

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n° 195/2011 (e riunita 1073/2011)

G. E. dott.ssa ALESSANDRA BURRA

(prossima udienza in data 16.12.2015)

promossa da

[REDACTED]

e

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

RELAZIONE DEL CONSULENTE

Il sottoscritto perito edile TONON MAURIZIO di Vittorio Veneto, con studio in Via N. Nannetti n° 4, libero professionista, iscritto al n° 376 del Collegio dei Periti Industriali della provincia di Treviso, con provvedimento del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Treviso, dott.ssa ALESSANDRA BURRA, in data 28.05.2015, veniva nominato Consulente, esperto stimatore, nell'esecuzione in corso.

Il conferimento dell'incarico ed il giuramento di rito venivano effettuati all'udienza del 15.07.2015.

ESECUZIONE DELL'INCARICO

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto accedeva, personalmente o in modalità telematica ove possibile, presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate - Territorio di Treviso – uffici catastali, per effettuare



consultazioni nonché per richiedere e ritirare la mappa, le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico;

- Agenzia delle Entrate di Conegliano per verificare l'esistenza di contratti di locazione registrati non risolti;
- Studio notarile Paolo Valvo e Alberto Sartorio di Conegliano per richiedere copia dei titoli di provenienza
- Archivio Notarile di Treviso per richiedere copie di titoli di provenienza
- Ufficio Tecnico del Comune di San Fior al fine di richiedere copie della documentazione progettuale e tecnico-amministrativa relativa agli immobili, ed il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni;

Previo accordo con il custode nominato, Istituto Vendite Giudiziarie, ed unitamente ad un funzionario dello stesso, in data 22 ottobre 2015 è stato eseguito il sopralluogo presso gli immobili per l'inizio delle operazioni peritali.

Trattandosi di immobili di rilevante consistenza, con presenza di importanti e rilevanti problemi di legittimità, le operazioni si sono protratte, con l'ausilio di collaboratori, nelle date del 28 e 30 ottobre e 4 novembre.

Gli immobili oggetto della presente trattano un complesso immobiliare di notevoli dimensioni, rappresentato nelle planimetrie catastali con unità immobiliari non più rispondenti allo stato di fatto e con porzioni di immobili riprodotti con scale di rappresentazione diverse, tanto che risulta difficile attraverso le stesse avere una visione degli immobili in modo completo e corretto. Negli immobili, per di più, sono presenti numerosi abusi e difformità rispetto a quanto autorizzato. Si è reso necessario effettuare un rilievo degli immobili e stendere una planimetria di insieme da consultare unitamente alla presente relazione al fine di una migliore comprensione della stessa.

Si precisa, tuttavia, che il rilievo non è stato effettuato in modo completo nei mini dettagli delle partizioni interne, ma per le stesse è stata data una rappresentazione di massima, talvolta desunta dalle planimetrie catastali. Nella relazione, comunque, viene data descrizione delle eventuali modifiche distributive interne realizzate in difformità da quanto autorizzato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE art. 567 C.P.C.

La presente relazione peritale riguarda due procedure riunite: la 195/2011 e la 1073/2011.

La documentazione depositata per la n° 1073/11 consiste in due certificazioni notarili



sostitutive. Entrambe dette certificazioni attestano la proprietà in capo all'esecutata, come di fatto sussiste, ancorché in entrambe sia imprecisa la descrizione dei mappali interessati e manchi nell'elenco dei titoli di provenienza la compravendita in data 02.09.1983 rep 760 Notaio Alberto Sartorio, mediante la quale veniva acquistato il mappale 406, poi fuso nell'attuale mappale 217 a sua volta fuso nel mappale 101.

La documentazione depositata per la procedura n° 195 consiste nell'estratto del catasto e nei certificati delle iscrizioni e trascrizioni rilasciato dal Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Detta documentazione, che comprende anche i beni di cui alle certificazioni notarili sostitutive, risulta completa e idonea.

Per una migliore comprensione di detta certificazione, nella sezione dedicata alla provenienza dei beni, viene effettuato un riepilogo dei titoli e lo storico dei mappali.

Per una completa identificazione dei beni il sottoscritto ha integrato detta documentazione con le visure catastali del catasto terreni e del catasto fabbricati, con la mappa attuale, con le planimetrie delle unità immobiliari e con l'elaborato planimetrico dei mappali 101 e 607 (per il mappale 308 non esiste un elaborato planimetrico in quanto non in uso all'epoca dell'accatastamento).

Come da quesito vengono allegati i titoli di provenienza che sono al contempo titoli di provenienza ultraventennali.

In realtà il titolo di provenienza più prossimo (pure allegato) è un atto di fusione per incorporazione (di società) il quale ha ad oggetto principalmente la fusione delle società, mentre ai beni immobili è riservata una sezione con l'elenco dei beni di cui danno atto le parti. Nessun riferimento viene fatto in merito allo stato di diritto, ad eventuali servitù ecc.

Per tale motivo lo scrivente ha ritenuto di allegare anche i titoli di acquisto originari.

DIVISIBILITÀ E FORMAZIONE LOTTI

Quanto alla divisibilità il problema non si pone, dal momento che i beni immobili relativi ai pignoramenti, sono oggetto di esecuzione per l'intera piena proprietà.

Quanto alla eventuale formazione di lotti va detto principalmente che siamo in presenza di un complesso immobiliare di dimensioni importanti, ad uso produttivo e commerciale con annessa abitazione, già sede di un'industria di mobili e serramenti con annesso spazio espositivo per la commercializzazione al dettaglio. Detto complesso immobiliare è sorto negli anni 50 del secolo scorso e, nel tempo, ha subito una serie di ampliamenti in funzione delle necessità dell'azienda in costante espansione. Non si è trattato, all'epoca,

di semplici ampliamenti, ma anche della realizzazione di nuovi fabbricati indipendenti dedicati, ognuno, alle diverse tipologie di beni prodotti.

Siamo in presenza, pertanto, di tre distinti corpi di fabbrica separati ed indipendenti, ognuno con un proprio accesso indipendente, potenzialmente frazionabile in lotti distinti.

Si tratta, tuttavia, di un'unica proprietà che, come verrà meglio dettagliato in seguito, risulta affetta da irregolarità urbanistico-edilizie, con frazionamenti, mutamenti di destinazioni d'uso e fusioni mai denunciate al catasto e con rappresentazione delle unità immobiliari non conforme al reale stato di fatto.

Ciò che allo stato attuale risulta possibile proporre per una vendita frazionata, riguarda unicamente un lotto edificabile ed un terreno agricolo, già completamente indipendenti e convenientemente alienabili separatamente, oltre, naturalmente, al complesso industriale e commerciale con l'annessa residenza.

Il lotto edificabile consiste nei mappali 302 e 303 del foglio 4 posto nell'estremo Nord della proprietà, prospiciente la strada Statale Pontebbana. Attualmente lo stesso è utilizzato quale pertinenza scoperta dell'abitazione, ma è separato dalla stessa, è completamente indipendente e può esprimere un proprio valore di mercato quale lotto per l'edificazione di un nuovo fabbricato per uso residenziale, commerciale o direzionale.

Il terreno agricolo consiste nel mappale 398 del foglio 5 posto a Sud della proprietà, non in continuità con la stessa, ricadente in zona agricola e dotato di un proprio accesso indipendente.

Per quanto detto la presente relazione tratterà tre distinti lotti ossia un lotto per l'area fabbricabile (lotto 1), un lotto per il terreno agricolo (lotto 2) ed un lotto per l'intero complesso industriale e commerciale con annessa residenza (lotto 3).

La procedura potrebbe procedere con i tre lotti così determinati, tuttavia, lo scrivente ritiene di dover proporre all'attenzione ed alle valutazioni del Sig. Giudice, la suddivisione del lotto 3 in ulteriori lotti in quanto potrebbero, convenientemente, risultare più appetibili e trovare collocazione nel mercato in tempi più brevi e con maggiori ricavi.

La proposta riguarda il frazionamento, in modo razionale e conforme allo stato di fatto, del complesso industriale e commerciale con annessa residenza in quanto, come si diceva più sopra, vi sono distinti corpi di fabbrica indipendenti già tutti dotati di proprio accesso.

La proposta di suddivisione in ulteriori lotti viene rappresentata nella allegata planimetria dove gli stessi sono denominati provvisoriamente come lotti 3a, 3b, 3c e 3d ed in sintesi consiste in:

- 3a: abitazione con garage;
- 3b: mostra, fronte strada statale, con retrostante laboratorio, consistente nella porzione di immobili tuttora utilizzati da una ditta di commercializzazione di mobili con contratto di locazione;
- 3c: capannone industriale con tettoia e modesto ufficio nella posizione centrale del complesso, portante l'insegna LEA – finestre legno-alluminio. Si tratta del più versatile dei capannoni presenti in quanto di dimensioni non eccessive e soprattutto caratterizzato da una copertura con travi lamellari in legno ad unica campata di circa 33 metri. La sua conformazione priva di pilastrature fa sì che lo stesso si possa prestare agli usi più disparati quali, ad esempio strutture sportive con campi da pallavolo, pallacanestro, calcetto ecc.. e/o atletica in genere, ma anche sale da ballo o altro;
- 3d: capannone industriale con blocco uffici sito nell'estremità Sud/Est del complesso. Si tratta di un capannone industriale di dimensioni importanti in perfette condizioni, dotato di un corpo uffici ben rifinito, ideale per attività industriale ma anche eventualmente per strutture di vendita, e che si può prestare comodamente ad ulteriori frazionamenti.

Quanto allo scoperto pertinenziale va detto che attualmente lo stesso è concentrato nella parte terminale del complesso prevalentemente a servizio dei reparti produttivi. Si ritiene di doverne prevedere un diverso frazionamento al fine di razionalizzarne l'utilizzo in modo proporzionale all'importanza degli immobili formanti i lotti. L'unità ad uso commerciale posta lungo la strada statale, infatti, ha uno scoperto sottodimensionato. Il numero di posti auto a servizio della stessa è certamente sufficiente per una mostra di mobili, quali l'attività ora insediata, ma potrebbe essere risicata per altre tipologie commerciali. Certamente un potenziale acquirente sarà attento alle possibilità di adibire lo spazio commerciale anche a diverse categorie merceologiche.

Si prevedono, pertanto, alcuni spazi pertinenziali esclusivi ma anche uno spazio parcheggio comune all'intero complesso, e quindi anche all'unità commerciale, da ricavarsi in una zona centrale già adibita a parcheggio a servizio dei fabbricati produttivi. In prossimità dell'abitazione viene prevista anche una porzione di scoperto comune alla stessa (lotto 3a) e all'unità del lotto 3b. Il tutto rappresentato nella allegata planimetria.

La presente relazione prosegue con la sola suddivisione dei tre lotti principali come più sopra individuati, tuttavia, al fine di fornire tutti gli elementi per una completa valutazione

circa l'opportunità della ulteriore suddivisione nei lotti proposti, verrà fatto riferimento, ove del caso, anche al numero del lotto provvisorio proposto.

Per la formazione degli ulteriori lotti si renderanno necessarie le sole operazioni catastali, le quali però, dovranno prevedere il rilievo completo ed il riaccatastamento dell'intero complesso immobiliare. Si tratta di un'operazione che data l'estensione e la consistenza degli immobili avrà un costo presunto pari a circa 7.000 €, più diritti catastali, oltre al compenso per l'aggiornamento della relazione peritale e degli allegati, IVA ed accessori come per Legge.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

LOTTO 1:

terreno edificabile nel comune di San Fior, Via Nazionale, così allibrato c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **SAN FIOR** catasto dei terreni

Foglio	4	Mapp.	302	Seminativo Arb.	cl.	4	Ha	0.10.10	R.D.	5,22 €	R.A.	2,87 €
Foglio	4	Mapp.	303	Seminativo Arborato	cl.	4	Ha	0.00.24	R.D.	0,12 €	R.A.	0,07 €

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

accesso:

gli immobili confinano con strada statale, tuttavia l'accesso avviene attraverso una strada laterale denominata via Adriatico che consiste in una servitù di fatto gravante il mappale 308 anch'esso oggetto della presente.

confini:

I mappali 302 e 303 formano corpo unico confinante da Nord in senso orario con strada statale e con mappali 213, 304, 308.

LOTTO 2:

terreno agricolo nel comune di San Fior, Via Ferrovia, così allibrato c/o l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **SAN FIOR** catasto dei terreni

Foglio	5	Mapp.	398	Seminativo Arb.	cl.	4	Ha	0.50.40	R.D.	26,03 €	R.A.	14,32 €
--------	---	-------	-----	-----------------	-----	---	----	---------	------	---------	------	---------

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e

completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

accesso:

L'accesso agli immobili avviene attraverso servitù di passaggio da esercitarsi a piedi e con qualunque mezzo, per usi agricoli, costituita nel titolo di acquisto, a favore del mappale 398 ed a carico del mappale 106 (ora mappali 514 e 516), giusta una fascia larga quattro metri.

confini:

Il mappale 398 confina da Nord in senso orario con mappali 823, 755, 321, 900 e 516.

LOTTO 3:

fabbricati e terreni costituenti un complesso industriale e commerciale con annesso abitazioni nel comune di San Fior, angolo via Nazionale - via Ferrovia, così allibrato c/o l'Agenzia delle Entrate - servizi catastali della Provincia di Treviso:

1) Comune di **SAN FIOR** catasto dei fabbricati - Sezione A - Foglio 4

Mapp.	101	sub.	2	via Nazionale	p. 1	Cat.	A/3	cl.	3	vani	5,5	R.C.€	355,06
Mapp.	101	sub.	10	via Ferrovia	p. T-1	Cat.	D/1	cl.	-	mq.		R.C.€	66.070,74
Mapp.	101 607	sub.	12	} via Ferrovia	p. S1-T-1	Cat.	D/1	cl.		mq.		R.C.€	36.554,00
Mapp.	308	sub.	1		via Nazionale	p. S1-T-1	Cat.	D/1	cl.		vani		R.C.€
Mapp.	308	sub.	2	via Nazionale	p. T	Cat.	A/3	cl.	3	vani	7,5	R.C.€	484,18

2) Comune di **SAN FIOR** catasto dei terreni

Foglio	5	Mapp.	439	Seminativo Arb.	cl.	4	Ha	0.08.06	R.D.	4,16 €	R.A.	2,29 €
Foglio	4	Mapp.	566	Seminativo Arb.	cl.	4	Ha	0.01.30	R.D.	0,67 €	R.A.	0,37 €
Foglio	4	Mapp.	567	Seminativo Arb.	cl.	4	Ha	0.00.41	R.D.	0,21 €	R.A.	0,12 €

Con le precisazioni che seguono

I mappali 566 e 567, sono sede stradale.

Le unità immobiliari al mappale 308 corrispondono all'intera consistenza del mappale 308 del catasto terreni al foglio 4 -Ente Urbano di mq. 1580.

Le unità immobiliari al mappale 101 e 101 più 607 graffate corrispondono all'intera consistenza del mappale 101 Ente Urbano di mq. 40218, del mappale 607 Ente Urbano di mq. 620 e del mappale 364 Ente Urbano di mq. 10, con la precisazione che la consistenza metrica del mappale 101 in atti al catasto è affetta da un errore come si dirà in seguito. Quanto alla corrispondenza fra catasto fabbricati e catasto terreni, va detto che negli identificativi dell'unità immobiliare mapp. 101 sub. 12 più mapp. 607 graffati, non

compare il mappale 364 del catasto terreni, sulla quale l'unità pure insiste. Si tratta di una situazione di disallineamento negli identificativi catastali fra terreni e fabbricati, non rara, risalente all'epoca in cui i catasti erano fisicamente dislocati in siti diversi. Tale situazione non costituisce alcun problema ed era nota e se ne trova traccia fin nel titolo di provenienza ultraventennale.

Le planimetrie catastali agli atti NON sono conformi allo stato di fatto.

Negli immobili, infatti sono intervenute numerose modifiche, come si dirà in seguito, mai denunciate, ma sono anche state realizzate opere abusive talune denunciate ed altre no.

Si rende necessario il riaccatastamento completo del complesso immobiliare. Il costo per detta operazione è ricompreso nei costi stimati per le sanatorie come si dirà nel corso della presente relazione.

Si precisa che i dati identificativi degli immobili citati nel pignoramento sono corretti e completi e corrispondono esattamente ai dati identificativi attuali.

accesso:

L'accesso agli immobili avviene direttamente dalla strada Statale – via Nazionale e dalla strada Comunale via Ferrovia, con le quali gli immobili confinano.

confini:

le unita immobiliari formano corpo unico confinante da Nord in senso orario, con strada statale, con mappali 302, 303, 304, 306, 307, 309, 1495, 374, 362, 375, 669 del foglio 4, con mappali 52, 916, 175, 162, 913, 108, 749, 619, 747, 746, 745, 105, 390, 389, del foglio 5, con mappale 695 del foglio 4 e con strada comunale.

PROPRIETÀ

I beni immobili di cui alla presente, correttamente identificati al punto precedente, risultano di proprietà di:

_____ per
l'intera piena proprietà.

PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti all'attuale proprietà in forza dei seguenti titoli:

ATTI DI PROVENIENZA:	identif. catast.		Superf. mq.
	foglio	mappali	

Atto di compravendita a rogito Notaio Enrico Sartorio di Conegliano in data 01.07.1980 rep. 59917, trascritto a Treviso in data 04.10.1980 ai numeri 22143/18559	4	308	1580
		417(ora 607)	620
		(già mapp. 308, già mapp. 365-212-308)	
		364	10
		302	1010
		303	24
		101	5641
	5	217	7359
	364	10080	
	144	280	
Con sovraeretti fabbricati			
Atto di compravendita a rogito Notaio Enrico Sartorio di Conegliano in data 09.06.1981 rep. 61577, trascritto a Treviso in data 07.07.1981 ai numeri 16901/13887	5	398	5040
Atto di compravendita a rogito Notaio Alberto Sartorio di Conegliano in data 02.09.1983 rep. 760, trascritto a Treviso in data 21.09.1983 ai numeri 20584/17179	5	406	1155
Atto di compravendita a rogito Notaio Paolo Valvo di Conegliano in data 15.09.1986 rep. 96496, trascritto a Treviso in data 03.10.1986 ai numeri 20736/16192	5	434	2640
Atto di compravendita a rogito Notaio Enrico Sartorio di Conegliano in data 24.02.1987 rep. 70326, trascritto a Treviso in data 24.03.1987 ai numeri 7150/5485	5	439	806
Atto di compravendita a rogito Notaio Alberto Sartorio di Conegliano in data 07.02.1989 rep. 6603, trascritto a Treviso in data 28.02.1989 ai numeri 5803/4211	5	131	270
		416	230
		143	5210
		414	2264
Atto di compravendita a rogito Notaio Enrico Sartorio di Conegliano in data 01.03.1989 rep. 73792, trascritto a Treviso in data 29.03.1989 ai numeri 8524/6263	5	104	5320
Atto di fusione in [REDACTED] a rogito Notaio Alberto Sartorio di Conegliano in data 06.05.2008 rep. 41576/20876, trascritto a Treviso in data 15.08.2008 ai numeri 18711/11901			

storia catastale

frazionamenti

Il mappale 131 di 270 mq, è stato frazionato nei mappali 131 di 248 mq e 436 di 22 mq.

Il mappale 143 è stato frazionato nei mappali 143 di 5150 mq e 390 di 60 mq(sede

stradale).

Il mappale 101 di 5641 mq è stato frazionato:

dapprima nei mappali 101 di 5604 mq e 608 di 37 mq.;

poi nel mappale 101 di 5433 mq e mappali 566 e 567 di 130 e 41 mq (sedi stradali);

infine nei mappali 101 di 5408 mq. e mappale 695 di 25 mq..

Quest'ultimo frazionamento, tuttavia, non è mai stato introdotto negli atti catastali da parte del catasto, molto probabilmente a causa della erronea attribuzione del numero mappale.

Nel foglio 4, infatti, esiste già un mappale 695 derivato dal frazionamento del mappale 125 ad altra ditta posto poco più a Nord/Est rispetto ai beni in questione. Avviene, così, che nella mappa il numero mappale 695 risulta attribuito alla derivata del frazionamento del mappale 101 mentre nel database censuario il mappale 695 risulta attribuito alla derivata del frazionamento del mappale 125 ad altra ditta.

Tipi Mappale

A seguito presentazione di Tipo Mappale, i mappali 217, 364 e 406 del foglio 5 sono stati fusi nel mappale 217 di 18594 mq.

Con ulteriore Tipo Mappale i mappali 144, 434, 131, 436, 143, 414, 416, 104, 217 del foglio 5 ed i mappali 608 e 101 del foglio 4, sono stati fusi nell'attuale mappale 101 del foglio 4 di 40218 mq.

La consistenza catastale di detto mappale, tuttavia, risulta errata in quanto la superficie del mappale 101 considerata è quella comprensiva del mappale 695 scorporato, con frazionamento mai introdotto agli atti.

All'epoca del frazionamento fu effettuata la relativa variazione al catasto fabbricati per scorporo della consistenza del suddetto mappale 695, adibito a cabina elettrica e passato in proprietà all'ENEL, ma nelle successive variazioni ancorché rappresentate graficamente in modo corretto, prive del mappale scorporato, la consistenza metrica considerata (superficie catastale) è stata quella del mappale 101 antecedente il frazionamento.

Per porre rimedio all'errore, in riferimento ad altri casi analoghi già trattati dallo scrivente, il catasto provvede alla rettifica della superficie del mappale al catasto terreni, previa motivata istanza, mentre per il catasto fabbricati richiede alla parte la presentazione di nuova planimetria catastale dell'area. L'area in argomento, però, è corte esclusiva dell'opificio censito al mappale 101 sub. 12 e pertanto rappresentata unitamente allo stesso. Non si ritiene di dover e di poter procedere in questa fase dal momento che come si dirà in seguito l'intero complesso deve essere riaccatastato o per formare ulteriori lotti e

necessariamente anche all'esito di alcune sanatorie che devono essere richieste. Meglio procedere con la correzione dell'errore contestualmente alle variazioni catastali da produrre.

Ai fini del decreto di trasferimento sarà sufficiente una annotazione circa questa necessità. Si ribadisce a tal proposito che la consistenza degli immobili, intesa quale estensione fondiaria, è rappresentata in modo corretto, priva del suddetto mappale 695 scorporato.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Desunte dalle certificazioni allegate

Servizio Pubblicità Immobiliare - ufficio di TREVISO

Trascrizioni:

data	n° Reg. Generale	n° Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	quota
23.03.11	9816	6361	VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI	[REDACTED]	Piena proprietà	1/1
10.02.12	4382	3384	VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI	[REDACTED]	Piena proprietà	1/1

Iscrizioni:

data	Reg. Gen.	TITOLO	CREDITORE	SOMMA	Diritto	Quota
	Reg. Part.			CAPITALE		
30.04.07	20419	IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO	[REDACTED]	9.000.000,00 €	Piena proprietà	1/1 Su mapp. 101 sub. 10
	5434			4.500.000,00 €		
29.12.09	48504	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO	[REDACTED]	130.000,00 €	Piena proprietà	1/1
	11214			74.658,05 €		
29.12.09	48505	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO	[REDACTED]	210.000,00 €	Piena proprietà	1/1
	11215			154.172,11 €		
29.12.09	48506	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO	[REDACTED]	390.000,00 €	Piena proprietà	1/1
	11216			234.852,15 €		
21.01.10	1987	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO	[REDACTED]	1.350.000,00 €	Piena proprietà	1/1
	423			934.084,92 €		
09.07.10	25066	IPOTECA GIUDIZIALE derivante da	[REDACTED]	95.000,00 €	Piena	1/1

	5635	DECRETO INGIUNTIVO		87.239,33 €	proprietà
--	------	--------------------	--	-------------	-----------

DESTINAZIONE P.R.G.

I beni in argomento riguardano un terreno agricolo e fabbricati urbani con area pertinenziale superiore a 5.000 mq., per cui, ai sensi del D.P.R. 380/01, per i titoli di trasferimento è dovuta l'allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica. Detto C.D.U. è stato richiesto e viene allegato alla presente.

Si allega anche un estratto del Piano degli Interventi ed un estratto delle parti più significative delle Norme Tecniche relative alle zone in cui ricadono i beni immobili.

In sintesi, i mappali 302 e 303 ricadono in zona B – residenziale, con un indice di edificabilità fondiaria pari ad 1 mc./mq., con possibilità, pertanto, di realizzare un nuovo edificio di 1034 mc. ad uso residenziale, commerciale, artigianale o direzionale.

I mappali 101, 308, 364, e 607 del foglio 4, nonché il mappale 439 del foglio 5, che costituiscono l'area di sedime e pertinenziale del complesso industriale e commerciale, ricadono quasi interamente in zona Dr “produttive da riconvertire”, ad esclusione della parte terminale verso Est del mappale 101 che ricade in zona agricola, come pure ricade in zona agricola l'intero mappale 398 del foglio 5.

Quanto alla suddetta zona “Dr”, va precisato che le norme tecniche vietano l'ampliamento a fini produttivi e prevedono la riconversione degli immobili secondo le destinazioni d'uso previste (residenziale, commerciale, sportive ecc.); in fase di riconversione, tuttavia, possono essere autorizzati anche ampliamenti sulla base di accordi Pubblico-Privato. Le stesse norme prevedono che fino al 25.03.2017 possano essere approvati anche progetti di ampliamento con destinazione produttiva e che fino a tale data dette zone Dr siano equiparate alle zone Dc “produttive confermate”, le quali hanno un indice di copertura pari al 60% della superficie fondiaria.

La superficie fondiaria degli immobili ricadenti in zona Dr, è pari a circa 37.366 mq.; ne deriva una potenziale superficie copribile pari a $37.366 \times 60\% = 22.420$ mq.

La superficie coperta esistente, legittima o legittimabile come si dirà in seguito, risulta pari a circa 17.345 mq. per cui residua una potenzialità edificatoria per ampliamenti o nuove costruzioni pari a $mq. 22.420 - 17.345 = 5.075$ mq.; si ribadisce, però, questo fino al 25.03.2017.

I mappali 566 e 567, sebbene ancora a ditta dell'esecutata, sono sede stradale della Pubblica viabilità da oltre un ventennio.

CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA - D.P.R. 380/2001 (già L. 47/85)

LOTTO 1:

il lotto 1 tratta di un terreno edificabile; terreno attualmente utilizzato quale pertinenza scoperta dell'unità residenziale. Su detto terreno è stato realizzato, in assenza di titolo abilitativo, un gazebo in legno. Si tratta di una struttura di scarso valore nei confronti della quale non si ritiene di procedere con una sanatoria. L'esistenza della stessa, infatti, precluderebbe la possibilità di realizzare il volume potenzialmente edificabile e pertanto ne diminuirebbe il valore. Per questo motivo se ne prevede la demolizione con un costo determinato forfettariamente in € 2.000,00.

LOTTO 3:

Siamo in presenza di un grosso complesso industriale e commerciale con annessa abitazione pertinenziale, edificato, ampliato e ristrutturato a più riprese, ed oggetto di interventi di manutenzione, di provvedimenti rilasciati, sospesi, annullati o decaduti per i più disparati motivi a partire dagli anni 60 del secolo scorso fino ai giorni nostri.

Nella presente relazione, si omette l'elencazione completa delle vicende urbanistico-edilizie che hanno interessato gli immobili, e si elencano qui di seguito i soli titoli che hanno avuto seguito e che risultano rilevanti al fine della legittimità degli immobili.

fabbricato mappale 308:

- Nulla Osta n° 2075 del 10.07.1959 per la costruzione di un fabbricato ad uso laboratorio falegnameria con sovrastante abitazione con Abitabilità rilasciata in data 28.06.1961 prot. 2547/61;
- Nulla Osta n° 2950 del 08.08.1961 per la sopraelevazione del laboratorio falegnameria, con Abitabilità rilasciata in data 09.10.1962 prot. 3913/62;
- Nulla Osta n° 2951 del 08.08.1961 per l'ampliamento del fabbricato, con Abitabilità rilasciata in data 09.10.1962 prot. 3914/62;

fabbricato mappale 101 sub. 12 - mappale 607 graffiati e mappale 101 sub 2:

- Licenza Edilizia n° 4045 del 20.08.1968 per l'ampliamento dell'edificio esistente ad uso mostra, laboratorio ed uffici, con Abitabilità rilasciata in data 09.12.1971 prot. 6794/71;

fabbricato mappale 101 sub. 10 corpo di fabbrica verso Sud/Est:

- Licenza Edilizia n° 5907 del 10.07.1973 per la costruzione di un fabbricato ad uso laboratorio per mobilificio; questa licenza è stata all'epoca suddivisa in due stralci dei quali il secondo rilasciato per una costruzione provvisoria. Tale provvisorietà riguardava un obbligo di demolire la porzione relativa a detto 2° stralcio, qualora il Comune avesse

dato seguito alla realizzazione di una strada all'epoca prevista. Tale strada non è mai stata realizzata per cui la costruzione è legittimamente definitiva. L'Agibilità è stata rilasciata in data 14.11.1974 prot. 4680;

- Concessione Edilizia n° 80/83 del 04.11.1983 per l'ampliamento del fabbricato industriale, con successiva variante in data 20.06.1984, prot. 1700-2885, ed ulteriore variante in data 12.09.1985 prot. 4490. L'Agibilità è stata rilasciata in data 18.02.1988 prot. 10106;

- Concessione Edilizia n° 86/84 per la demolizione di fabbricato rurale ai fini della realizzazione dell'ampliamento di cui alla concessione 80/83 di cui al punto precedente;

- Concessione Edilizia n° 1/85 del 06.06.1985, prot. 7373 /84 per ampliamento del fabbricato industriale, e successiva variante in data 16.10.1986 prot. 6251/86, con Agibilità rilasciata in data 11.12.1987 prot. 10107;

- Concessione Edilizia n° 189/92 del 12.03.1993 prot. 6049 per ampliamento di edificio produttivo, con Agibilità rilasciata in data 02.09.1994 prot. 2937/94;

- Permesso di Costruire n° PC064/06 del 18.07.2006 per costruzione di locale ingresso uffici, con Agibilità in data 20.07.2008 prot. 8622/08

fabbricato mappale 101 sub. 10 corpo di fabbrica verso Nord/Ovest:

- Concessione Edilizia n° 85/86 del 29.12.1986 per demolizione di tettoie preesistenti di vecchia realizzazione e ricostruzione di un nuovo edificio produttivo, e successiva variante Concessione Edilizia n° 3/88 del 20.02.1988 prot. 9926. Agibilità in data 24.11.1988 prot. 10108;

Dal confronto fra i titoli edilizi e lo stato di fatto rilevato dallo scrivente, tenuto conto delle tolleranze di settore, emerge quanto segue.

L'originario primo fabbricato del complesso, ad uso laboratorio ed abitazione, edificato sul mappale 308 in forza del Nulla Osta n° 2075 del 1959 e dei Nulla Osta n° 2950 e 2951 del 1961, risulta conforme nelle sue dimensioni, tuttavia lo stesso ha subito modifiche in assenza di titolo abilitativo, per modifiche distributive interne e soprattutto per cambio di destinazione d'uso. Una porzione di detto fabbricato, infatti, è stata utilizzata per l'ampliamento dell'abitazione e per sue pertinenze, ed una porzione è stata trasformata da laboratorio a mostra. Detti abusi sono sanabili previo pagamento di sanzione amministrativa, da determinarsi in misura doppia della differenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativa alle destinazioni d'uso mutate, da produttivo a residenziale e commerciale, oltre al contributo sul costo di costruzione proprio delle

destinazioni d'uso, anch'esso in misura doppia. In sintesi sono dovuti oneri relativi alla residenza per 11,82 €/mq ed oneri relativi alla mostra per 19,45 €/mq., ai quali vanno scomputati quelli relativi al laboratorio licenziato pari a 7,96 €/mq, il tutto in misura doppia, oltre al doppio del contributo sul costo di costruzione nella misura del 5% per la residenza e del 6% per la superficie commerciale.

Il costo complessivo per l'ottenimento della sanatoria, ossia sanzione (come da indicazioni del tecnico comunale) e costi tecnici, ammonta a circa € 82.000,00, dei quali € 17.000,00 imputabili alla residenza di cui al proposto lotto 3a ed € 65.000,00 imputabili alla mostra di cui al proposto lotto 3b.

Il fabbricato edificato in forza di licenza n° 4045/68, che corrisponde alle unità immobiliari censite al mappale 101 sub. 12 e mappale 607 graffiati oltre al mappale 101 sub. 2 e che è parte del proposto lotto 3b, non è conforme al titolo abilitativo in quanto eseguito con sagoma leggermente differente ed inoltre sono stati realizzati due locali interrati e locali magazzino al di sopra di vani ad uso ufficio, all'interno del volume principale. La superficie coperta realizzata risulta circa uguale a quella totale licenziata per cui la difformità risulta sanabile in quanto l'intervento si può configurare come ristrutturazione. Le superfici ulteriori ai piani interrato e primo realizzate all'interno della sagoma pagheranno una sanzione pari al doppio dei soli oneri di urbanizzazione con esclusione del contributo sul costo di costruzione, non dovuto. Costo complessivo (sanzioni e costi tecnici) per l'ottenimento della sanatoria ammonta a circa € 8.000,00.

Riguardo a questo immobile si evidenzia che lo stesso è stato licenziato come fabbricato produttivo e commerciale con annessi uffici pertinenziali, mentre al catasto, la porzione dell'immobile prevista a destinazione di uffici pertinenziali, è stata denunciata come appartamento (del custode). Di fatto allo stato attuale, essa è effettivamente adibita ad uffici, pertanto, non si ritiene sussistano abusi edilizi per mutamento di destinazione d'uso. D'altra parte l'estimo catastale, sia esso basato su denuncia di parte o su accertamento d'ufficio, ha finalità che nulla hanno a che vedere con la legittimità edilizio-urbanistica.

I fabbricati censiti al mappale 101 subalterno 10 risultano conformi ai titoli sopra elencati ad esclusione della realizzazione in assenza di titolo di tre superfici al piano primo, all'interno dei volumi licenziati. Gli abusi risultano sanabili con un costo omnicomprensivo che si stima in € 5.000,00 per il corpo denominato "lotto 3c" ed € 8.000,00 per il corpo denominato "lotto 3d".

In tutti i fabbricati sono state apportate anche modifiche distributive interne e talvolta

anche nelle altezze; le stesse saranno sanate contestualmente alla sanatoria delle modifiche sostanziali, con costo ivi ricompreso.

Oltre a quanto appena descritto sono state realizzate a ridosso dei fabbricati principali già descritti ai punti precedenti, ovvero su corpo staccato, una serie di tettoie e fabbricati per una superficie coperta di circa 3000 mq. in totale assenza di titolo abilitativo. Detti manufatti sono stati rilevati e rappresentati nella planimetria allegata con campitura in rosso, e sono state effettuate alcune riprese fotografiche.

A differenza degli abusi appena descritti, tutti sanabili in quanto realizzati all'interno di volumetrie assentite, per questi ultimi le considerazioni in merito alla sanabilità ed anche all'opportunità di procedere con sanatoria sono diverse. Come si diceva nella sezione relativa alla destinazione urbanistica, gli immobili ricadono in zona D (produttiva) da riconvertire. Le norme prevedono la possibilità per dette zone di realizzare ampliamenti, pertanto eventualmente anche in sanatoria, solamente fino alla data del 25 marzo 2017. Orbene, si ritiene poco probabile che una simile struttura possa trovare collocazione nel mercato, esperite le attività giudiziarie del caso, entro tale data e che sempre entro tale data si riesca ad ottenere il permesso in sanatoria.

Per detti manufatti la sola sanzione amministrativa ammonterebbe a circa 50.000,00 €, ma per il rilascio del provvedimento di sanatoria si imporrebbe anche la necessità di un loro adeguamento strutturale finalizzato all'ottenimento del collaudo sismico. Si tratta infatti di costruzioni precarie strutturalmente carenti. A ciò si aggiunga che se all'epoca detti manufatti potevano esprimere una loro funzionalità connessa alla particolare attività insediata, oggi risulterebbero poco funzionali e pertanto di scarso valore. Meglio, ad avviso dello scrivente prevederne la demolizione.

Si stima quale costo per la demolizione, comprensivo degli oneri per i rifiuti speciali (pannelli coibenti) e per il conferimento in discarica, detratto il ricavo per la vendita dell'acciaio di risulta, un costo pari a circa € 30.000,00 pari ad una media di 10 €/mq., imputabili per circa € 2.500,00 per il lotto 3b, € 1.500,00 per il lotto 3c ed € 26.000,00 per il lotto 3d.

Quanto ad eventuali procedure amministrative o sanzionatorie si precisa che presso il Comune di San Fior nulla risulta.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un complesso immobiliare ad uso commerciale ed industriale, con annessa

residenza, oltre ad un terreno agricolo ed un lotto edificabile, siti nel comune di San Fior lungo la strada Statale n° 13 Pontebbana, che collega la Provincia di Treviso alla Provincia di Pordenone attraverso il Comune di Conegliano, a circa due chilometri dal centro del comune di San Fior e circa quattro chilometri dal centro di Conegliano. Gli immobili distano circa quattro chilometri dal casello autostradale di San Vendemiano.

LOTTO 1:

Si tratta di un lotto edificabile prospiciente la strada statale, avente forma rettangolare e giacitura piana, ideale per la costruzione di un nuovo fabbricato per uso residenziale, commerciale o direzionale. La superficie catastale è pari a mq. 1034 per una volumetria corrispondente pari a 1034 mc.

L'accesso al lotto avviene attraverso la strada denominata via Adriatico che insiste sul mappale 308 del foglio 4 oggetto della presente relazione, posta a ridosso del fabbricato al medesimo mappale e che costituisce una servitù di fatto che da accesso anche ad altre proprietà ad altra ditta.

La proprietà nel lato verso la strada statale è attraversata da canaletta irrigua in calcestruzzo, che però non costituisce alcun ostacolo per l'edificazione.

Nella proprietà confinante lato Nord, è presente una costruzione in aderenza al confine. Ciò comporta che la nuova costruzione che dovesse essere realizzata all'interno del lotto dovrà avvenire, eventualmente anche solo per una piccola parte ed eventualmente anche solo con un porticato, in aderenza a detto fabbricato.

LOTTO 2:

il lotto due consiste in un terreno agricolo posto a Sud della rimanente proprietà di cui alla presente, non in continuità con la stessa, ricadente in zona agricola. La forma è regolare, circa rettangolare e la giacitura è piana.

l'accesso avviene attraverso via Ferrovia ed attraverso un fondo ad altra proprietà con servitù costituita nel rogito notarile di acquisto.

Attualmente il fondo è tenuto a prato tuttavia si può prestare anche all'utilizzazione come seminativo ovvero per l'impianto di vigneto o frutteti.

LOTTO 3:

Il lotto 3 consiste in un complesso immobiliare formato da più beni significativamente differenti nei confronti del quale nella presente relazione viene proposto un ulteriore frazionamento in lotti distinti.

Per opportunità gli immobili vengono descritti singolarmente nel medesimo ordine con cui

sono stati proposti i lotti, facendo riferimento alla numerazione utilizzata.

Immobili di cui al lotto 3 sub. a:

si tratta di una abitazione al piano primo, con centrale termica e garage al piano terra e con taverna e cantina al piano interrato, posto nella porzione a Nord del complesso immobiliare, in posizione prospiciente la strada statale. Per i dettagli planimetrici relativi sia all'ubicazione sia alla composizione dell'unità si veda l'allegata planimetria predisposta.

Il fabbricato su cui trova sede l'abitazione, è l'originario edificio del complesso immobiliare, edificato negli anni 50 del secolo scorso. L'unità in argomento, all'epoca di dimensioni più contenute, è stata ampliata, fruendo degli spazi dell'originario fabbricato produttivo, e ristrutturata nei successivi anni 80. Da allora tale è rimasta, presentando caratteristiche tipologiche, impiantistiche e prestazionali energetiche dell'epoca.

L'appartamento ha un proprio accesso indipendente dalle altre unità del complesso, in posizione coperta da un'ampia pensilina che fa accedere ad un importante entrata e vano scale con corridoio che conduce al piano interrato. Salite le scale, l'unità abitativa al piano primo si compone di un andito di ingresso che da accesso ad un ampio soggiorno, ad un vano ad uso tinello-soggiorno con ballatoio in struttura lignea, ad un corridoio che conduce ad una camera e ad un bagno e ad un ulteriore lungo corridoio suddiviso in tre parti funzionali: la prima parte da accesso ad una zona giorno, formata da una cucina, un bagno ed un ripostiglio, mentre le altre due parti costituiscono la zona notte e danno accesso ad altrettante ampie camere con annesso ampio bagno. Il tutto per una superficie lorda pari a circa 325 mq. ed una superficie utile relativa ai soli vani e corridoi del piano primo di circa 260 mq. . Completano l'appartamento un ampio terrazzo/loggia a ridosso della zona giorno ma con accesso anche da una camera, ed un ampio terrazzo che costituisce la pensilina di copertura dell'ingresso. Terminato il corridoio nella zona notte, in adiacenza alla camera principale, vi è un ascensore che conduce all'interno del garage posto al pianterreno. Detto garage misura circa 44 mq utili per due posti auto, con un'altezza utile interna di 4,15 metri ed è ricavato nello spazio dell'originario fabbricato ad uso laboratorio oggi adibito a mostra.

Il piano interrato è formato da un'ampia taverna, da una cantina e da un servizio igienico e misura circa 90 mq. lordi.

Le finiture interne e gli accessori degli impianti sono quelle dell'epoca della ristrutturazione, di buona qualità, con pavimenti misti in marmo, legno e piastrelle,

serramenti in legno con vetrocamera, persiane avvolgibili in plastica.

Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Fior non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata la consistenza dell'immobile e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione alti e che il bene possa verosimilmente appartenere alla classe energetica G o F.

Immobili di cui al lotto 3 sub. b:

si tratta di unità immobiliare ad uso mostra (attualmente di mobili), sita nella parte più a Nord/Est del complesso, verso la strada statale, avente vetrine per l'esposizione con affaccio su detta strada.

L'unità è formata da due corpi di fabbrica dei quali uno a destinazione commerciale con uffici, servizi e magazzini ed uno a destinazione produttiva con magazzini, laboratorio ed annessi uffici e servizi.

Il corpo di fabbrica a destinazione commerciale si sviluppa su due piani: un piano terra, prevalentemente adibito a mostra, con un piccolo laboratorio per i tendaggi, ed alcuni uffici e servizi igienici per una superficie lorda complessiva pari a circa 2100 mq.; un piano primo adibito a mostra con annessi uffici e servizi per circa 1250 mq., adibito a magazzino per circa 505 mq. ed adibito ad uffici con un corpo a se stante, con accesso autonomo dall'esterno, avente una superficie lorda pari a circa 145 mq.

Collegano i piani della mostra due ampie scale in muratura a forma circolare, rivestite in legno e moquette.

Sotto al vano scale del blocco uffici indipendente, è stata realizzato un vano interrato al quale, però non è stato possibile accedere. Dai grafici in possesso si desume una superficie di circa 34 mq.

Le strutture sono realizzate in muratura e cemento armato con tetto piano e rivestimenti esterni con elementi metallici, e le finiture interne sono di buona qualità con pavimentazione parte in legno, parte in moquette e parte in marmo.

Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione.

Il corpo di fabbrica ad uso magazzino e laboratorio è un capannone con struttura portante in acciaio, copertura del tipo a volte con orditura in acciaio, tamponamenti in muratura e serramenti in metallo. È parzialmente utilizzato a magazzino con una zona per la spedizione delle merci e parzialmente utilizzato come laboratorio per mobili per una superficie lorda complessiva pari a 2210 mq. . Al piano interrato è stato realizzato un vano, per la conservazione dei piallacci al giusto grado di umidità, per una superficie lorda di circa 30 mq. .

La pavimentazione interna è in piastrelle e le finiture sono minimali e sono quelle dell'epoca di costruzione (1968). Anche gli uffici presenti in questa parte di edificio sono minimali realizzati giusto per le sole attività di ausilio nelle operazioni di ricezione e spedizioni delle merci.

Il tutto con uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente.

Si evidenzia che la recinzione dello scoperto pertinenziale ha impropriamente inglobato anche una parte dell'area pertinenziale della cabina elettrica presente lungo strada, di proprietà dell'ENEL.

L'impianto di riscaldamento è alimentato a gasolio con produzione di aria calda distribuita mediante canalizzazioni a soffitto opportunamente mascherate.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Fior non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata la consistenza dell'immobile e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione alti e che il bene possa verosimilmente appartenere alla classe energetica G o F.

Immobili di cui al lotto 3 sub. c:

questa parte del complesso riguarda un capannone industriale con tettoia e modesto ufficio, posto nella posizione centrale del complesso. Si tratta del più recente e del più versatile dei capannoni in quanto di dimensioni non eccessive e soprattutto caratterizzato da una copertura con travi lamellari in legno ad unica campata di circa 33 metri. La sua conformazione priva di pilastrature fa sì che lo stesso si possa prestare agli usi più disparati.

La struttura portante è in cemento armato e la copertura in legno e la pavimentazione in battuto di cemento al quarzo. Il capannone è privo di finestre e prende luce naturale solamente da lucernari sul tetto.

Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Fior non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata la consistenza dell'immobile e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione alti e che il bene possa verosimilmente appartenere alla classe energetica G o F.

Immobili di cui al lotto 3 sub. d:

capannone industriale con blocco uffici sito nell'estremità Sud/Est del complesso. Si tratta di un capannone industriale di dimensioni importanti dotato di un corpo uffici ben rifinito.

La costruzione del capannone è avvenuta in più riprese a partire dal 1974 fino all'ultimo ampliamento realizzato nel 2006. La struttura portante è tutta in cemento armato, mentre la copertura è in acciaio con struttura a shed quella del primo capannone, e la rimanente è piana con travature in cemento armato a sostegno di piastre di cemento armato precompresso. Il tutto per una superficie lorda complessiva esclusa la zona uffici, pari a 10.035 mq.

Gli uffici sono sviluppati su due piani con una superficie di circa 210 mq. al piano terra, realizzati in muratura, con pavimentazione in marmo e serramenti in legno, e circa 710 mq. al piano primo, realizzati con pareti mobili e pavimentati in moquette. I piani sono collegati da un'importante scala pavimentata in legno e marmo.

Il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'impianto di riscaldamento è alimentato a gasolio, con calore distribuito a numerosi convettori attraverso un circuito a fluido.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso risulta edificato anteriormente al 08.10.2005 e che successivamente non sono stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Fior non sono inoltre stati rinvenuti

né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata la consistenza dell'immobile e gli elementi costitutivi dello stesso come desunti dal sopralluogo, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione alti e che il bene possa verosimilmente appartenere alla classe energetica G o F.

STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ DEI BENI

Alla data del sopralluogo lo stato di possesso degli immobili è risultato il seguente:

LOTTO 1:

Il terreno edificabile di cui al lotto 1 attualmente risulta occupato dal Sig. [REDACTED] [REDACTED], titolare della esecutata [REDACTED] quale scoperto pertinenziale dell'abitazione insistente sul mappale 308;

LOTTO 2:

Il terreno agricolo di cui al lotto 2 risulta libero

LOTTO 3:

L'appartamento insistente sul mappale 308 di cui al sub. 3a del lotto 3 risulta occupato dal [REDACTED], titolare della esecutata [REDACTED].

La mostra con appartamento e retrostanti magazzino e laboratorio di cui al sub. 3b del lotto 3, risulta occupata dalla [REDACTED] in forza di contratto di locazione.

I capannoni industriali di cui ai sub. 3c e 3d del lotto 3, risultano liberi.

Per avere maggiori certezze in merito alla situazione locativa, lo scrivente ha effettuato le dovute richieste all'Agenzia delle Entrate per reperire eventuali contratti di locazione. Dapprima è stata effettuata una richiesta relativamente al nominativo della attuale proprietaria [REDACTED] non avendo reperito alcun contratto, né alcun versamento di imposte di Registro relative a contratti di locazione ne è stata presentata una ulteriore relativamente alle precedenti proprietarie [REDACTED] e [REDACTED]. Anche questa ulteriore richiesta ha dato esito negativo.

Dal momento che in occasione dei sopralluoghi il Sig. [REDACTED] aveva fornito copia di un contratto di locazione, lo scrivente si è recato nuovamente presso l'Agenzia delle Entrate per chiedere una ulteriore verifica e ricerche storiche più approfondite. Ne è emerso che, di fatto, il contratto fornito e recante la data del 25.06.1999, è stato registrato in data 29.11.2006 ed è stato successivamente oggetto di cessione dalla [REDACTED]

all'attuale proprietaria [REDACTED]. Alla naturale scadenza del 24.06.2011, però, le parti non hanno provveduto a registrare la proroga del contratto, pertanto l'Agenzia delle Entrate ha ritenuto detto contratto non più in essere. Di qui la risposta fornita.

Si allegano copie delle richieste e delle risposte ottenuta dall'Agenzia.

Come sembra e come la parte ha dichiarato, il medesimo contratto è ancora in essere e, pertanto, se ne riportano gli estremi qui di seguito.

Trattasi del contratto di locazione stipulato in data 25.06.1999 mediante il quale la [REDACTED] concede in locazione alla [REDACTED]

[REDACTED] gli immobili di cui al lotto 3b della presente relazione con decorrenza dal 25.06.1999 per sei anni da rinnovarsi automaticamente per ulteriori sei anni, ossia fino al 24.06.2011. considerando un ulteriore rinnovo di ulteriori sei anni avremo la prossima scadenza in data 24.06.2017.

Quale canone veniva all'epoca stabilito in Lire 240.000.000 annue, da corrispondersi in rate mensili anticipate di Lire 20.000.000 oltre ad IVA.

Veniva altresì stabilito che il canone fosse aggiornato annualmente sulla base del 75% delle variazioni ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, a decorrere dal quarto anno.

Qualora gli aggiornamenti fossero stati effettuati regolarmente come da contratto oggi saremmo in presenza di un canone annuo pari ad € 147.500,00.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La presente valutazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di esecuzione, riferito all'attualità, ed al conseguente valore al quale il bene immobile può essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite, fra le quali l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Detto valore è definito dagli standard Internazionali "valore di liquidazione o valore di vendita forzata" il quale si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano, appunto, le vendite ad un'asta Pubblica rispetto a quelle che caratterizzano le vendite in libero mercato, ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

consistenza immobiliare e superficie commerciale

Quale criterio di misurazione degli immobili viene adottato quello della Superficie Esterna Lorda, maggiormente applicato nel mercato immobiliare locale, che, nel caso in questione, corrisponde alla superficie lorda dell'unità immobiliare comprensiva delle murature

interne e di quelle perimetrali libere nonché $\frac{1}{2}$ delle murature poste a confine con altre unità immobiliari.

Quali superfici commerciali vengono considerate le esatte superfici lorde per ogni tipologia di immobile ciascuna valutata a se, con la precisazione che, come di consueto per dette tipologie di immobile, il valore attribuito ai fabbricati comprende anche le pertinenze coperte e scoperte nonché i volumi tecnici relativi agli impianti esistenti. Sono ricomprese nel valore unitario applicato anche le eventuali modeste superfici realizzate all'interno delle unità produttive a piano primo, e le eventuali soppalcare, con l'esclusione dei veri e propri blocchi uffici, valutati a parte.

Per le aree fabbricabili la consistenza commerciale utilizzata ai fini della stima consiste nella loro potenzialità edificatoria ossia il volume di fabbricato realizzabile, espresso in metri cubi. Nel caso in questione la volumetria realizzabile ha lo stesso valore della superficie in quanto la zona B dove ricade l'immobile, ha un indice di edificabilità fondiaria pari ad 1 mc./mq.

determinazione valore di mercato

LOTTO 1:

Gli immobili di cui al lotto 1 consistono in un lotto edificabile, di medie dimensioni sito in zona urbanizzata dove è possibile l'edificazione diretta con semplice richiesta di Permesso di Costruire.

Le aree edificabili sono fra le tipologie di immobili che hanno maggiormente risentito della crisi immobiliare tuttora in atto e ciò è avvenuto in modo marcato nel comune di San Fior, caratterizzato da abbondante offerta di gran lunga superiore rispetto alla domanda. Il lotto edificabile in questione non si sottrae a questa dinamica, tuttavia, esso ha dimensioni medie o medio-piccole per l'edificazione di un fabbricato uni o bi - familiare ovvero di un fabbricato residenziale e direzionale e/o commerciale ed è sito in una zona di notevole visibilità in fregio ad un'importante arteria viaria. Caratteristiche, queste, che fanno mantenere al lotto una propria appetibilità nel mercato e che fanno sì che lo stesso possa esprimere un proprio valore di rispetto, ancorché calmierato rispetto ad un recente passato. Si tratta di una tipologia di immobile nei confronti del quale l'indagine di mercato effettuata ha evidenziato prezzi e valori riferiti stabili, nel medio periodo, e sufficientemente coerenti.

LOTTO 2:

Gli immobili di cui al lotto 1 consistono in un terreno agricolo attualmente tenuto a prato

ma potenzialmente utilizzabile come seminativo ovvero con la coltura oggi molto praticata in quanto redditiva a vigneto.

Si tratta di un appezzamento di terreno di dimensioni troppo ridotte per destare l'interesse delle aziende agricole di grandi o medie dimensioni, a meno che le stesse non siano presenti nelle immediate vicinanze, ma in zona si sta diffondendo il fenomeno di nuovi piccoli coltivatori non imprenditori agricoli che cercano fonti di reddito (lavori) alternative od integrative rispetto a lavori precari o magari perduti. Questo fa sì che detta tipologia di immobile sia caratterizzata da una domanda certamente non inferiore rispetto all'offerta.

Le indagini di mercato hanno evidenziato una sostanziale stabilità dei prezzi anche se talvolta con punte tendenti al rialzo in modo ingiustificato, probabilmente frutto dell'influenza dei prezzi della vicina zona docg del prosecco.

LOTTO 3:

qui siamo in presenza di un complesso immobiliare di notevole consistenza, a prevalente destinazione commerciale e industriale, costruito ed ampliato nel tempo a seconda delle necessità dell'azienda all'epoca insediata, la cui collocazione in un preciso e determinato segmento di mercato risulta operazione ardua. La proposta di suddivisione in lotti operata dallo scrivente, nell'intento di ricercare una convenienza nelle operazioni di vendita, ha avuto la finalità di scindere i beni immobili omogenei, anche all'epoca utilizzati in modo differente in funzione dei differenti settori in cui l'azienda stessa operava (mobili, serramenti di varie tipologie e per diversi mercati). In altre parole si è cercato di suddividere il complesso in beni omogenei quanto più possibile collocabili in segmenti di mercato riconoscibili.

un bene appartenente ad un segmento di mercato ben riconoscibile, e ben diverso dagli altri beni del complesso, è certamente l'unità ad uso commerciale con laboratorio pertinenziale, avente una mostra disposta su due piani e vetrine con affaccio su una principale arteria viaria quale la strada statale pontebbana.

Altro bene che può autonomamente esprimere un proprio valore è l'edificio produttivo posto immediatamente dietro all'unità commerciale. Tale unità, infatti, ha dimensioni non eccessive, ha ottime caratteristiche costruttive con copertura in travi lamellari ad unica campata, è priva di pilastrature e ben si può prestare a svariati utilizzi.

Infine il capannone industriale di dimensioni importanti con blocco uffici, certamente appartenente ad altro segmento di mercato.

Per tutti detti beni le indagini di mercato effettuate hanno offerto comparabili e/o valori di

riferimento sufficienti, ancorché talvolta significativamente differenti a causa delle disparate situazioni esistenti nel mercato attuale, per poter esprimere una stima del valore di mercato dei beni in argomento.

Quanto all'unità residenziale presente nel complesso immobiliare, va detto che la stessa risulta apprezzabile. Sebbene insistente in un ambito improprio, non residenziale, infatti, l'unità è situata a ridosso di locali ad uso mostra, privi di rumori molesti ed anzi particolarmente silenziosi, è completamente indipendente, ha dimensioni dei vani generose ed ha pertinenze anch'esse generose con ampie terrazze e doppio garage direttamente collegato all'abitazione attraverso un ascensore.

Il grado di vetustà e la collocazione, connesse all'importanza delle dimensioni e delle caratteristiche intrinseche della stessa, comunque, non trovano molto seguito nel mercato per cui il valore ne risente in modo negativo.

Valutazione

Alla luce di quanto sopra emerso e sulla base dei rilievi, delle ispezioni ed indagini eseguite, dopo aver tenuto conto delle condizioni degli immobili sia dal lato intrinseco che estrinseco, dell'ubicazione, della forma e della consistenza, della destinazione urbanistica secondo lo strumento vigente, della situazione in merito alla legittimità edilizia ed urbanistica, della qualità degli immobili e del loro grado di vetustà nonché dello stato di manutenzione e conservazione e dello stato della disponibilità. Tutto ciò considerato e sulla base anche delle attuali condizioni di mercato, lo scrivente assegna agli immobili di che trattasi un valore di mercato determinato nel modo che segue.

LOTTO 1:

descrizione	tipologia superficie	superficie		valore unitario		VALORE	
Terreno edificabile		mq.	1.034	x €	90,00	= €	93.060,00
	costo per demolizione gazebo	a corpo				= €	-2.000,00
VALORE DI MERCATO €							91.060,00

valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata, per l'immobile in questione, si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato.

Valore di vendita forzata = € 91.060,00 – 20% = arrotondati € 73.000,00

(diconsi Euro settantatremila/00).

LOTTO 2:

descrizione	superficie		valore unitario		VALORE	
Terreno Agricolo	mq.	5.040	x €	15,00	= €	75.600,00
VALORE DI MERCATO €						75.600,00

valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata, per l'immobile in questione, si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato.

Valore di vendita forzata = € 75.600,00 - 20% = arrotondati € 60.000,00

(diconsi Euro sessantamila/00).

LOTTO 3:

descrizione	tipologia superficie	superficie		valore unitario		VALORE		
sub. lotto 3a abitazione	sup. principale p. T-1	mq.	325	x €	750,00	= €	243.750,00	
	terrazze	mq.	65	x €	200,00	= €	13.000,00	
	portico/tettoia ingresso	mq.	23	x €	250,00	= €	5.750,00	
	centr. termica e garage	mq.	62	x €	450,00	= €	27.900,00	
	scantinato	mq.	90	x €	370,00	= €	33.300,00	
	Costo sanatoria						= €	-17.000,00
sommano €						306.700,00		
sub. lotto 3b mostra e laboratorio	mostra ed access. p.T	mq.	2.100	x €	650,00	= €	1.365.000,00	
	mostra ed access. p.1°	mq.	1.250	x €	600,00	= €	750.000,00	
	magazzini p. 1°	mq.	505	x €	450,00	= €	227.250,00	
	uffici indipendenti	mq.	145	x €	550,00	= €	79.750,00	
	laboratorio p.T	mq.	2.210	x €	220,00	= €	486.200,00	
	scantinati	mq.	64	x €	130,00	= €	8.320,00	
	costo per demolizione abusi non sanabili						= €	-2.500,00
Costo sanatoria						= €	-73.000,00	
sommano €						2.841.020,00		
sub. Lotto 3c capannone con copertura in legno lamellare	laboratorio	mq.	2.200	x €	320,00	= €	704.000,00	
	tettoia	mq.	331	x €	220,00	= €	72.820,00	
	bussola ingresso	mq.	13	x €	140,00	= €	1.820,00	
	costo per demolizione abusi non sanabili						= €	-1.500,00
	Costo sanatoria						= €	-5.000,00
sommano €						772.140,00		
sub. Lotto 3d Capannone industriale	laboratorio	mq.	10.035	x €	280,00	= €	2.809.800,00	
	uffici e servizi p. T-1°	mq.	920	x €	400,00	= €	368.000,00	
	costo per demolizione abusi non sanabili						= €	-26.000,00
	Costo sanatoria						= €	-8.000,00
sommano €						3.143.800,00		
TOTALE VALORE DI MERCATO €						7.063.660,00		

non si ritiene di dover applicare riduzioni del valore per lo stato di possesso in quanto il complesso produttivo è libero, l'unità commerciale è locata con canone congruo e l'unità residenziale è occupata dal titolare della ditta esecutata.

valore di liquidazione o di vendita forzata

Quale valore di liquidazione o di vendita forzata, per l'immobile in questione, si ritiene sufficiente applicare un abbattimento del 20% rispetto al valore di mercato.

Valore di vendita forzata = € 7.063.660,00 – 20% = arrotondati € 5.650.000,00

(diconsi Euro cinquemilioneiseicentocinquantamila/00).

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

Vittorio Veneto 12 novembre 2015

il consulente esperto stimatore
perito edile MAURIZIO TONON
Documento firmato digitalmente

Documentazione allegata:

Lotto 1

- 1.1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita
- 1.2. avviso d'asta
- 1.3. documentazione fotografica
- 1.4. visura catastale attuale
- 1.5. estratto di mappa
- 1.6. titolo di provenienza atto costitutivo notaio Enrico Sartorio rep. 59917
- 1.7. estratto P.R.G.
- 1.8. Certificato di Destinazione Urbanistica

Lotto 2

- 2.1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita
- 2.2. avviso d'asta
- 2.3. documentazione fotografica
- 2.4. visura catastale attuale
- 2.5. estratto di mappa
- 2.6. titolo di provenienza: compravendita notaio Enrico Sartorio rep 61577;
- 2.7. estratto P.R.G.
- 2.8. Certificato di Destinazione Urbanistica

Lotto 3

- 3.1. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita
- 3.2. avviso d'asta
- 3.3. documentazione fotografica
- 3.4. elaborato grafico

- 3.5. visura catastale attuale
- 3.6. estratti di mappa
- 3.7. planimetrie catastali ed elaborato planimetrico
- 3.8. titolo di provenienza: atto costitutivo notaio Enrico Sartorio rep. 59917
- 3.9. titolo di provenienza: compravendita notaio Alberto Sartorio rep. 760
- 3.10. titolo di provenienza: compravendita notaio Paolo Valvo rep. 96496
- 3.11. titolo di provenienza: compravendita notaio Enrico Sartorio rep. 70326
- 3.12. titolo di provenienza: compravendita e cessione notaio Alberto Sartorio rep. 6603
- 3.13. titolo di provenienza: compravendita notaio Enrico Sartorio rep. 73792
- 3.14. titolo di provenienza: fusione società notaio Alberto Sartorio rep. 41576
- 3.15. estratto P.R.G. e Norme Tecniche
- 3.16. Nulla Osta n° 2075 del 10.07.1959 con relativa Abitabilità
- 3.17. Nulla Osta n° 2950 del 08.08.1961 con relativa Abitabilità
- 3.18. Nulla Osta n° 2951 del 08.08.1961 con relativa Abitabilità
- 3.19. Licenza Edilizia n° 4045 del 20.08.1968 con relativa Abitabilità
- 3.20. Licenza Edilizia n° 5907 del 10.07.1973 con relativa Agibilità;
- 3.21. Concessione Edilizia n° 80/83 del 04.11.1983, successiva variante in data 20.06.1984, prot. 1700-2885, ulteriore variante in data 12.09.1985 prot. 4490 e relativa Agibilità
- 3.22. Concessione Edilizia n° 86/84;
- 3.23. Concessione Edilizia n° 1/85 del 06.06.1985, successiva variante in data 16.10.1986 prot. 6251/86 e relativa Agibilità
- 3.24. Concessione Edilizia n° 85/86 del 29.12.1986, successiva variante Concessione Edilizia n° 3/88 del 20.02.1988 e relativa Agibilità
- 3.25. Concessione Edilizia n° 189/92 del 12.03.1993 e relativa Agibilità
- 3.26. Permesso di Costruire n° PC064/06 del 18.07.2006 e relativa Agibilità
- 3.27. richieste e risposte Agenzia Entrate in merito a contratti di locazione
- 3.28. Contratto di locazione

TRIBUNALE DI TREVISO

Esecuzione Immobiliare n° 195/2011 (e riunita 1073/2011)

G. E. dott.ssa ALESSANDRA BURRA

(prossima udienza in data 05.04.2017)

promossa da

[REDAZIONE]

e

[REDAZIONE]

RELAZIONE DEL CONSULENTE

SUPPLEMENTO

Il sottoscritto perito edile TONON MAURIZIO di Vittorio Veneto con studio in via divisione Nino Nannetti n° 4, libero professionista iscritto al n° 376 del Collegio dei Periti Industriali della provincia di Treviso, con provvedimento in data 28.05.2015 del Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Treviso, dott.ssa ALESSANDRA BURRA, veniva nominato Consulente esperto stimatore nell'esecuzione in corso. Il conferimento dell'incarico ed il giuramento di rito venivano effettuati in data 15.07.2015.

In data 01.12.2015 lo scrivente depositava la propria relazione peritale dove gli immobili pignorati venivano suddivisi in tre distinti lotti e dove veniva proposta la possibilità di procedere con un ulteriore frazionamento del lotto maggiore ossia del lotto 3, previa redazione di una variazione catastale.

In data 05 gennaio 2017 il Giudice dell'esecuzione dott.ssa ALESSANDRA BURRA disponeva il frazionamento del lotto 3 come da ipotesi prospettata nella relazione peritale, a ciò incaricando lo scrivente esperto nominato.

ESECUZIONE DELL'INCARICO

L'incarico consta nelle operazioni catastali finalizzate al frazionamento del lotto n° 3 negli ulteriori lotti proposti nell'elaborato peritale depositato.

Le relative operazioni si sono svolte nel seguente modo

- accesso telematico agli archivi catastali per effettuare consultazioni aggiornate sia delle banche dati censuarie sia delle mappe catastali;
- redazione e presentazione al catasto di istanza, completa degli allegati, per la rettifica della superficie del mappale 101 ed aggiornamento della mappa, mediante introduzione in atti del frazionamento di una cabina Enel;
- redazione e presentazione di istanza per trasferimento del mappale 439 del foglio 5 al foglio 4, finalizzata al suo accorpamento al complesso immobiliare;
- sopralluogo con strumentazione topografica per rilievo dell'intero complesso;
- sopralluoghi vari per il completo rilievo di dettaglio degli immobili e successiva restituzione grafica;
- monitoraggio delle banche dati catastali per rilevare l'avvenuta evasione dell'istanza di rettifica e successiva richiesta di rilascio di estratto di mappa per aggiornamento cartografico;
- redazione di denuncia Tipo Mappale per l'aggiornamento della mappa mediante introduzione degli ampliamenti e delle demolizioni avvenute nel tempo e mai denunciate;
- stesura di elaborato grafico d'insieme aggiornato;
- accesso al catasto di Treviso per visionare i prospetti di valutazione degli immobili relativi ai classamenti in atti;
- redazione delle planimetrie catastali aggiornate e dell'elaborato planimetrico e stesura della variazione catastale completa della stima diretta delle rendite catastali e quant'altro;
- aggiornamento/integrazione della relazione peritale;
- stesura delle schede sintetiche con i dati per l'ordinanza di vendita.

FORMAZIONE DEI LOTTI

La presente relazione tratta del frazionamento del lotto numero 3 di cui alla relazione peritale depositata in data 01.12.2015, come da ipotesi prospettata nella stessa. In detta relazione, infatti, lo scrivente proponeva un frazionamento del complesso immobiliare in quattro distinti lotti, corrispondenti alle quattro distinte realtà immobiliari indipendenti, presenti di fatto ma catastalmente identificate e censite in modo improprio. Per tale frazionamento si rendeva necessario il completo riaccatastamento del complesso immobiliare nelle singole unità presenti, previo aggiornamento delle banche dati catastali con l'eliminazione degli errori presenti.

Le operazioni relative all'aggiornamento catastale sono state effettuate e nella presente viene riproposta la sezione della relazione depositata relativa all'identificazione catastale dell'originario lotto tre, con i nuovi lotti derivati.

La proposta di frazionamento prevedeva la suddivisione del lotto 3 in quattro lotti provvisoriamente denominati come lotti 3a, 3b, 3c e 3d. Si ritiene opportuno, ora, rinominare i lotti con numerazione progressiva come da prassi, nel seguente modo:

il **Lotto 3a** diventa **Lotto 3**

il **Lotto 3b** diventa **Lotto 4**

il **Lotto 3c** diventa **Lotto 5**

il **Lotto 3d** diventa **Lotto 6**

Naturalmente per poter avere un costante riferimento con l'elaborato peritale depositato, ogni qualvolta verrà fatto riferimento ad un lotto con la sua nuova identificazione, verrà richiamata anche l'identificazione provvisoria attribuita in precedenza.

L'elaborato peritale, infatti, non necessita di una revisione in quanto già strutturato con le descrizioni, le conformità urbanistiche e quant'altro in modo separato per i singoli lotti proposti. Diversamente le schede sintetiche con i dati per l'ordinanza di vendita vengono integralmente predisposte ex novo una per ciascun nuovo lotto.

I nuovi lotti ricalcano esattamente l'ipotesi prospettata nell'elaborato peritale depositato, tuttavia, sono dovute le precisazioni che seguono.

Nella relazione peritale depositata venivano descritti alcuni manufatti abusivi dei quali ne era prevista la demolizione; demolizione da compiere a cura e spese dell'acquirente, i cui costi sono stati portati in detrazione al valore di mercato. Nell'effettuare le variazioni catastali finalizzate al frazionamento, lo scrivente ha potuto omettere i manufatti abusivi soggetti a demolizione solo relativamente a quelli mai censiti, ma non ha potuto non rappresentare le porzioni pur abusive ma già denunciate in precedenza al catasto. Dette porzioni potranno essere eliminate solo a demolizione avvenuta. Nell'elaborato grafico d'insieme predisposto ed allegato alla presente, sono rappresentate per intero ed in color nero le sole porzioni legittime o legittimabili, come descritto nell'elaborato peritale depositato, mentre sono rappresentate in colore rosso le porzioni soggette a demolizione, anche se presenti nelle planimetrie catastali.

Quanto agli scoperti pertinenziali esclusivi e comuni va detto che, rispetto alle previsioni di massima rappresentate nell'elaborato grafico allegato alla relazione depositata, sono state apportate alcune lievi modifiche frutto delle analisi più approfondite che si sono rese possibili a seguito del dettagliato rilievo degli immobili. Si tratta comunque di modifiche che non influiscono su quanto riportato nell'elaborato peritale e sulle valutazioni operate.

Come evidenziato nella relazione peritale depositata lo scoperto pertinenziale dell'intero complesso è prevalentemente concentrato nella parte terminale verso Est a ridosso dell'opificio di cui al lotto 6 (già lotto 3d), mentre le unità relative agli altri lotti (fra l'altro i lotti maggiormente appetibili nel mercato) hanno pertinenze scoperte nel loro intorno troppo risicate e non proporzionate all'importanza e alle dimensioni degli stessi. Per tale motivo era stata prevista un'area scoperta in posizione pressoché centrale da adibire a pertinenza comune ai lotti carenti di area propria. Nell'elaborato grafico relativo alla proposta di frazionamento in più lotti, tuttavia, detta area veniva erroneamente indicata come comune anche al lotto 6 che, come si diceva, ha già un abbondante scoperto pertinenziale. Nel frazionamento definitivo operato è stato posto rimedio a detta erronea indicazione.

D'altra parte la stima degli immobili è stata operata considerando le sole superfici commerciali relative ai fabbricati con valori attribuiti che tenevano già conto delle proporzionali superfici pertinenziali scoperte. La corretta ripartizione delle superfici pertinenziali scoperte in modo proporzionale rispetto all'importanza e alle dimensioni dei fabbricati corrisponde esattamente

al criterio all'epoca individuato ed utilizzato per la stima e per la formazione dei lotti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

LOTTO 3 (già lotto 3a):

Appartamento con garage pertinenziale nel comune di San Fior via Nazionale, 55, così identificato e censito presso l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **SAN FIOR** catasto dei fabbricati – Sezione A - Foglio 4

Mapp. 101 sub.15	via Nazionale, 53	p. S1-T-1-2	Cat. A/2	cl. 2	vani 16,5	R.C.€	1.619,09
Mapp. 101 sub.16	via Nazionale, 53	p. T	Cat. C/6	cl. U	mq. 44	R.C.€	136,34

Con diritto alle proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio quali previste dall'art. 1117 del Codice Civile. Le unità immobiliari, inoltre, hanno diritto al subalterno 13 del medesimo mappale – bene comune non censibile - area scoperta di mq. 822, comune ai sub. 15, 16 e 17.

Le planimetrie catastali sono allegate alla denuncia di variazione protocollo TV0035887 del 29.03.2017 e sono conformi allo stato di fatto.

accesso:

L'accesso agli immobili avviene attraverso lo scoperto pertinenziale comune, mappale 101 sub. 13 direttamente collegato alla strada Statale, via Nazionale.

confini:

le unità immobiliari confinano con muri perimetrali e con l'unità subalterno 17 del medesimo mappale.

servitù:

i beni vengono ceduti nello stato in cui attualmente si trovano, con i relativi annessi e connessi, accessori e pertinenze, con le servitù attive e passive esistenti, e con quelle che si dovessero formare, per effetto del frazionamento dell'originaria intera proprietà immobiliare, in merito a sottoservizi o sopraserivizi dell'impianto antincendio e delle linee principali di acquedotto, energia elettrica, fognature, e quant'altro. L'unità immobiliare ceduta, tuttavia, sarà libera da

servitù relative agli impianti di utilizzazione e dovrà rendersi autonoma ed indipendente dalle altre unità nelle forniture ai pubblici servizi e negli impianti idrico-sanitario, fognario, elettrico e di riscaldamento.

LOTTO 4 (già lotto 3b):

Unità commerciale e laboratorio con scoperto pertinenziale esclusivo nel comune di San Fior, via Nazionale, 55 - via Ferrovia, 1 e 3, così identificato e censito presso l'Agazia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

1) Comune di **SAN FIOR** catasto dei fabbricati – Sezione A - Foglio 4

Mapp. 101 sub.17	via Nazionale, 55 via Ferrovia, 1-3	p. S1-T-1	Cat.	D/1	cl.	-		R.C.€	31.190,00
------------------	--	-----------	------	-----	-----	---	--	-------	------------------

Con diritto alle proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio quali previste dall'art. 1117 del Codice Civile.

L'unità immobiliare ha diritto al subalterno 13 del medesimo mappale – bene comune non censibile - area scoperta di mq. 822, comune ai sub. 15, 16 e 17; ha altresì diritto al subalterno 14 del medesimo mappale – bene comune non censibile - area scoperta di mq. 3076, comune ai sub. 17 e 18.

La planimetria catastale è allegata alla denuncia di variazione protocollo TV0035887 del 29.03.2017 ed è conforme allo stato di fatto.

2) Comune di **SAN FIOR** catasto dei terreni

Foglio	4	Mapp.	566	Seminativo Arb.	cl.	4	Ha	0.01.30	R.D.	0,67 €	R.A.	0,37 €
Foglio	4	Mapp.	567	Seminativo Arb.	cl.	4	Ha	0.00.41	R.D.	0,21 €	R.A.	0,12 €

Con la precisazione che i suddetti mappali 566 e 567, sono sede stradale.

accesso:

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalle strade pubbliche, via Nazionale e via Ferrovia.

confini:

l'unità immobiliare confina da Nord in senso orario con strada Statale, con i subalterni 13, 15 e 16 del medesimo mappale, con mappale 309, con subalterni 18 e 14 del medesimo mappale e con strada Comunale via Ferrovia.

servitù:

i beni vengono ceduti nello stato in cui attualmente si trovano, con i relativi annessi e connessi, accessori e pertinenze, con le servitù attive e passive esistenti, e con quelle che si dovessero formare, per effetto del frazionamento dell'originaria intera proprietà immobiliare, in merito a sottoservizi o sopraserizi dell'impianto antincendio e delle linee principali di acquedotto, energia elettrica, fognature, e quant'altro. L'unità immobiliare ceduta, tuttavia, sarà libera da servitù relative agli impianti di utilizzazione e dovrà rendersi autonoma ed indipendente dalle altre unità nelle forniture ai pubblici servizi e negli impianti idrico-sanitario, fognario, elettrico e di riscaldamento.

LOTTO 5 (già lotto 3c):

Opificio con scoperto pertinenziale esclusivo nel comune di San Fior via Ferrovia, 5, così identificato e censito presso l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **SAN FIOR** catasto dei fabbricati – Sezione A - Foglio 4

Mapp. 101 sub.18	via Ferrovia, 5	p. T-1	Cat.	D/1	cl.	-	R.C.€	8.832,00
------------------	-----------------	--------	------	-----	-----	---	-------	----------

L'unità immobiliare ha diritto al subalterno 14 del medesimo mappale – bene comune non censibile - area scoperta di mq. 3076, comune ai sub. 17 e 18.

La planimetria catastale è allegata alla denuncia di variazione protocollo TV0035887 del 29.03.2017 ed è conforme allo stato di fatto.

accesso:

L'accesso all'immobile avviene attraverso lo scoperto pertinenziale comune, mappale 101 sub. 14 direttamente collegato alla strada Comunale via Ferrovia.

confini:

l'unità immobiliare confina da Nord in senso orario con mappali 309 e 1495 e con subalterni 19, 14 e 17 del medesimo mappale.

servitù:

i beni vengono ceduti nello stato in cui attualmente si trovano, con i relativi annessi e connessi, accessori e pertinenze, con le servitù attive e passive esistenti, e con quelle che si dovessero

formare, per effetto del frazionamento dell'originaria intera proprietà immobiliare, in merito a sottoservizi o sopraserizi dell'impianto antincendio e delle linee principali di acquedotto, energia elettrica, fognature, e quant'altro. L'unità immobiliare ceduta, tuttavia, sarà libera da servitù relative agli impianti di utilizzazione e dovrà rendersi autonoma ed indipendente dalle altre unità nelle forniture ai pubblici servizi e negli impianti idrico-sanitario, fognario, elettrico e di riscaldamento.

LOTTO 6 (già lotto 3d):

Opificio con scoperto pertinenziale esclusivo nel comune di San Fior via Ferrovia, 7, così identificato e censito presso l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali della Provincia di Treviso:

Comune di **SAN FIOR** catasto dei fabbricati – Sezione A - Foglio 4

Mapp. 101 sub.19	via Ferrovia, 7	p. T-1	Cat.	D/1	cl.	-	R.C.€	38.144,00
------------------	-----------------	--------	------	------------	-----	---	-------	------------------

La planimetria catastale è allegata alla denuncia di variazione protocollo TV0035887 del 29.03.2017 ed è conforme allo stato di fatto.

accesso:

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla strada Comunale via Ferrovia.

confini:

L'unità immobiliare confina da Nord in senso orario con mappali 1495, 374, 382, 375, 669 del foglio 4, con mappali 52, 916, 175, 162, 913, 108, 749, 819, 747, 746, 745, 105 del foglio 5, con strada Comunale via Ferrovia e con subalterni 14 e 18 del medesimo mappale.

servitù:

i beni vengono ceduti nello stato in cui attualmente si trovano, con i relativi annessi e connessi, accessori e pertinenze, con le servitù attive e passive esistenti, e con quelle che si dovessero formare, per effetto del frazionamento dell'originaria intera proprietà immobiliare, in merito a sottoservizi o sopraserizi dell'impianto antincendio e delle linee principali di acquedotto, energia elettrica, fognature, e quant'altro. L'unità immobiliare ceduta, tuttavia, sarà libera da servitù relative agli impianti di utilizzazione e dovrà rendersi autonoma ed indipendente dalle altre unità nelle forniture ai pubblici servizi e negli impianti idrico-sanitario, fognario, elettrico

e di riscaldamento.

---o---

Tutte le unità immobiliari formanti i lotti che precedono, unitamente alle relative pertinenze comuni, corrispondono all'intera consistenza del mappale 101 del catasto terreni al foglio 4 – Ente Urbano di mq. 43.209, il quale deriva dalla fusione dei mappali 101 di mq. 40.193, 1577 (già mappale 439 del foglio 5) di mq. 806, 308 di mq. 1.580, 364 di mq. 10 e 607 di mq. 620, giusta denuncia di Tipo Mappale prot. 2017/32369 del 20.03.2017.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto

Vittorio Veneto 29 marzo 2017

il consulente esperto stimatore
perito edile MAURIZIO TONON
Documento firmato digitalmente

Documentazione allegata:

1. elaborato grafico d'insieme
2. istanza rettifica
3. istanza trasferimento di mappale ad altro foglio
4. denuncia Tipo Mappale
5. variazione catastale
6. mappa catastale aggiornata
7. visura catastale aggiornata del catasto terreni
8. visure catastale aggiornata del catasto fabbricati
9. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita lotto 3
10. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita lotto 4
11. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita lotto 5
12. scheda sintetica con dati per ordinanza di vendita lotto 6



20-Lug-2015 15:10:9
Prot. n. TIR3008/2015

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: SAN FIOR
Foglio: 4

1 Particella: 101

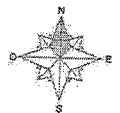
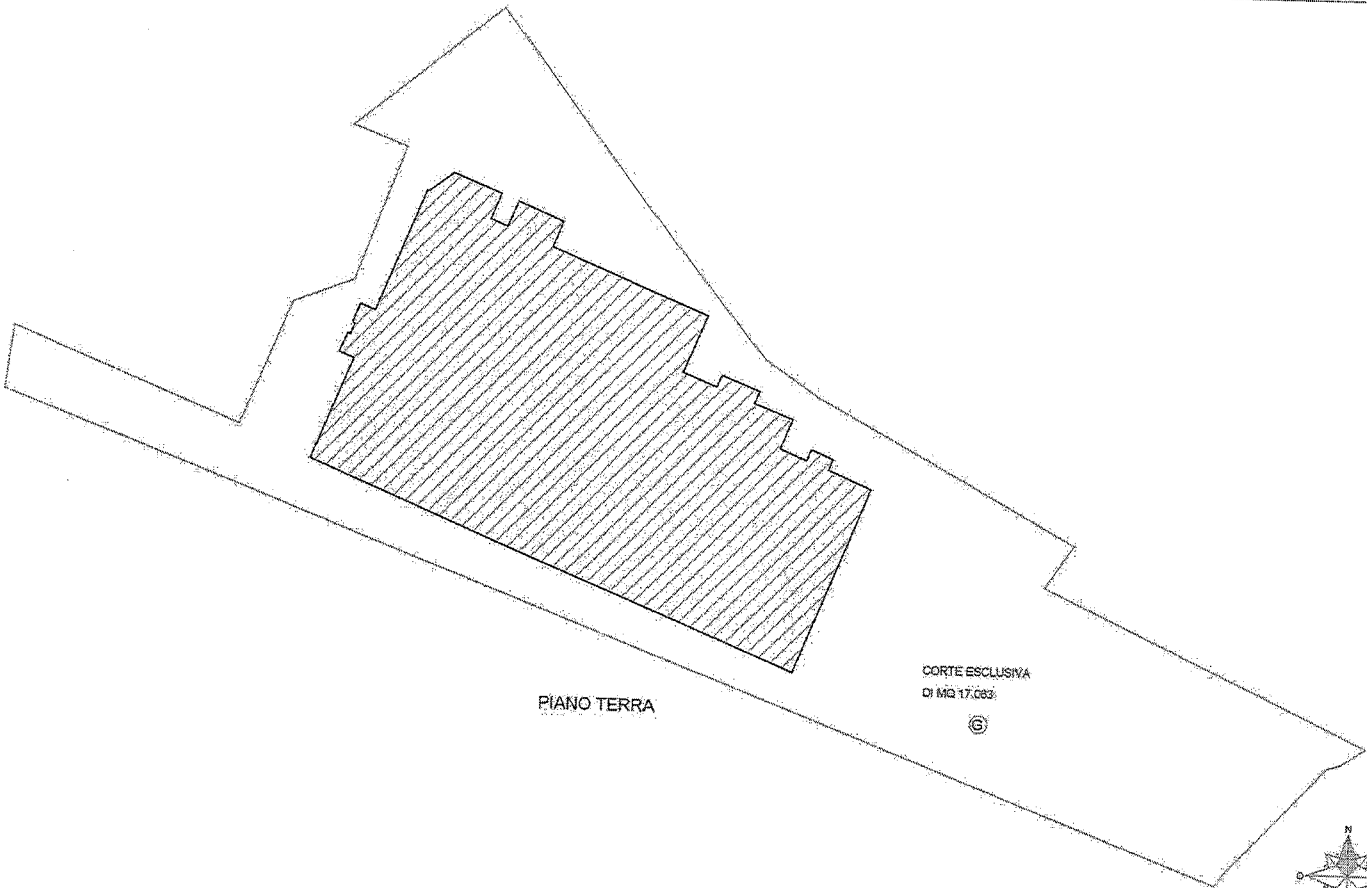
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. del
Pianimetria di u.s.u. in Comune di San Piove
Via Perrovia olv. 7

Identificativa Catastale:
Sezione: A
Foglio: 4
Particella: 101
Subalterno: 19

Completata dal:
Tonon Maurizio
Iscritto all'albo:
Periti Edili
Prov. Treviso N. 00376

Scheda n.11 Scala 1:1000



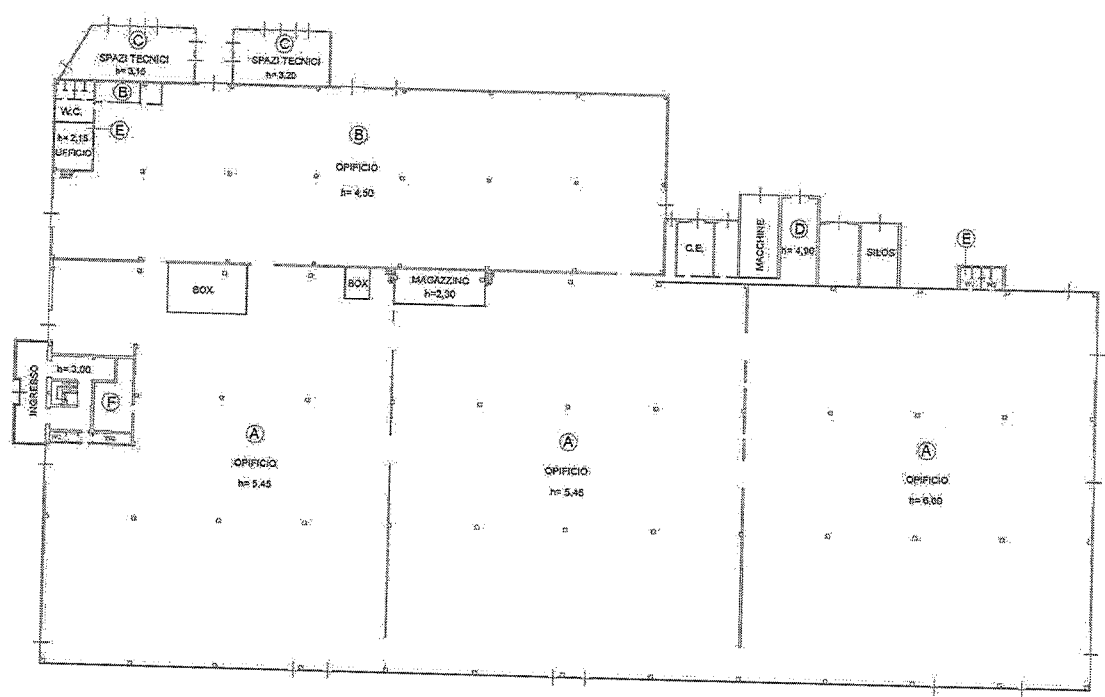
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Treviso

Dichiarazione protocollo n. 462
 Planimetria di s.r.n. in Comune di San Pio
 Via Ferraria civ. 7

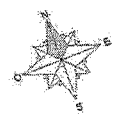
Identificativi Catastali:
 Sezione: A
 Foglio: 4
 Particella: 101
 Subalterno: 19

Compilata da:
 Tonon Maurizio
 iscritto all'albo:
 Periti n. 11
 Prov. Treviso N. 66276

Scheda n. 2 Scala 1:200



PIANO TERRA



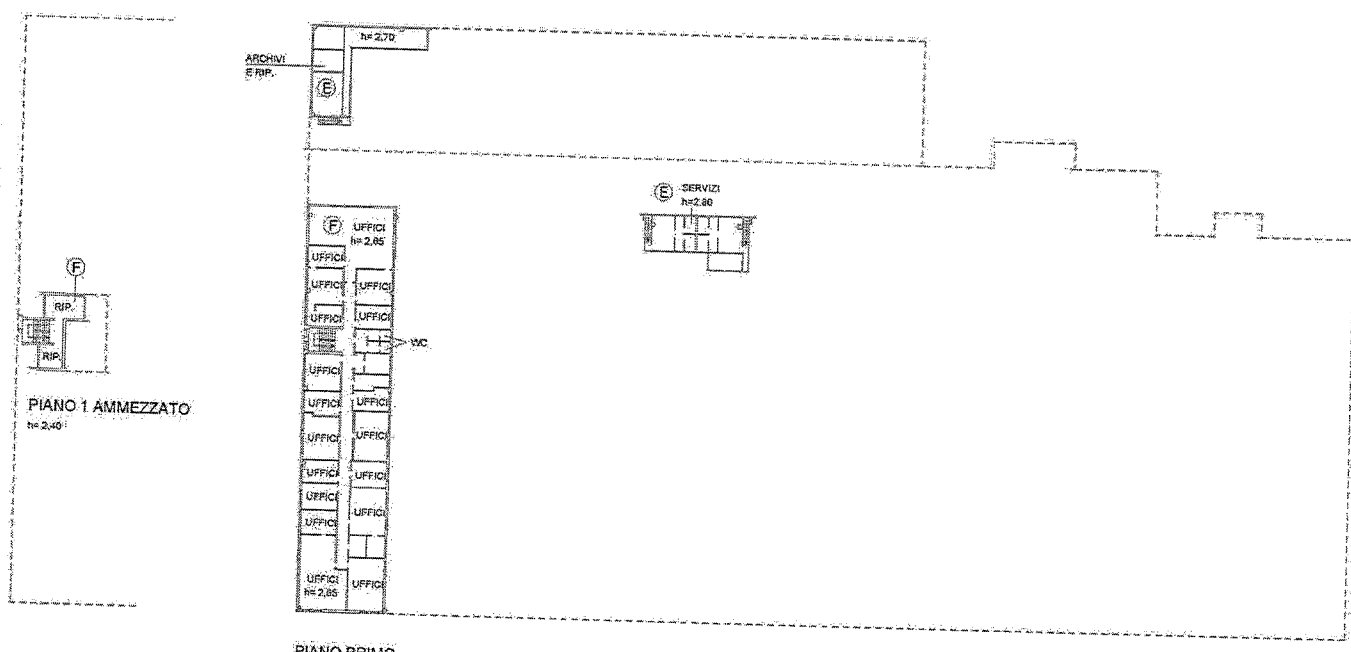
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Treviso

Dichiarazione protocollo n. 462
 Planimetria di u.r. u. in Comune di San Piove
 Via Ferravola 01v. 7

Identificativi Catastali:
 Sezione: A
 Foglio: 4
 Particella: 101
 Subalterno: 19

Compiuta da:
 Tonon Maurizio
 Incarico all'albo:
 Perito Edile
 Prov. Treviso N. 00376

Scada n. 3 Scala 1: 500



PIANO PRIMO

