato con il mappale 1118 sub 3, depositata in Catasto con dichiarazione del 31/03/2006, è conforme allo stato di fatto.

Si evidenzia che i manufatti adibiti a guardiania e a locale contatori, edificati rispettivamente sul mapp. 1118 sub 2 e 4, risultano riportati in mappa catastale, ma non sono accatastati nelle planimetrie ed elaborato planimetrico delle unità predette.

Fig. 9 – planimetria catastale ALLOGGIO CUSTODE (fuori scala) Oderzo, fg. 3, mapp. 1118 sub 3



5) DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

5.1) DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE

Il lotto oggetto di esecuzione è costituito da un fabbricato adibito a magazzino commerciale all'ingrosso, laboratorio industriale e alloggio custode con relativo scoperto pertinenziale, inserito in una lottizzazione industriale a Piavon di Oderzo (TV).

L'immobile è stato edificato nel primo decennio degli anni duemila.

I relativi Certificati di Agibilità sono stati rilasciati in data 11/09/2006 e 19/10/2006.

Trattasi di un fabbricato a forma rettangolare, disposto con lato maggiore in senso nord-sud, con l'aggiunta di un corpo minore anch'esso rettangolare sul lato ovest.

Il fabbricato ha una superficie coperta di circa mq 31.000, mentre la superficie scoperta è di circa mq 40.900 catastali.

L'altezza interna del corpo principale ad uso magazzino-laboratorio è variabile da circa 9,50 a circa 10,50 metri autorizzati.

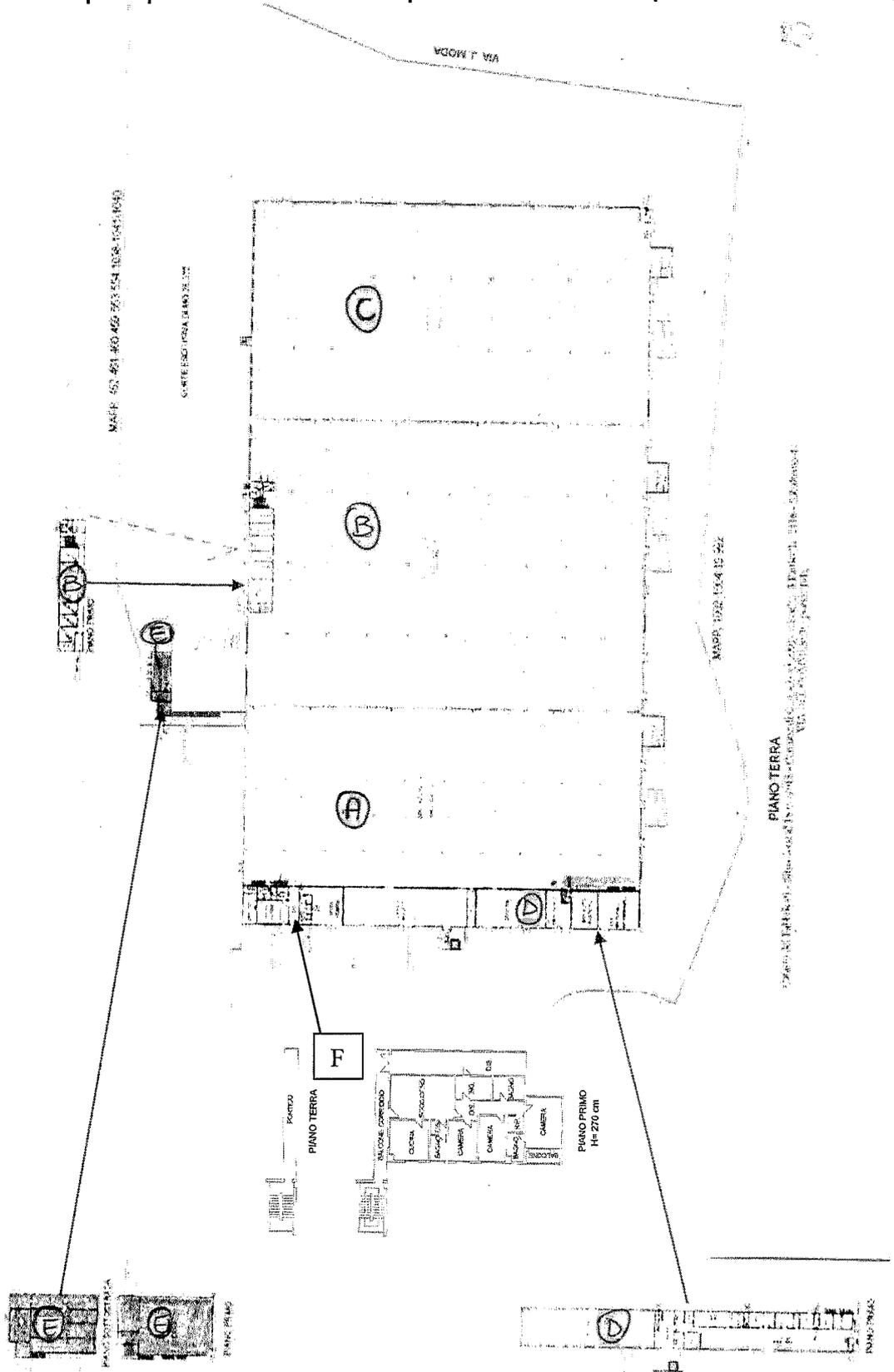
Il compendio è delimitato a nord da via J. Moda, ad est da zona agricola, a sud da area verde a ridosso degli impianti sportivi di Piavon e dal complesso scolastico, ad ovest dalla restante zona industriale.

L'immobile, come meglio specificato nei paragrafi successivi, trattandosi comunque di un unico fabbricato, è composto di fatto da più porzioni aventi destinazioni specifiche, in particolare:

- **porzione A – magazzino commerciale all'ingrosso e relativi accessori lato sud (spogliatoi, servizi igienici, ecc.) al piano terra;**
- **porzione B – magazzino commerciale all'ingrosso e relativi accessori in posizione centrale (spogliatoi, servizi igienici, ecc.) ed uffici al piano terra e primo;**
- **porzione C – laboratorio industriale con relativi servizi igienici al piano terra lato nord;**
- **porzione D – locali deposito ed uffici angolo sud-est al piano terra e primo;**
- **porzione E – locali tecnici al piano terra, primo, interrato lato ovest;**
- **porzione F – appartamento custode al piano primo con ingresso al piano terra, in corrispondenza dell'angolo sud-ovest del fabbricato.**



Fig. 10 – planimetria fabbricato con suddivisione delle porzioni di fatto esistenti
(le porzioni esterne indicate con frecce rivolte verso il fabbricato al piano terra, costituiscono le porzioni al piano primo o interrato e la loro posizione all'interno del perimetro del fabbricato)



5.2) SCOPERTO PERTINENZIALE

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è dotato di scoperto pertinenziale di circa 40.900 mq catastali.

Lo scoperto è così composto:

- in parte risulta asfaltato ed adibito ad accesso, transito, zona di carico/scarico, parcheggio (lungo tutto il perimetro del lotto e nelle zone di carico/scarico);
- in parte è inghiaiato ed adibito a sosta e parcheggio (lato sud-ovest del lotto);
- in minor quota parte è adibito a verde.

Gli accessi sono situati sul lato ovest del lotto, quello principale a sud ed un altro è posto a nord.

Sul lato ovest del lotto, sono ubicati due manufatti accessori, uno adibito a guardiania, in corrispondenza dell'accesso a sud, l'altro adibito a vano contatori.

Lungo il lato ovest del fabbricato vi è un'area destinata al carico e scarico delle merci in corrispondenza della fossa per lo stazionamento dei mezzi pesanti (a nord), mentre lungo il lato est del fabbricato sono dislocati altri tre blocchi coperti adibiti a zona scarico e carico merci.

Fig. 11 – vista dell'ingresso principale lato ovest

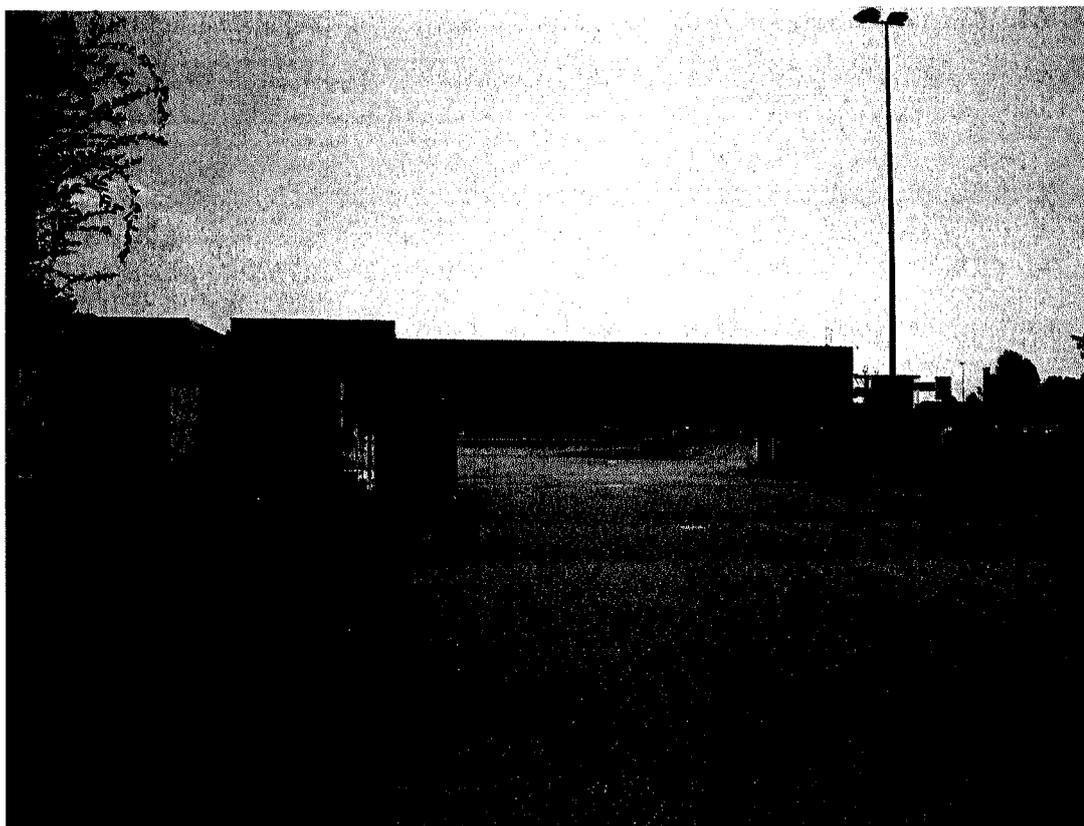


Fig. 12 – vista da est dall'esterno dell'ingresso principale dell'accesso da via del Commercio

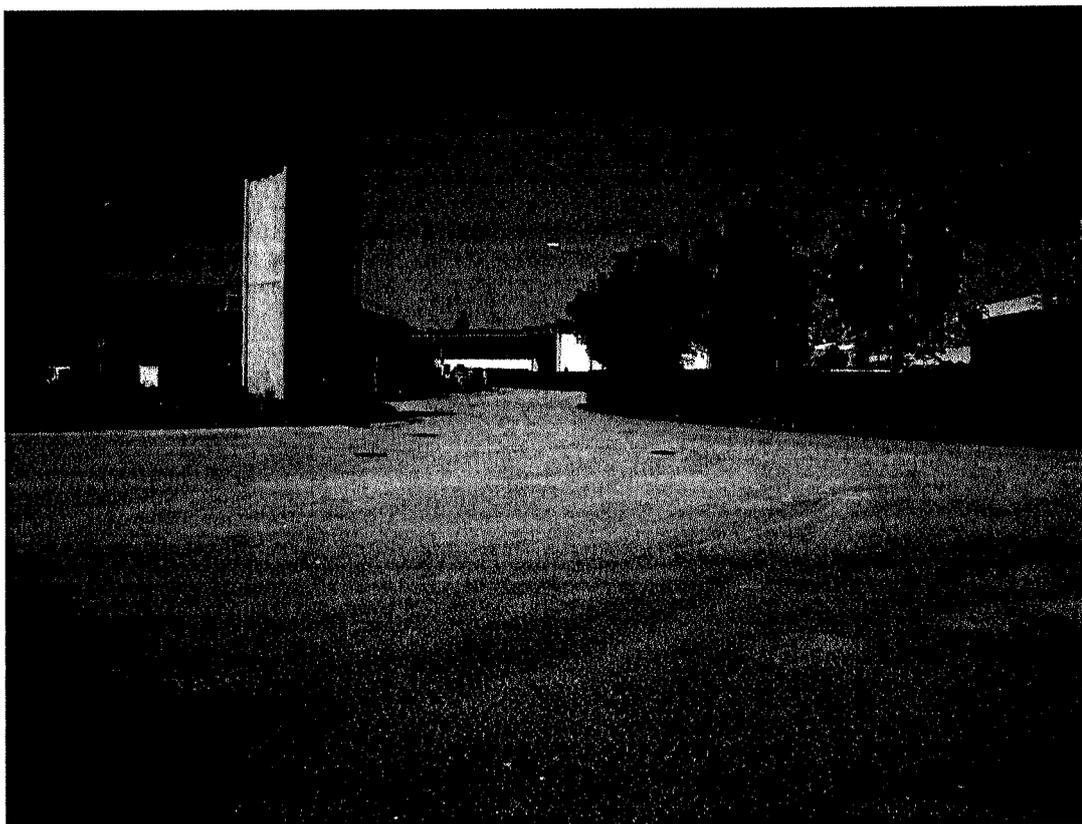


Fig. 13– vista del parcheggio pubblico posto esternamente a sud-ovest dell'ingresso all'immobile

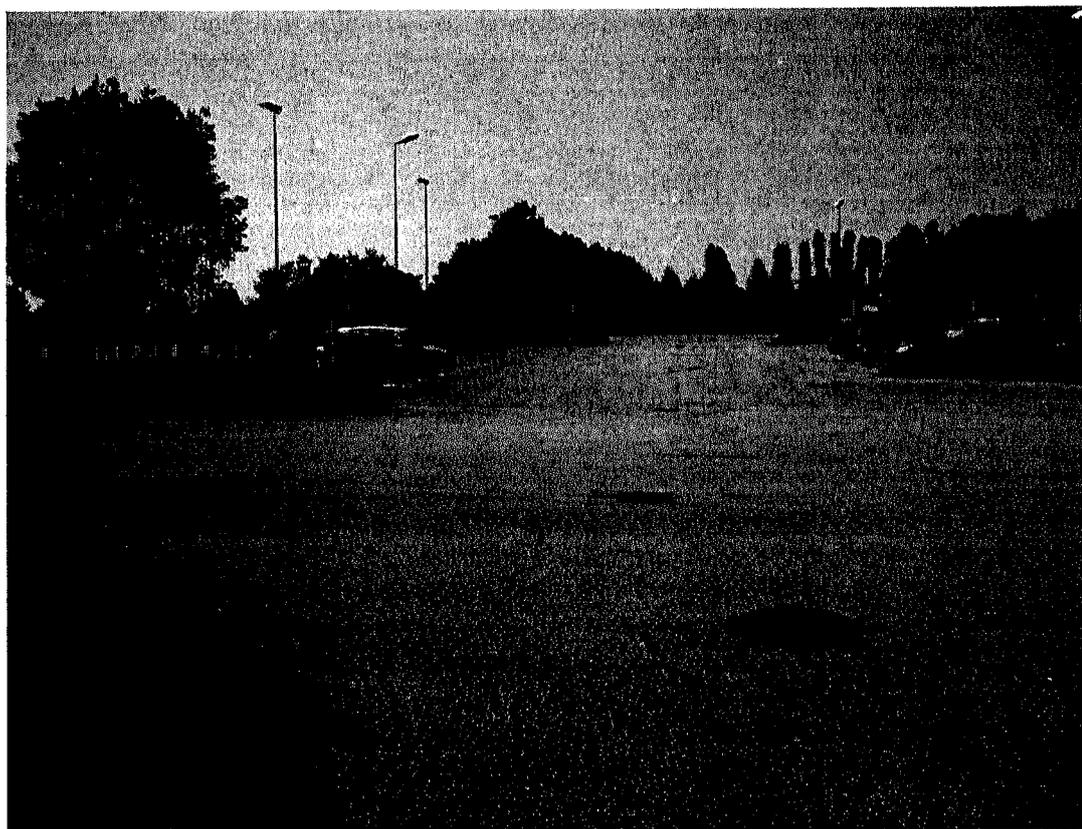


Fig. 14 – vista da sud-ovest dell'immobile oggetto di esecuzione



Fig. 15 – particolare prospetto sud lato ovest

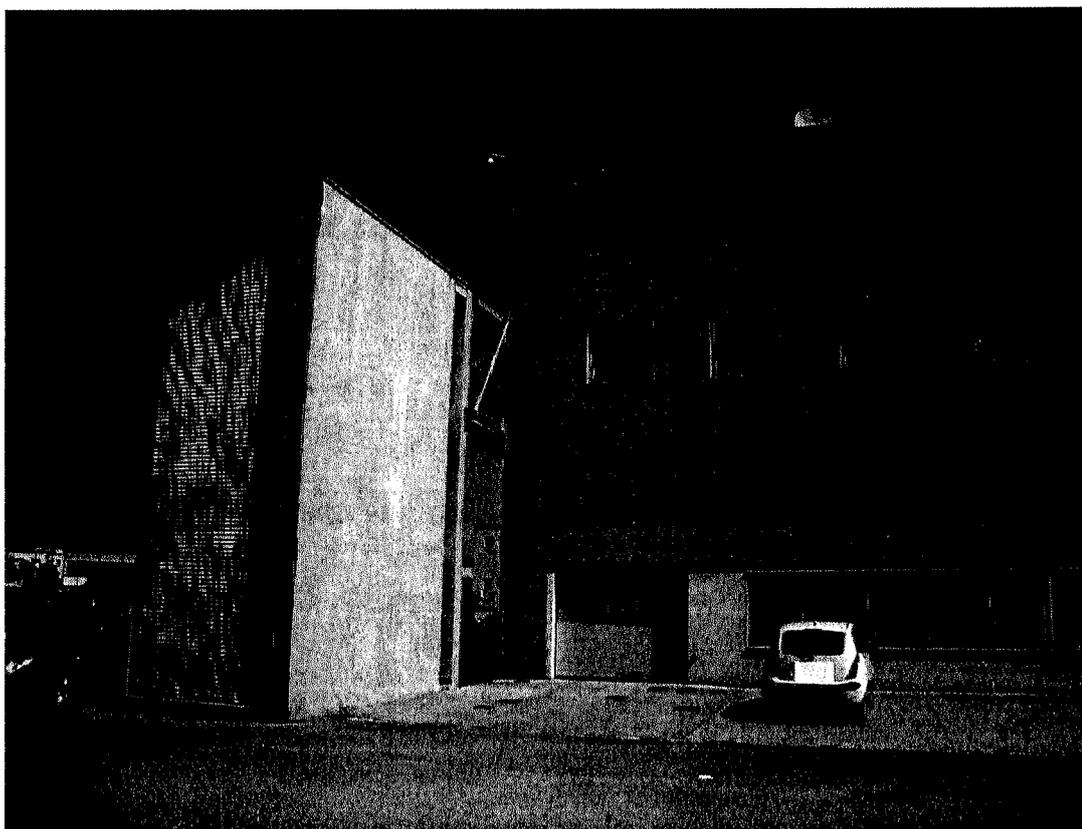


Fig. 16 – prospetto sud (vista da sud-ovest)



Fig. 17 – particolare prospetto sud lato est

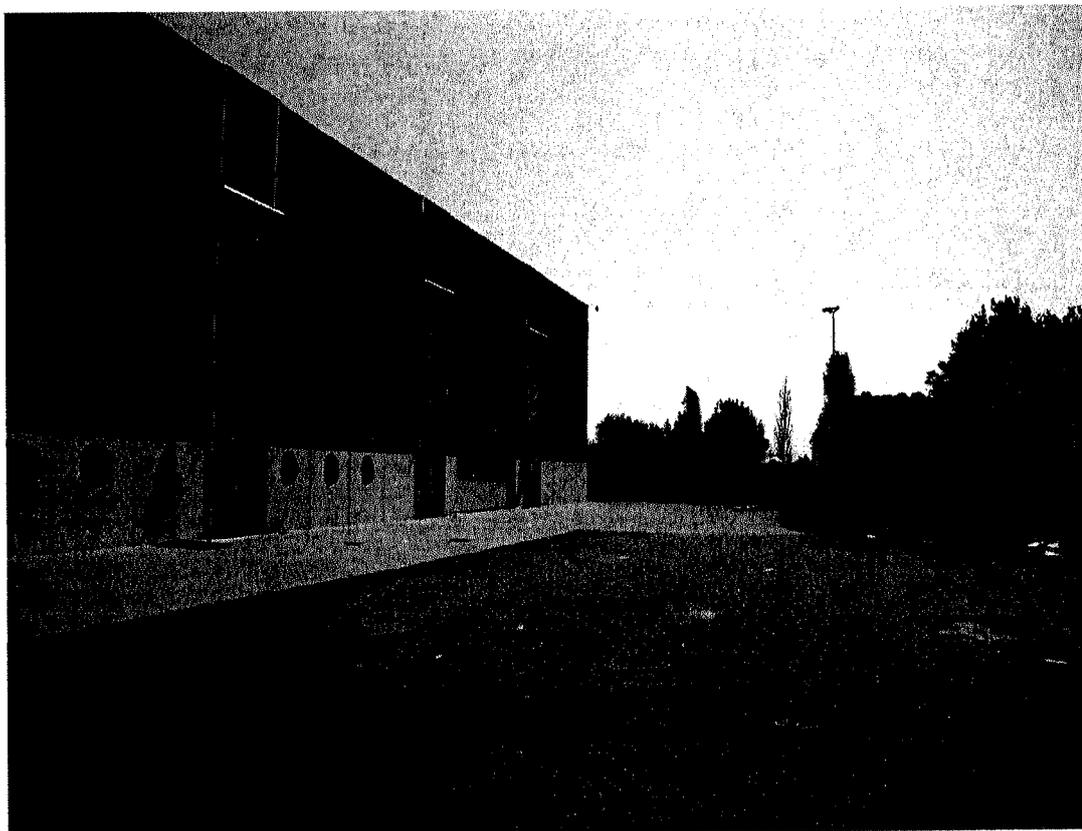


Fig. 18 – prospetto sud (vista da sud-est)

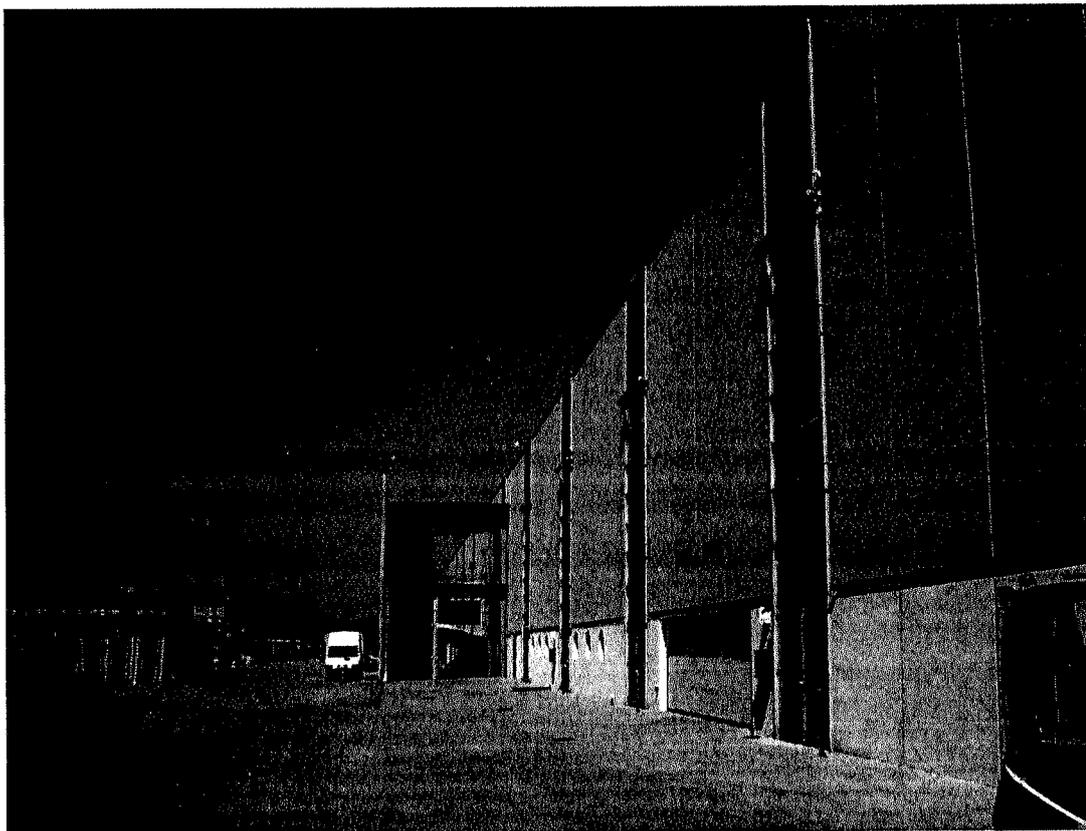


Fig. 19 – prospetto est (vista da sud-est)

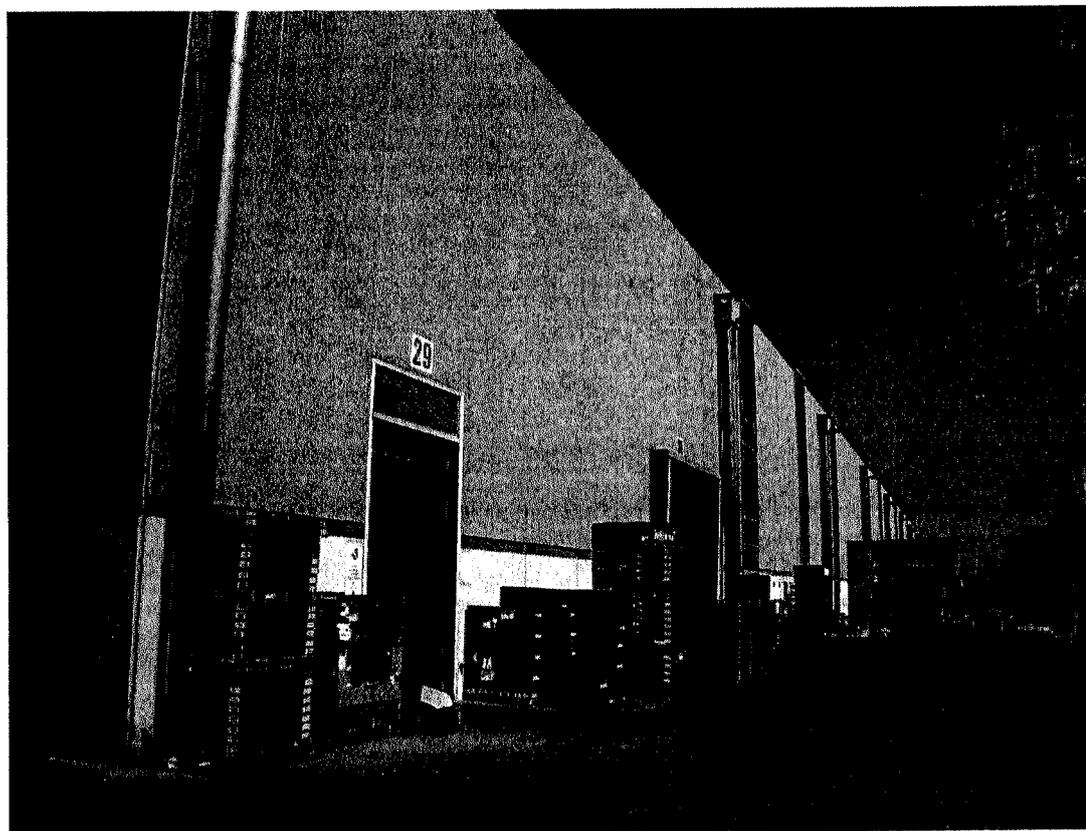


Fig. 20 – prospetto est (vista da sud-est)

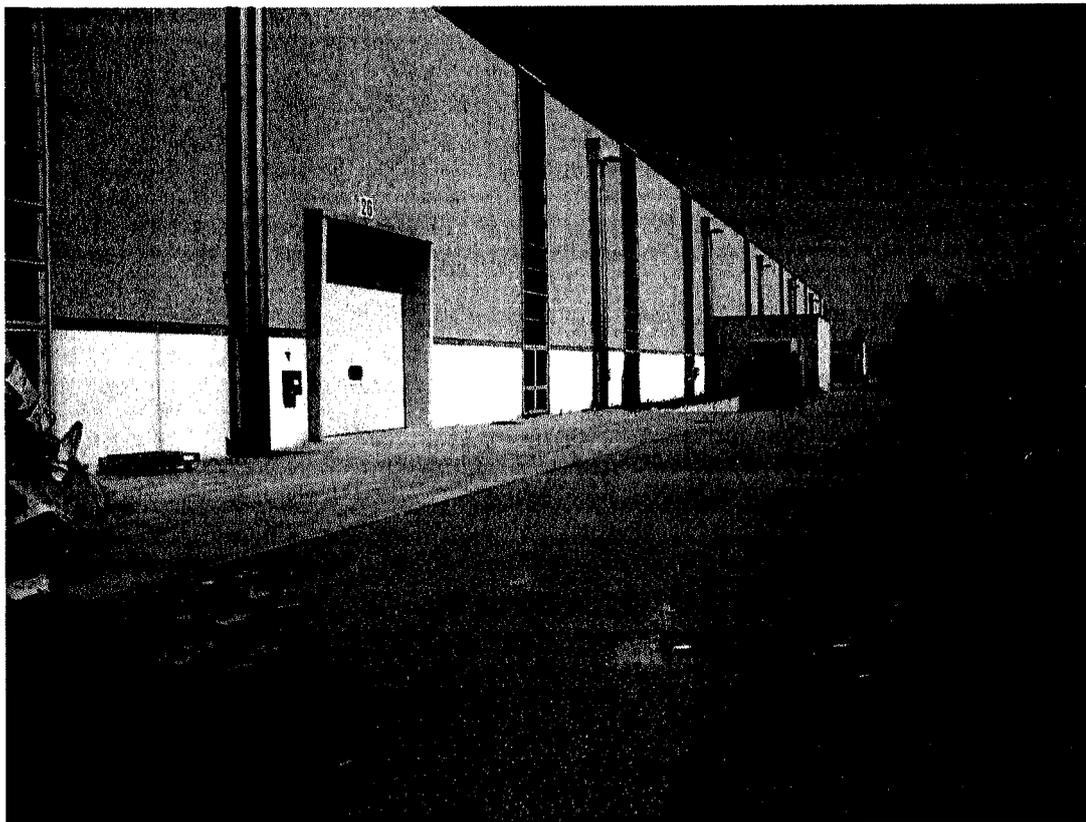


Fig. 21 – prospetto est (vista da sud-est)

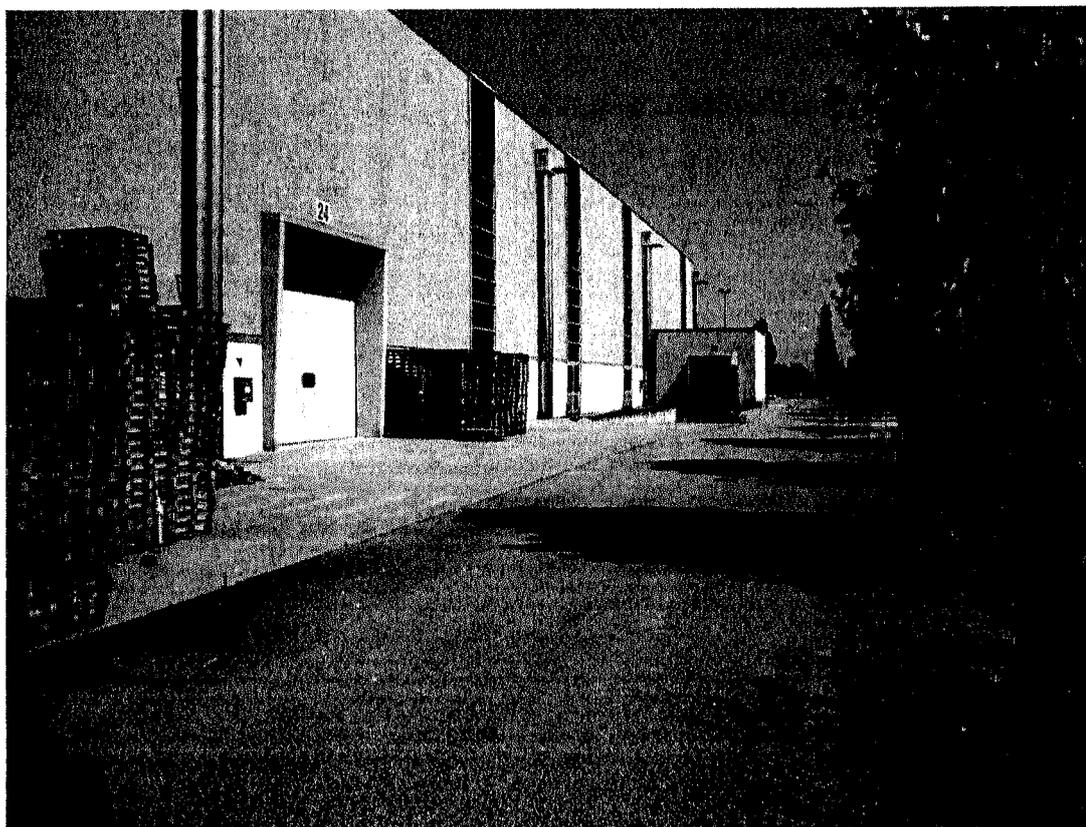


Fig. 22 – prospetto est (vista da nord-est)

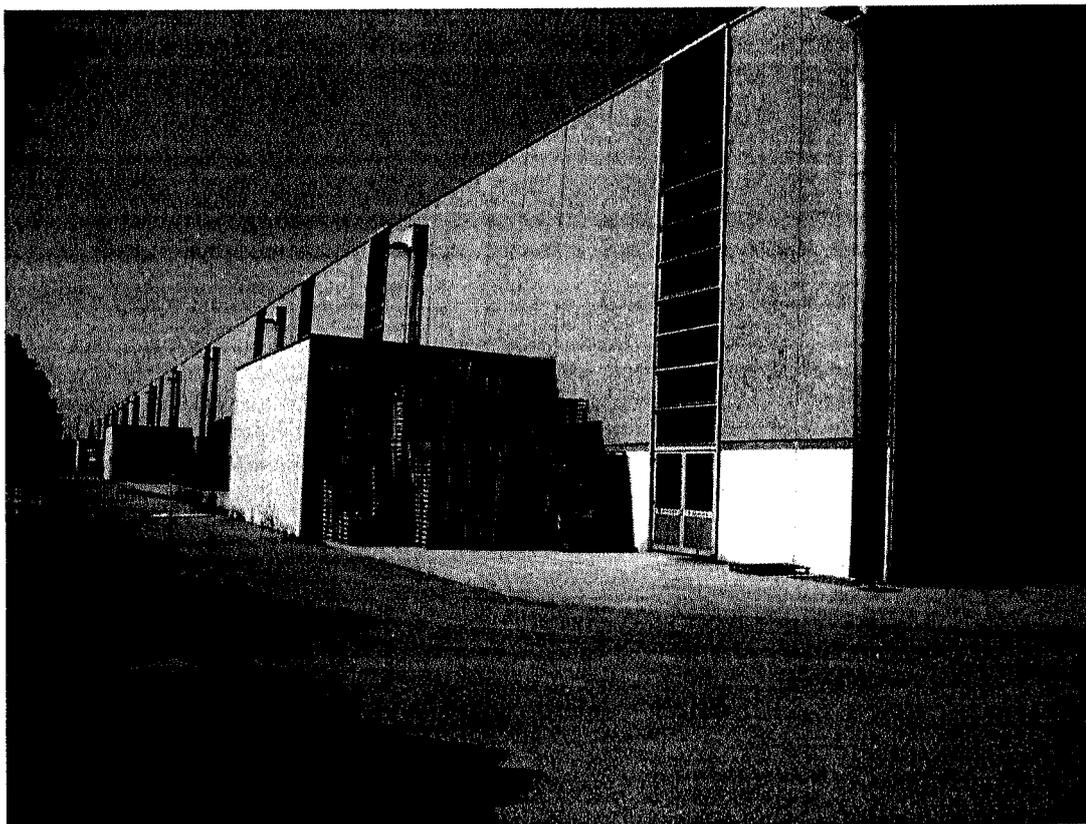


Fig. 23 – prospetto nord (vista da nord-est)

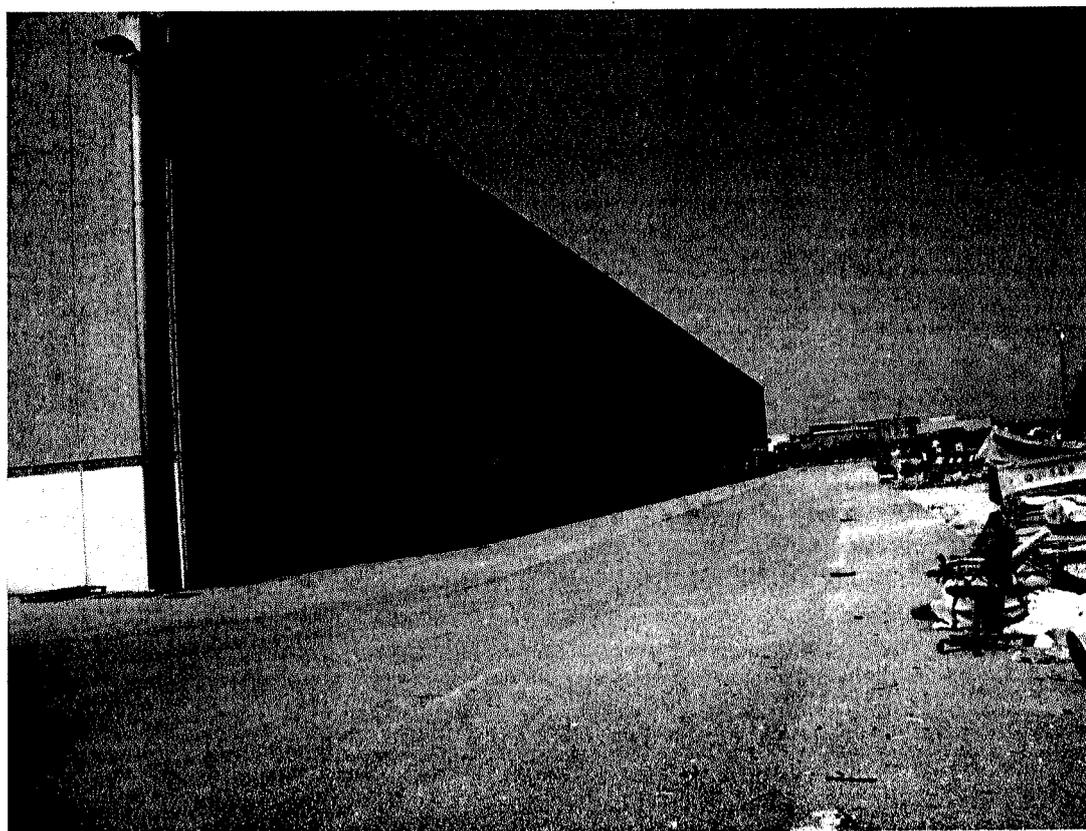


Fig. 24 – prospetto nord (vista da nord-ovest)



Fig. 25 – porzione nord-ovest del lotto



Fig. 26 – vista dell'ingresso esistente a nord-ovest del lotto

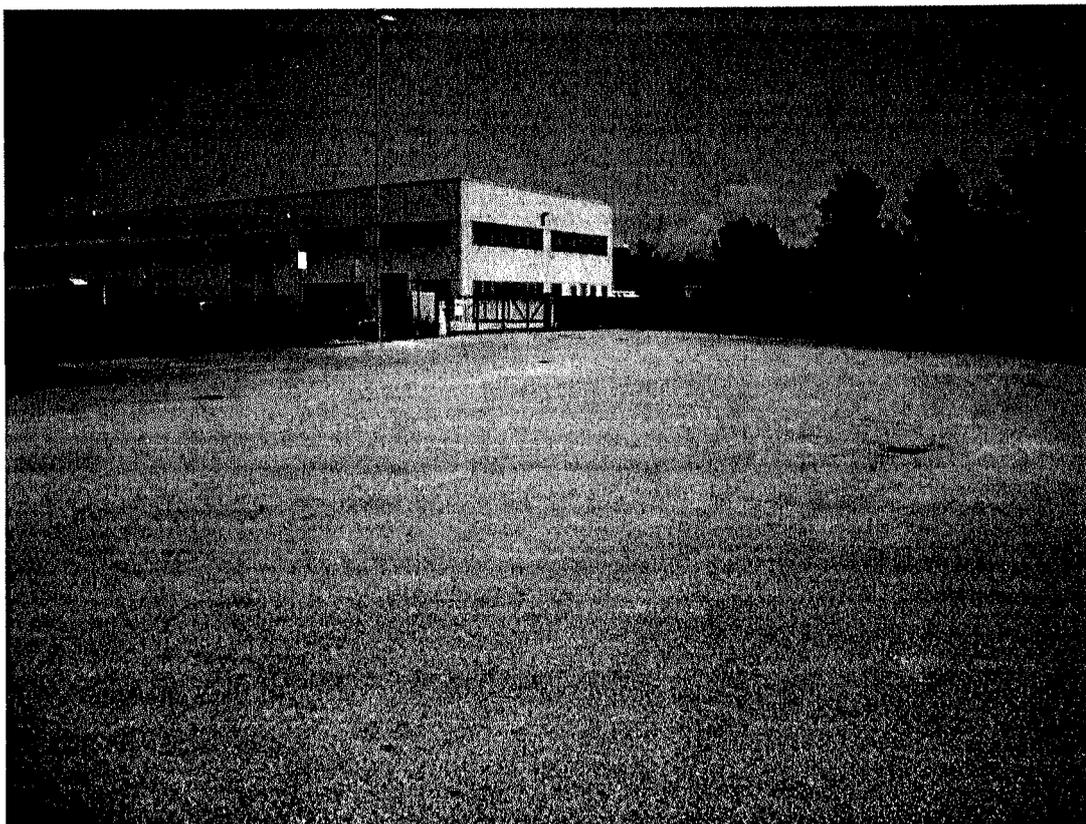


Fig. 27 – prospetto ovest (vista da nord-ovest)

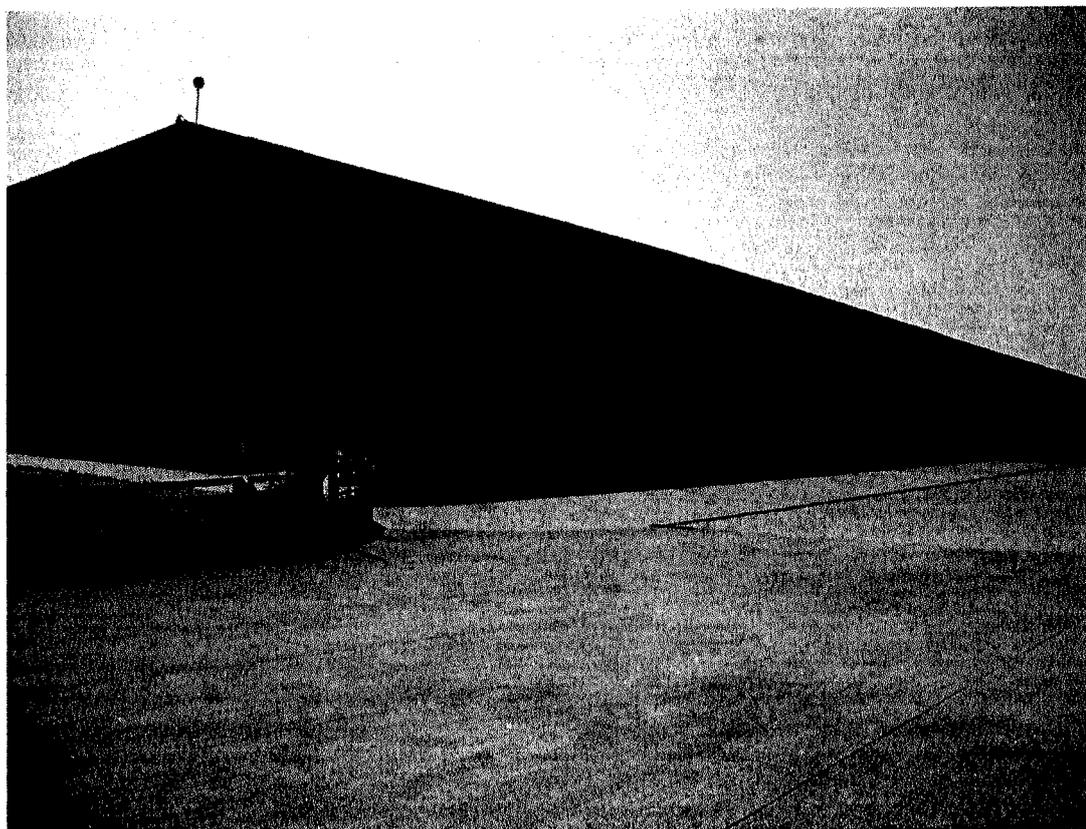


Fig. 28 – lato ovest del lotto (vista da nord)



Fig. 29 – lato ovest del lotto (vista da sud)



Fig. 30 – lato ovest del lotto (vista da sud)

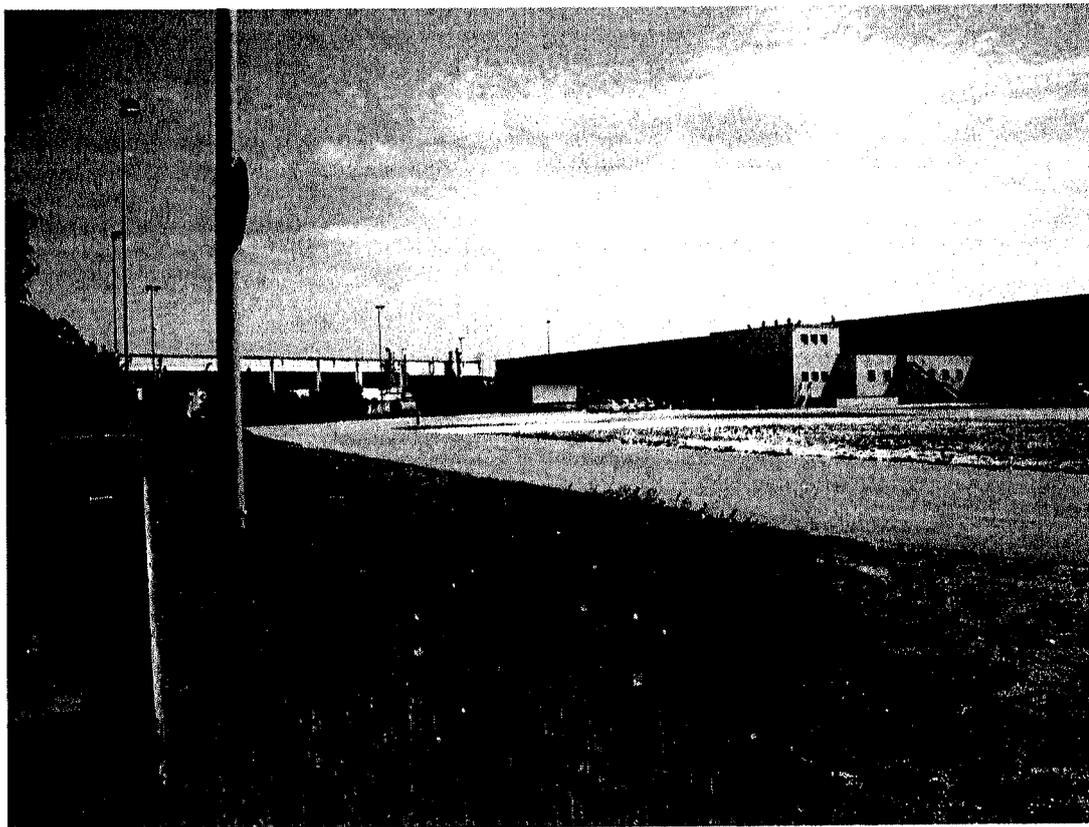


Fig. 31 – lato sud-ovest del lotto (vista da nord)



Fig. 32 – lato sud-ovest del lotto (vista da nord)

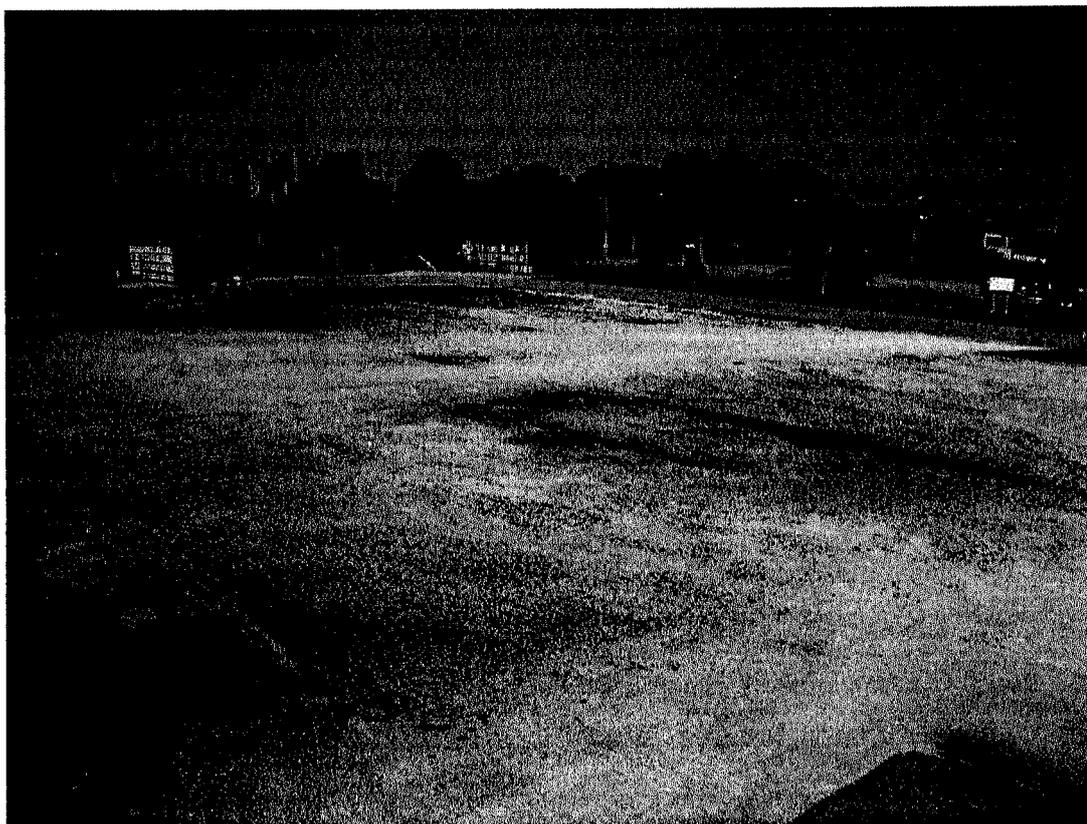
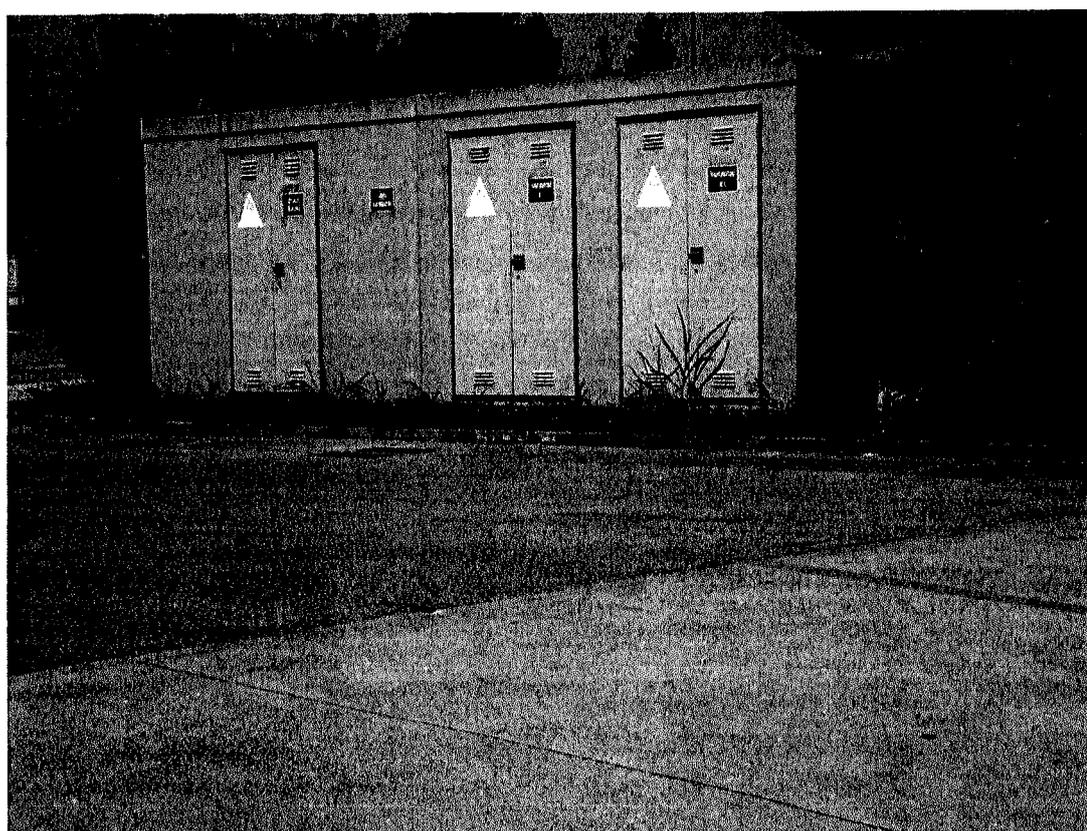


Fig. 33 – vista del locale contatori poste sul lato ovest del lotto



5.3) DISTRIBUZIONE INTERNA

Trattandosi di un fabbricato di notevoli dimensioni, sebbene trattasi di un unico lotto immobiliare, di fatto è suddiviso in più porzioni (collegati comunque internamente tra loro tramite aperture e scale) e, anche per comodità di illustrazione e per rendere più intuitiva la localizzazione delle foto, lo stesso è stato suddiviso in sei settori, qui sotto elencati (si ribadisce che trattasi di unico lotto):

- **Porzione A – magazzino commerciale all'ingrosso e relativi accessori lato sud (spogliatoi, servizi igienici, carica muletti, ecc.) al piano terra**

L'accesso avviene da portoni posti sul lato est ed ovest o tramite i locali accessori posti a sud.

La zona di scarico è ubicata ad est.

Internamente sul lato sud-ovest vi è la scala metallica che conduce all'appartamento al piano primo del custode.

Sempre internamente, sul lato sud-est, vi è un'altra scala metallica che si collega agli uffici al piano primo che attualmente è provvista di accesso autonomo e risulta separata dal magazzino tramite pareti divisorie.

Il magazzino A è collegato al magazzino B per il tramite di portoni interni dislocati sulla parete divisoria a nord.

- **Porzione B – magazzino commerciale all'ingrosso e relativi accessori in posizione centrale (spogliatoi, servizi igienici, ecc.) ed uffici al piano terra e primo**

L'accesso avviene da portoni posti sul lato est ed ovest o tramite i locali accessori posti ad ovest.

La zona di scarico è ubicata ad est oppure ad ovest.

Sul lato ovest vi è il corpo interno adibito ad uffici, spogliatoi, servizi igienici, che si sviluppa su due piani, collegati internamente tramite un vano scale realizzato in c.a..

La zona carico muletti è internamente collegata con il magazzino B ed è situata sul corpo secondario esterno al perimetro principale, posto ad ovest.

Il magazzino B è collegato al magazzino A e laboratorio C per il tramite di portoni interni dislocati sulle pareti divisorie rispettivamente a sud e nord.

- **Porzione C – laboratorio industriale con relativi servizi igienici al piano terra lato nord**

L'accesso avviene da portoni posti sul lato nord, est ed ovest.

La zona di scarico è ubicata ad est oppure ad ovest.

Internamente sull'angolo nord-est vi sono i servizi igienici.



Il laboratorio C è collegato al magazzino B per il tramite di portoni interni dislocati sulla parete divisoria a sud.

- **Porzione D – locali deposito, officina, box auto ed uffici angolo sud-est al piano terra e primo**

Le porzioni al piano terra adibite a deposito, box auto, officina, ecc., sono accessibili dal lato sud direttamente dallo scoperto.

L'accesso al piano primo avviene da un collegamento verticale esterno costituito da una rampa di scale ed ascensore oppure internamente per il tramite di una rampa di scale metallica che accede da una porta autonoma posta sul lato est (la scala è posta in corrispondenza dell'angolo sud-est del magazzino identificato con lettera A, separata dal medesimo con parete divisoria).

- **Porzione E – locali tecnici al piano terra (generatore elettrico, c.t.), piano primo (gruppo elettrogeno, c.t., terrazza) e piano interrato (vano pompe, vasca antincendio), posti sul corpo secondario lato ovest**

Tale porzione accede autonomamente dallo scoperto, non è collegata internamente con le altre porzioni di fabbricato ed i vari piani sono collegati tra loro per il tramite di un vano scale esterno.

- **Porzione F – appartamento custode al piano primo con ingresso al piano terra, in corrispondenza dell'angolo sud-ovest del fabbricato**

L'appartamento è così composto:

ingresso, soggiorno, cucina, bagno zona giorno con relativo disimpegno, tre camere (di cui una dotata di bagno e balcone personale), bagno zona notte, ripostiglio, disimpegno.

Le modalità di accesso all'appartamento sono le seguenti:

- al piano terra vi è un'esigua area di pertinenza esclusiva per l'accesso al collegamento verticale esterno costituito da un vano scale che conduce al balcone posto al piano primo sul lato ovest del fabbricato;
- al piano primo si accede per il tramite del predetto vano scale esterno sul balcone posto ad ovest dell'appartamento; oppure internamente dal disimpegno a nord dell'appartamento accessibile per il tramite di una rampa di scale metallica posta in corrispondenza dell'angolo sud-ovest del laboratorio identificato con lettera A oppure direttamente da una porta di collegamento interna allo show room sito al piano primo nel blocco uffici lato sud (porzione D).



5.4) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Nel prosieguo viene fornita un'esaustiva documentazione fotografica relativa all'immobile oggetto di esecuzione.

Le foto sono suddivise nelle sei porzioni così come illustrate nel paragrafo precedente.

- porzione A – magazzino commerciale all'ingrosso lato sud e relativi accessori (spogliatoi, servizi igienici, ecc.) al piano terra

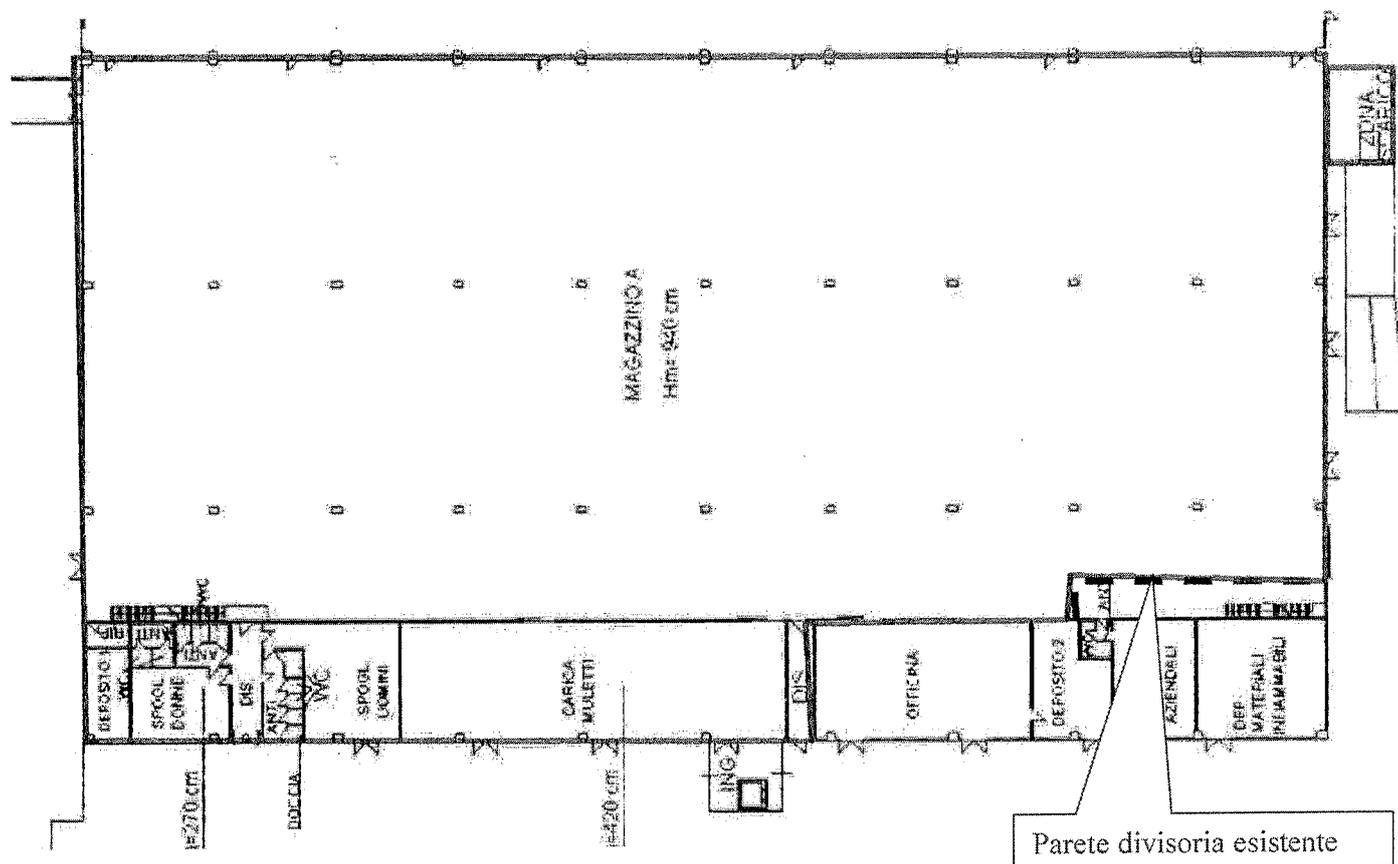


Fig. 34 – vista lato est



Fig. 35 – vista centrale lato nord



Fig. 36 – vista lato nord-ovest

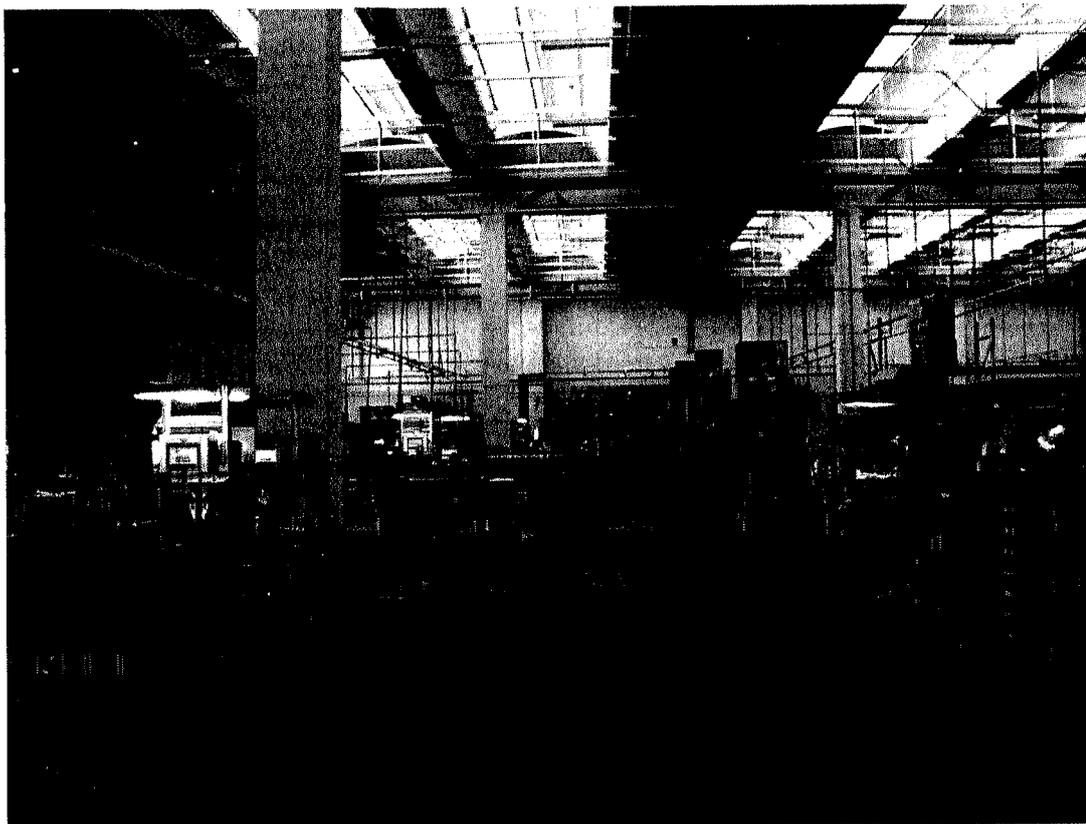


Fig. 37 – vista lato ovest



Fig. 38 – vista scala posta sul lato sud-ovest

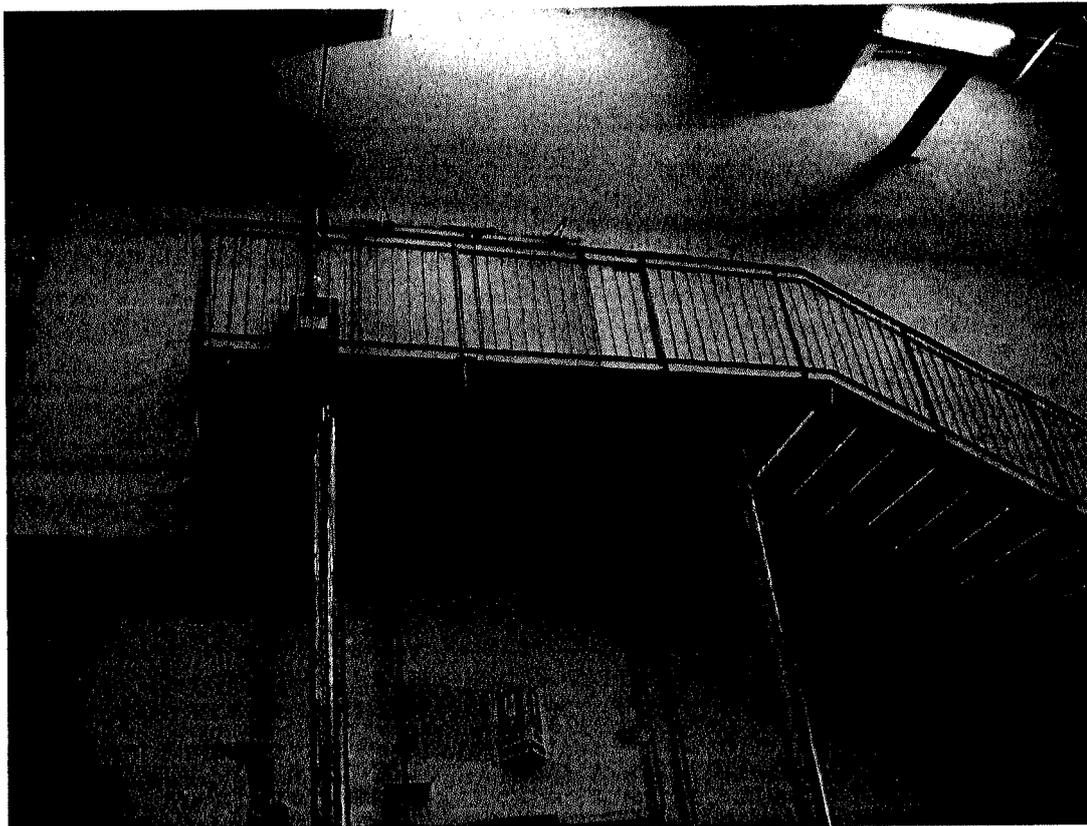


Fig. 39 – spogliatoio



Fig. 40 – anti



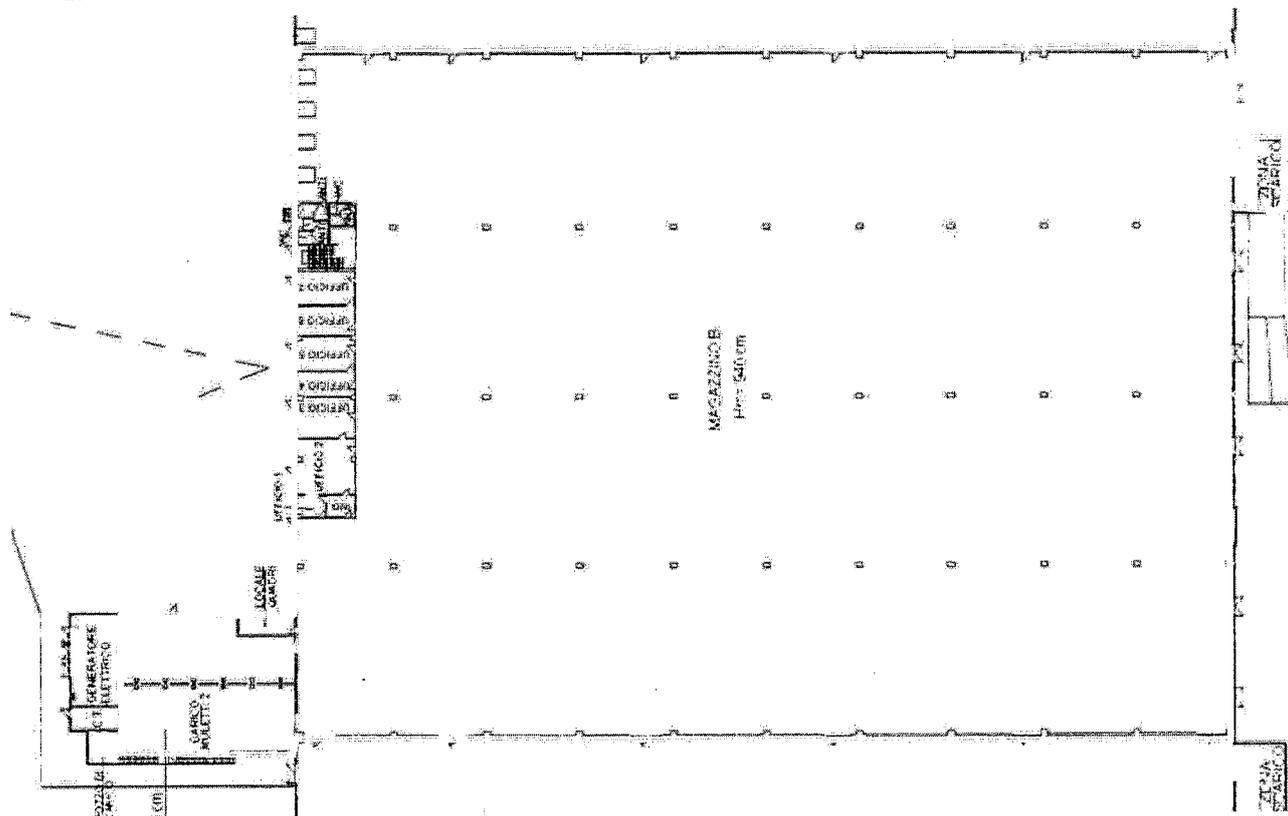
Fig. 41 – wc



Fig. 42 – wc



- porzione B – magazzino commerciale all'ingrosso centrale e relativi accessori (spogliatoi, servizi igienici, ecc.) ed uffici al piano terra e primo



piano terra



piano primo



Fig. 43 – vista interna piano terra (lato ovest, visto da sud)

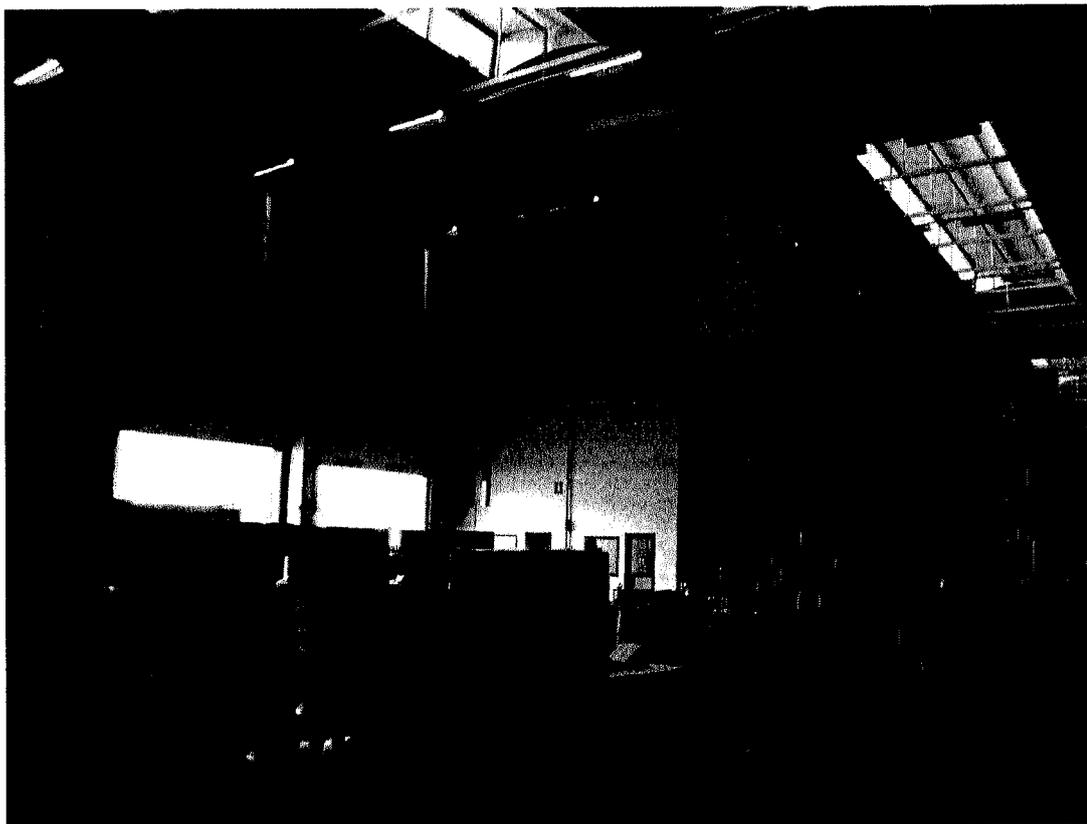


Fig. 44 – vista interna piano terra (lato ovest, visto da nord)

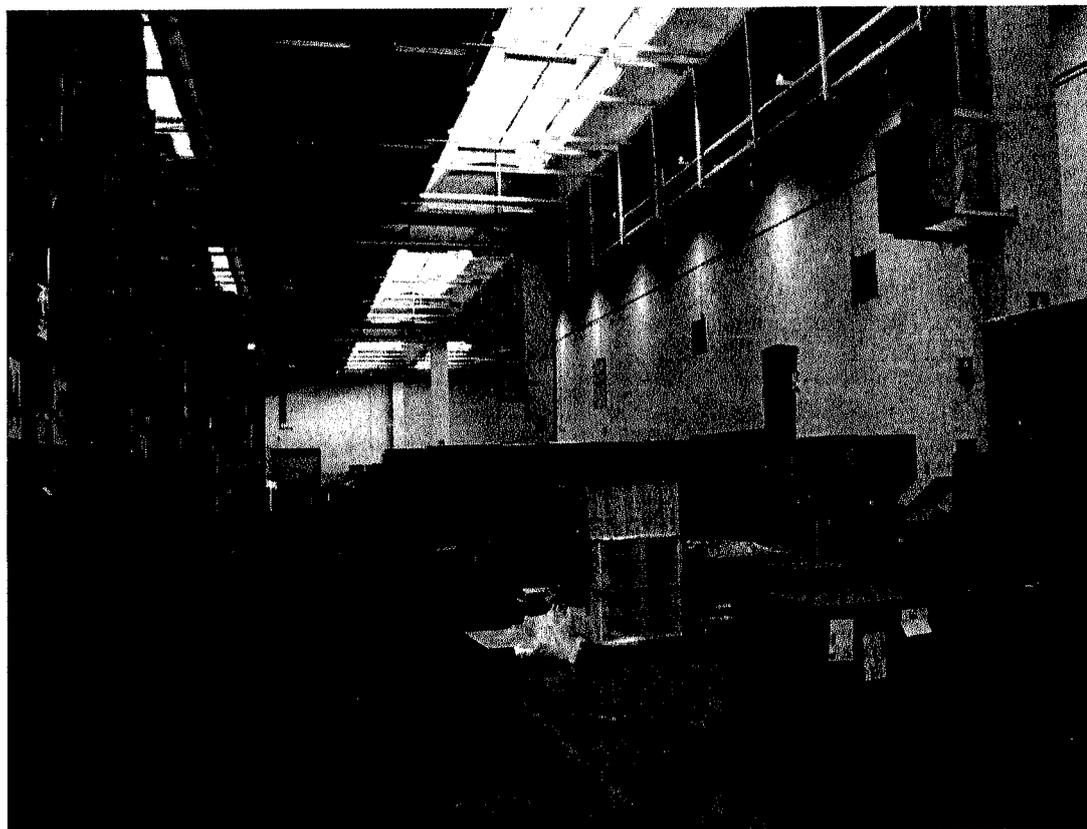


Fig. 45 – vista interna piano terra (lato nord, visto da est)

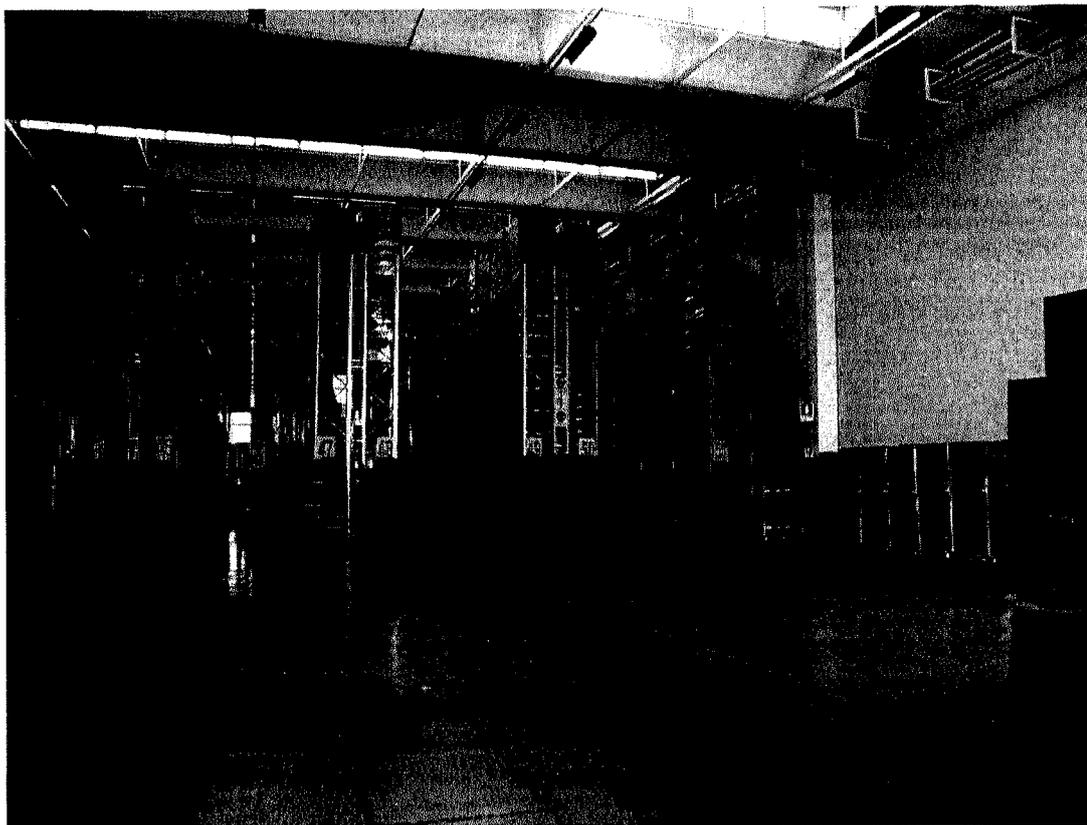


Fig. 46 – vista zona scarico piano terra (lato est)

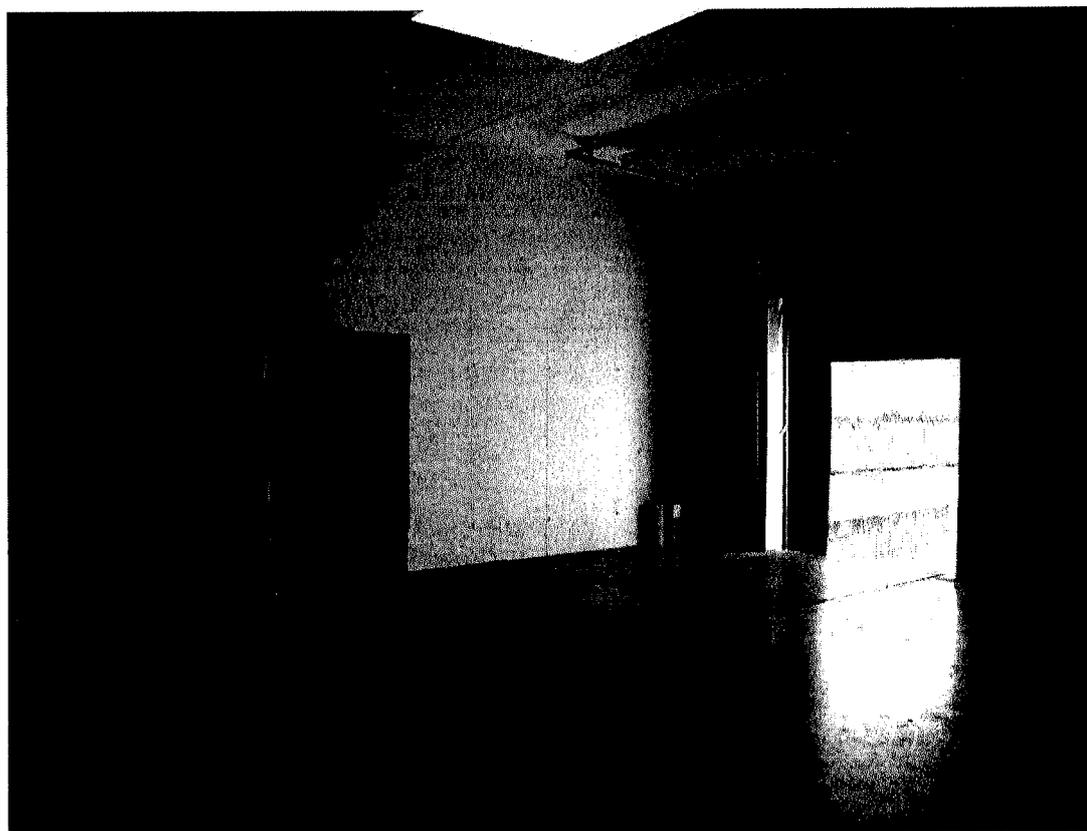


Fig. 47 – vista interna piano terra (lato est, visto da nord)

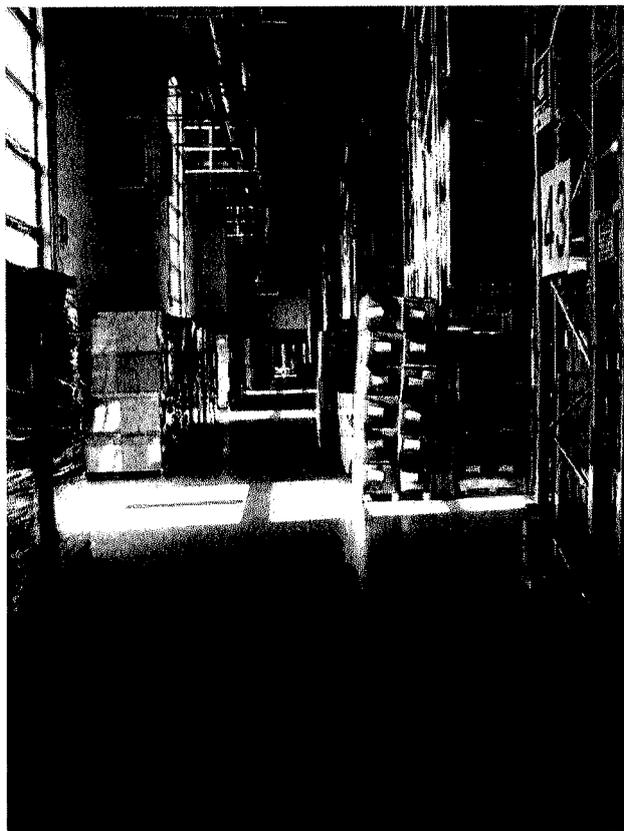


Fig. 48 – particolare serramento lato est p.t.

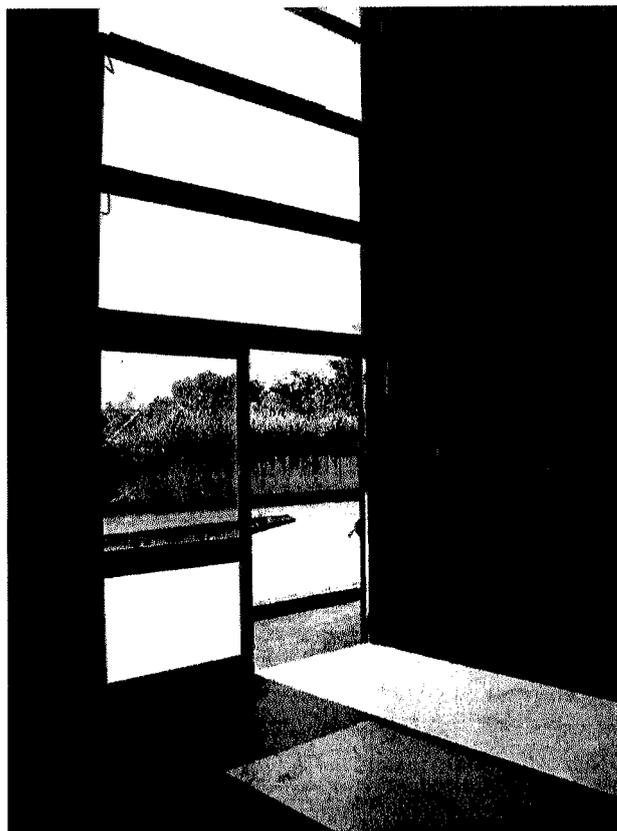


Fig. 49 – particolare impianto antincendio

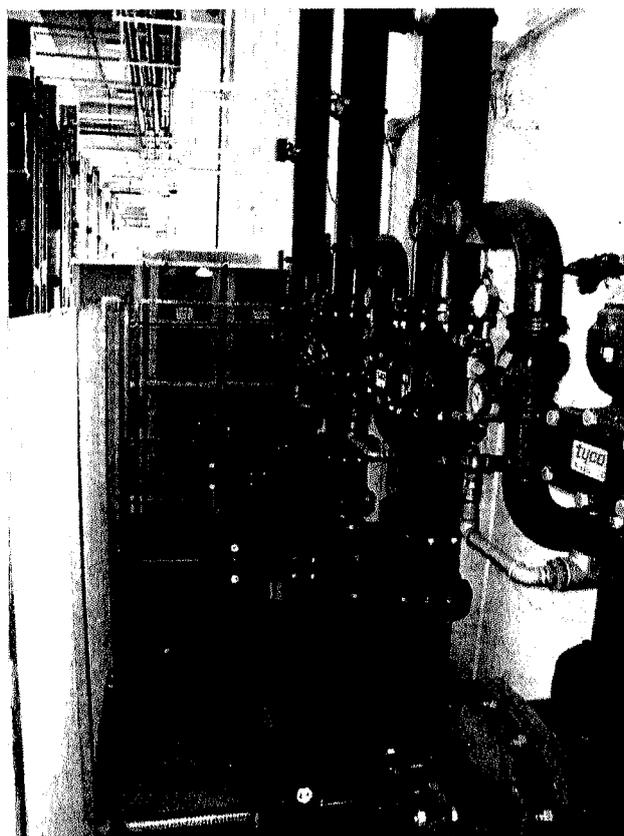


Fig. 50 – particolare portone interno lato sud p.t.

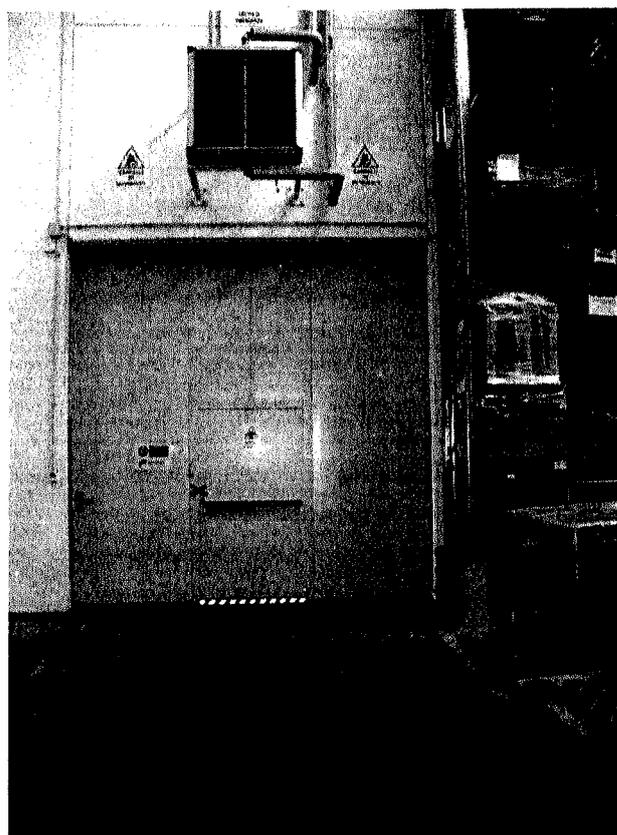


Fig. 51 – zona ricarica muletti piano terra (lato sud, visto da est)



Fig. 52 – zona ricarica muletti piano terra (lato nord, visto da ovest)

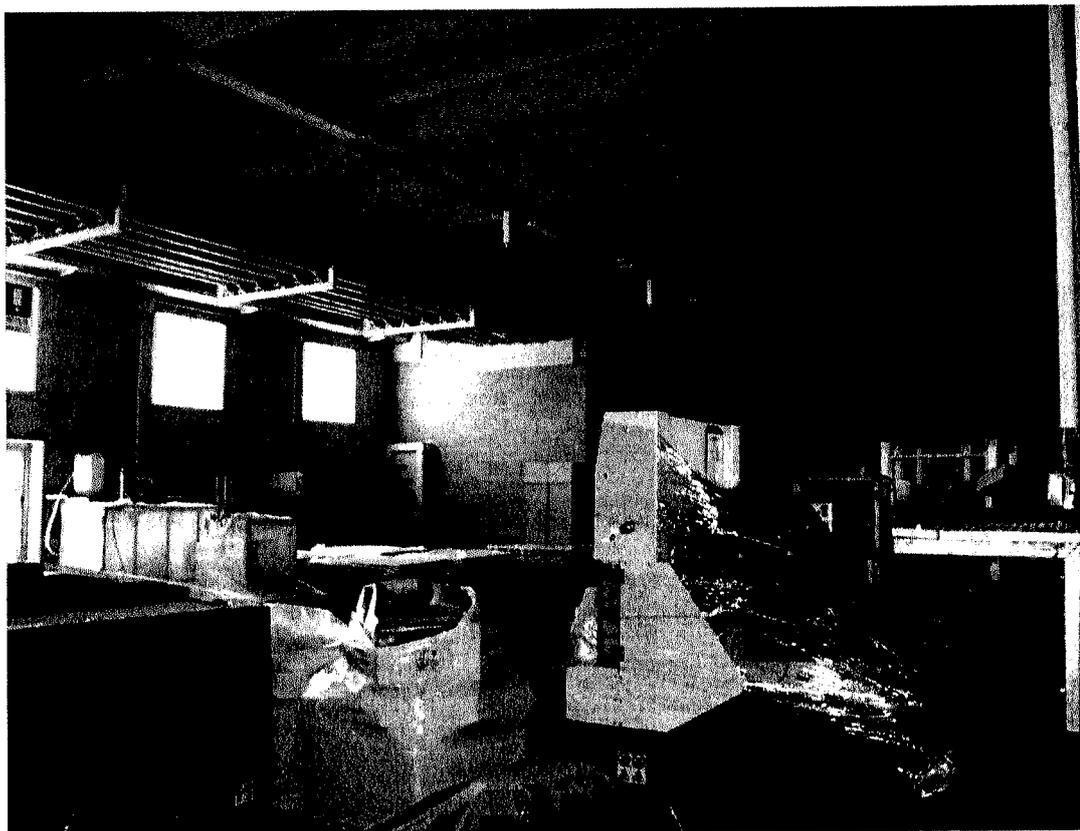


Fig. 53 – zona uffici piano terra



Fig. 54 – zona uffici/spogliatoi piano terra

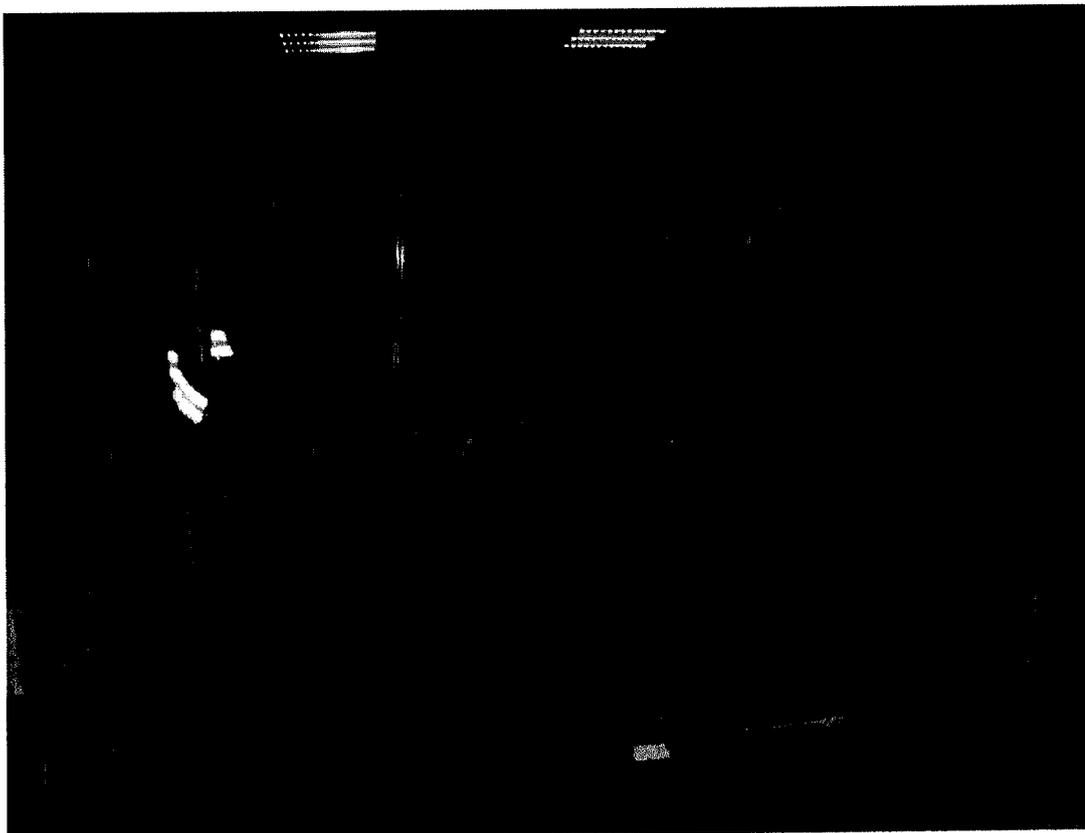


Fig. 55 – anti wc piano terra



Fig. 56 – wc piano terra



Fig. 57 – vano scale piano terra



Fig. 58 – vano scale visto dal piano primo



Fig. 59 – corridoio piano primo



Fig. 60 – wc piano primo

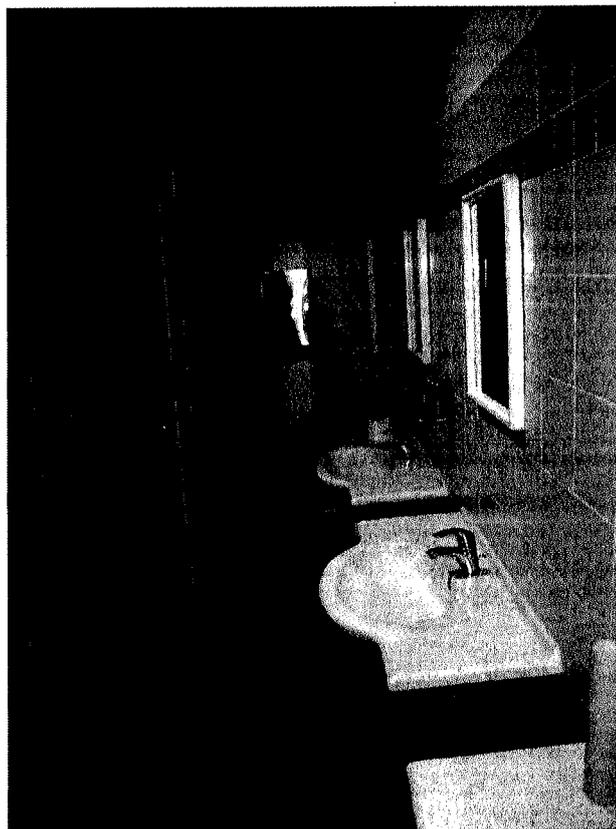
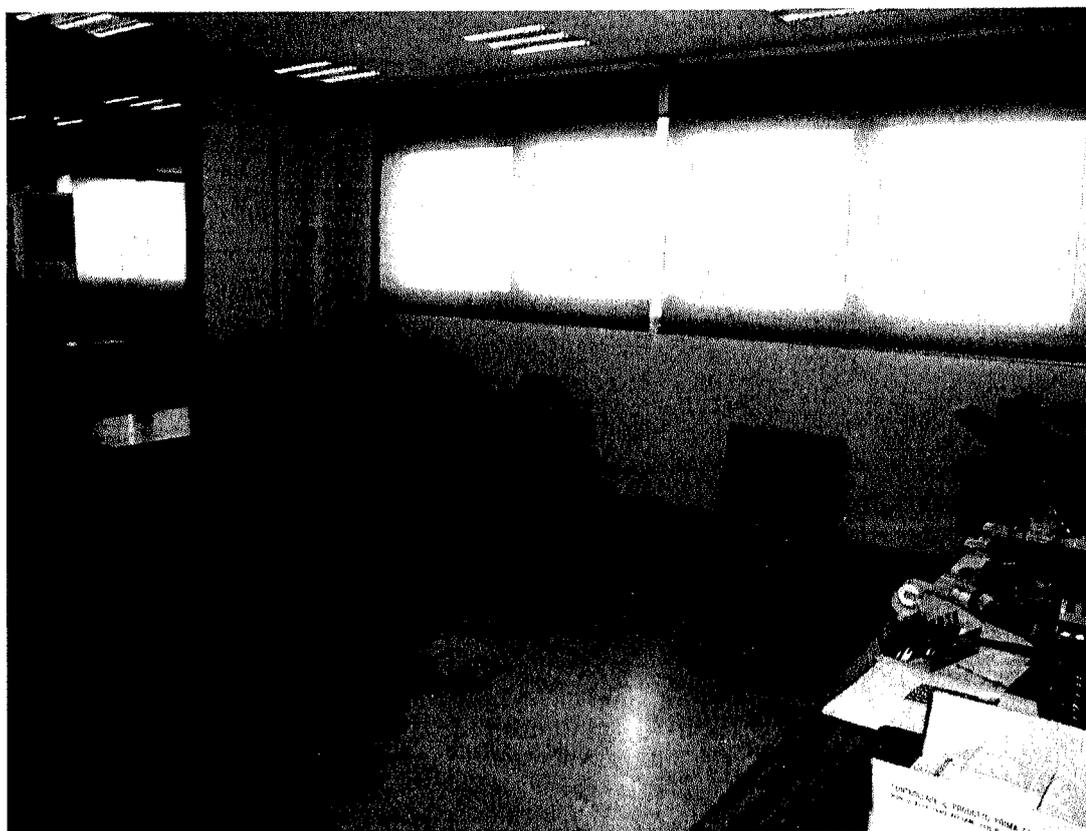


Fig. 61 – uffici piano primo



- porzione C – laboratorio industriale nord con relativi servizi igienici al piano terra

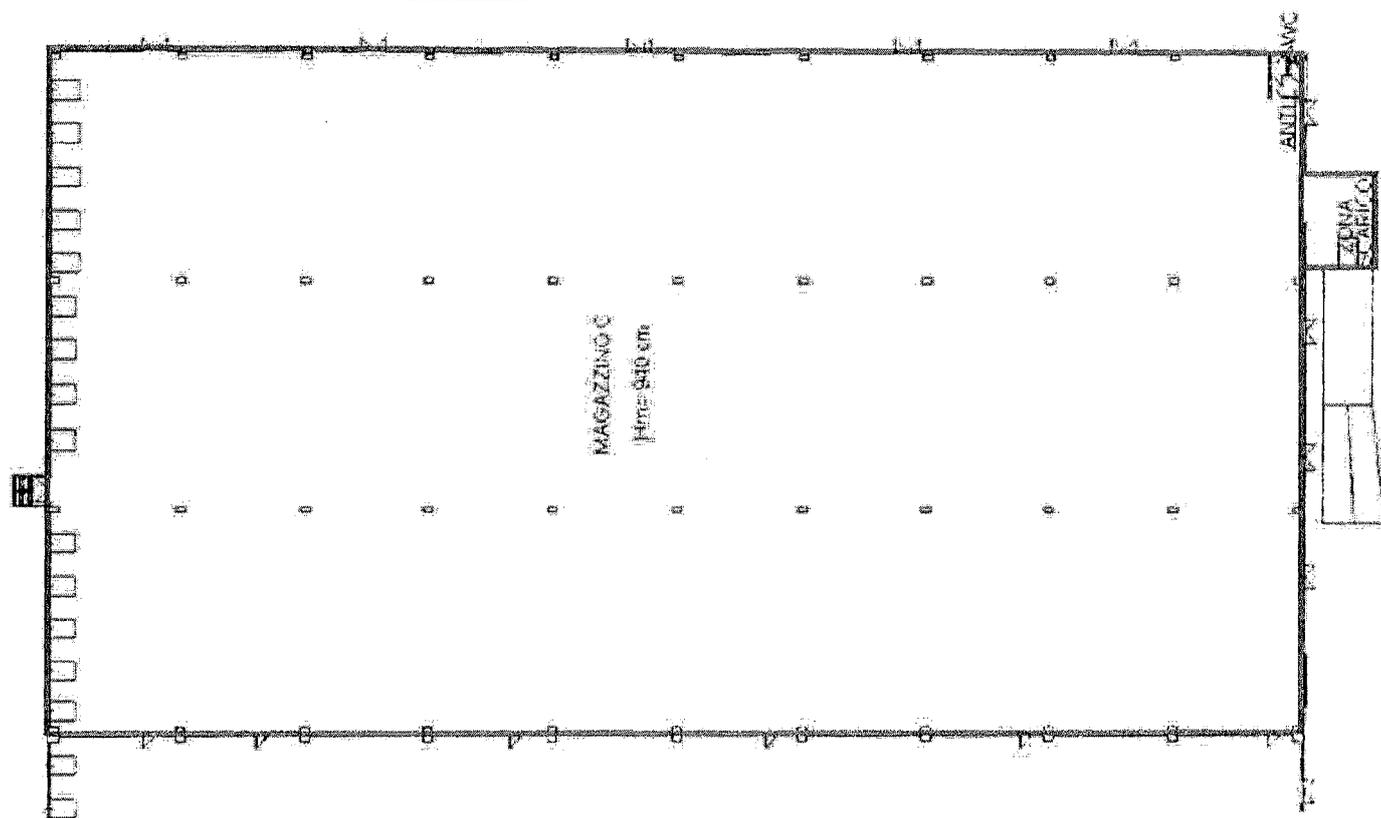


Fig. 62 – vista interna piano terra (lato nord, visto da est)



Fig. 63 – vista interna piano terra (lato est, visto da nord)



Fig. 64 – vista interna piano terra (lato sud, visto da est)



Fig. 65 – particolare copertura



Fig. 66 – vista dei servizi igienici sull'angolo nord-est

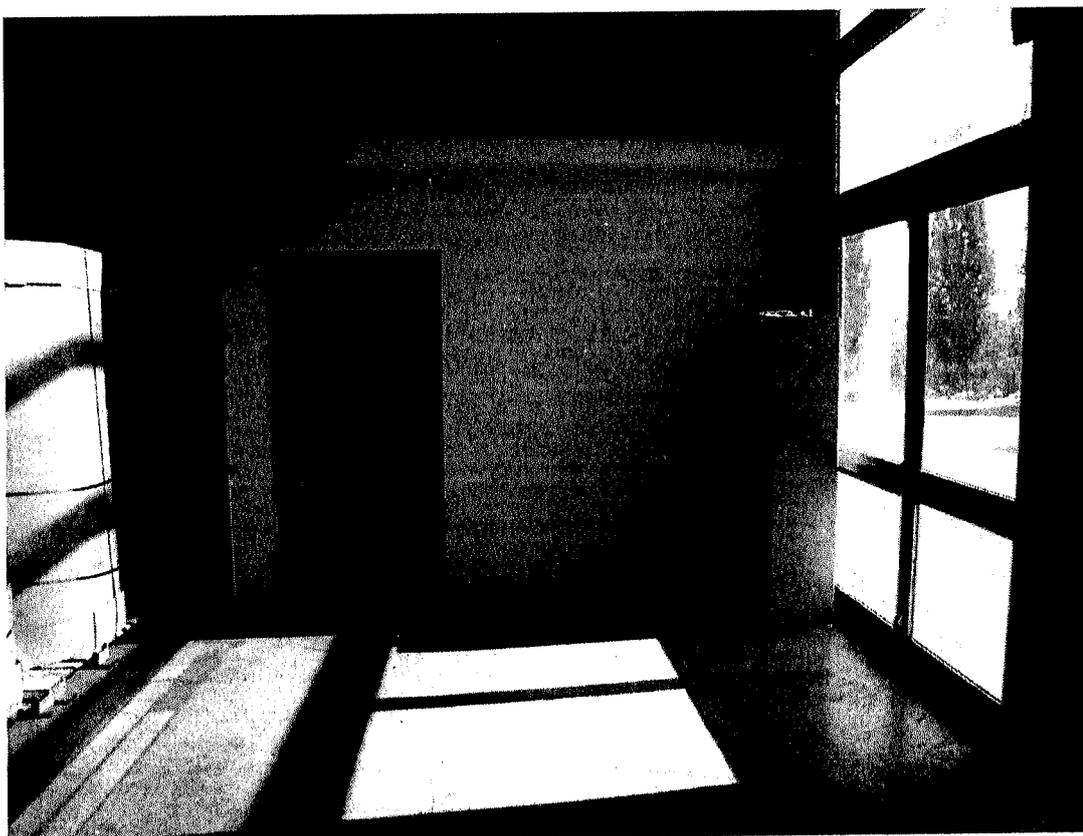


Fig. 67 – wc



Fig. 68 – anti

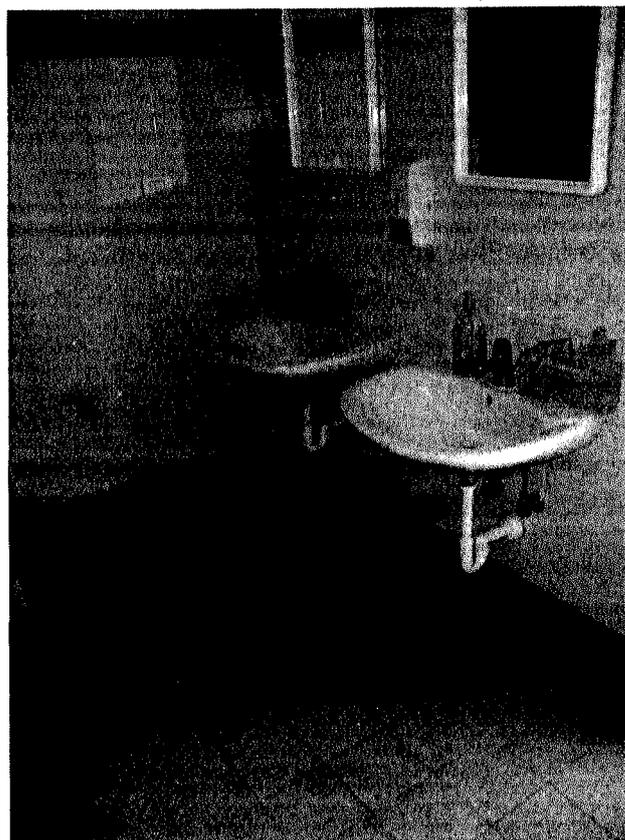
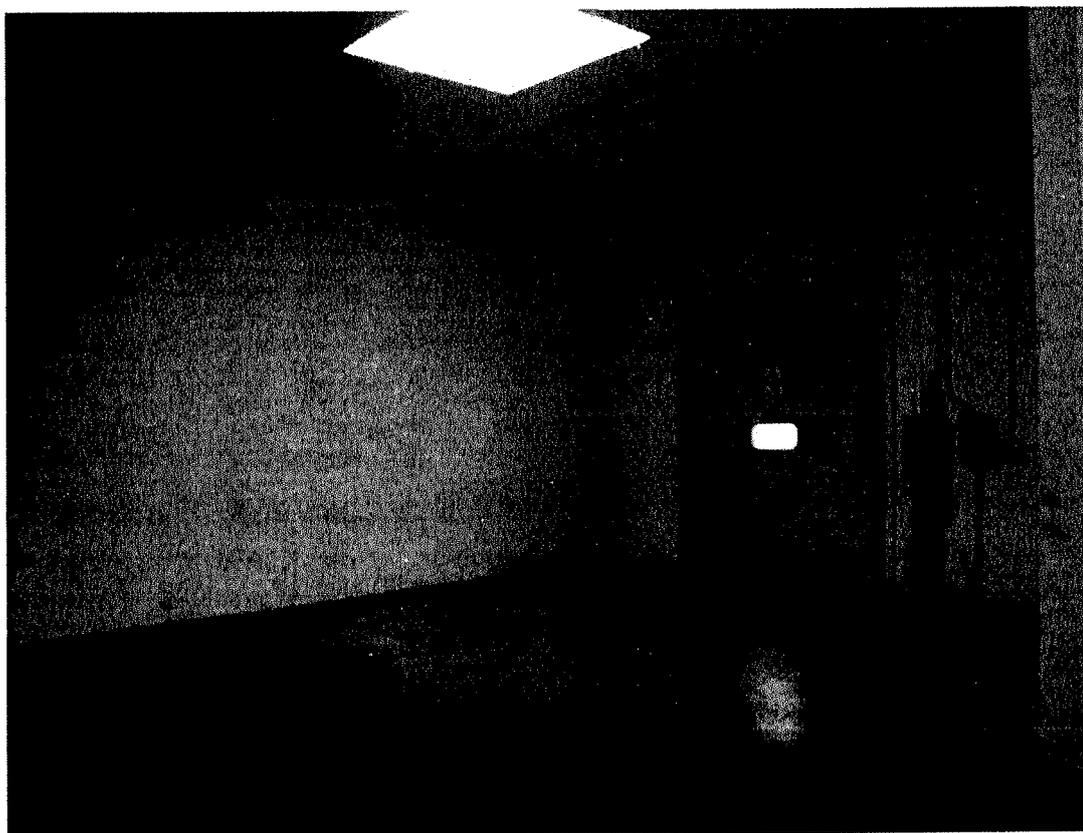
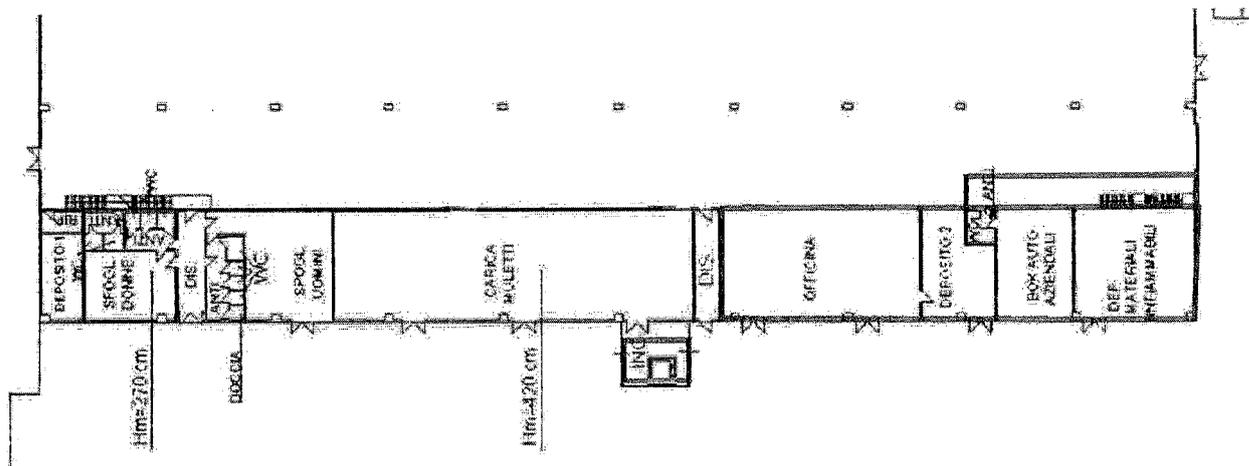


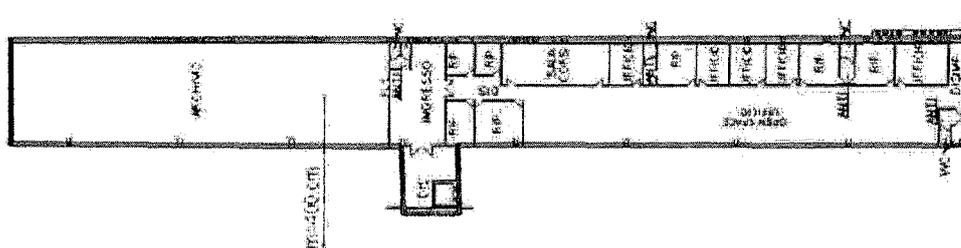
Fig. 69 – zona scarico lato est



- porzione D – locali deposito ed uffici angolo sud-est al piano terra e primo



piano terra



piano primo

Fig. 70 – locale deposito piano terra



Fig. 71 – officina piano terra



Fig. 72 – rampa di scale interna per accesso al piano primo Fig. 73 – disimpegno esterno per accesso al p. primo

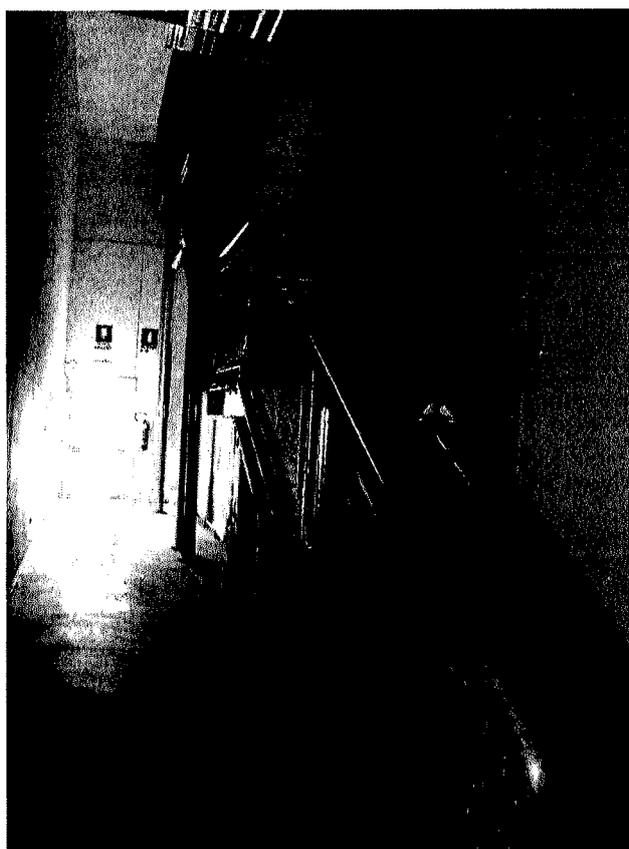


Fig. 74 – ingresso piano primo

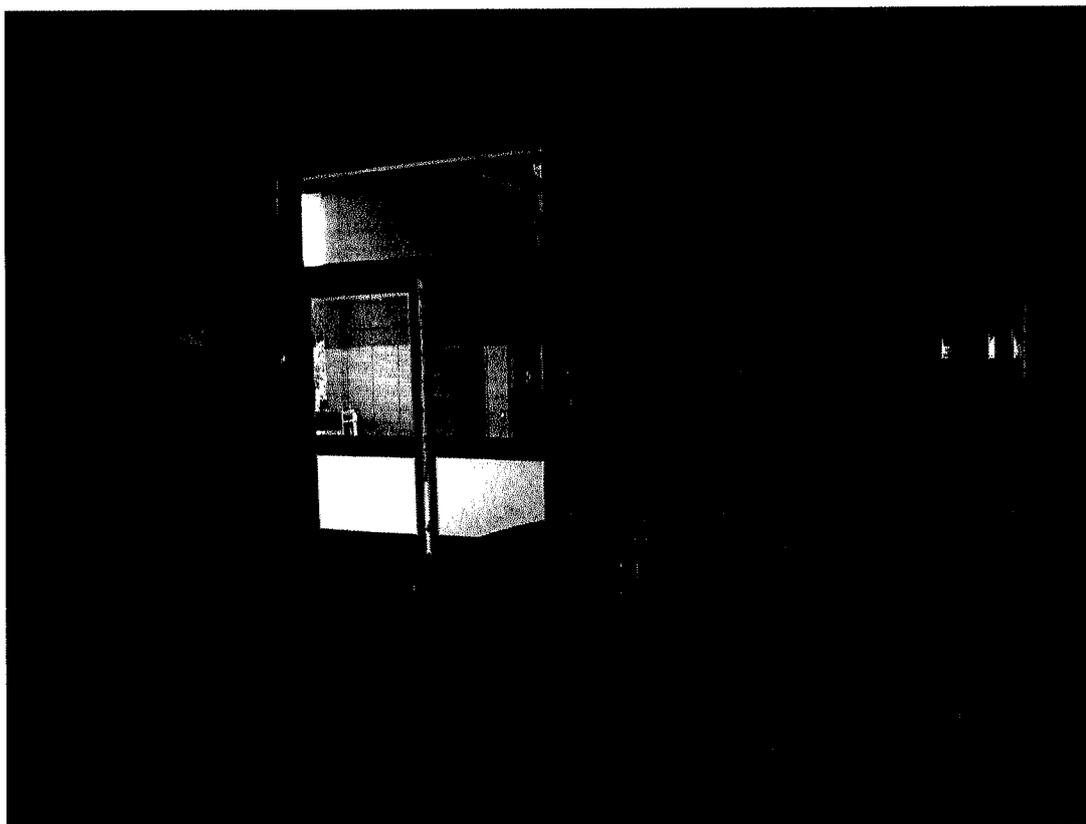


Fig. 75 – servizi igienico p. 1 zona ingresso



Fig. 76 – particolare serramenti piano primo

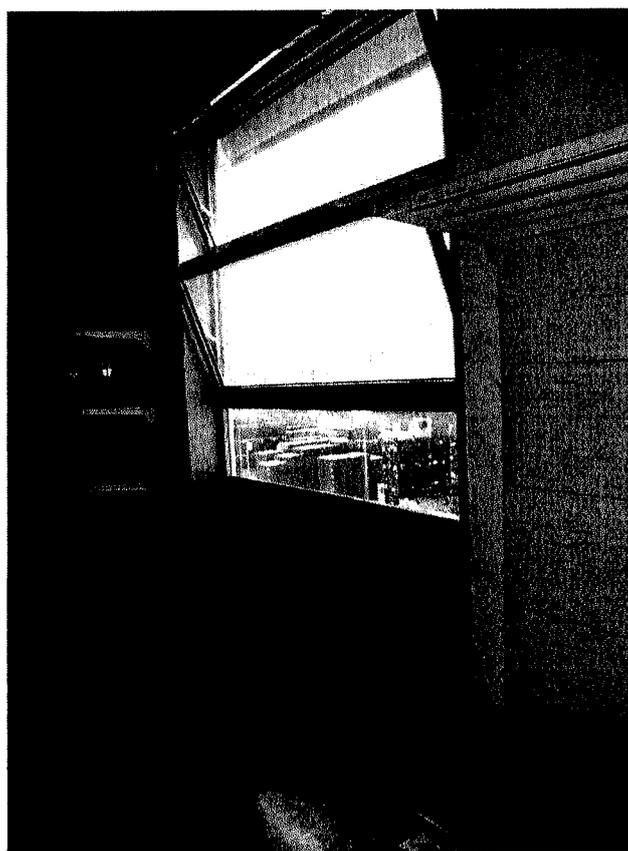


Fig. 77 – archivio piano primo lato ovest



Fig. 78 – uffici piano primo lato est

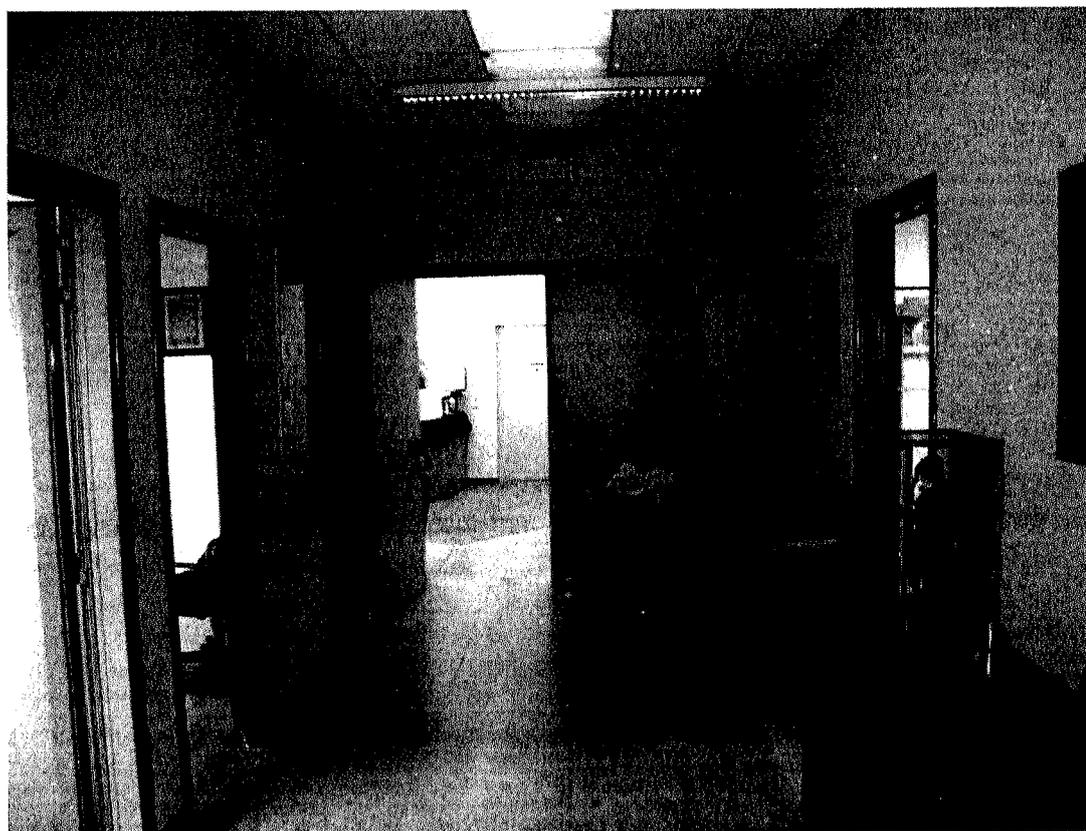


Fig. 79 – uffici piano primo lato est

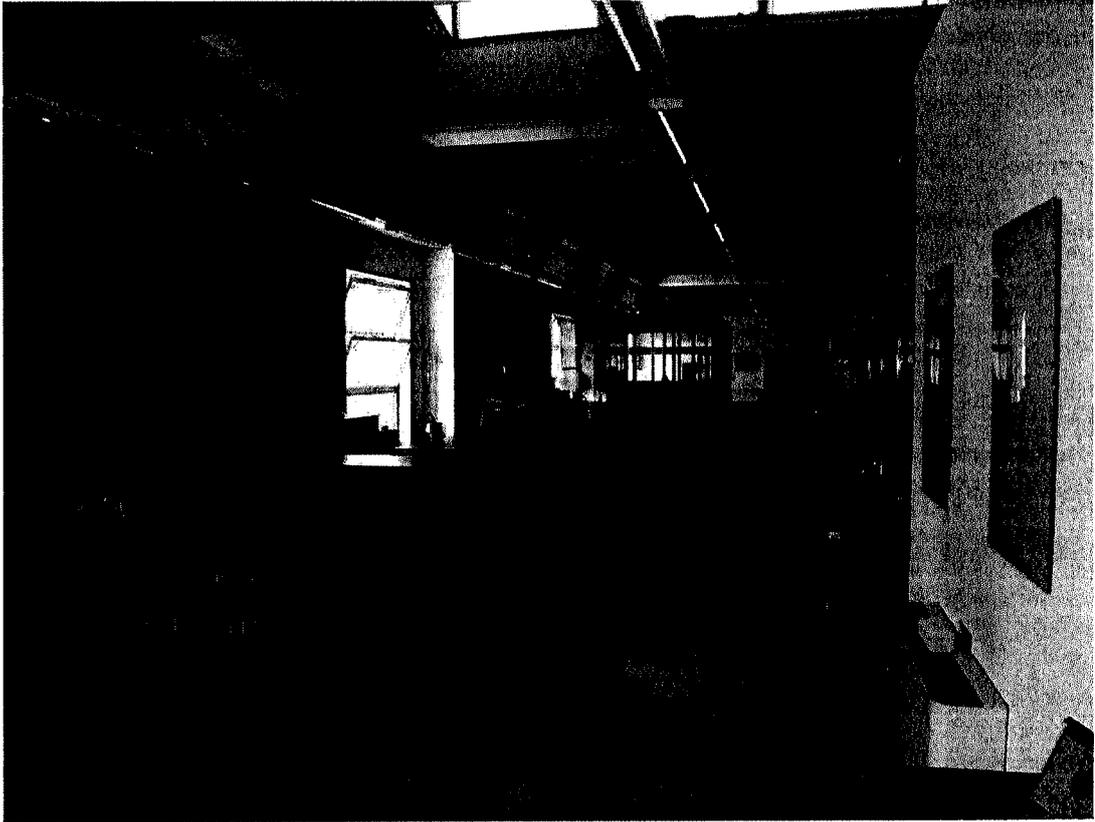


Fig. 80 – uffici piano primo lato est

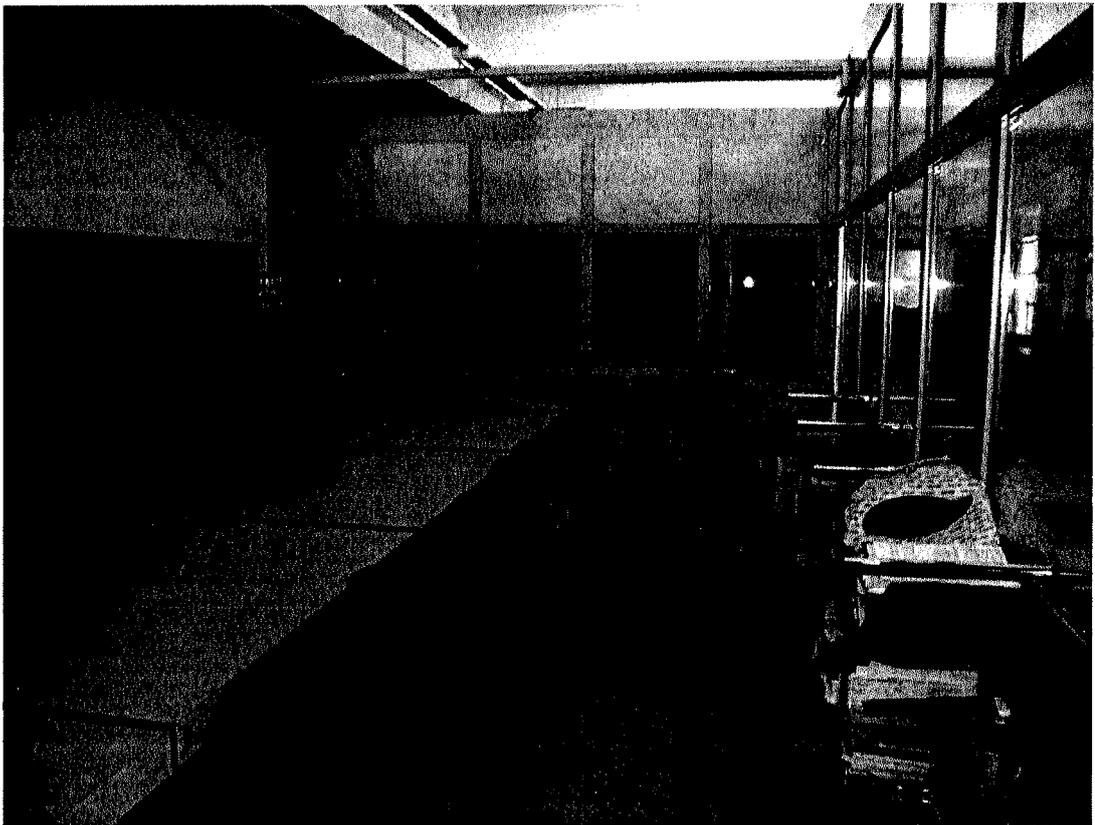


Fig. 81 – particolare copertura



Fig. 82 – servizi igienici zona uffici piano primo

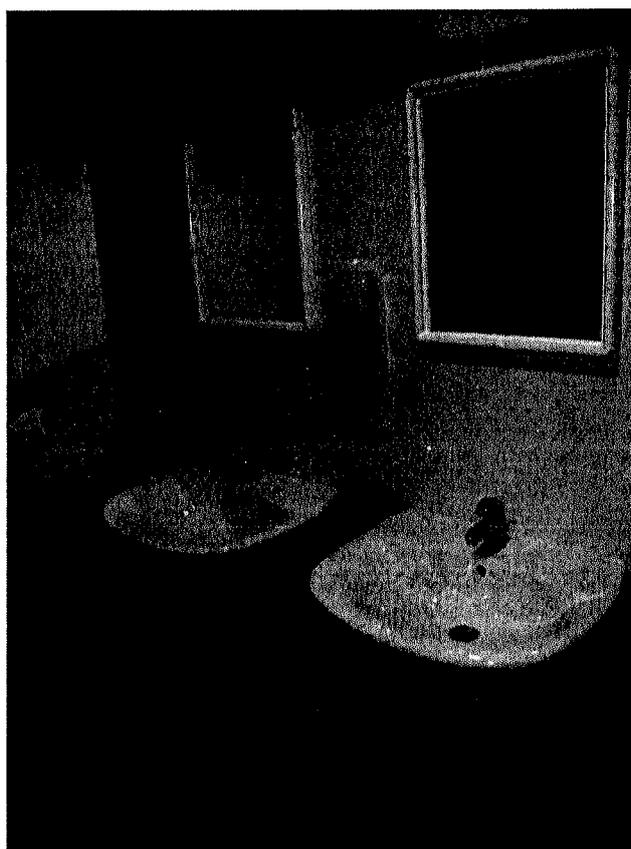
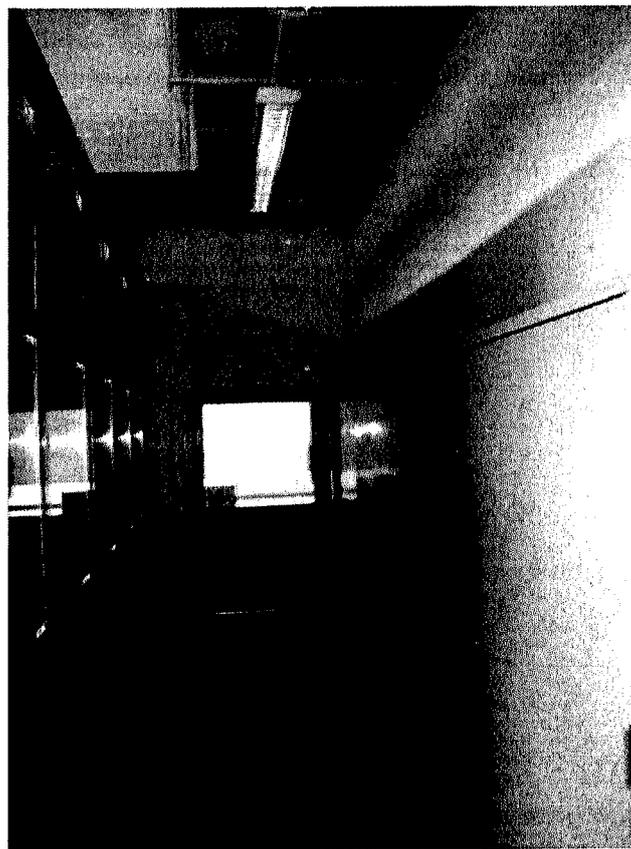
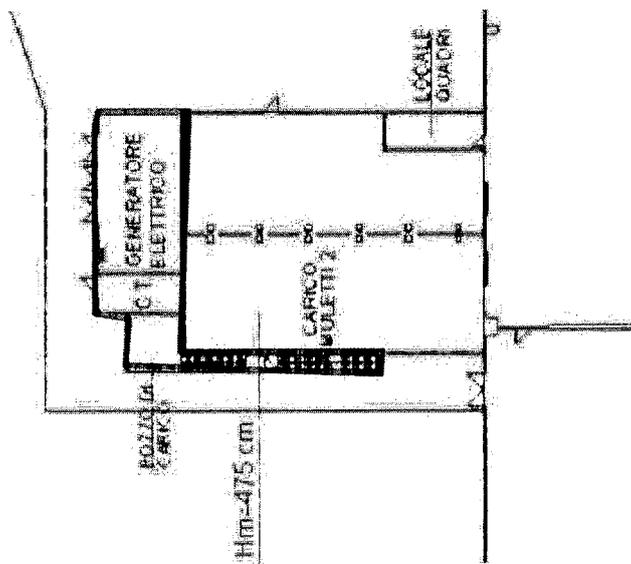


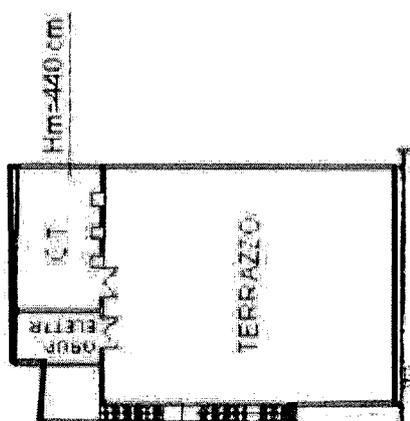
Fig. 83 – disimpegno lato est piano primo



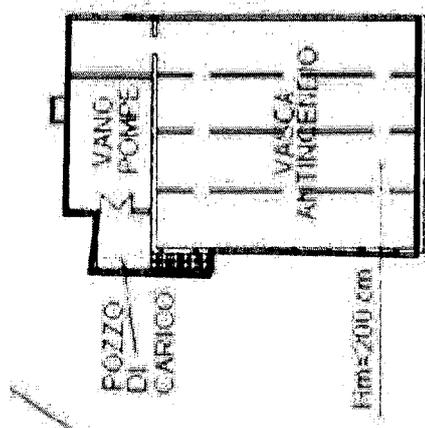
- porzione E – locali tecnici lato ovest al piano terra, primo, interrato



piano terra



piano primo



piano interrato



Fig. 84 – particolare impianto antincendio vano pompe piano interrato

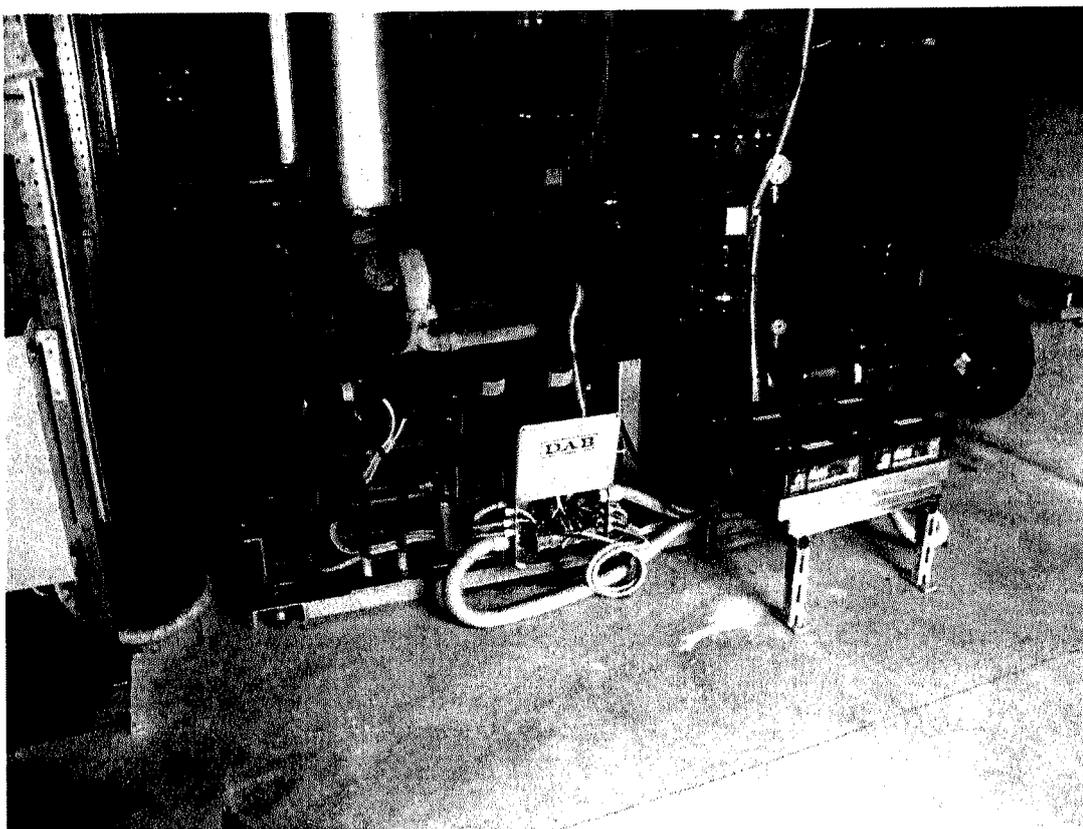


Fig. 85 – particolare impianto antincendio vano pompe piano interrato

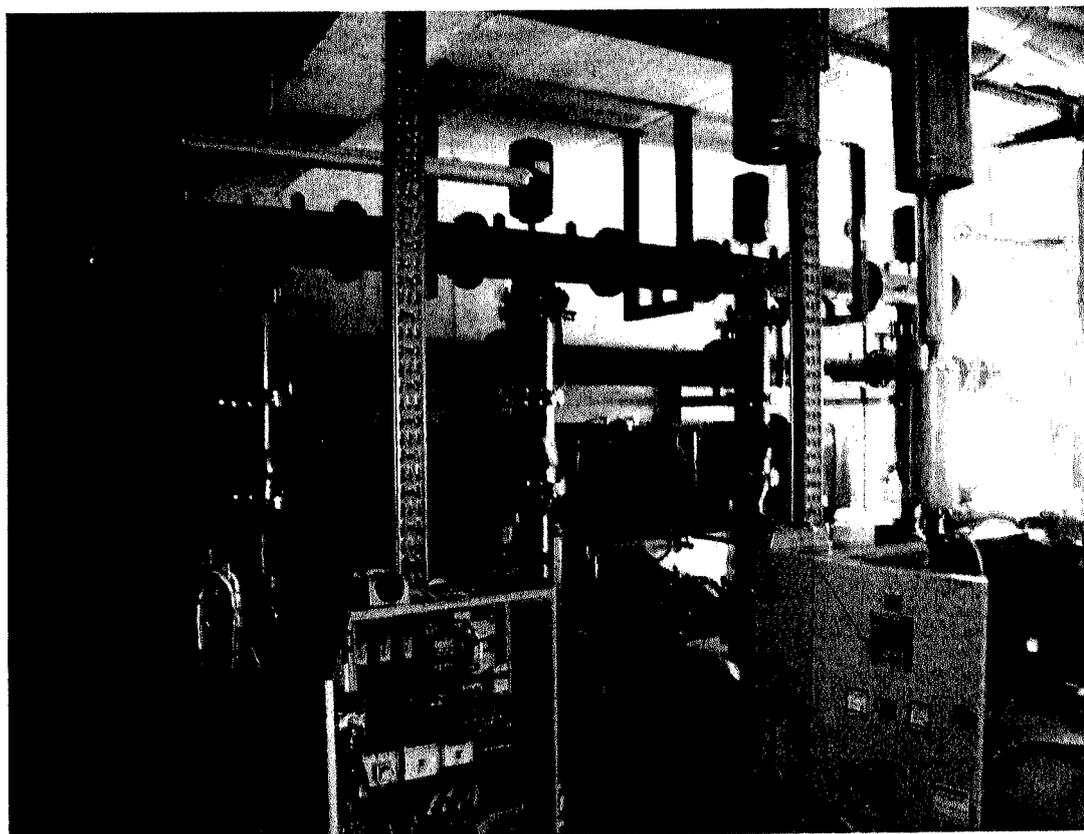


Fig. 86 – particolare impianti vano generatore elettrico piano terra

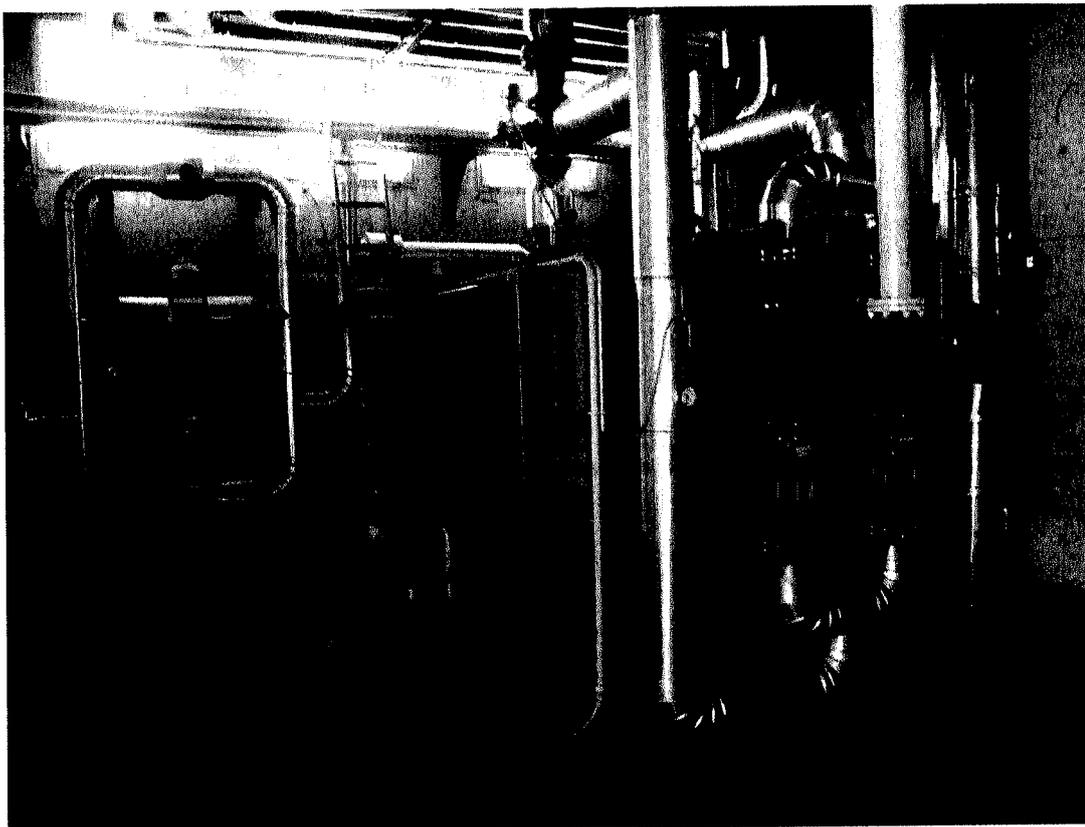


Fig. 87 – particolare impianti vano generatore elettrico piano terra

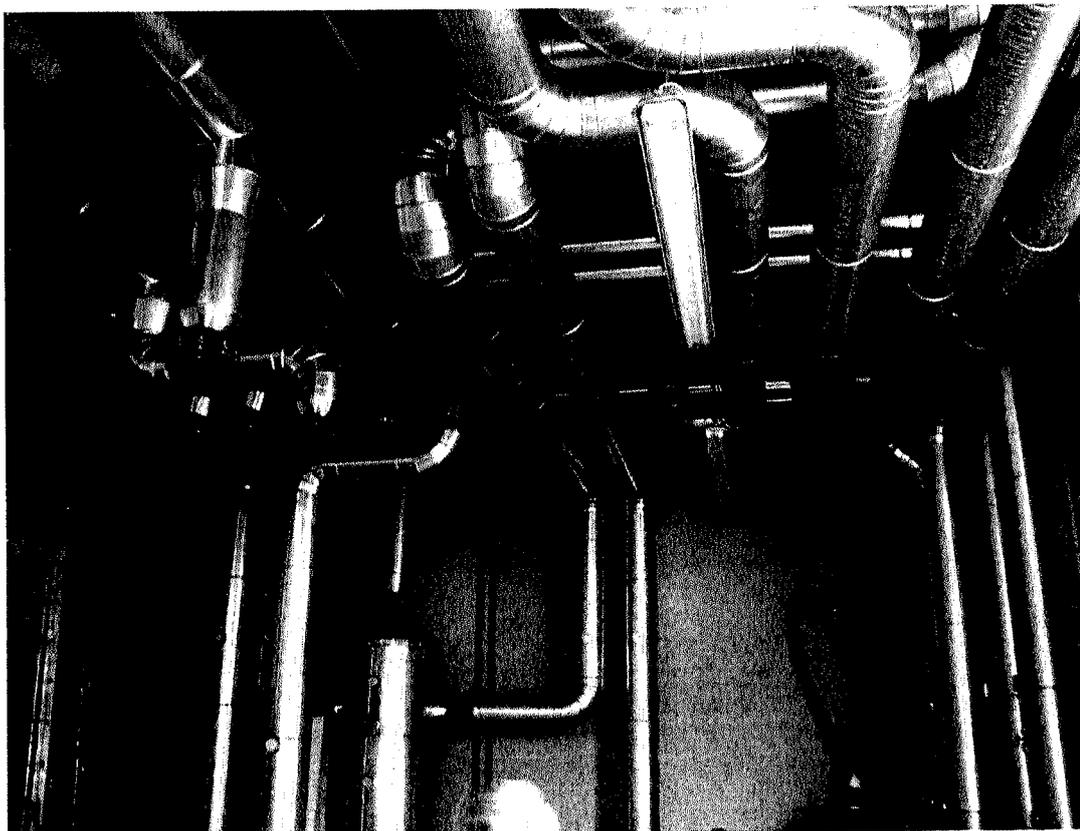


Fig. 88 e 89 – particolare impianti vano generatore elettrico piano terra

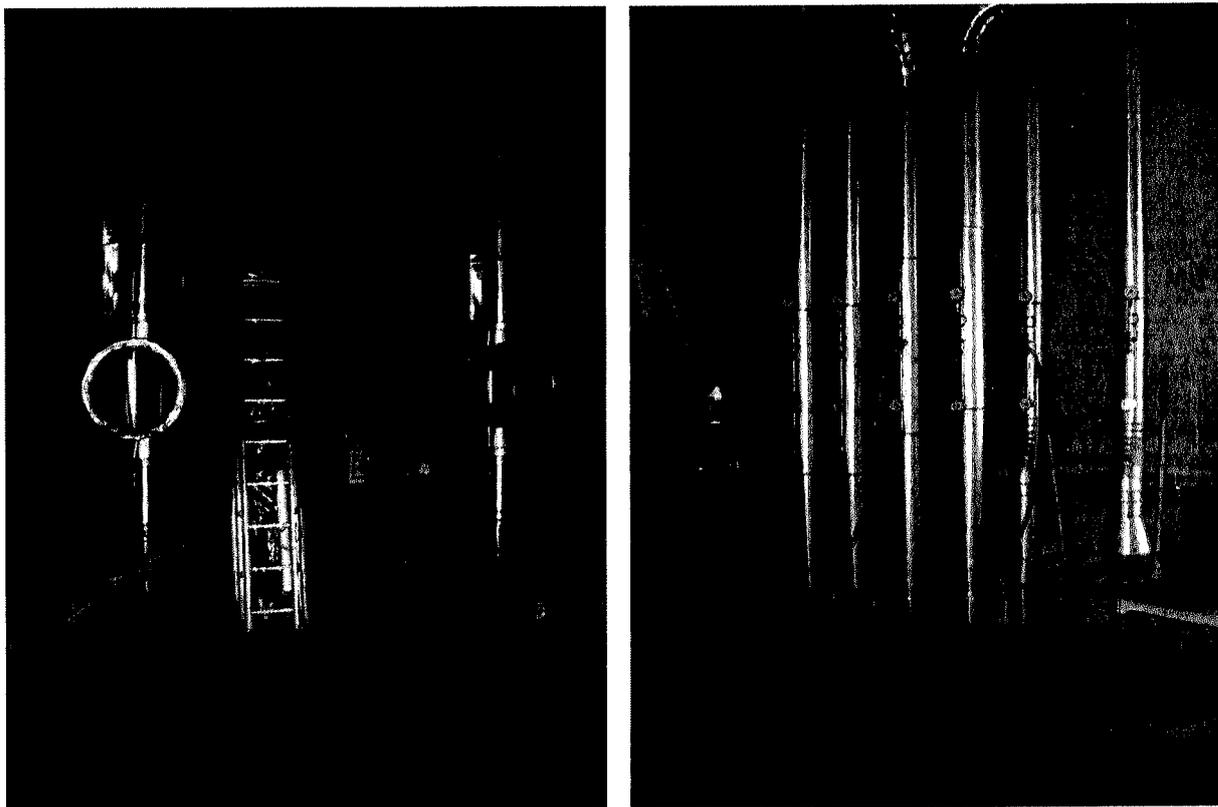


Fig. 90 – particolare accesso terrazza piano primo

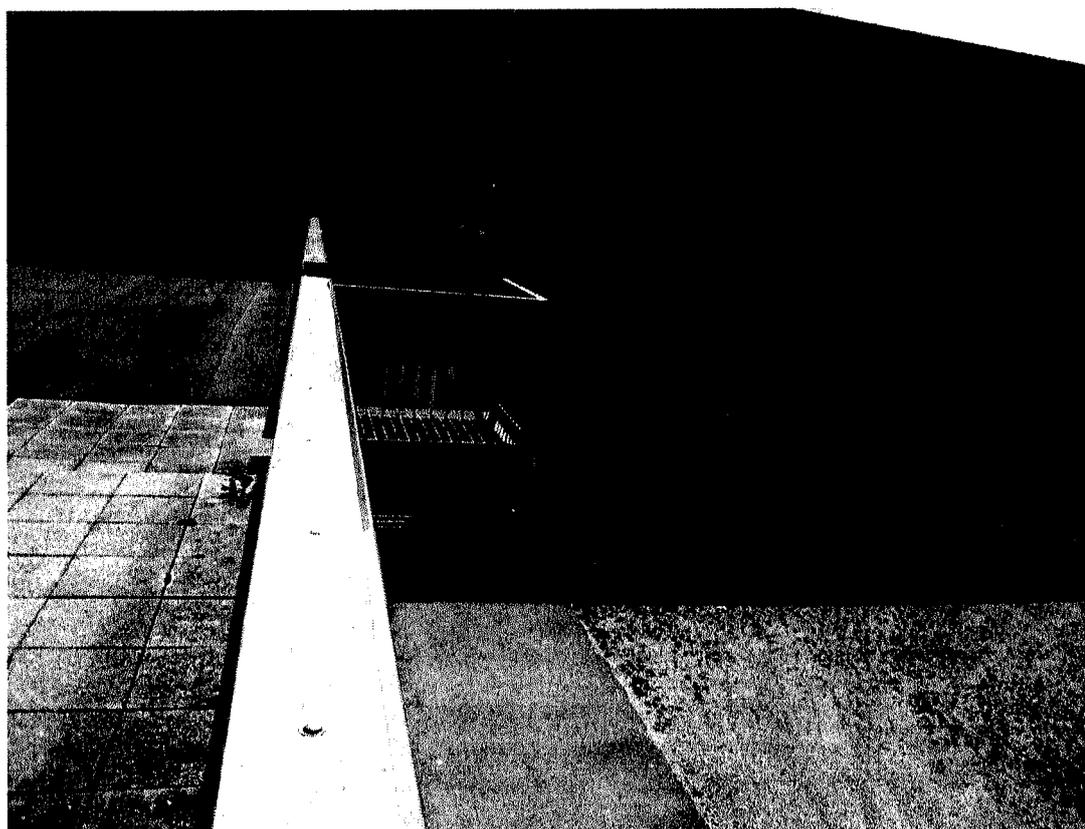


Fig. 91 – terrazza piano primo

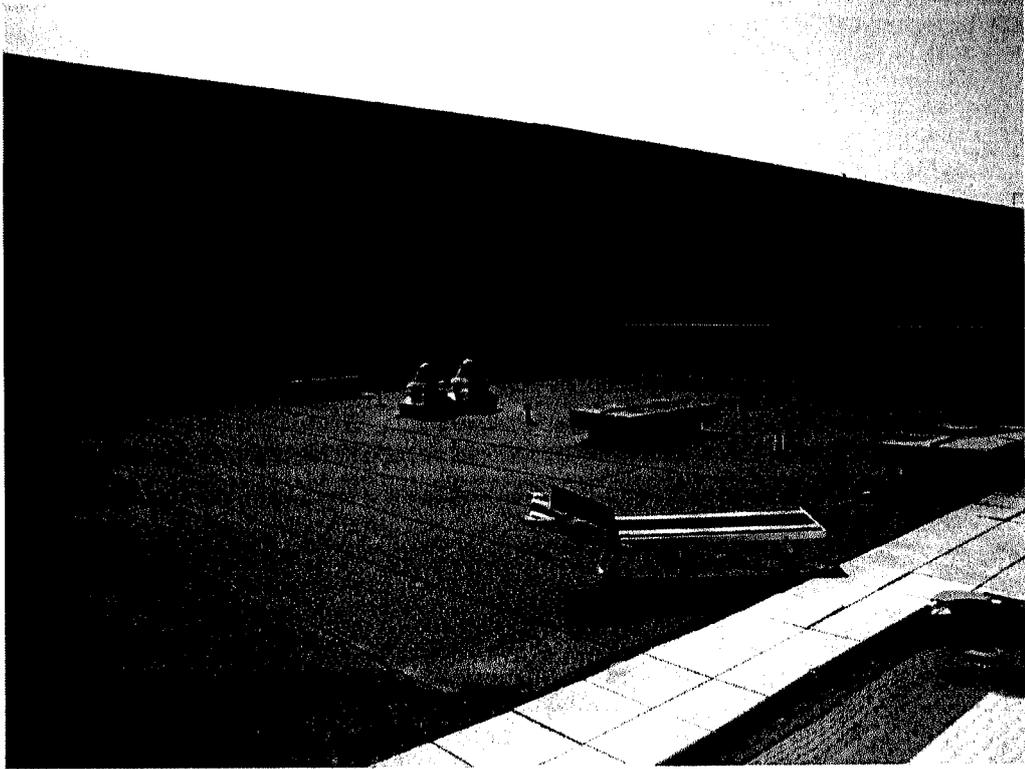
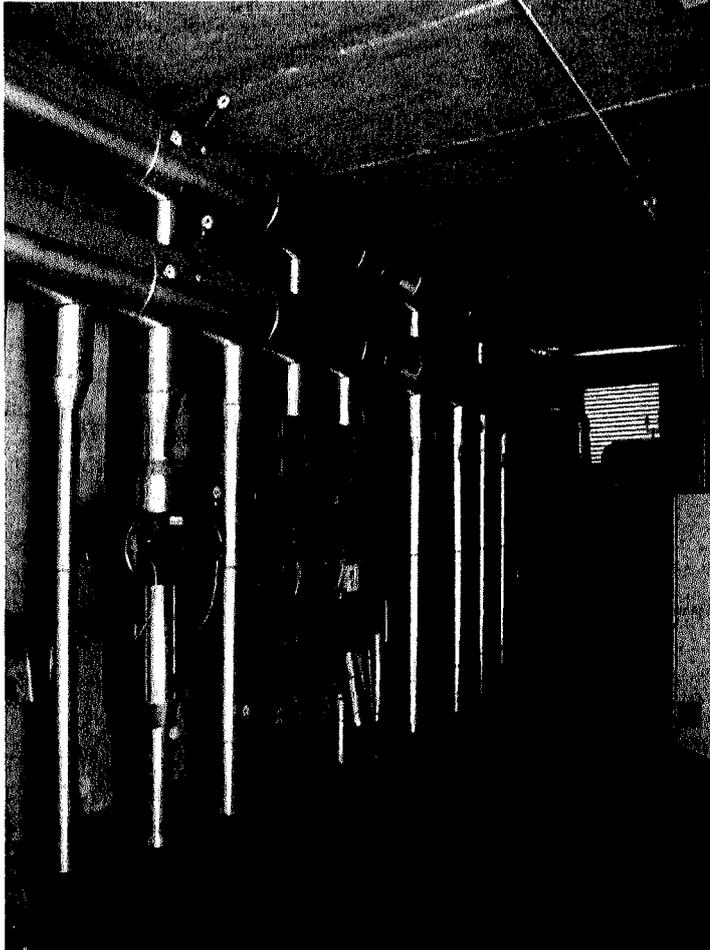


Fig. 92 – centrale termica piano primo



- porzione F – appartamento custode al piano primo con ingresso al piano terra.

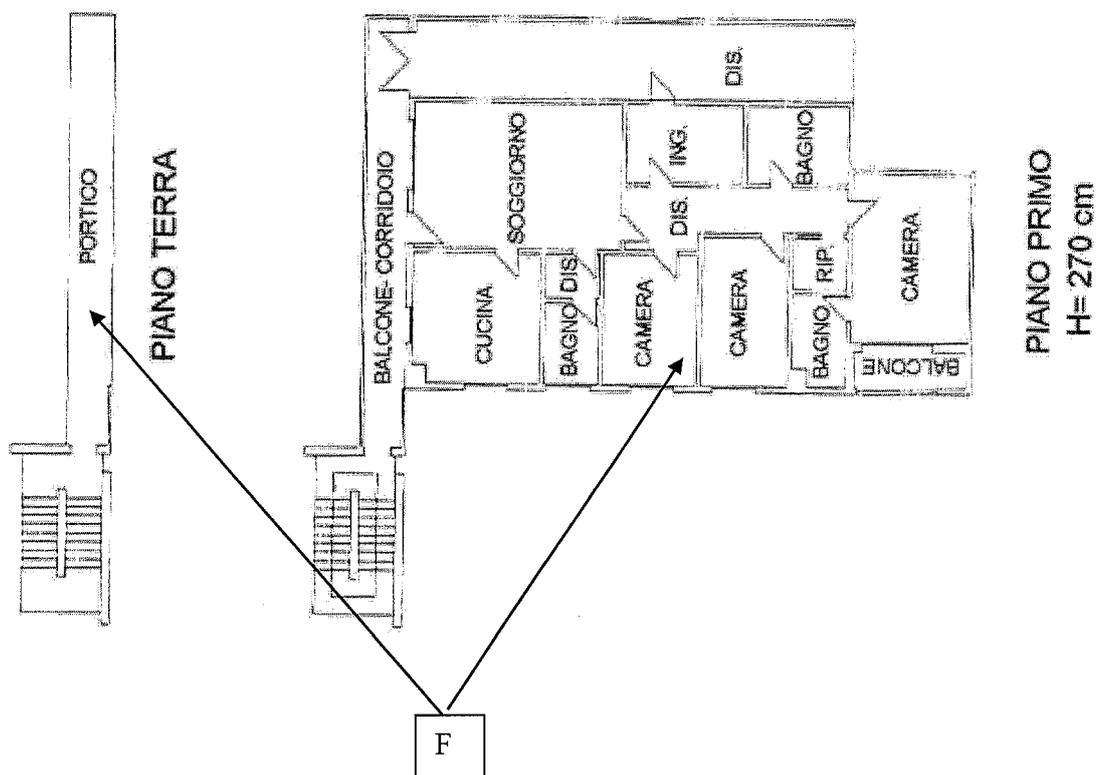


Fig. 93 – soggiorno



Fig. 94 – cucina



Fig. 95 – camera



Fig. 96 – bagno zona giorno



Fig. 97 – bagno zona notte

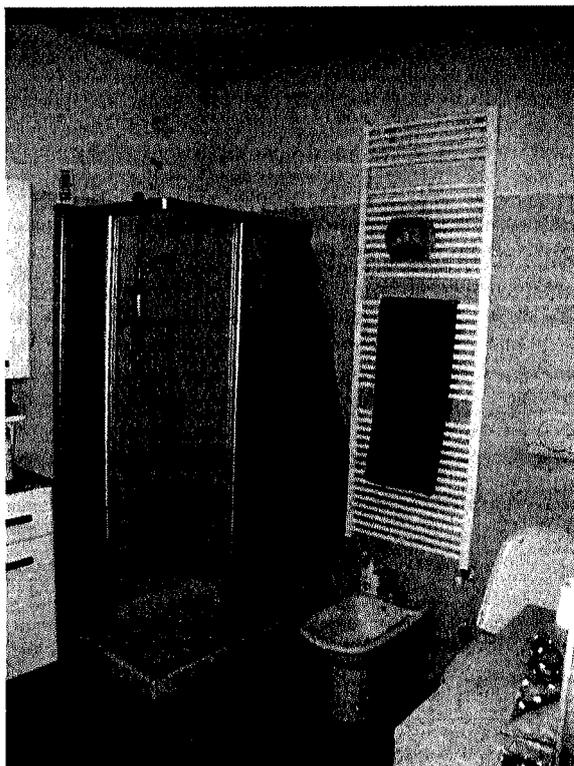


Fig. 98 – corridoio lato nord



5.5) FINITURE ESTERNE

I tamponamenti verticali del fabbricato sono costituiti per la maggior parte da pannelli prefabbricati lisciati inferiormente e da pannelli prefabbricati in ghiaino lavato superiormente. La maggior quota parte delle porte e finestrate collocate sulle pareti delle zone a magazzino costituiscono dei tagli verticali sui prospetti e sono realizzate da vetrate e profili di alluminio con soprastanti aperture a wasistas e griglie con alette in alluminio.

I portoni sono del tipo “sezionale” a scorrimento verticale costituiti da telaio in ferro e tamponamenti in pannelli sandwich.

Le finestrate degli uffici sono del tipo a nastro con telaio in alluminio, in parte dotate di tende a protezione dal sole con meccanismo automatico.

La copertura è costituita da travi principali in C.A.P. del tipo a “T” e travi secondarie in C.A.P. con sezione a V, che formano dei nastri di illuminazione del tipo orientato (micro-shed) costituiti da serramenti in alluminio in parte apribili con apertura di tipo motorizzato.

Sull’estradosso della copertura è stato realizzato il pacchetto d’impermeabilizzazione con sovrastante manto in guaina bituminosa.



5.6) FINITURE INTERNE:

Porzione "A" (Magazzino e accessori lato sud)

I pavimenti del magazzino sono in calcestruzzo liscio con finitura tipo industriale.

I pavimenti dei locali accessori e servizi igienici (compresi i relativi rivestimenti) sono prevalentemente con piastrelle.

Le pareti sono intonacate al civile.

La copertura del magazzino è costituita da travi in C.A.P. e nastri di illuminazione del tipo orientato (micro-shed) costituiti da serramenti in alluminio in parte apribili con apertura di tipo motorizzato.

Il soffitto piano dei locali accessori è controsoffittato per il passaggio delle canalizzazioni.

Porzione "B" (Magazzino e accessori centrale)

I pavimenti del magazzino sono in calcestruzzo liscio con finitura tipo industriale.

I pavimenti dei locali accessori e servizi igienici (compresi i relativi rivestimenti) sono prevalentemente con piastrelle o di laminato.

Le pareti sono intonacate al civile, ad eccezione di quelle della zona ricarica muletti nel corpo secondario che presentano pareti allo stato grezzo senza alcun tipo di finitura.

La copertura del magazzino è costituita da travi in C.A.P. e nastri di illuminazione del tipo orientato (micro-shed) costituiti da serramenti in alluminio in parte apribili con apertura di tipo motorizzato.

Il soffitto piano dei locali accessori è controsoffittato per il passaggio delle canalizzazioni.

Porzione "C" (Laboratorio industriale e servizi igienici lato nord)

I pavimenti del magazzino sono in calcestruzzo liscio con finitura tipo industriale.

I pavimenti dei servizi igienici sono con piastrelle, compresi i rivestimenti.

La copertura del magazzino è costituita da travi in C.A.P. e nastri di illuminazione del tipo orientato (micro-shed) costituiti da serramenti in alluminio in parte apribili con apertura di tipo motorizzato.

Porzione "D" (Deposito – Uffici lato sud-est)

I pavimenti del piano terra sono prevalentemente in calcestruzzo liscio con finitura tipo industriale, ad eccezione dei servizi igienici e relativi rivestimenti che sono in piastrelle.



I pavimenti del piano primo sono in parte in calcestruzzo liscio con finitura tipo industriale (lato ovest) e, per quanto riguarda gli uffici e servizi igienici (compresi i relativi rivestimenti), sono con piastrelle o di laminato.

Le pareti sono intonacate al civile.

I soffitti del piano terra sono parte lasciati con travi in c.a.p. a vista ed in parte controsoffittati. La copertura del magazzino è costituita da travi in C.A.P. e nastri di illuminazione del tipo orientato (micro-shed) costituiti da serramenti in alluminio in parte apribili con apertura di tipo motorizzato e parte è controsoffittata per il passaggio delle canalizzazioni.

Porzione "E" (Locali Tecnici lato ovest)

I pavimenti sono in calcestruzzo liscio con finitura tipo industriale.

Le pareti e soffitti piani sono allo stato grezzo senza alcun tipo di finitura.

Porzione "F" (Appartamento custode)

Le pavimentazioni sono in piastrelle, compresi i rivestimenti di bagni ed angolo cottura, ad eccezione dei pavimenti delle camere che sono in parquet di legno.

Le pareti ed il soffitto piano sono intonacate al civile e tinteggiate.

Le finiture risalgono all'epoca di costruzione (2005 – 2006).

5.7) EPOCA DI COSTRUZIONE E TIPOLOGIA DI STRUTTURA:

La costruzione del magazzino industriale / commerciale all'ingrosso risale al primo decennio degli anni duemila.

Il fabbricato ha forma rettangolare con dimensioni in pianta di circa 235 x 130 metri e lato maggiore disposto in senso nord-sud., a cui si aggiunge un ulteriore corpo rettangolare sul lato ovest avente dimensioni di circa 19,50 x 31 metri.

Il fabbricato presenta una struttura costituita da fondazioni superficiali del tipo a plinto, pilastri con maglia 21,70 x 11,31 metri gettati in opera come i muri portanti interni.

La copertura è costituita da travi prefabbricate precomprese di forma e tipologia variabile.

Per il solaio del soppalco della zona uffici / servizi sono stati adottati dei tegoli a doppio T.

L'altezza sotto trave dell'edificio principale è di circa 10,50 metri.

La parte esterna al corpo principale costituita dalla vasca antincendio (interrata), dalla sala carica batterie dei muletti e dalla centrale termica è stata completamente gettata in opera, con fondazioni realizzate tramite una platea, setti verticali portanti in cls gettato in opera e solai del tipo a lastra "predalles".



L'altezza del corpo secondario varia da circa 6 metri nella zona con soprastante la terrazza (lato est) a circa 9 metri nella zona trasformatori (lato ovest).

Il tutto come risultante dal Certificato di Collaudo Statico depositato all'Ufficio del Genio Civile di Treviso in data 14/06/2006 con n. 5/05 – 11/06 di registro, ai sensi della Legge 5.11.1971 n. 1086.

Considerazioni sulla rispondenza della struttura alle attuali norme sismiche:

Dall'epoca in cui il fabbricato in oggetto è stato progettato, costruito ed ultimato sono variate le normative che regolano l'edificazione in zona sismica.

In particolare, il capannone è stato correttamente progettato con le norme vigenti all'epoca della costruzione, considerando anche il possibile sisma, in quanto dal 2005 tutto il territorio nazionale era diventato sismico ai sensi della OPCM 3273 del 2003.

In tale epoca era possibile progettare ancora con la vecchia normativa tecnica (DM 16-01-1996) che dava indicazioni sulle modalità di calcolo dell'azione sismica, che è stata correttamente valutata come da norma citata.

Le norme tecniche successivamente entrate in vigore (NTC 2008 dal 2010 e da marzo di quest'anno le ultime NTC 2018) hanno definito modalità di calcolo dell'azione sismica molto più severe di quelle vigenti all'epoca di costruzione del capannone, portando l'accelerazione sismica ad un valore almeno doppio di quello considerato nei calcoli dell'edificio.

Tale aumento è avvenuto in tutto il territorio nazionale, quindi non solamente ad Oderzo, e dipende esclusivamente dall'evoluzione normativa.

Quindi si può dire che il capannone è stato correttamente progettato per le norme all'epoca vigenti, ma tali normative oggi sono state superate dalle norme sismiche post terremoto Aquila.

Di conseguenza se su di esso vengono previsti dei lavori strutturali significativi (ad esempio ampliamento strutturalmente connesso) l'edificio dovrebbe essere adeguato.

Se invece non si fanno lavori strutturali esso può rimanere così come è attualmente.

L'analisi dei carichi della copertura risulta tuttora attuale, vi è però da osservare che non risulta possibile installare in copertura alcun altro carico (ad esempio moduli fotovoltaici), in quanto non sono stati previsti altri carichi oltre a quello della neve, dell'isolamento termico e/o dei controsoffitti.

In sintesi, da un punto di vista "formale" il capannone va bene come è, mentre da un punto di vista sostanziale non risulta in grado di sopportare un eventuale sisma che dovesse presentarsi con le accelerazioni massime attualmente previste.

Sarebbe comunque in grado di resistere a sismi inferiori.



L'eventuale adeguamento, non necessario secondo le leggi attuali ma se desiderato dalla committenza, sarebbe abbastanza oneroso in quanto andrebbero rinforzati i pilastri (irrobustendoli o inserendo dei sistemi irrigidenti) e i vari sistemi di fissaggio.

5.8) IMPIANTI:

L'impianto di adduzione dell'acqua potabile è da acquedotto comunale.

Per l'impianto elettrico illuminazione e forza motrice (escluso locale antincendio-caldai-app. custode-anten.TV) è stata rilasciata la relativa dichiarazione di conformità alla regola dell'arte in data 25/07/2006, allegata al Certificato di Agibilità dell'immobile.

Per quanto riguarda l'impianto idraulico, termico, di climatizzazione e di adduzione del gas è stata rilasciata dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte in data 15 luglio 2006, allegata anch'essa al certificato di agibilità, la cui descrizione schematica (riportata nella predetta dichiarazione) risulta essere la seguente:

- centrale termica con installazione di n. 1 caldaie con potenzialità al focolare di 1120 kW;
- centrale frigorifera con installazione di n. 1 gruppo refrigeratore con potenza frigorifera di 307 kW;
- produzione acqua sanitaria per servizi e spogliatoi personale con installazione di scaldabagni elettrici;
- impianto antincendio ad idranti e sprinkler del tipo "ESFR" con installazione di:
 - n. 1 gruppo di pressurizzazione antincendio,
 - n. 2 attacchi motopompa di mandata e n. 2 idranti soprasuolo con attacco motopompa di ripresa,
 - n. 12 idranti soprasuolo e n. 8 idranti sottosuolo UNI70 (per la protezione esterna),
 - n. 84 idranti a muro UNI 45 (per la protezione interna),
 - n. 2450 sprinkler ESFR 25,4 (per l'impianto di spegnimento automatico),
 - n. 7 valvole a umido per impianto sprinkler;
- impianto antigelo con riscaldamento ad aerotermi per la protezione dell'impianto sprinkler all'interno del capannone;
- impianto di climatizzazione uffici laterali:
 - impianto di riscaldamento a ventilconvettori con rinnovo di aria esterna per spogliatoi personale piano terra,
 - impianto di riscaldamento a radiatori per servizi piano terra e primo
 - impianto di riscaldamento ad aerotermi per officina piano terra



impianto di riscaldamento a radiatori e raffrescamento con sistema ad espansione diretta tipo “split-system” per abitazione custode piano primo,
 impianto di riscaldamento e raffrescamento a tutt'aria per Show-Room piano primo,
 impianto di riscaldamento e raffrescamento a ventilconvettori con aria primaria per Uffici Open-Space piano primo

- impianto di climatizzazione uffici centrali:
 impianto di riscaldamento a radiatori per servizi piano terra e primo,
 impianto di riscaldamento e raffrescamento a ventilconvettori per Uffici piano terra e primo,
 impianto di riscaldamento e raffrescamento con sistema ad espansione diretta tipo “split-system” in pompa di calore per zona CED piano primo,
- impianto idrico igienico sanitario e scarichi per l'intero complesso;
- impianto di adduzione gas metano centrale termica, abitazione custode e predisposizione per cucina;
- impianto di stoccaggio e distribuzione gasolio per gruppo elettrogeno d'emergenza con installazione di serbatoio interrato da 1000 litri.

Ai sensi dell'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche ed integrazioni, in relazione alla normativa in materia di sicurezza, si precisa che trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, l'aggiudicatario è edotto che il trasferimento dell'immobile in oggetto può avvenire anche in presenza di impianti non garantiti e conformi, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Le eventuali dotazioni impiantistiche supplementari non sono comprese nella vendita.

L'autorizzazione allo scarico dei reflui di tipo domestico provenienti dall'insediamento mapp. 1118 sub 1/2/3/4 è stata rilasciata con provvedimento n. 23499 del 30 agosto 2006.

La raccolta delle acque meteoriche provenienti dalla copertura del fabbricato ha un collegamento diretto al fosso esistente lungo la via J. Moda, mentre la rete interna di raccolta delle acque meteoriche superficiali dell'area pertinenziale è collegata alla rete di scolo nella strada di lottizzazione.

Per l'immobile ed attività ivi insediata era stata presentata pratica di Prevenzione Incendi n. 58871, prot. 10778/06 (attività individuate ai punti n. 87-20-58-64-88-91-95 dell'elenco allegato al D.M. 16.02.1982).



5.9) STATO MANUTENTIVO:

L'aspetto architettonico e conservativo generale del fabbricato è BUONO, nonostante vi siano alcune infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura che necessitano interventi di manutenzione e ripristino.

5.10) STATO DELL'IMMOBILE e VERIFICA CONGRUITA' CANONI LOCAZIONE:

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione attualmente risulta parzialmente occupato da terzi, in particolare:

- Porzione "A"

è stata concessa in locazione con contratto di locazione stipulato in data 01/09/2017, registrato presso l'Ufficio territoriale di Padova 1 in data 02/10/2017 al n. 9053 serie 3T e codice identificativo T5T17T009053000GG, con durata dal 01/09/2017 al 31/08/2020, importo del canone stabilito per la prima annualità in € 119.088,00 (pari ad € 9.924,00 mensili), seconda annualità € 129.012,00 (pari ad € 10.751,00 mensili), terza annualità € 138.936,00 (pari ad € 11.578,00 mensili).

La società conduttrice è stata autorizzata dal G.E. ad utilizzare l'immobile (cd. blocco A) sino alla data dell'eventuale aggiudicazione, previo versamento di indennità di occupazione (come da Ordinanza del G.E. in data 21/02/2018).

Tenuto conto della dimensione della superficie locata, dello stato dell'immobile, delle caratteristiche costruttive, dell'attuale situazione economica, si ritiene che il canone concordato in € 1,40 al metro quadrato sia da ritenersi congruo.

- Porzione "B"

è stata concessa in locazione con contratto di locazione stipulato in data 20/04/2015, registrato presso l'Ufficio territoriale di Padova 1 in data 19/05/2015 al n. 4691 serie 3T e codice identificativo T5T15T004691000CC, con durata dal 01/08/2015 al 31/07/2021, importo del canone stabilito per la prima annualità in € 194.400,00 (pari ad € 16.200,00 mensili), per la seconda annualità in € 226.800,00 (pari ad € 18.900,00 mensili), per la terza annualità in € 259.200,00 (pari ad € 21.600,00 mensili) e per le successive annualità in € 288.000,00 (pari ad € 24.000,00 mensili) e relativi aggiornamenti istat; il canone è stato ridotto con provvedimento del G.E. in data 20/12/2017 (in misura pari ad € 21.250,00 dal 1/8/17 al 31/7/18 e in misura pari ad € 23.620 a decorrere dal 1/8/18).

Tenuto conto della dimensione della superficie locata, dello stato dell'immobile, delle caratteristiche costruttive, dell'attuale situazione economica, si ritiene che il canone concordato, corrispondente ad un importo a metro quadrato di circa € 1,80 sia da ritenersi congruo.



- **Porzione "C"**

come risultante dalla documentazione del fascicolo telematico e come accertato in sede di sopralluogo, la porzione di immobile sita sul lato nord (porzione C) attualmente viene utilizzata come magazzino (sebbene urbanisticamente risulti laboratorio) dalla società conduttrice della porzione "B".

Non risulta noto quale sia l'indennità mensile corrisposta per l'uso della suddetta porzione avente una superficie di circa mq 9.060.

- **Porzione "D"**

attualmente viene utilizzata dalla società esecutata.

- **Porzione "F"**

attualmente viene abitata senza titolo da un ex dipendente (custode) della società esecutata.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura. Si evidenzia in particolare che non sono stati effettuati sondaggi e/o scavi esplorativi volti a verificare la presenza di rifiuti solidi/liquidi nel sottosuolo.

6) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

Autorizzazioni Edilizie rilasciate :

Come relazionato nei paragrafi precedenti, il compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione è costituito da un fabbricato adibito a magazzino commerciale all'ingrosso, laboratorio industriale e alloggio custode, la cui costruzione risale al primo decennio degli anni duemila.

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ODERZO, per l'edificazione del fabbricato e successive variazioni risultano essere stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- **Permesso di Costruire n. 18 del 02/02/2005**, prot. 26945/04, n. arch. 4250 1, per la costruzione di un magazzino industriale – commerciale;
- **Inizio dei lavori in data 18/02/2005;**
- **Permesso di Costruire n. 218 del 22/11/2005**, prot. 35268/04, n. arch. 4362, per variante urbanistica per la realizzazione di fabbricato adibito a magazzino commerciale all'ingrosso e laboratorio industriale;
- **Permesso di Costruire n. 125 del 10/07/2006** per variante in corso d'opera al P.d.C. n. 218 del 22/11/2005;
- **Fine dei lavori in data 17/07/2006;**
- **Certificato di Agibilità prot. 22877, reg. cert. 151, arch. 4362 A, rilasciato in data 11/09/2006**, con decorrenza dalla medesima data, relativo a:
 - Unità industriale mn 1118 Via del Commercio civ. 12/B
 - Piani: 2 Sup. netta di pavimento: 28.022 Volume V/P



- Unità alloggio custode mn 1118 sub 3 Via del Commercio civ. 12/C
Piani: 1 Sup. netta di pavimento: 152 Volume V/P: 410
con esclusione delle seguenti unità immobiliari:
 - Porzione di fabbricato 1° stralcio al Piano 1° ad uso uffici
- **Certificato di Agibilità prot. 22877, reg. cert. 198, arch. 4362 A, rilasciato in data 19/10/2006, con decorrenza dalla medesima data, relativo a:**
 - Unità industriale mn 1118 Via del Commercio civ. 12/B
Porzione Uffici 1° stralcio piano 1°
Piani: P.1. Sup. netta di pavimento: 3.263 Volume V/P

Risulta infine rilasciato Permesso di Costruire n. 12 del 25/01/2007, prot. 34619/06, n. arch. 4362 D, per ricavo di unità per esercizio di vicinato per vendita al minuto di prodotti derivati dall'attività, che però all'attualità non risulta completato e perfezionato l'intero iter della pratica con la dichiarazione di fine lavori, **pertanto l'autorizzazione all'esecuzione di tali opere si intende decaduta.**

Si evidenzia che la costruzione del fabbricato è stata autorizzata anche in relazione alla creazione di una cassa di espansione nell'area denominata "ex cave" ubicata nelle vicinanze del lotto in oggetto, ma non oggetto di esecuzione.

Si evidenzia che il fabbricato in oggetto fa parte di una lottizzazione industriale approvata e sottoscritta con le seguenti convenzioni edilizie / urbanistiche:

- **Convenzione Edilizia (no prelazione – no prezzo imposto)**, di cui all'atto in data 07 maggio 2001, repertorio n. 99333, ai rogiti del Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV), registrata a Treviso il 22/05/2001 al n. 1801 pubblici, trascritto a Treviso in data 05 giugno 2001 ai nn. 21610/15423;
- **Convenzione urbanistica (no prelazione – no prezzo imposto)**, di cui all'atto in data 27 maggio 2002, repertorio n. 118802, ai rogiti del Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV), registrata a Treviso il 30/05/2002 al n. 1981 pubblici, trascritto a Treviso in data 07 giugno 2002 ai nn. 23196/16475;
- **Convenzione Urbanistica definitiva**, di cui all'atto a rogito notaio Stefano Manzan di Crespano del Grappa in data 10/12/2012, rep. n. 10147, registrato a Montebelluna il 07/01/2013 al n. 81 – 1T.

Il Piano di Lottizzazione industriale comparto D2.1/B è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 23/10/2001 ed autorizzato con concessione a lottizzare n. 196 del 20/06/02.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria è stato approvato dal Responsabile del Servizio con determinazione n. 468/2012 del 28/06/2012.



Conformità urbanistica :

Sostanzialmente l'immobile è da intendersi conforme urbanisticamente, nel senso che non vi sono aumenti di volume e superfici rispetto a quanto autorizzato.

Vi sono tuttavia delle lievi difformità planimetriche interne, sanabili, mediante S.C.I.A. con procedimento ordinario, previo versamento delle relative sanzioni.

Si evidenzia che l'immobile costituisce un'unica unità, mentre di fatto impropriamente vi coesistono tre distinte attività.

Costi di regolarizzazione urbanistica

I costi per la regolarizzazione delle difformità riscontrate si ritiene che possano essere forfettariamente quantificati in € 5.000,00 comprensivo delle relative variazioni catastali.

7) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda al Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal notaio dott. Oleg Nicola Acconcia di Treviso in data 27/10/2015, allegato al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto.

Titolo di provenienza dell'ESECUTATO:

Alla società esecutata le unità in oggetto sono pervenute per l'intera piena proprietà 1/1 in forza del seguente passaggio traslativo:

- **Atto di Scissione in data 06/11/2014, rep. n. 27553, a rogito notaio dott. Riccardo Speranza di Padova**, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 12/11/2014 ai numeri R.G. 30894 / R.P. 22874.

Successivamente la piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione è stata vincolata dalla società esecutata (denominata "disponente") nel patrimonio del Trust, costituito con il seguente rogito notarile :

- **Atto di Costituzione e Devoluzione di Beni in Trust in data 30/01/2015, rep. n. 10133, a rogito notaio dott. Giuseppe Sicari di Castelfranco Veneto (TV)**, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 03/02/2015 ai numeri R.G. 2678 / R.P. 1959.



Per quanto riguarda i titoli di provenienza dei precedenti venditori e la cronistoria dei trasferimenti di proprietà intervenuti nel ventennio, si rimanda integralmente al Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal notaio dott. Oleg Nicola Acconcia di Treviso in data 27/10/2015 ed allegato al fascicolo dell'esecuzione.

Accessi e servitù:

Come risulta anche dall'analisi del Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal notaio dott. Oleg Nicola Acconcia di Treviso in data 27/10/2015, le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, si possono desumere dallo stato dei luoghi, dagli atti di provenienza dell'immobile, dalle trascrizioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

In particolare:

- **Servitù di passaggio**, di cui all'atto in data 10 luglio 1997, repertorio n. 91792, ai rogiti del Notaio Pasquale Santomauro di Oderzo (TV), atti pubblici, trascritto a Treviso in data 28 luglio 1997 ai nn. 23969 – 23970 / 17107 – 17108;
- **Vincolo di Destinazione**, di cui all'atto autenticato nelle firme del Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso in data 07 aprile 1998, repertorio n. 42630, atti privati, trascritto a Treviso in data 29 aprile 1998 ai nn. 12755 / 9291;
- **Convenzione Edilizia (no prelazione – no prezzo imposto)**, di cui all'atto in data 07 maggio 2001, repertorio n. 99333, ai rogiti del Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV), atti pubblici, trascritto a Treviso in data 05 giugno 2001 ai nn. 21610/15423;
- **Convenzione urbanistica (no prelazione – no prezzo imposto)**, di cui all'atto in data 27 maggio 2002, repertorio n. 118802, ai rogiti del Notaio Antonio D'Urso di Mogliano Veneto (TV), atti pubblici, trascritto a Treviso in data 07 giugno 2002 ai nn. 23196/16475;
- **Costituzione e Devoluzione di Beni in Trust**, di cui all'atto in data 30 gennaio 2015, repertorio n. 10133, ai rogiti del Notaio Giuseppe Sicari di Castelfranco Veneto, atti pubblici, trascritto a Treviso in data 03 febbraio 2015 ai numeri 2678/1959.
- tutte le servitù nascenti dalla situazione di fatto e/o poste in essere dalla legge e/o derivanti dalle opere di lottizzazione.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura.



8) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio adottato per la stima dell'immobile

Ciascun bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione alla ragione pratica per cui la valutazione è stata richiesta.

Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del **valore di mercato**, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato. Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Consistenza dell'unità immobiliare

Calcolo della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)

La superficie dell'immobile (superfici principali e secondarie) sarà calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.

Piano terra : capannone, uffici, spogliatoi, servizi, ecc.	circa mq 31.190
Piano primo : uffici, spogliatoi, servizi, ecc.	circa mq 1.820
Piano primo : appartamento custode	circa mq 180
Piano interrato : impianti tecnologici	circa mq 90
Scoperto pertinenziale (mq catastali)	circa mq 40.900

Stima dell'unità immobiliare

Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari

Dall'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I., fonte: <http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>, si sono riscontrati i seguenti risultati:

Anno 2018 – Semestre 1



Comune di ODERZO (TV)**Fascia/zona: suburbana / frazione di Piavon****Destinazione: produttiva**

Tipologia: capannoni industriali

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 360

Valore di mercato MAX: €/mq 400 per un valore di mercato MEDIO pari a €/mq 380

Si precisa che i suddetti valori unitari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare si riferiscono ad immobili con stato conservativo ottimo.

Dall'esame inoltre del sito <http://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari>, che riporta valori di natura statistica secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale, sulla base dei valori rilevati nei principali portali immobiliari nazionali, Agenzia delle Entrate OMI, Istat e Banca d'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame (**periferica**):

capannoni industriali (in ottimo stato)

2° fascia €/mq 283

fascia media €/mq 307

1° fascia €/mq 330

Si precisa che i suddetti valori unitari si riferiscono ad immobili con stato conservativo ottimo.*Giudizio di valutazione*

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei paragrafi precedenti e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile ed il suo stato di conservazione, la vetustà, la tipologia e la consistenza del bene ed i suoi dati metrici, ecc., in particolare considerate le seguenti caratteristiche:

- Ubicazione: lottizzazione industriale in zona periferica
- Destinazione: magazzino commerciale all'ingrosso, laboratorio industriale
- Vetustà: 2005
- Superficie commerciale: maggiore 30.000 mq
- Stato di conservazione dell'unità: buono

Eseguite quindi le analisi comparative sugli immobili proposti attualmente in vendita, aventi caratteristiche simili, nonché sugli immobili aventi caratteristiche similari ed oggetto di recenti atti di compravendita, nonché vista l'attuale perdurante situazione di **ristagno del mercato immobiliare**, specialmente per quanto riguarda l'offerta di una grande mole di



fabbricati uso industriale / magazzini ancora invenduti, tenuto conto inoltre della notevole superficie dell'immobile, che per le caratteristiche costruttive, tipologiche ed impiantistiche non può essere frazionato e suddiviso in più unità, a meno di effettuare costosi interventi di suddivisione e adeguamento impiantistiche, **si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare un valore unitario a metro quadrato pari a:**

per il capannone €/mq 400,00
 per l'appartamento €/mq 600,00
 per l'area scoperta pertinenziale (priva di edificabilità) €/mq 25,00

che corrisponde ad un valore a corpo per l'intera piena proprietà:

per il capannone mq 33.100 x €/mq 400,00 = € 13.240.000,00
 per l'appartamento mq 180 x €/mq 600,00 = € 108.000,00
 per l'area scoperta pertinenziale mq 40.900 x €/mq 25,00 = € 1.022.500,00
 € 14.370.500,00

diconsi quattordicimilionitrecentosettantamilacinquecento/00

Adeguamenti e correzioni

Sulla base dei sopralluoghi e delle ricerche svolte, si sono accertate le seguenti condizioni (penalità) che determinano un adeguamento ed una correzione al valore dell'immobile come sopra calcolato (riduzione per assenza di garanzia del bene venduto):

- vi sono alcune infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura;
- vi sono alcune difformità edilizie interne da sanare;
- l'immobile attualmente risulta in parte locato a più ditte;
- l'immobile, seppur di recente costruzione, non è conforme alle attuali normative sismiche.

Per tutte le suddette penalità si ritiene equo apportare una detrazione forfettaria del 20% circa (venti per cento) del valore.

Il valore proposto di vendita si può quantificare

in complessivi, a corpo e non a misura (arrotondati) € 11.500.000,00



Trattandosi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura, si propone per la vendita un ulteriore abbattimento del 10 % (dieci per cento) del valore come sopra determinato.

Pertanto il valore proposto di vendita si può quantificare
in complessivi, a corpo e non a misura (arrotondati) € 10.000.000,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA € 10.000.000,00 (dicasi Euro diecimilioni/00)

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna all'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.



9) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dal Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto dal notaio dott. Oleg Nicola Acconcia di Treviso in data 27/10/2015, e successiva verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (per l'aggiornamento alla data successiva di redazione del Certificato Notarile), per l'immobile oggetto della presente esecuzione sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

***** TRASCRIZIONI *******❖ PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto in data 24/06/2015 ai nn. 17179 / 12315

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 08/06/2015, repertorio n. 5365, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso (TV)

a favore di: **UNICREDIT S.P.A.**
con sede in Roma (RM), c.f. 00348170101

❖ PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

trascritto in data 08/04/2016 ai nn. 10679 / 7321

derivante da: Verbale di Pignoramento Immobili in data 29/03/2016, repertorio n. 3322, emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Treviso (TV)

a favore di: **BANCA POPOLARE DI VICENZA S.P.A.**
con sede in Vicenza (VI), c.f. 00204010243



*****ISCRIZIONI *******❖ IPOTECA VOLONTARIA**

iscritta in data 20/12/2001 ai nn. 52136 / 9356

e successiva Annotazione "Erogazione a Saldo" in data 11/11/2005 ai nn. 50898/8566

derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto notarile pubblico in data 12/12/2001, rep. n. 107296, a rogito notaio D'Urso Antonio di Mogliano Veneto (TV)
e successivo atto di erogazione a saldo in data 10/12/2004, rep. n. 166084/6063, a rogito notaio D'Urso Antonio di Mogliano Veneto (TV)

a favore di: **CASSAMARCA S.P.A.**
con sede a Treviso (TV), c.f. 00180070260

❖ IPOTECA VOLONTARIA

iscritta in data 04/08/2005 ai nn. 36187 / 8636

derivante da: concessione a garanzia di finanziamento con atto notarile pubblico in data 27/07/2005, rep. n. 176135/6488, a rogito notaio D'Urso Antonio di Mogliano Veneto (TV)

a favore di: **BANCA INTESA MEDIOCREDITO S.P.A.**
con sede a Milano (MI), c.f. 13300400150

❖ IPOTECA VOLONTARIA

iscritta in data 17/11/2010 ai nn. 41113 / 9207

derivante da: concessione a garanzia di finanziamento con atto notarile pubblico in data 29/10/2010, rep. n. 200979/10982, a rogito notaio D'Urso Antonio di Mogliano Veneto (TV)

a favore di: **BANCA POPOLARE DI VICENZA – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI**
con sede in Vicenza (VI), c.f. 00204010243



❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**
iscritta in data 06/06/2014 ai nn. 14395 / 2170

derivante da: decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Urbino (PS) in data 09/04/2014
n. 164/2014

a favore di: **TVS S.P.A.**
con sede in Fermignano (PS), c.f. 00112350418

Montebelluna, lì 16/11/2018

L'ausiliario del G.E.
dott. arch. FANTIN GIUSEPPE



ALL. 2

Documentazione catastale





14-Set-2013-011

Prat. n. 7082/05/2013

Scala originale 1:400 x 322 000 metri

OPERA 2/B

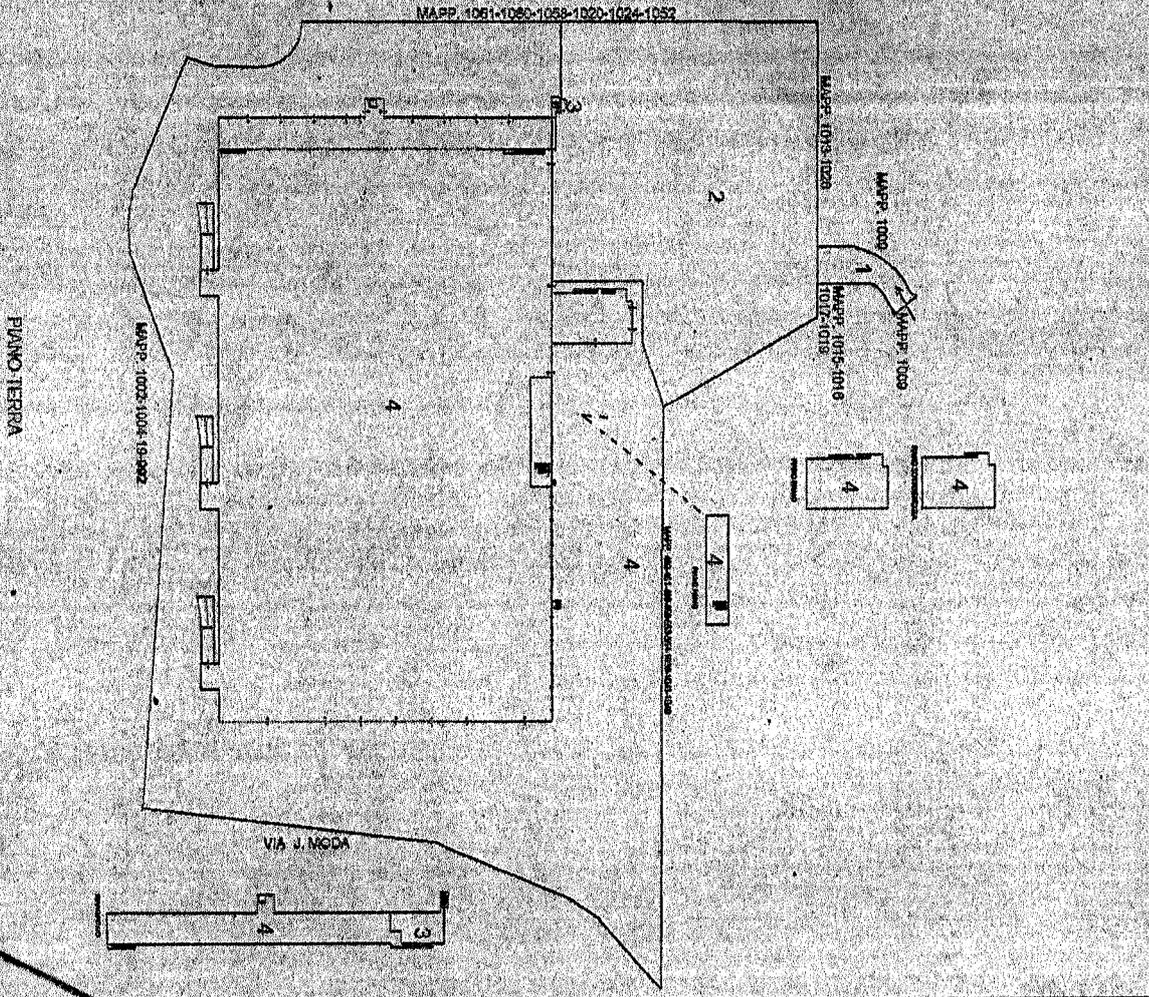
ELABORATO PLANIMETRICO

Realizzato da:
Aldo Basso
Tecnico all'albo:
Geometrici
Prov. Treviso M. 2325

Agenzia del Territorio
CATASIO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Comune di Oderzo	Particella: 1118	Protocollo n.	del
Sezione: A	Foglio: 3	tipo Mappale n. 48274	del 23/02/2006
Dimensionazione grafica del subalterno		Scala 1 : 2000	

MAPP. 1061-1060-1059-1058-1057-1056-1055



Dichiarazione protocollata n. TV0086592 del 31/03/2006

Planimetria di n. r. n. in Comune di Oderzo

cat.

Agenzia del Territorio
CAIASO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Trevviso

Scheda n. 1 Scala 1:200

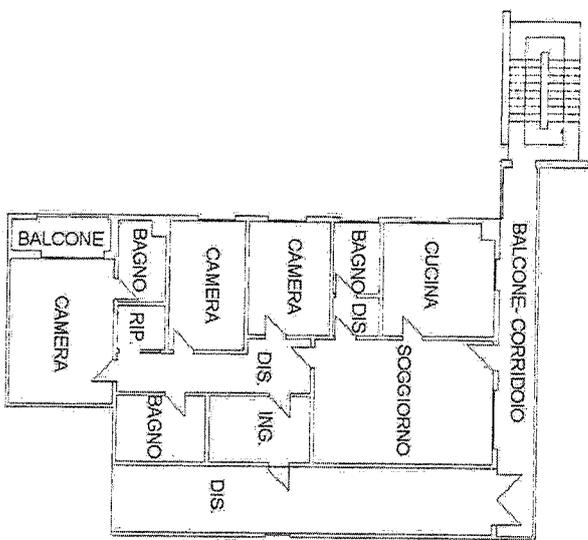
Identificativi Catastrali:
Sezione: A
Foglio: 3
Particella: 1118
Subalterno: 3

Completata dai
Poliziotti
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso

N. 2325



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

H = 270 cm

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/07/2018 - Comune di ODERZO(F999) - < Foglio: 3 Particella: 1118 - Subalterno 3 >
VIA DEL COMMERCIO piano: T-1;