

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 314/2015

promossa da

Giudice dell'Esecuzione: dr. Marco SARAN

esperto stimatore: dr.ssa Cristina RUSALEN

data nomina esperto: 20.04.2018

data prossima udienza: 27.03.2019

ELABORATO PERITALE

PREMESSA

Le operazioni peritali si sono svolte oltre i tempi assegnati dal G.E. in quanto è stato possibile fissare la data per il sopralluogo solo nel mese di ottobre u.s.. Considerato il compendio sono stati effettuati n. 3 sopralluoghi: i giorni 30 e 31 Ottobre alla presenza dell'incaricato per il custode nominato Aste 33 di Treviso ed il giorno 13 Novembre 2018.

FORMAZIONE LOTTI

Il lotto è costituito da tre edifici identificati catastalmente come opificio con uffici (D/1), fabbricato commerciale (D/8), fabbricato ad uso uffici (A/10) oltre ad una parte dell'area scoperta circostante.

Considerate le caratteristiche degli immobili si ritiene di formare un unico lotto.

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

COMUNE: FONTANELLE

INDIRIZZO: via Mozzetti, nn. 5, 7 e 9

ACCESSIBILITA': da via Mozzetti

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI FONTANELLE – D674

Catasto Fabbricati - Sez. A - FOGLIO 10:

m.n. 744 – PT-1 – Cat. D/1 – R.C. 13.695,30 €

m.n. 740 – sub 3 – PT-1-2 – Cat. D/8 – R.C. 2.854,70 €

m.n. 740 – sub 4 – PT – Cat. D/1 – R.C. 3.464,00 €

m.n. 740 – sub 5 – PT – Cat. A/10 – Cl. U – consistenza vani 2,5 – superficie catastale totale 52 m² – R.C. 503,55 €

m.n. 740 – sub 6 – PT – Cat. A/10 – Cl. U – consistenza vani 1 – superficie catastale totale 13 m² – R.C. 201,42 €

m.n. 740 – sub 2 – BCNC, area scoperta di 3.682 m², ai subb. 3, 4, 5 e 6.



Le aree su cui insistono gli immobili sono identificate al Catasto Terreni – Foglio 10: m.n. 740 – Ente Urbano – Ha 0.48.41
m.n. 744 – Ente Urbano – Ha 0.46.31.

L'attuale identificazione catastale deriva dalla soppressione, variazione, accorpamento di precedenti mappali effettuate negli anni.

1.3 CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto Terreni il lotto confina partendo da nord e proseguendo in senso orario con mm.nn. 753, 755, 757, 761, 763, 765, 734, 733, 737, 776, 782, 749 e 751.

1.4. SERVITU'

Dalle ricerche effettuate esistono delle servitù costituite con gli atti di seguito riportati:

- servitù di derivazione di acqua – atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso in data 30.01.2012 di rep. 46496/24451 Notaio Alberto Sartorio di Treviso trascritto a Treviso il 03.02.2012 ai nn. 3690/2882.

Nell'atto così è riportato: *"... Il sig. (N.B. esecutato n. 2) e la Società (N.B. acquirente del fondo) si sono dati reciprocamente atto che sul terreno al mapp. n. 736 (N.B. che ha originato insieme ad altri il m.n. 782) in comune di Fontanelle - foglio 10 (con la compravendita di cui all'art. 3 dell'atto in trascrizione acquistato dalla suddetta "Società" ...) ricade la prolunga di un tombino da cui deriva e dipende anche il sistema di irrigazione presente nel fondo con la compravendita medesima acquistato dalla predetta Società e che la fonte dell'acqua presente nel fondo al mapp. n. 740, Ente urbano di mq. 5216, in comune di Fontanelle - foglio 10 del Catasto Terreni (costituente area coperta e scoperta con sovraeretto fabbricato ... omissis ...), di proprietà del signor ... (N.B. esecutato n. 2), deve alimentare la prolunga di tombino esistente sul suddetto mapp. n. 736 dovendo pertanto intendersi costituita per destinazione del padre di famiglia la relativa servitù di derivazione di acqua a carico del fondo al mapp. n. 740 e a favore del fondo acquistato dalla " Società ... ".*

- servitù di passaggio con tutti i mezzi – atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso in data 08.11.2013 di rep. 80987/29380 Notaio Paolo Talice di Treviso trascritto a Treviso il 13.11.2013 ai nn. 32818/22550.

Nell'atto così è riportato: *"... omissis ... senza particolare corrispettivo veniva costituita servitù di passaggio con tutti i mezzi a favore di quanto venduto e della restante proprietà della società acquirente mappali 733, 737, 735, 722, 724, 726, 727, 729 e 728 ed a carico della proprietà del venditore (N.B. esecutato n. 2) mappali ... omissis ... e 740, tutti stessi Comune e Foglio. Detta servitù verrà esercitata attraverso la fascia di terreno larga metri lineari 6,00 (sei), a partire dalla strada pubblica, via Mozzetti, attraverso il ponte esistente e lungo il confine nord dei mappali 733, 737 e 766 fino a raggiungere il mappale 748. Detta servitù di metri lineari 6,00 (sei) correrà esclusivamente sulla proprietà del venditore mappali ... omissis ... e 740. Le parti dichiaravano che con l'atto in oggetto venivano a decadere gli obblighi di cui all'articolo 3 commi 3, 4 e 5 del mio atto in data 15 aprile 2010 rep. n. 73731, trascritto a Treviso il 20 aprile 2010 ai nn. 13681-13683/8319-8321".*



1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

m.n. 744

Ditta intestataria: Ditta eseguita n. 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Titolo di provenienza: atto di trasformazione di società in data 20.01.2012 di rep. 117949 Notaio Giuseppe Ferretto di Conegliano (TV), trascritto a Treviso il 01.02.2012 ai nn. 3309/2594.

m.n. 740

Ditta intestataria: Esecutato n. 2 per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Titolo di provenienza: atto di compravendita in data 11.01.1974 di rep. 16118 Notaio Marino Broli di Conegliano (TV), trascritto a Treviso il 08.02.1974 ai nn. 3246/2987.

1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base della relazione notarile del 23.07.2015 aggiornata al 08.07.2015. Dalle ricerche effettuate dalla sottoscritta presso lo SPI, dal 08.07.2015 fino alla data del 14.02.2019 non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli.

1. Trascrizione in data 07.07.2015 ai nn. 18664/13347

Atto di pignoramento immobiliare in data 15.06.2015 di rep. 5889/2015 Tribunale di Treviso, a favore di [REDACTED] - e contro gli eseguiti nn. 1 e 2 ciascuno per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili sopradescritti.

1. Iscrizione in data 15.05.2003 ai nn. 18785/4341

Ipoteca volontaria per contratto di finanziamento ipotecario in data 18.04.2003 del Notaio Marino Broli di Conegliano, per complessivi € 2.625.000,00, capitale € 1.500.000,00 a favore di [REDACTED] e contro gli eseguiti nn. 1 e 2 ciascuno per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili sopradescritti.

2. Iscrizione in data 21.06.2006 ai nn. 30682/7758

Ipoteca volontaria per contratto di finanziamento ipotecario in data 30.05.2006 del Notaio Marino Broli di Conegliano, per complessivi € 2.625.000,00, capitale € 1.500.000,00 a favore di [REDACTED] e contro gli eseguiti nn. 1 e 2 ciascuno per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili sopradescritti.

3. Iscrizione in data 14.12.2007 ai nn. 59052/16455

Ipoteca volontaria per contratto di finanziamento ipotecario in data 11.12.2007 di rep. 9844/2394 Notaio Marino Broli di Conegliano, per complessivi € 2.100.000,00, capitale € 1.200.000,00 a favore di [REDACTED] e contro gli eseguiti nn. 1 e 2 ciascuno per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili sopradescritti.



4. Iscrizione in data 26.02.2015 ai nn. 5131/716

Ipoteca legale per ruolo esattoriale in data 23.02.2015 di rep. 564/11315 per complessivi € 1.842.860,26, capitale € 921.430,130 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED] e contro la ditta esecutata n. 1 per la quota di 1/1 della piena proprietà del m.n. 744 - C.F. - Sez. A - Fg. 10.

1.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto è ubicato a circa 1,8 km a nord del centro comunale in zona agricola. Gli immobili sono costituiti da un opificio, da una palazzina a tre piani ad uso uffici, da una costruzione ad un piano ad uso uffici e pesa e da una parte dell'area scoperta in cui sono inseriti gli edifici (*vedi all. 9 alla perizia*). La parte di area scoperta inclusa nel lotto è adibita a piazzale e corsie di manovra, a parcheggi e a verde. La restante area scoperta, costituita da altri parcheggi, dall'area pavimentata ad est della palazzina uffici, da aiuole e dalla strada lungo i lati est e nord del complesso non è oggetto di pignoramento.

L'accesso pedonale e carrabile al lotto ed ai fondi agricoli limitrofi avviene attraverso un cancello carraio ad apertura manuale posto immediatamente dopo il ponte sul Fiume Rasego e poi attraverso una strada.

La strada è gravata da servitù di passaggio a favore dei terreni agricoli limitrofi (*vedi par. 1.4*).

Il cancello ed il primo tratto di strada non sono pignorati, mentre la parte di strada a sud dell'opificio ricade tra i beni pignorati.

Il lotto, circondato da terreni agricoli a vigneto, non è recintato.

1.7.1 Descrizione degli immobili

opificio - m.n. 744 e m.n. 740 sub. 4

Il fabbricato, nel quale veniva svolta attività di produzione di pavimenti in legno, è stato realizzato tra la fine degli anni '70 e gli inizi degli anni 2000. Nel corso di questo periodo sono stati eseguiti interventi di ampliamento e ristrutturazione che hanno portato all'attuale configurazione della costruzione.

All'interno l'opificio è suddiviso in zone aventi diversa struttura edilizia ed altezza; pertanto la descrizione fa riferimento alla suddivisione in zone riportata nelle tavole di rilievo e comparative allegate alla perizia (*vedi all. 13*).

Nelle tavole la parte ad opificio (magazzini ed ex area produttiva) corrisponde alle zone indicate con le lettere C, D, E, F, G ed H e la parte ad uffici coincide con le zone A e B.

L'opificio ha struttura parte in muratura e parte prefabbricata a telaio con pilastri e travi. La parte prefabbricata è con pilastri e travi in cemento armato precompresso nelle zone "A" e "C" e nel fronte nord delle zone "E" ed "F"; nelle restanti parti è con putrelle e travi metalliche.

Le coperture sono in tegole nelle zone "A" e "C" sorrette da capriate in cemento armato precompresso e conformazione a shed; in lastre di plexiglass e guaina bituminosa nella zona "H" sorrette da volta in struttura metallica. Nelle restanti parti le coperture sono a doppia falda con struttura metallica ed i manti di copertura sono così individuabili: pannelli metallici coibentati nella maggior parte delle zone "E" ed "F", lastre di fibrocemento e guaina bituminosa nelle altre zone. Si precisa che nel



manto di copertura delle zone "E" e "G" sono inserite due fasce di lastre in plexiglass. I tamponamenti esterni sono in muratura o con pannelli prefabbricati in calcestruzzo nelle zone "A", "C", "E", "F" ed in parte nella zona "H" e con portoni industriali con apertura a libro nelle restanti zone.

Allacciamenti ed impianti

L'opificio è allacciato alla rete elettrica ed idrica.

Sono presenti gli impianti elettrico, dati, di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque reflue con vasche Imhoff a svuotamento periodico e subirrigazione, l'impianto ad aria compressa e di aspirazione ed eliminazione delle polveri (nel solo opificio).

Per il riscaldamento e raffrescamento è stato realizzato un impianto che attraverso delle pompe di calore utilizza l'acqua del pozzo artesiano presente nell'area scoperta per riscaldare e raffrescare gli ambienti. L'impianto è integrato con la caldaia installata nella centrale termica posta in aderenza al prospetto nord dell'opificio.

Finiture e stato conservazione

In generale il pavimento dell'opificio è in battuto di cemento liscio, l'illuminazione è con tubi al neon o con fari montati sulle pareti laterali o sulle putrelle.

Lo stato di conservazione e manutenzione è complessivamente discreto, ma sulle parti sporgenti delle pareti e sulle capriate sono stabilmente presenti dei colombi che sporcano la struttura.

Di seguito vengono descritte le singole zone.

Zona "A" – uffici e sala espositiva

La zona, distribuita su due piani, ha la struttura in muratura, la copertura a shed con capriate in muratura e finestre ad apertura motorizzata con sensori per la pioggia, il manto di copertura in tegole e le grondaie ed i pluviali in rame sul prospetto nord ed in acciaio sui prospetti sud ed est.

Per quanto riguarda il distributivo il piano terra è suddiviso in due ampi uffici con corridoio centrale; al piano primo, collegato con una scala interna è presente nell'angolo sud-est un ufficio e la restante superficie è "open space" destinata a sala espositiva.

Al piano terra negli uffici l'altezza è di 2,92 m, nel disimpegno di 2,81 m; al piano primo nell'ufficio l'altezza minima è di 2,20 m e in corrispondenza degli shed di 3,20 e 4,25 m; nella sala espositiva l'altezza minima a nord è di 2,15 m e a sud di 2,20 m e in corrispondenza degli shed l'altezza minima è di 3,20 e massima di 4,25 m.

La zona "A" comunica direttamente su entrambi i piani ad ovest con la zona "B" e ad est con la palazzina uffici (m.n. 740 sub. 3); inoltre al piano terra gli uffici comunicano direttamente con la zona "C". (vedi all. 14, 15 e 16)

L'accesso diretto dall'esterno avviene dall'area scoperta m.n. 740 sub. 2 attraverso un portoncino d'ingresso.

La superficie lorda è di 523,20 m².

Finiture

La suddivisione degli spazi è stata eseguita con pareti divisorie modulari fonoassorbenti con profilo in alluminio e doppi pannelli in vetro antisfondamento a tutta altezza al piano terra e con vetro e pannelli ciechi al piano primo.

I pavimenti flottanti sono in laminato con inserti e faretti ad incasso, le pareti sono



intonacate con finitura a marmorino, gli uffici al piano terra hanno il controsoffitto con pannelli modulari in metallo. La scala di collegamento ai piani ha la struttura in acciaio e le pedate in legno massello.

I serramenti, con apertura anche ad anta-ribalta, sono in legno massello e vetrocamera con tende alla veneziana da interno e tende a rullo ombreggianti. La porta d'ingresso ha inferriate esterne. I serramenti esterni, presenti solo sul fronte nord, sono scuri in legno ad apertura motorizzata.

In questa zona il riscaldamento e raffrescamento dei locali avviene tramite ventilconvettori.

Lo stato di manutenzione e conservazione è molto buono ad eccezione della presenza di macchie di umidità e sfogliature sull'intonaco al piano terra nella parte bassa delle pareti del fronte nord.

Zona "B" - servizi igienici, locale tecnico e archivio

La zona è distribuita su due piani all'interno dell'opificio ed ha la struttura in muratura e la copertura piana.

Il piano terra è suddiviso in due parti non comunicanti e con accessi separati: nella parte accessibile sia dalla zona "A" che dall'interno dell'opificio sono presenti un disimpegno centrale, un antibagno con due wc ed un locale tecnico per server; in quella accessibile solo dall'interno dell'opificio una zona spogliatoio e due wc con antibagno.

Il piano primo, non comunicante con il piano terra e accessibile dalla zona "A", è composto da un disimpegno che separa una stanza uso archivio da un antibagno, due wc ed un locale doccia. (vedi all. 17)

Sopra la copertura della zona "B", delimitata da ringhiera metallica, è presente il sistema d'accumulo e di distribuzione del calore dell'impianto integrato con la caldaia installata nella centrale termica.

I locali al piano terra hanno altezza di 3,06 o 3,07 m ed al piano primo altezza di 2,95 m.

La superficie lorda è di 86,50 m².

Finiture

I pavimenti sono in laminato nei disimpegni dei due piani, nella saletta server e nella stanza archivio, in piastrelle di ceramica negli altri locali; le pareti sono intonacate e tinteggiate e rivestite con piastrelle di ceramica negli antibagni, nei bagni e negli spogliatoi. Le porte interne sono in legno tamburato laccato e ad apertura scorrevole tra i disimpegni e le zone dei bagni.

I serramenti per finestra e le porte verso l'opificio sono in alluminio verniciato e vetrocamera; sono presenti inferriate esterne metalliche nelle finestre dei bagni e della stanza archivio; due delle tre porte di accesso dall'esterno hanno inferriate metalliche apribili.

Il riscaldamento e raffrescamento avviene tramite ventilconvettori nella saletta per server e in quella ad archivio e con termosifoni negli antibagni.

Lo stato di manutenzione e conservazione è ottimo nella parte collegata alla zona "A". Nella parte accessibile solo dall'opificio vi è la presenza di deiezioni di colombi.

Zona "B1"- manufatto prefabbricato

Si tratta di un locale tecnico prefabbricato che ospita i gruppi di continuità e alcuni server.



La superficie lorda è di 11,00 m².

Zona "C"

La zona ha la struttura in muratura, con travi e pilastri in cemento armato precompresso, tamponamenti in pannelli prefabbricati in muratura, la copertura a shed con capriate in muratura e finestre ad apertura motorizzata con sensori per la pioggia, il manto di copertura in tegole e le grondaie ed i pluviali in metallo.

All'interno di questa zona sono stati ricavati lungo il fronte est, con dei pannelli rimovibili, un ingresso con un corridoio di collegamento interno verso la zona "A" ad uffici e lungo il fronte nord, con delle scaffalature metalliche, uno spazio ad uso archivio.

La zona ha altezza minima di 5,80 m e al colmo in corrispondenza degli shed di 6,85 e 7,81 m. (vedi all. 18)

L'accesso diretto dall'esterno avviene dall'area scoperta m.n. 740 sub. 2 attraverso un portone ad apertura manuale.

La superficie lorda è di 276,72 m².

Finiture

Le pareti sono intonacate e tinteggiate; il portone d'ingresso è in metallo verniciato, con un portone interno in metallo e vetro; i portoni di collegamento con la zona "G" sono in vetro colorato e metallo.

L'illuminazione è con tubi al neon, il riscaldamento/raffrescamento avviene con ventilconvettori nell'area ingresso e con corpi scaldanti sospesi a soffitto nella restante superficie.

Zona "D"

La zona ha la struttura prefabbricata con putrelle e travi metalliche, la copertura, ruotata di 90° rispetto alle altre, a due falde con capriate metalliche ed il manto di copertura in lastre ondulate e guaina bituminosa.

Il tamponamento del fronte nord è con pannelli prefabbricati.

Nella parte centrale il manto presenta evidenti segni di degrado.

La zona è caratterizzata da altezze diverse: l'altezza minima nella parte est è di 9,21 m, nella parte ovest di 10,14 m; l'altezza massima al colmo varia tra 11,24 e 18,04 m.

Nell'angolo nord-est della zona è presente la cabina elettrica a servizio dell'opificio e, all'esterno, nell'angolo nord-ovest, è presente la centrale termica. (vedi all. 19)

L'accesso diretto dall'esterno avviene da nord attraverso un portone industriale con apertura a libro prospiciente la corte esclusiva del m.n. 744.

La superficie lorda è di 347,06 m².

Zona "E"

La zona ha la struttura prefabbricata con putrelle e travi in metallo verniciato, la copertura a due falde con capriate in metallo zincato e pannelli metallici coibentati con fasce di lastre in plexiglass o lastre in fibrocemento ed isolante; il manto di copertura è realizzato con guaina bituminosa. I tamponamenti laterali sono in pannelli prefabbricati in calcestruzzo, tinteggiati.

L'altezza minima è di 5,85 m e la massima al colmo è di 7,42 m. (vedi all. 20)

L'accesso diretto dall'esterno avviene da nord attraverso un portone industriale con apertura a libro prospiciente la corte esclusiva del m.n. 744.

La superficie lorda è di 451,73 m².



Zona "F"

La zona, ubicata in corrispondenza dell'angolo nord-ovest dell'opificio, ha la struttura in muratura con pannelli prefabbricati a nord e la copertura a due falde con capriate metalliche, lastre in fibrocemento ed isolante o pannelli metallici coibentati (verso la zona "E"). Il manto è con guaina bituminosa.

Il tamponamento del fronte ovest è con portoni industriali con apertura a libro.

E' presente l'impianto elettrico e l'illuminazione è con tubi al neon; l'impianto di riscaldamento con corpi scaldanti sospesi a soffitto.

L'altezza minima è di 5,85 m e la massima al colmo è di 7,67 m. (vedi all. 21)

L'accesso dall'esterno avviene da ovest attraverso la corte esclusiva del m.n. 744.

La superficie lorda è di 155,95 m².

Zona "G"

La zona, ubicata nella parte centrale dell'opificio, ha la struttura prefabbricata con pilastri perimetrali in cemento armato, putrelle e travi in metallo zincato, la copertura a due falde con capriate metalliche, lastre in fibrocemento, isolante e manto in guaina bituminosa. Sono presenti pluviali interni in materiale plastico. I tamponamenti laterali sono con portoni industriali con apertura a libro. L'illuminazione è con tubi al neon.

L'altezza massima al colmo è di 7,56 m. (vedi all. 13)

L'accesso dall'esterno avviene da est o ovest attraverso i portoni prospicienti i m.n. 740 sub. 2 e il m.n. 744.

La superficie lorda è di 1.997,94 m².

Zona H – porzione sud m.n. 744 e m.n. 740 sub. 4

La zona, che coincide con la parte sud dell'opificio, ha la struttura prefabbricata in pannelli di calcestruzzo armato nervati sopra i quali sono montate delle pannellature nervate in acciaio, la copertura a volta con manto in lastre in plexiglass e guaina bituminosa in parte disgregata. Nello spigolo sud-est la costruzione si prolunga in direzione nord-sud per 15,10 m con un muro realizzato con due pannellature prefabbricate sovrapposte. L'illuminazione è con tubi al neon.

L'altezza interna massima al colmo è di 9,06 m. (vedi all. 22)

L'accesso dall'esterno avviene da est o ovest attraverso i portoni prospicienti i m.n. 740 sub. 2 e il m.n. 744.

La superficie lorda è di 1.061,66 m².

Palazzina uffici - m.n. 740 sub. 3

La palazzina, distribuita su tre piani, ha la struttura in muratura, la copertura in legno con capriate, il tetto ventilato a due falde con manto in coppi e le grondaie ed i pluviali in rame.

Il piano terra nella parte ovest è suddiviso in quattro stanze uso ufficio/sale riunioni con corridoio centrale e nella parte est, in cui è presente l'ascensore, è costituito da un'ampia zona ingresso-reception con un caminetto in muratura, un ripostiglio ed una zona con due wc ed un antibagno.

Il piano primo nella parte ovest è suddiviso in quattro stanze ad uso ufficio/sale riunioni con corridoio centrale e nella parte est è costituito da un ampio ufficio direzionale e due zone con antibagno e wc.

Il piano secondo è costituito da un ampio salone con un'unica suddivisione nella parte



est.

I piani sono collegati tra loro da una scala interna e da un ascensore.

Al piano terra nella parte ovest il corridoio centrale ha altezza interna di 2,81 m, gli uffici di 2,92 m e nella parte est l'altezza è 3,20 m; al piano primo l'altezza nei locali è di 2,88 m e al piano secondo l'altezza minima sotto tavolato è di 2,39 m e massima al colmo di 3,73 m.

Il piano terra ed il piano primo della palazzina comunicano direttamente ad ovest con la zona "A" dell'opificio. (vedi all. 23, 24 e 25)

L'ingresso principale dall'esterno avviene dal fronte est attraverso i mm.nn. 757 e 761 non oggetto di esecuzione.

Il fabbricato è accessibile anche attraverso due porte d'ingresso prospicienti l'area scoperta m.n. 740 sub. 2.

La superficie lorda è di 669,39 m².

Finiture

La suddivisione degli spazi nella parte ovest del piano terra e primo e nella zona est del piano secondo è stata eseguita con pareti divisorie modulari fonoassorbenti con profilo in alluminio e doppi pannelli in vetro antiscalfatura a tutt'altezza.

Nella zona ingresso-reception al piano terra i pavimenti sono in seminato alla veneziana, nei restanti locali sono flottanti in laminato con inserti e faretti ad incasso, le pareti sono intonacate con finitura a marmorino; due uffici al piano terra hanno il controsoffitto con pannelli modulari in metallo. Nei bagni e negli antibagni i pavimenti ed i rivestimenti delle pareti sono in piastrelle di marmo. Le porte nei bagni ed antibagni e nell'ufficio direzionale al piano primo sono in legno tamburato laccato con apertura a battente o scorrevole.

La scala di collegamento ai piani ha struttura in muratura con pedate e alzate rivestite in marmo.

I serramenti, con apertura anche ad anta-ribalta, sono in legno massello e vetrocamera con tende alla veneziana da interno e tende a rullo ombreggianti. La porta principale d'ingresso ha inferriate esterne. I serramenti esterni sono scuri in legno ad apertura motorizzata.

Il riscaldamento e raffrescamento dei locali avviene tramite ventilconvettori e nei bagni il riscaldamento è con termosifoni.

Lo stato di manutenzione e conservazione è molto buono ad eccezione della presenza di macchie di umidità e sfogliature sull'intonaco al piano terra nella parte bassa delle pareti.

Fabbricato ad uso uffici - m.n. 740 subb. 5 e 6

Il fabbricato ad un piano, presente nell'area scoperta ed isolato dagli altri edifici, ha struttura in muratura, copertura a due falde con manto in coppi e le grondaie ed i pluviali in rame.

Il fabbricato è suddiviso catastalmente in due parti comunicanti tra loro, adibite ad uffici con servizi igienici. (vedi all. 26)

Entrambe le zone sono accessibili dall'esterno attraverso l'area scoperta m.n. 740 sub. 2: la parte corrispondente al m.n. 740 sub. 6 è direttamente accessibile dal fronte nord della costruzione e la parte coincidente con il m.n. 740 sub. 5 ha quattro porte d'ingresso. Entrambi i wc sono accessibili anche dall'esterno della costruzione.

L'altezza interna è di 2,64 m.

La superficie lorda è di 70,00 m².



Finiture

I pavimenti sono in laminato, le pareti sono intonacate e finte in legno ed in parte rivestite con pareti attrezzate in legno. Nei wc i pavimenti ed i rivestimenti delle pareti sono in piastrelle di ceramica.

I serramenti sono in alluminio semplice o anodizzato con vetro semplice o vetrocamera, con tende alla veneziana da interno.

Il riscaldamento e raffrescamento avviene tramite ventilconvettori.

Lo stato di manutenzione e conservazione è complessivamente buono ad eccezione della presenza di macchie di umidità nella parte bassa delle pareti.

Pertanto complessivamente le superfici lorde dei fabbricati che costituiscono il lotto sono (vedi *all. tav. 10*):

zona/manufatto	superficie lorda m ²
Zona A	523,20
Zona B	86,52
Zona B1	11,00
Zona C	276,72
Zona D	347,06
Zona E	451,73
Zona F	155,95
Zona G	1.997,94
Zona H	1.061,66
Centrale termica	15,67
Cabina ENEL	7,22
Palazzina uffici m.n. 740 sub. 3	669,39
Uffici m.n. 740 subb. 5e 6	70,00

Totale superficie lorda m²	5.674,06

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, considerati la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che il bene appartenga ad una classe bassa sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica è a carico della procedura.

Area scoperta - m.n. 740 sub 2 e corte esclusiva m.n. 744m.n. 740 sub. 2

L'area scoperta è di forma irregolare e si estende a sud ed est dell'opificio e a sud della palazzina uffici.

Catastalmente, lungo il confine sud-est, il mappale identifica una parte della stradina d'accesso al lotto ed ai terreni agricoli confinanti. La stradina, in parte asfaltata ed in parte inghiaata, è gravata da servitù di passaggio (vedi par. 1.4).

La destinazione d'uso prevalente della superficie è ad area di manovra per automezzi con alcuni parcheggi.

La zona ad area di manovra è pavimentata in battuto di cemento e in minima parte mantenuta a verde, quella a parcheggio è pavimentata con masselli autobloccanti in cemento.



In prossimità dell'angolo sud-ovest dell'opificio è presente una cisterna fuori terra con distributore per gasolio agricolo con bacino di contenimento e tettoia di protezione. A sud dell'opificio l'area è in parte inghiaia ed in parte pavimentata in battuto di cemento ed utilizzata come deposito di materiali.

A nord dei parcheggi è presente una fontana con acqua proveniente da un pozzo artesiano, utilizzata per realizzare l'impianto di riscaldamento/raffrescamento a servizio di tutti i fabbricati.

La parte impiantistica posta a nord della fontana ricade in mappali non oggetto di pignoramento. (vedi all. 9)

La superficie catastale dell'area scoperta è di 3.682 m².

m.n. 744 – corte esclusiva

Corrisponde ad una fascia di terreno presente a ovest e nord dell'opificio.

La fascia ad ovest ed in parte quella a nord sono adibite a corsia di manovra; a nord sono inoltre presenti n. 7 parcheggi per automobili che ricadono in parte su mappali non oggetto di esecuzione.

L'area è pavimentata in battuto di cemento e parzialmente asfaltata; i parcheggi sono individuati da masselli autobloccanti in cemento. (vedi all. 9)

La superficie catastale è di 808 m².

1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

1.8.1 Destinazione urbanistica

Secondo il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 16.10.2018 il lotto ricade in:

- Zona agricola normata dall'art. 17 delle NTO del Piano degli Interventi.
(N.B.: il comma 3 di questo articolo così recita: "Il P.I. ... disciplina le destinazioni rivolte all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica, agli insediamenti abitativi rurali, alla tutela delle risorse paesaggistiche, ambientali e naturalistiche".
Al comma 12 è così riportato: "Nella zona agricola sono ammessi esclusivamente gli interventi edilizi previsti dall'Art. 44 della L.R. 11/2004 e quelli ammessi ai sensi della LR 10 agosto 2012, n. 28 - Disciplina delle attività turistiche connesse al settore primario, e s.m.i.".
- Vincolo paesaggistico – art. 142 D.Lgs. n. 42/2004 – (art. 31 NTO) esteso dal Fiume Rasego su porzione dei mappali pignorati.
- Fascia di rispetto fluviale (art. 32) su porzione del m.n. 740.

1.8.2 Conformità edilizia ed urbanistica

Presso l'Ufficio Tecnico è stata reperita la seguente documentazione:

m.n. 744 e m.n. 740 sub. 4 – opificio

Ultima concessione assentita:

- C.E. n. 20/89 del 05.06.1990 per costruzione – 1° stralcio - fabbricato rurale ad uso annessi rustici con relative tavole di progetto; mancano la comunicazione di fine lavori e la richiesta di agibilità.

Alla C.E. è allegata l'autorizzazione della Provincia in cui sono indicate delle prescrizioni riguardanti la tipologia dei serramenti, dei tamponamenti laterali, il mascheramento del fabbricato con un filare alberato.



Precedenti pratiche edilizie:

1. Concessione edilizia n. 41/77 del 10.05.1977 per costruzione di fabbricato rurale ad uso tettoia e magazzino con relativa tavola di progetto;
2. C.E. del 05.07.1978 per costruzione magazzino agricolo (il parere favorevole è indicato nella domanda di C.E.);
3. C.E. n. 42/82 del 01.06.1982 per costruzione porticato ad uso ricovero attrezzi (il parere favorevole è indicato nella domanda di C.E.);
4. C.E. pratica n. 33/82 del 08.07.1982 per ampliamento di fabbricato agroindustriale con relative tavole di progetto;
5. Licenza di agibilità del 08.09.1983, pratica n. 33/82 per uno stralcio della costruzione;
6. Autorizzazione n. 63 del 09.07.1998 per la realizzazione di n. 2 depositi GPL in serbatoi interrati con relativa tavola di progetto.

zone "A" e "C" dell'opificio, m.n. 740 sub. 3 (palazzina uffici) e area scoperta

Successivamente alla CE n. 20/89, queste zone sono state ristrutturare con le seguenti pratiche edilizie:

7. D.I.A. prof. n. 55 del 03.01.2003 per varianti interne e costruzione ascensore;
8. Presa d'atto da parte del Comune con precisazioni;
9. Permesso di costruire, pratica n. 2004/098 del 20.07.2006 - variante alla D.I.A. prof. n. 55 del 03.01.2003 con relative tavole di progetto - per opere interne ed esterne a fabbricato uso agroindustriale; la pratica è incompleta perché mancano le documentazioni integrative richieste all'atto del rilascio del permesso (prevenzione incendi, progetti degli impianti, denuncia opere in c.a. e metalliche, ascensore), nonché l'inizio e la fine lavori e la richiesta di agibilità.

Il confronto tra il rilievo e le pratiche edilizie assentite ha evidenziato le seguenti difformità:

1. rispetto alla C.E. n. 20/89 per l'opificio - m.n. 744 e m.n. 740 sub. 4 (escluse le zone "A" e "C") - (favv. 17, 19, 20, 21, 22):
 - zona "B": realizzata ex novo senza autorizzazione su due piani all'interno della sagoma dell'opificio;
 - zona "D": altezza massima compresa tra 11,24 e 18,04 m anziché tra 9,50 e 12,50 m;
 - zona "E": eliminazione dei silos e costruzione senza autorizzazione edilizia di un volume a due capriate con copertura a due falde, con altezza minima di 5,85 m e altezza massima di 7,42 m;
 - zona "G": parte dell'opificio con altezza minima di 6,00 m anziché 5,00 m e altezza massima di 7,56 m anziché di 6,00 (altezza ricavata dalle tavole di progetto);
 - zona "H": parte dell'opificio con copertura a volta anziché a due falde, con altezza massima di 9,06 m anziché di 6,00 (altezza desunta graficamente dalle tavole di progetto); la superficie coperta della zona è inferiore a quella assentita;
 - Centrale termica realizzata senza autorizzazione, della superficie coperta di 15,67 m²;
 - Cabina elettrica realizzata senza autorizzazione, della superficie coperta di 7,22 m².

I prospetti dell'opificio (vedi all. 13-2) sono stati realizzati con modalità e materiali diversi da quelli assentiti (parere Soprintendenza prof. 8597 del 30.11.1989 del Comune di Fontanelle allegato alla stessa C.E.).



2. rispetto al permesso di costruire, pratica n. 2004/098 del 20.07.2006

zona "A" opificio (tav.14, 15 e 16):

- destinazione d'uso diversa da quella dichiarata nei grafici di progetto ed autorizzata (ad eccezione di una parte degli uffici);
- variazioni del distributivo per suddivisione degli spazi al piano terra e primo;
- diversa altezza interna nei locali al piano terra per la realizzazione di controsoffitti (2,85 m negli uffici e 2,81 m nel corridoio anziché 3,18 m);
- variazioni prospettiche nel fronte nord;

zona "C" opificio (tav.18):

- difformità non sostanziali riguardanti la forometria interna verso il corpo "A".

Nei grafici allegati al permesso di costruire le due zone, realizzate con modalità costruttive e volumi diversi da quelli autorizzati con la C.E. n. 20/89, sono rappresentate come assentite.

Rispetto alla precedente concessione hanno altezze minime e massime diverse, la copertura è a shed anziché a due falde con altezza al colmo in corrispondenza degli shed di 6,85 e 7,81 m anziché di 6,00 m (altezza desunta graficamente dai grafici di progetto) e la zona "A" è su due piani.

Palazzina uffici (m.n. 740 sub. 3) - (tav. 23, 24, 25):

- destinazione d'uso diversa da quella dichiarata nei grafici di progetto ed autorizzata;
- variazioni del distributivo per suddivisione degli spazi su tutti tre i piani del fabbricato;
- diversa altezza interna nella zona uffici al piano terra (2,92 m negli uffici e 2,81 m nel corridoio anziché 3,20 m)
- diversa altezza interna al piano secondo (altezza minima sotto tavolato 2,39 m e massima 3,73 anziché rispettivamente 2,57 m e 3,80 m – misura grafica da tavola progetto)
- variazioni prospettiche.

Uffici (m.n. 740 subb. 5 e 6) -(tav. 26)

- la costruzione è stata realizzata in assenza di concessione edilizia.

Area scoperta – m.n. 740 sub. 2 e m.n. 744

- presenza del pozzo artesiano con relativa fontana e dell'impianto che deriva energia termica dall'acqua di falda. Non è stata trovata la documentazione autorizzativa relativa sia alla derivazione (costruzione pozzo artesiano) sia alla modalità di scarico dell'acqua.

Si ribadisce che l'area scoperta pignorata di pertinenza del lotto corrisponde ad una parte dell'area scoperta oggetto di sistemazione nel progetto sopracitato. Nell'area ricadono, e non per l'intera superficie, n. 7 parcheggi.

Si precisa che per quanto riguarda gli standard edilizi, nei grafici di progetto relativi alla C.E n. 20/89 compaiono solo i dati di superficie coperta (nella quale non è conteggiato il m.n 740 sub. 3 all'epoca abitazione) ed in quelli allegati al successivo Permesso di costruire n. 2004/098 compaiono invece i dati relativi alle superfici utili.



Per rendere omogenei i dati, dai grafici di progetto allegati alle due concessioni, sono state calcolate le superfici coperte, lorde ed i volumi autorizzati. I risultati sono stati poi confrontati con i dati di rilievo ottenendo quanto di seguito esposto:

superficie coperta (rif. all. 11 e 12):

- 4.146,35 m² superficie coperta autorizzata con la Concessione Edilizia n. 20/89 (zone L e M - all. 11);
- 761,69 m² superficie coperta autorizzata con il Permesso a costruire n. 98/2004 (zone A e C e palazzina uffici - all. 12)

per un totale di 4.908,04 m².

Dal rilievo la superficie coperta totale dei fabbricati esistenti è di 4.922,94 m² (all. 10).

superfici coperte	m ² autorizzati	m ² realizzati	differenza m ²
Concessione edilizia n. 20/89	4.146,35	4.091,49	
Permesso costruire n. 098/2004	761,69	761,45	
subb. 5 e 6 non autorizzato	0,00	70,00	
	-----	-----	
Totale	4.908,04	4.922,94	14,90

superficie lorda (rif. all. 11 e 12):

- 4.146,35 m² superficie lorda autorizzata con la Concessione Edilizia n. 20/89 (zone L e M - all. 11);
- 1.473,15 m² superficie lorda autorizzata con il Permesso a costruire n. 98/2004 (zone A e C e palazzina uffici - all. 12)

per un totale di 5.619,50 m².

Dal rilievo la superficie lorda totale dei fabbricati esistenti è di 5.674,06 m² (all. 10).

Superfici lorde	m ² autorizzati	m ² realizzati	differenza m ²
Concessione edilizia n. 20/89	4.146,35	4.134,75	
Permesso costruire n. 098/2004	1.473,15	1.469,31	
subb. 5 e 6 non autorizzato	0,00	70,00	
	-----	-----	
Totale	5.619,50	5.674,06	54,56

volumi (rif. all. 10, 11 e 12)

La volumetria complessivamente autorizzata (per i volumi dell'opificio autorizzati con C.E. n. 20/89 il calcolo è stato eseguito considerando le altezze riportate nelle tavole legittimate come altezze medie) è di 29.892,68 m³ e quella rilevata è di 36.378,53 m³ (compreso m.n. 740 subb. 5 e 6).

Pertanto rispetto al volume complessivo legittimato il rilievo evidenzia un aumento di volume di 6.485,85 m³.

Volumi	m ³ autorizzati	m ³ realizzati	differenza m ³
Concessione edilizia n. 20/89	24.048,03	30.617,87	6.569,84
Permesso costruire n. 98/2004	5.844,65	5.575,86	-268,79
subb. 5 e 6 non autorizzato	0,00	184,80	184,80
Totale	29.892,68	36.378,53	6.485,85

Dal confronto con il responsabile dell'Ufficio tecnico comunale circa la valutazione delle difformità è emerso quanto di seguito descritto.

1. La maggior parte delle destinazioni d'uso produttive e direzionali non sono compatibili con la zona agricola in cui ricade il lotto.
2. L'involucro esterno dell'opificio è completamente diverso da quello autorizzato e non rispetta i canoni tipici dell'edificazione in zona agricola.
3. Le superfici coperte e lorde sono di poco superiori a quelle complessivamente autorizzate, tuttavia la zona "B", all'interno della sagoma dell'opificio, la zona "D" ed il fabbricato corrispondente al m.n. 740 subb. 5 e 6 sono stati realizzati in assenza di autorizzazione edilizia. Inoltre la zona "D" presenta altezze superiori agli indici di zona previsti dalla normativa comunale.
4. La volumetria, pur non essendo uno standard edilizio vincolante all'epoca della costruzione è aumentata poiché le altezze di molte parti dell'opificio sono maggiori rispetto a quelle autorizzate con la C.E. n. 20/89. L'aumento di volume pari a 6.485,85 m³ non è sanabile in quanto gli immobili ricadono in zona di vincolo paesaggistico.
5. Manca il completamento delle pratiche edilizie n. 20/89 e n. 98/2004: in particolare la richiesta di agibilità che deve necessariamente far riferimento alla normativa vigente per quanto riguarda gli aspetti statici degli edifici, impiantistici e di collegamento alle reti tecnologiche.
6. Per il pozzo artesiano deve essere verificata sia l'esistenza della concessione rilasciata dalla organi preposti sia il versamento del canone demaniale annuo. Deve essere inoltre richiesta l'autorizzazione allo scarico.
7. Il progetto di sistemazione dell'area esterna è stato autorizzato con il permesso di costruire del 2006. L'area scoperta oggetto di pignoramento corrisponde ad una parte dell'area scoperta dell'opificio. Pertanto la sistemazione dell'area scoperta di pertinenza del lotto dovrà rispettare in ogni caso gli standard previsti di verde e parcheggi.

Il lotto ricade in zona agricola, in area soggetta a vincolo paesaggistico e in parte di rispetto fluviale.

L'edificazione è vincolata alla funzione produttiva agricola e deve rispettare gli elementi costruttivi e materici e le tipologie tipiche dell'ambito rurale; inoltre la valutazione dell'insieme richiede preventivamente l'autorizzazione paesaggistica, atto autonomo al quale è subordinato il permesso di costruire o gli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio.

Esclusi i casi di cui all'articolo 167 commi 4 e 5 (es. opere che non determinano aumenti di volumi o superfici utili) del D. Lgs. 42/2004, l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi.

Ciò premesso si precisa che le valutazioni attinenti la conformità e la sanabilità dell'insieme dipenderanno da determinazioni di più soggetti che non possono essere



preventivate: solo la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria può costituire la premessa fondamentale per ottenere un parere definitivo.

Pertanto è necessario presentare una richiesta di permesso di costruire in sanatoria con individuazione delle demolizioni e che indichi le variazioni prospettive, distributive e dimensionali per le destinazioni d'uso compatibili con la zona agricola, previa acquisizione dell'accertamento di compatibilità paesaggistica e della doppia conformità urbanistica tra l'epoca di costruzione e l'attualità.

Successivamente dovrà essere presentata una segnalazione certificata di agibilità che comprende una serie di documenti quali: attestazione di asseverazione delle condizioni di sicurezza, collaudo statico delle opere strutturali, documentazione relativa al rispetto delle norme sulle barriere architettoniche, documentazione catastale aggiornata, documentazione relativa alla sicurezza degli impianti quali certificazioni di conformità e collaudo, documentazione relativa all'isolamento termico, al rispetto delle norme sulla prevenzione incendi, agli allacciamenti impiantistici e al rispetto delle norme in materia di inquinamento acustico.

Quanto indicato costituisce, per quanto già esposto in premessa, un semplice parere sull'iter burocratico che non può prevedere né le valutazioni degli enti preposti né i relativi costi (demolizioni, sanzioni amministrative, oneri professionali).

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

1.9 DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

L'intero complesso immobiliare è inutilizzato.

1.10 DIVISIBILITA'

Considerate la tipologia, la consistenza degli immobili e le loro caratteristiche funzionali non risulta economicamente conveniente una divisione dei beni costituenti il lotto.

1.11 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il valore dell'immobile va inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere immesso nel mercato dopo averne determinato l'esatta consistenza.

La determinazione del più probabile valore di mercato deriva dalla comparazione diretta di beni simili tra loro. Tuttavia, considerata l'attuale bassa frequenza delle transazioni e la rilevante presenza sul mercato di questi immobili dismessi ed invenduti, risulta a volte problematico reperire dati sufficienti. Inoltre, anche disponendo di alcuni valori riscontrati, potrebbe risultare comunque difficile riconoscere l'analogia economica dei fabbricati da comparare.

In questo caso in particolare non è possibile utilizzare il criterio di stima del valore di mercato poiché gli immobili costituenti il lotto, inseriti in zona agricola e a vincolo paesaggistico, hanno tipologie costruttive diverse da quelle autorizzate, destinazioni d'uso non compatibili con la zona agricola in cui ricadono e volumi superiori rispetto a quelli autorizzati. A ciò si aggiunge l'impossibilità in questa sede, come già specificato, di poter ipotizzare l'esito dell'iter amministrativo necessario per regolarizzare le difformità rilevate, considerato che gli Enti coinvolti nel rilascio delle autorizzazioni e concessioni richiedono la stesura e la presentazione di un progetto dettagliato.



Si ritiene pertanto di utilizzare come criterio di stima degli immobili il costo di costruzione.

Costi di costruzione

Per il calcolo dei costi di costruzione è stata utilizzata un'applicazione di calcolo realizzata da CRESME (Centro Ricerche Economiche Sociali di Mercato per l'Edilizia e il Territorio) che permette di determinare il costo medio di costruzione di un'opera a livello territoriale inserendo i parametri edilizi che la caratterizzano (tipologia edilizia e costruttiva, rendimento energetico, qualità delle finiture ecc.). L'applicazione restituisce il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, espresso in €/m²) ulteriormente suddiviso tra opere edili, strutture ed impianti. L'utilizzo di questa applicazione permette di superare la quantificazione delle opere fatta da imprese locali che, mediamente, possono fornire importi tra loro molto diversi e quindi poco attinenti al calcolo statistico.

Il valore di costruzione di seguito esposto è comprensivo delle spese tecniche per progettazione, direzione lavori e collaudo, detratta la vetustà.

Per il terreno costituente il lotto, pari a 9.472 m² catastali si assume un valore di 15,00 €/m².

Per semplicità descrittiva la suddivisione che segue fa riferimento alla superficie lorda autorizzata di 5.619,50 m² così come riportata nella tabella riassuntiva riportata al par. 1.8.2 e alle superfici distinte per zona così come riportate anche nelle tavole allegate alla perizia.

Zona	superficie lorda autorizzata m ²	Costo costruzione deprezzato per vetustà €/m	Totale valore €
opificio - zone con struttura in putrelle e travi metalliche (zone M e L)	4.146,35	270,00	1.119.514,50
Zona C struttura in c.a.	273,36	450,00	123.012,00
Zona A ad uffici	530,40	700,00	371.280,00
palazzina uffici	669,39	750,00	502.042,50

		Totale €	2.115.849,00
superficie lotto m ²	9.472,00	15,00	142.080,00
		Totale generale €	2.257.929,00

A questo valore di mercato, riferito ad immobili legittimati e con caratteristiche costruttive analoghe, vanno detratti in via presuntiva i costi per la regolarizzazione, per gli interventi di demolizione, per le sanzioni amministrative e gli oneri professionali non quantificabili per quanto già esposto.

Oltre a ciò si ribadisce che gli immobili devono avere una destinazione d'uso compatibile con la zona agricola in cui sono inseriti e rispettare i canoni costruttivi degli edifici ricadenti in zona agricola e soggetta a vincolo paesaggistico.

Tutto ciò considerato si ritiene pertanto che il valore di mercato iniziale del lotto debba essere deprezzato per questi motivi del 50% pervenendo ad un valore finale di mercato arrotondato di 1.130.000,00 €.

1.12. STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Il valore degli immobili è inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, tenuto conto che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi.

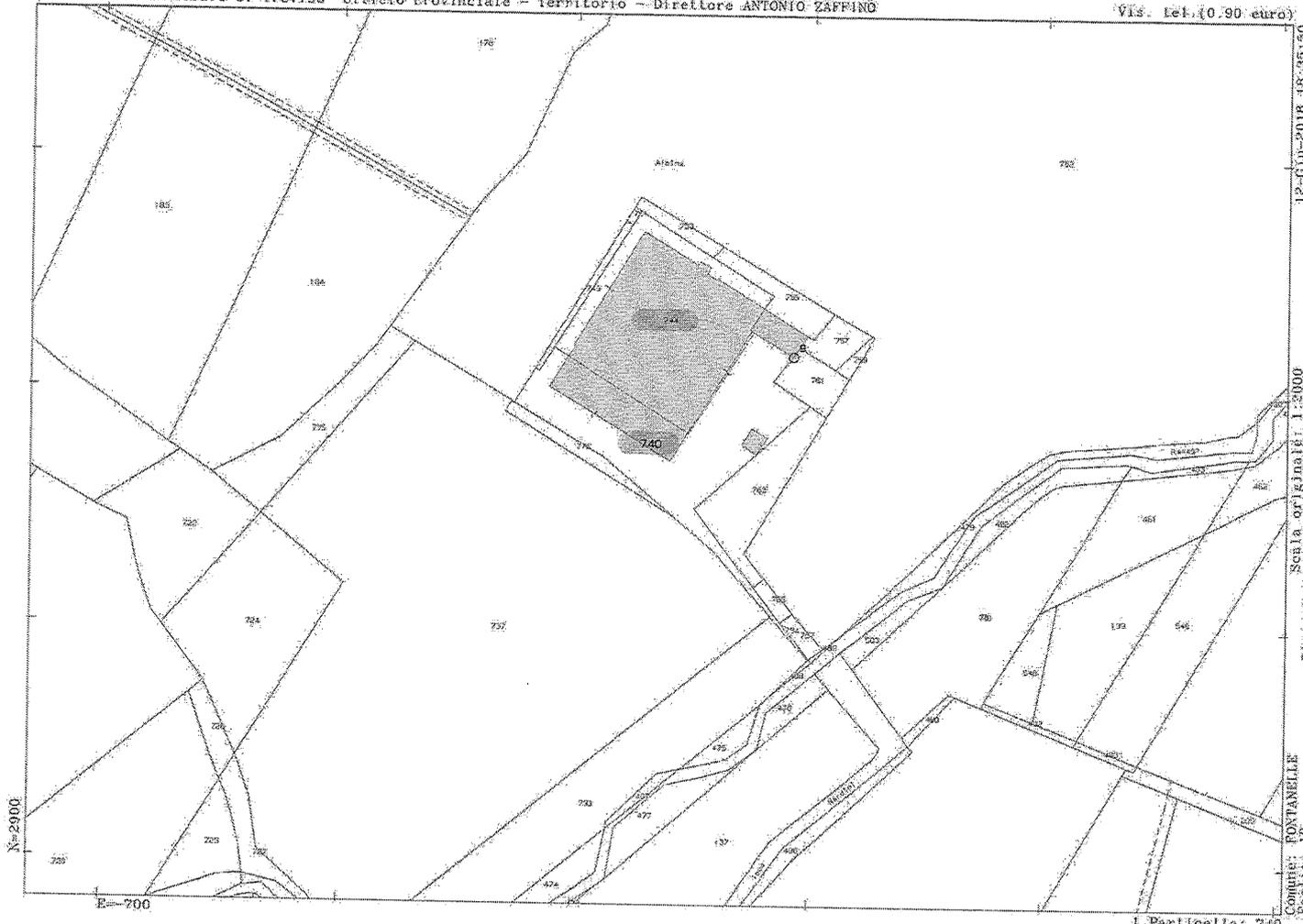
Pertanto il valore medio di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo un valore arrotondato di vendita forzata del lotto di 904.000,00 €.

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

Oderzo, 25 febbraio 2019

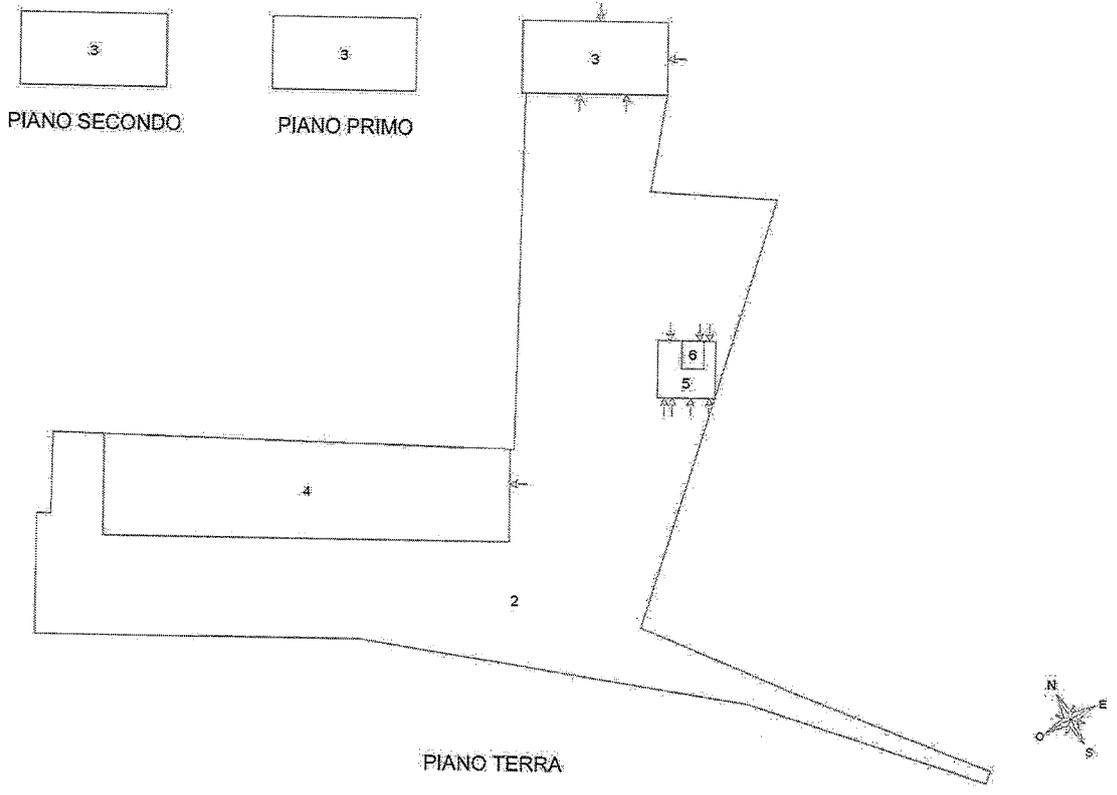
L'esperto stimatore
dr.ssa for. Cristina Rusalen





12-G.U.-2018-18-95/50
Prat. n. T37668/2018
Scala originale: 1:500
Dimensione cartacea: 531,000 x 374,000 metri
Comune: FONTANELLE
Foglio: 10
Particella: 740

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: Gaiotto Fabio	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Treviso	N. 02858
Comune di Fontanelle	Sezione: A	Foglio: 10	Particella: 740	Reg. Trib. n. 2401/2014 del
Dimostrazione grafica del subalterno			Tipo: Mappale n.	Scale: 1 : 500



Ultima perizia in atti
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
provincia di Treviso

Data: 04/07/2018 n. T37636 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 168 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato di stampa richiesta: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Direzione Provinciale di Treviso

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: FONTANELLE

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione		Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
FONTANELLE		A	n°civ	10	740			
Sub	UBICAZIONE via/piazza			Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via albina			T-1 2			OPIFICIO CON CORTE ESCLUSIVA DI MQ.3682 DERIVA DAL MN740 SOPPRESSO E SOSTITUITO DAI SUB 2-3-4-5-6 PER DIVISIONE	
2	via albina			T			BCNC (AREA SCOPERTA DI MQ.3682) AI SUB 3-4-5-6 DERIVA DAL SUB 1 PER DIVISIONE	
3	via albina	5		T-1 2			PALAZZINA UFFICI DERIVA DAL SUB1 PER DIVISIONE	
4	via albina	SNC		T			OPIFICIO DERIVA DAL SUB1 PER DIVISIONE	
5	via albina	9		T			UFFICI DERIVA DAL SUB 1 PER DIVISIONE	
6	via albina	5		T			UFFICI DERIVA DAL SUB 1 PER DIVISIONE	

Unità immobiliari n. 6

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio provinciale di
Treviso

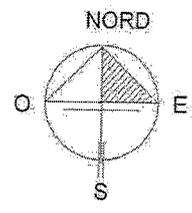
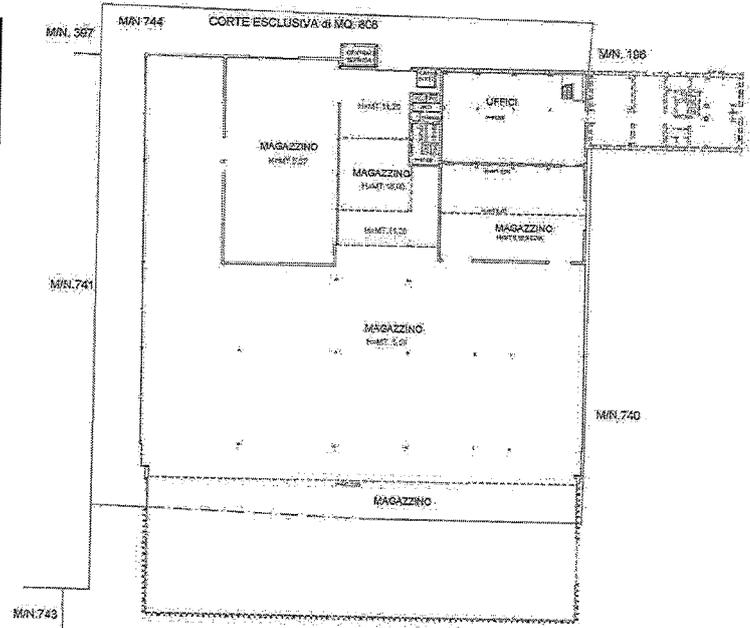
Dichiarazione protocollo A. TV0327612 del 01/12/2010
Planimetria di u.f.b. in Comune di Fontanelle
Via Albina

Identificativi Catastali:
Sezione: A
Foglio: 10
Particella: 744
Subalterno:

Completata da:
Boris Vittorico
Isolato all'albo
Geometri
Prov. Treviso N. 1419

Data: 04/06/2018 - n. 1
Rolle scade il 13/08/2018 - Richiedente
Forma piano di acquisizione: A3(27/420) - Formato stampa richiesto: A3(27/420)
Catasto Fabbricati

Data: 04/06/2018 - n. 1387883 - Richiedente:



**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0013281 del 24/01/2014

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fontanelle

Via Albina

civ. 5

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 10

Particella: 740

Subalterno: 6

Compilata da:
Gaiotto Fabio

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

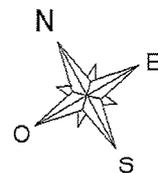
N. 02852

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA H.265



Ultima planimetria in atti

Data: 04/06/2018 - n. T257940 - Richiedente

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/06/2018 - Comune di FONTANELLE (D674) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 10 - Particella: 740 - Subalterno: 6 >
VIA ALBINA n. 5 piano: T;

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Fontanelle
Via Albina

civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione: A
Foglio: 10
Particella: 740
Subalterno: 5

Compilata da:
Gaiotto Fabio

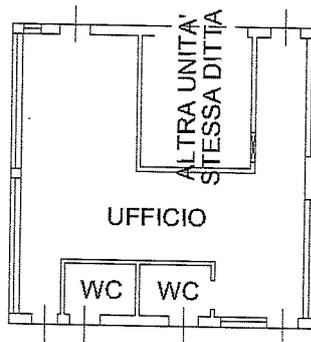
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso

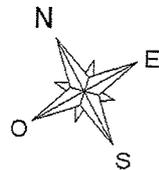
N. 02852

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO TERRA H.265



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/06/2018 - Comune di FONTANELLE (D674) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 10 - Particella: 740 - Subalterno: 5 >
VIA ALBINA n. 9 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 04/06/2018 - n. 728419 - Richiedente:

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Treviso

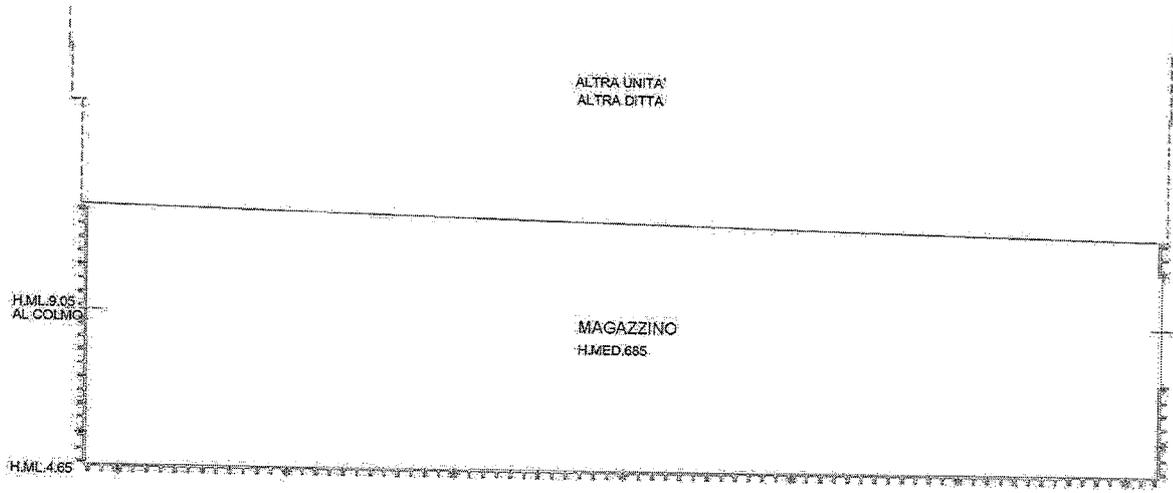
Dichiarazione protocollo n. TV0013281 del 24/01/2014
Planimetria di u.i.u. in Comune di Fontanelle.
Via Albina civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione: A
Foglio: 10
Particella: 740
Subalterno: 4

Completata da:
Geometra Fabio
Iscribo all'albo:
Geometri
Prov. Treviso M. 02852

Scala: 1:200

Data: 04/06/2018
Richiedente: 728419 - Richiedente:
Data scade: 1
Foglio di registrazione: A(27/7/20) - Fornito stampo richiesta: A(29/7/20)
Ufficio provinciale:



Completata da:
Gaiotto Fabio
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 02852

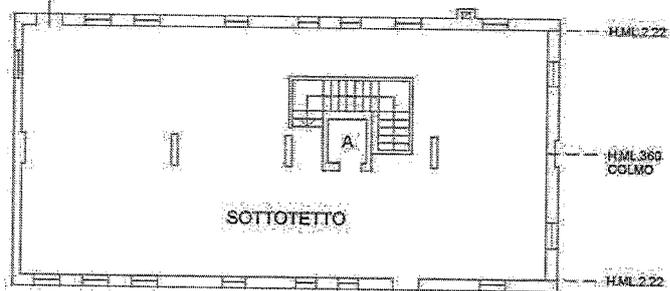
Identificativi Catastali:
Sezione: A
Foglio: 10
Particella: 740
Subalterno: 3

Partecipazione protocollata n. TV0013281 del 24/01/2014
Pianimetria di n. i. n. in Comune di Fontanelle
Via Albina

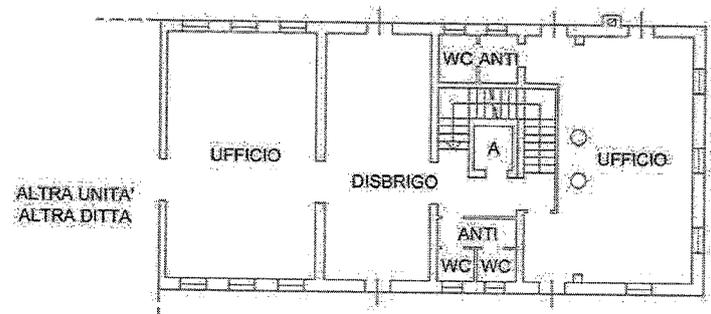
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Treviso

Scala 1:200

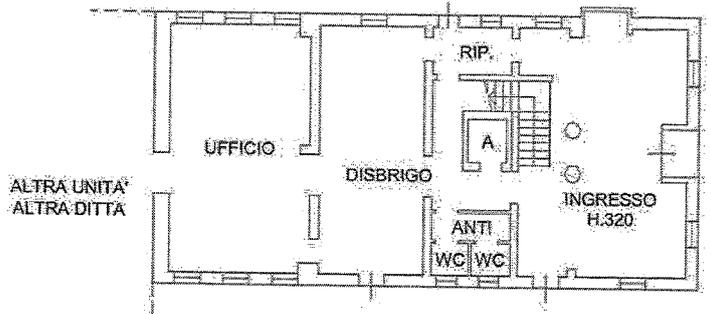
n. i.



PIANO SECONDO H.MED.290



PIANO PRIMO H.290



PIANO TERRA H.280

