

Tipo procedimento: **Esecuzioni Immobiliari**
Promossa da **[REDACTED]**
N. di ruolo generale **618/2015 R.G. Esec. Imm.ri**
Giudice Esecutore: **Dott.ssa FRANCESCA VORTALI**
C.T.U.: **Arch. ANTONIO E.G. BORTOLUZZI**
Udienza **24 ottobre 2018, V Piano, ore 09.30**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDICE

0 - PREMESSA

1 - OPERAZIONI PERITALI

2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

- 2.1. Identificazione, consistenza, inquadramento catastale ed edilizio dei beni*
- 2.2. Caratteristiche tipologiche e costruttive con ricostruzione storica degli iter concessori e autorizzativi*
- 2.3. Grado di finitura dei locali nello stato di fatto attuale concorrenti alla determinazione del valore di mercato*
- 2.4. Inquadramento urbanistico*
 - 2.4.1. Fattori di Localizzazione - Coerenze con la Viabilità esistente e costruenda*
 - 2.4.2. Coerenze del Compendio con gli Strumenti Urbanistici vigenti*

3 - METODI DI STIMA, CRITERI E CONSIDERAZIONI

- 3.1. Il probabile valore di mercato del terreno*
- 3.2. Il probabile valore di mercato degli edifici e loro parti*
- 3.3. Delineamento possibili lotti*

4 - STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA DEGLI IMMOBILI

5 - RISPOSTE PUNTUALI AI PUNTI DEL QUESITO E RIFERIMENTI DOCUMENTALI

- 5.1. Identificazione esatta dei beni pignorati*
- 5.2. Verifica ulteriori Interventi all'esecuzione Immobiliare*
- 5.3. Locazione del Capannone Laterale (C)*
- 5.4. Determinazione del valore commerciale del bene*
- 5.5. Elementi utili per la vendita*

6 - CONCLUSIONI

INDICE DEGLI ALLEGATI:

ALLEGATO N. 01	VISTA SATELLITARE DEL COMPENDIO	
ALLEGATO N. 02	TAV. 01 - PLANIMETRIA FASI EVOLUTIVE DEL COMPENDIO	SCALA 1 : 2000
ALLEGATO N. 03	TAV. 02 - PLANIMETRIA STATO DI FATTO ATTUALE DEL COMPENDIO	SCALA 1:500
ALLEGATO N. 04	TAV. 03 - PIANTA DEI CAPANNONI DEL CORPO CENTRALE	SCALA 1 : 250
ALLEGATO N. 05	TAV. 04 - PIANTA DEL CAPANNONE LATERALE	SCALA 1: 250
ALLEGATO N. 06	ESTRATTO DI MAPPA DEL COMPENDIO	VISURA N. TV0037167 SCALA 1 : 2000
ALLEGATO N. 07	PLAN. CAT. DEL COMPENDIO (SUB 3)	VISURA N. TV0037169 SCALA 1 : 500
ALLEGATO N. 08	PLAN. CAT. META' CAPANNONI CENTRALI (SUB 8)	VISURA N. TV0037175 SCALA 1 : 200
ALLEGATO N. 09	PLAN. CAT. PARTE CAPANNONE A - N.EST (SUB 5)	VISURA N. TV0037171 SCALA 1 : 200
ALLEGATO N. 10	PLAN. CAT. PARTE CAPANNONE B - S.EST (SUB 6)	VISURA N. TV0037173 SCALA 1 : 200
ALLEGATO N. 11	PLAN. CAT. DEL CAPANNONE LATERALE C (SUB 7)	VISURA N. TV0037174 SCALA 1 : 200
ALLEGATO N. 12	VISURA STORICA PER IMMOBILE	VISURA N. TV0037179
ALLEGATO N. 13	VISURA PER SOGGETTO	VISURA N. TV0037164
ALLEGATO N. 14	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
ALLEGATO N. 15	PRIMA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 14/74 prot.n.47 - 18.04.1974	
ALLEGATO N. 16	VARIANTE N. 165/75 ALLA PRIMA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA - 02.12.1975	
ALLEGATO N. 17	AUTORIZZAZIONE PER LA COSTRUZIONE DI UNA CABINA ELETTRICA - 20.05.1976	
ALLEGATO N. 18	AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ PER CAPANNONE ARTIGIANO N. 165/75/AGI - 23.07.1977	
ALLEGATO N. 19	CONCESSIONE EDILIZIA N. 48/80 PER AMPLIMENTO FALEGNAMERIA - 26.06.1980	
ALLEGATO N. 20	COLLAUDO STRUTTURE - 01.12.1983	
ALLEGATO N. 21	CONCESSIONE N.233/83 PER DIVISIONE CAPANNONE - 18.03.1984	
ALLEGATO N. 22	CONCESSIONE N.193/85 PER VARIANTE A MODIFICA CAPANNONE - 26.05.1986	
ALLEGATO N. 23	CONCESSIONE N. 89/280 PER NUOVA COSTRUZIONE CAPANNONE - 15.12.1989	
ALLEGATO N. 24	CONCESSIONE N. 90/270 PER "VARIANTI IN C.O. A NUOVO CAPANNONE - 19.12.1990	
ALLEGATO N. 25	CERTIFICATO DI COLLAUDO DELLE STRUTTURE - 23.02.1991	
ALLEGATO N. 26	DICHIARAZIONE CARATTERISTICHE DELL'IMPIANTO RISCALDAMENTO DEL D.L. - 28.02.1991	
ALLEGATO N. 27	DICHIARAZIONE CONFORMITÀ IMPIANTO TERMOSANITARIO - 15.03.1991	
ALLEGATO N. 28	DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO ELETTRICO - 15.03.1991	
ALLEGATO N. 29	AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITÀ PER CAPANNONE ARTIGIANALE N. 90/270 - 13.05.1991	
ALLEGATO N. 30	CONCESSIONE N. 93/197 PER "PARZIALE CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA LABORATORIO A MAGAZZINO E UFFICI" - 21.09.1993	
ALLEGATO N. 31	DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO ELETTRICO - 15.04.1994	
ALLEGATO N. 32	DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DELL'IMPIANTO TERMOIDRAULICO - 28.09.1994 -	
ALLEGATO N. 33	CONCESSIONE N. 94/048 PER "VARIANTI IN C.O. A PARZIALE CAMBIO DEST. D'USO - 30.04.1994	
ALLEGATO N. 34	LICENZA DI AGIBILITÀ N. 93/197/1 PER CONCESSIONI EDILIZIE N. 93/197 E N. 94/048 - 21.03.1995	
ALLEGATO N. 35	LICENZA DI AGIBILITÀ N. 93/197/2 PER CONC. EDILIZIA N. 93/197 DEL 21.09.1993 - 21.03.1995	
ALLEGATO N. 36	ATTO DI SCRITTURA PRIVATA PER MODIFICA DI SOCIETÀ IN NOME COLLETTIVO - 30.06.1998	
ALLEGATO N. 37	ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ	
ALLEGATO N. 38	NOTA ISCRIZIONE CONTRO - 08.02.2005	
ALLEGATO N. 39	ESTRATTO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL CAPANNONE LATERALE (C)	

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

0 - PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Arch. Antonio Bortoluzzi, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Treviso al n. 805, a seguito degli atti di pignoramento immobiliare e dell'istanza per la vendita dei beni pignorati depositati da [REDACTED] è stato nominato C.T.U. nel Procedimento in epigrafe tramite comunicazione PEC pervenutagli in data 20 marzo 2018 ed ha giurato nelle mani del Cancelliere dell'Esecuzione in data 23 marzo 2018.

Al Verbale di **Esecuzione N. 618/2015 R.G.E.** era allegata una scheda di **CHIARIMENTI** di cui all'art. 173 bis Disp. Att. C.P.C. come modificato dal D.L. n. 83/2015, ai quali la presente Relazione dà -di seguito- risposte puntuali.

1 - OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio il giorno 23 marzo 2018 con presa visione della copia della documentazione catastale dell'immobile e delle certificazioni depositate a cura della procedente agli atti.

Il C.T.U. si è poi recato in successive e diverse occasioni:

- a) il 23.03. presso l'Agenzia del Territorio di Treviso per l'effettuazione di visura storica per immobile, visura per soggetto, richiesta di Planimetrie ed Estratti Planimetrici degli immobili situati nel Comune di Spresiano (TV);
- b) idem il 23.01. presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Treviso per l'effettuazione delle ordinarie ispezioni;
- c) il 26.04. richiesta copia dell'Atto di proprietà al Notaio Dott. Pasquale Santomauro di Villorba (TV);
- d) il 26.04. richiesta al Custode nominato *Aste 33 srl. di Treviso*, per effettuare il sopralluogo all'abitazione;
- e) il 27 e 30.04. richiesto appuntamento per l'accesso agli Atti di Urbanistica e del Servizio Edilizia Privata del Comune di Treviso per verificare la rispondenza dei beni alle vigenti norme in materia amministrativa e urbanistico edilizia; indi sollecitati il 21.05;
- f) il 25.05. -ore 8,30- presso l'immobile oggetto dell'esecuzione per il sopralluogo ed i rilievi metrici e fotografici interni ed esterni insieme al Custode nominato ed alla presenza dell'esecutato;
- g) il 25.05. -ore 10,00- accesso agli Atti Amministrativi richiesti presso il Comune di Spresiano;
- h) il 25.05. richiesta copia del Contratto di Affitto del Capannone Laterale (D - vedasi Rilievi TAVV. n. 2 e 4) all'esecutato.

2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto dell'esecuzione sono ubicati nel Comune di Spresiano in via Luigi Galvani, civici n. 14, 16a e 16b.

Lo stato di fatto degli immobili è la risultante di diverse fasi di intervento che si sono succedute nel tempo, a far data dalla prima edificazione nel 1974, fino a determinarne l'assetto attuale.

Essi insistono su un lotto avente una superficie totale di 8.200 mq. di proprietà degli Esecutati.

Per descrivere ordinatamente il divenire -e le trasformazioni- (v. **TAV. 01-ALLEGATO 02**) di ognuna di queste costruzioni nonché dei correlativi iter amministrativi e concessori, abbiamo distinto, quattro Fasi di intervento:

Prima Fase: Anni 1974 - 1977 - costruzione primo Capannone centrale (**A**);

Seconda Fase: Anni 1980 - 1986 - costruzione secondo Capannone centrale (**B**);

Terza Fase: Anni 1990 - 1991 - costruzione nuovi uffici e nuovo distributivo nei Capannoni centrali;
- costruzione nuovo Capannone Laterale (**C**);

Quarta Fase: Anni 1993 - 1995 e seguenti - cambi nelle destinazioni d'uso e nel distributivo nei Capannoni centrali fino allo stato di fatto attuale.

Come premesso e previo appuntamento -richiesto e concordato con il Custode nominato *di Aste 33 srl. di Treviso*- venerdì 25 maggio 2018 alle ore 08,30, è stato effettuato congiuntamente l'accesso agli immobili per il sopralluogo ed i rilievi prescritti.

2.1. Identificazione, consistenza, inquadramento catastale ed edilizio dei beni

2.1.1. Gli immobili consistono in una serie di Capannoni industriali di edilizia prefabbricata.

I **Capannoni Centrali (A+B)** - vedasi Rilievi TAVV. n. 02 e 03) hanno una superficie totale di 2.327,85 mq..

Il **Capannone Laterale (C)** - vedasi Rilievi TAVV. n. 02 e 04) ha una superficie totale di 1.176,09 mq..

L' esecutato ne detiene il diritto di piena proprietà per l'intero, acquisito con Atto di Scrittura Privata per Modifica di Società in nome collettivo redatta in data 30.06.1998 dal Notaio Dott. Pasquale Santomauro di Villorba (TV), Rep. n. 97025/Raccolta n. 9505, registrato a Treviso il 13.07.1998 e quindi depositato presso il Registro delle Imprese di Treviso in data 21.07.1998. Reg. Particolare n. 15413, Reg. Generale n. 22118.

VEDI VISTA SATELLITARE DEL COMPENDIO

ALLEGATO N. 01

Detti beni risultano censiti nel **Catasto dei Fabbricati** nel Comune di Spresiano dell' Agenzia del Territorio, in Sez. Urbana A, Fg. 9-Particelle n. 867-sub 3-5-6-7 e 8, come riepilogato nella seguente

TABELLA 1:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	A	9	867	3	Area urb.				
2	A	9	867	5	D/1				€uro 1960,00
3	A	9	867	6	D/1				€uro 1860,00
4	A	9	867	7	D/1				€uro 4080,00
5	A	9	867	8	D/1				€uro 5420,00

e si sviluppano a Piano Terra, talora con alcune sopalcature interne, come documentato fotograficamente.

VEDI TAV. 01 - PLANIMETRIA FASI EVOLUTIVE DEL COMPENDIO	Scala 1 : 2000	ALLEGATO N. 02	
VEDI TAV. 02 - PLANIMETRIA STATO DI FATTO ATTUALE DEL COMPENDIO	Scala 1 : 500	ALLEGATO N. 03	
VEDI TAV. 03 - PIANTA DEI DUE CAPANNONI DEL CORPO CENTRALE	Scala 1 : 250	ALLEGATO N. 04	
VEDI TAV. 04 - PIANTA DEL CAPANNONE LATERALE	Scala 1 : 250	ALLEGATO N. 05	
VEDI VISURA n. TV0037167	Estratto di mappa del Compendio	Scala 1 : 2000	ALLEGATO N. 06
VEDI VISURA n. TV0037169	Planimetria Catastale del Compendio	Scala 1 : 500	ALLEGATO N. 07
VEDI VISURA n. TV0037175	Plan. Cat. del Capannone Centrale (1/2)	Scala 1 : 200	ALLEGATO N. 08
VEDI VISURA n. TV0037171	Plan. Cat. del Capannone Centrale (1/3)	Scala 1 : 200	ALLEGATO N. 09
VEDI VISURA n. TV0037173	Plan. Cat. del Capannone Centrale (1/3)	Scala 1 : 200	ALLEGATO N. 10
VEDI VISURA n. TV0037174	Plan. Cat. del Capannone Laterale	Scala 1 : 200	ALLEGATO N. 11
VEDI VISURA n. TV0037179	Visura Storica per Immobile		ALLEGATO N. 12
VEDI VISURA n. TV0037164	Visura per Soggetto		ALLEGATO N. 13

L'accesso al Compendio avviene sul lato nord da Via Galvani, da tre distinti passi carrabili e da un cancelletto pedonale. Le aree scoperte di pertinenza circondano i corpi di fabbrica, sono agevolmente carrabili da TIR e auto essendo interamente asfaltate o pavimentate.

VEDI DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N. 14

2.2. Caratteristiche tipologiche e costruttive con ricostruzione storica degli iter concessori e autorizzativi

Sono stati esperiti i seguenti documenti depositati presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune.

2.2.1. Prima Fase: Anni 1974 - 1977

18.04.1974 - Viene rilasciata la **prima Autorizzazione** (Nulla Osta n. 14/74 prot.n.47) al Progetto di costruzione di un **"Fabbricato industriale per Falegnameria"** (Capannone "A") in Zona Industriale a Spresiano in Via Nazionale (poi intitolata a L. Galvani) rilasciata all'Esecutato. Progetto e D.L.: [REDACTED]

La struttura prefabbricata -progettata dall'[REDACTED] fu fornita e posata in opera dalla [REDACTED] Piave di Nervesa della Battaglia; è composta da 12 travate, occupava una superficie di ml. 66,90 di lunghezza x 16,70 di larghezza per un totale di 1.117,23 mq., calcolati da progetto, ed è disposta -con prospetto nord- parallelamente a via Luigi Galvani.

Attualmente una recinzione h. 1,30 ml.~ circonda tutto il compendio a cui si può accedere da tre diversi passi carrabili e da un cancelletto pedonale (civici 14, 16a e 16b).

Le strutture consistono in:

- fondazioni con plinto a bicchiere in corrispondenza dei pilastri;
- serie di pilastri di cm. 40x40 con H. fuori terra ml. 4,00, prefabbricati in c.a. con estremità a "U" per posarvi le travi delle capriate triangolari;
- sui pilastri posti sulle pareti più lunghe con interasse di ml. 6,00, sono appoggiate delle travi a "T" con h. cm.70,00, largh. ala cm. 40,00 e spessore cm. 12,00.

L'edificio è rialzato di 15 cm. sul piano di campagna.

Su ogni coppia di pilastri è appoggiata una capriata con luce di ml. 16,00.

Le capriate a sezione variabile "a doppio T" hanno h. all'imposta = cm. 45,00 e h. al centro (colmo) = ml. 1,48, larghezza ali: sup.= cm. 30,00, inf.= cm. 20,00.

Le capriate sono collegate da arcarecci con sezione a "T" h. cm. 22 e base cm. 14, posti con interasse = ml. 0,98.

Sulle due falde del tetto, per tutta la lunghezza longitudinale, è praticata una apertura coperta con ondulati translucidi per garantire l'illuminazione naturale oltre a quella delle finestrate laterali.

La copertura è in **ETERNIT** e poggia sugli arcarecci. La pendenza del tetto è del 18%.

I tamponamenti laterali sono realizzati con blocchi di cls. e con laterizi.

In questa prima versione, in corrispondenza della prima campata (lato est) vi erano un Ufficio con toilette; i servizi per gli operai; un magazzino e un locale spogliatoio/mensa. **ALLEGATO N. 15**

02.12.1975 - Viene autorizzata una "Variante al Progetto di capannone industriale" (n. 165/75). **ALLEGATO N. 16**

20.05.1976 - Viene autorizzata la costruzione di una Cabina Elettrica. **ALLEGATO N. 17**

23.07.1977 - Viene rilasciata l'autorizzazione di Agibilità per il Capannone artigiano(n. 165/75/AGI). **ALLEGATO N. 18**

2.2.2. Seconda Fase: Anni 1980 - 1986

26.06.1980 - Viene rilasciata una **Concessione Ed. n. 48/80** per **"Ampliamento di fabbricato di tipo industriale per Falegnameria"** (Capannone "B") all'Esecutato. Progetto e D.L.: Geom. [REDACTED]

Consiste nel **raddoppio** del Capannone esistente che viene realizzato con le medesime caratteristiche del precedente, fornito e posato in opera sempre dalla Ditta [REDACTED] **ALLEGATO N. 19**

15.11.1983 - Nominato il Collaudatore delle strutture, Ing. [REDACTED]

18.11.1983 - Relazione del D.L. -Geom. [REDACTED] a strutture ultimate. In essa si specifica che le fondazioni (plinti e travi di collegamento tra gli stessi) sono state realizzate con getto di cls. dosato a 3ql. cem.325/mc. e usato ferro Feb32 ad aderenza migliorata

01.12.1983 - Collaudo delle strutture. **ALLEGATO N. 20**

18.03.1984 - Concessione n.233/83 per divisione Capannone. **ALLEGATO N. 21**

26.05.1986 - Concessione n.193/85 per Variante a modifica Capannone. **ALLEGATO N. 22**

1989 - In quest'anno metà circa del Capannone Centrale viene affittato a [REDACTED] e gli spazi relativi vengono suddivisi come riportato nella **Tavola 01-1.3.** (Anni 1990-91) e così come risultano tuttora

accatastati (situazione al 23/03/2018) in FG 9-Mapp. n. 867/ sub 8 (vedere Visura n. TV0037175 - Plan. Cat. del Capannone Centrale (1/2) - Scala 1 : 200 - **ALLEGATO N. 08** sopracitato).

2.2.3. Terza Fase: Anni 1990 - 1991

15.12.1989 - Viene rilasciata una Concessione n. 89/280 per "**Nuova costruzione di Capannone**" ad una Ditta snc. di proprietà dell'Esecutato. Progetto e D.L.: Geom. [REDACTED] **ALLEGATO N. 23**
(*quivi denominato Capannone Laterale "C" -ndr.*)

19.12.1990 - Concessione n. 90/270 per "Varianti in corso d'opera a nuova costruzione Capannone".
Le opere consistono nella costruzione di un Nuovo Capannone isolato a pianta rettangolare di dimensioni complessive (compreso lo sporto per uffici sul fronte nord) di ml. 49,70 x 24,20 e h. ml. 5,70 alla gronda. H. totale al tetto finito = ml. 7,00. **ALLEGATO N. 24**

Le strutture consistono in:

- fondazioni con plinto a bicchiere in corrispondenza dei pilastri e continue in corrispondenza delle murature di tamponamento ed interne per uffici e servizi;
- sui lati maggiori ci sono una serie di 12 pilastri di cm. 55x55 posti ad interasse di ml. 10,00 e con H. fuori terra ml. 5,70, prefabbricati in c.a.. Le estremità superiori sono "a forcella" per ospitare le travi di banco che hanno una sezione a "T" con H.= cm. 103 e larghezza ala cm. 55; su queste poggia la copertura formata da travi in c.a.p. con sezione a "Y" con H.= cm. 106 e larghezza ali cm. 120, poste su una luce di ml. 23,10 e con interasse di ml. 2,50;
- la copertura è composta da cupoline in **fibrocemento ondulato** e la soffittatura è in fibrocemento grecato con strato coibente. In corrispondenza dei lucernari, la copertura e il soffitto sono in fibroresina translucida;
- i tamponamenti laterali esterni sono composti da pannelli verticali prefabbricati in c.a. con H. fuori terra ml. 5,70 x 2,00 e spessore 18 cm., sono poggiati sulla fondazione e fissati ai pilastri con zanche e profilati "halfen"; su di essi sono praticati i fori per finestrate e porte;
- le fondazioni, i pilastri delle fronti e i portali furono gettati in opera.

Sul fronte Nord sono stati ricavati Uffici e servizi le cui strutture consistono in fondazioni continue in cls., murature in laterizio, solaio di copertura portante in laterocemento tipo "bausta" h.= cm. 20+4, interasse cm. 60.

Adiacente ai servizi -lato ovest- è stata costruita la Centrale Termica ma con pareti in pannelli di c.a. e copertura in laterocemento tipo "bausta" h.= cm. 20+4.

Tutti gli elementi costruttivi prefabbricati descritti sono stati forniti e montati dalla [REDACTED] di Nervesa della Battaglia su Progetto dell'Ing. [REDACTED]. Le fondazioni in cls. in loco furono progettate dall'Ing. [REDACTED] e realizzate, insieme alle altre restanti opere murarie, dall'Impresa Francesco Borsoi di Spresiano.
Il pavimento interno dell'edificio è rialzato di 10 cm. sul piano di campagna.

31.01.1991 - Relazione Finale del D.L. -Geom. [REDACTED] per le opere in c.a. normale e precompresso.

31.01.1991 - Nominato il Collaudatore delle strutture, Ing. [REDACTED]

23.02.1991 - Certificato di Collaudo delle strutture.

ALLEGATO N. 25

28.02.1991 - Dichiarazione su attività, emissione fumi e caratteristiche dell'impianto di riscaldamento del Progettista e D.L., Geom. [REDACTED] **ALLEGATO N. 26**

15.03.1991 - Dichiarazione di conformità dell'impianto termosanitario rilasciata dalla [REDACTED] **ALLEGATO N. 27**

15.03.1991 - Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata dalla [REDACTED] **ALLEGATO N. 28**

13.05.1991 - Viene rilasciata l'autorizzazione di Agibilità per il "Fabbricato ad uso Capannone artigianale n. 90/270. **ALLEGATO N. 29**

2.2.4. Quarta Fase: 1993 - 1995 e seguenti

- 21.09.1993 - Concessione n. 93/197 per "Parziale cambio di destinazione d'uso da Laboratorio a Magazzino e Uffici" rilasciata ad una Ditta snc. di proprietà dell'Esecutato. Progetto e D.L.: [REDACTED] (Capannoni Centrali) **ALLEGATO N. 30**
- 15.04.1994 - Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata dalla Ditta [REDACTED] di Spresiano con unita a "Relazione e tipologia dei materiali usati per l'esecuzione dell'Impianto Luce e F.M." e con allegato schema elettrico e certificato dei propri requisiti tecnico professionali. Nuovo impianto luce uffici e quadro elettrico generale **ALLEGATO N. 31**
- 28.09.1994 - Dichiarazione di conformità dell'impianto termoidraulico rilasciata dalla Ditta [REDACTED] Spresiano unita a "Relazione tipologica impianto" e con allegato Progetto Impianto Termico e certificato dei propri requisiti tecnico professionali. Impianto di riscaldamento/condizionamento uffici con nuova caldaia Thermital Europa AR da 29900 kcal/h a gasolio e 17 ventilconvettori Aermec. **ALLEGATO N. 32**
- 30.04.1994 - Concessione n. 94/048 per "Varianti in corso d'opera a Progetto di parziale variazione di destinazione d'uso da Magazzino a Laboratorio e Uffici" rilasciata alla Ditta [REDACTED] Progetto e D.L.: [REDACTED] **ALLEGATO N. 33**
- 21.03.1995 - Licenza di Agibilità n. 93/197/1 relativa alle Concessioni Edilizie n. 93/197 e n. 94/048 relativa al cambio di destinazione d'uso da Laboratorio a Magazzino e Uffici (Catasto: FG 9-Mapp. n. 867/ sub 8). **ALLEGATO N. 34**
- 21.03.1995 - Licenza di Agibilità n. 93/197/2 relativa alla Concessione Edilizia n. 93/197 del 21.09.1993 relativa al Fabbricato ad uso Falegnameria (Catasto: FG 9-Mapp. n. 867/ sub 5 e 6). **ALLEGATO N. 35**
- [REDACTED]

2.3. Grado di finitura dei locali nello stato di fatto attuale concorrenti alla determinazione del valore di mercato

TAV. 03 - CAPANNONI CENTRALI (A+B - Pianta Stato di Fatto)

ALLEGATO N. 04

Dalla visita effettuata, gli immobili appaiono all'esterno tutti in discrete condizioni. All'interno appaiono ovunque occupati da materiali, impianti e macchinari diversi.

Gli **Uffici**, orientati su tutto il lato ovest e su buona parte del lato nord, sono stati ricavati erigendo una serie di pannelli -prefabbricati e coibentati- montati su orditura metallica, che costituiscono pareti e soffitto portante (*sopra al quale sono pure posizionati impianti e materiali vari- ndr.*) e controsoffittati al di sotto.

Gli intradossi delle pareti perimetrali sui lati verso gli esterni, sono stati pure coibentati per tutto il loro sviluppo. I pavimenti sono tutti in piastrelle di ceramica di colore grigio.

I locali così ricavati ospitano una serie di uffici realizzati, all'interno, con pareti mobili prefabbricate:

- per 78,27 mq. (zona uffici nord-ovest),
- per 94,69 mq. (zona uffici sud-ovest),

e che dispongono, sull'angolo nord-ovest, dei relativi servizi igienici:

- antibagno di 4,66 mq.,
- WC1 di 3,15 mq.,
- WC2 di 6,06 mq.,
- locale centrale termica a gasolio di 3,55 mq. per il riscaldamento termo-sanitario (realizzato con ventilconvettori a soffitto a ovest e con termosifoni a nord); questi ultimi locali sono delimitati da pareti in laterizi, intonacati, finiti a gesso e colorati in bianco sui vari lati e rivestiti da piastrelle nelle toilettes.

Nella parte a nord che si affaccia su via Galvani **altri Uffici**, realizzati in laterizio e pure coibentati, sporgono dalla facciata (ml. 24,00 x 5,00) per complessivi 120 mq. lordi e ospitano:

- uno spogliatoio di 21,64 mq. con relativi
- servizi di toilettes di 10,28 mq. e
- docce di 11,89 mq.;
- ufficio 1 di 21,15 mq.,
- ufficio 2 di 14,70 mq.,

- ufficio 3 di 14,62 mq.,
- anti + toilette di 3,15 mq.
- corridoio di collegamento di 9,08 mq..

Posteriormente a questi locali -all'interno del Capannone Nord (A)- vi sono:

- un locale denominato **Falegnameria piccola** di 72,26 mq. (*unica a non avere illuminazione naturale - ndr.*),
- una zona "Mostra Legnami" di 110,27 mq. nella quale è situato anche un ingresso a pianta triangolare.

H. media su tutto il piano quivi considerato = ml. 2,70.

Porte interne in legno colore noce.

Porte e serramenti esterni in alluminio anodizzato.

La retrostante FALEGNAMERIA CAPANNONE NORD "(A)" appare, all'interno, complessivamente in buone condizioni. Essa risulta oggi nel suo intero sviluppo pari a 817,45 mq. per la parziale demolizione del setto divisorio in blocchi di cemento a suo tempo realizzata al centro, diversamente da come appare invece divisa nelle **Visure catastali n. TV0037171 e parte alta della n. TV0037175***.

**N.B. - La porzione di nord-ovest (metà di A) e la parte ora denominata "LABORATORIO CAPANNONE (B) SUD-OVEST" di 469,00 mq, insieme a tutti i locali sopra descritti, fino al 2005, era affittata a*

TAV. 03 - LABORATORIO CAPANNONE (B) SUD-OVEST (parte bassa della Visura n. TV0037175) ALLEGATO N. 04

Misura 469,00 mq. con H. utile fino a 4,70 ml. Vi si accede tramite portone industriale scorrevole in metallo dal piazzale lato sud.

Il lato a sud è quasi interamente finestrato nella parte superiore, tranne nella prima campata a lato della tramezzatura divisoria che risulta tamponata con un'orditura lignea totalmente aperta di dim. ml. 5,60 x h. 4,00 ml. , corrispondente all'incirca agli ex locali esterni per la caldaia e i compressori, oggi rimossi.

Tra LABORATORIO CAPANNONE (B) SUD-OVEST e LABORATORIO CAPANNONE (B) SUD-EST, l'apertura esistente sulle due tramezzature laterali divisorie realizzate in blocchi di cemento, è stata attualmente tamponata con una orditura lignea fissa e chiusa con pannelli pure lignei di dim. complessive di ~ml. 5,60 x h. 4,00 ml. circa.

E' comunicante con la "FALEGNAMERIA CAPANNONE NORD" tramite un altro portone metallico scorrevole di dim. 4,40 ml x 4,00 h..

TAV. 03 - LABORATORIO CAPANNONE (B) SUD EST Visura catastale n. TV0037173 ALLEGATO N. 04

Fa parte di una porzione del secondo Capannone Centrale con una superficie di 402,76 mq. e altezza alla catena della capriata di ml. 4,70. Vi si accede dal lato est tramite un portone industriale in metallo ad ante scorrevoli di dim. 5,50 ml. x 4,00 H nonché da una porta pedonale sul lato sud, lato che è anche interamente finestrato.

Sulle due falde del tetto, per tutta la lunghezza longitudinale di entrambi i Capannoni Centrali (A+B), è praticata una apertura coperta con ondulati translucidi di 28,40 mq./cd., per garantire l'illuminazione naturale oltre a quella delle finestre laterali.

E' comunicante con la "FALEGNAMERIA CAPANNONE NORD" tramite un portone scorrevole di dim. 5,60 ml x 4,00 h..

Detto Laboratorio è dotato autonomamente di:

- 1 ufficio di 33,27 mq. con accesso dall'esterno lato est tramite portoncino pedonale in alluminio anodizzato grigio; i pavimenti sono in piastrelle color mattone, le porte interne sono in alluminio anodizzato con vetrate;

- è dotato di toilette (anti+WC.) di 2,52 mq con piastrelle di colore verde sul pavimento e sui rivestimenti delle pareti;

- 1 spogliatoio dotato di lavatoio lungo, di WC e di doccia per complessivi 10,16 mq.; i pavimenti sono in piastrelle color mattone, le porte sono in anodizzato tamponato con bilaminato bianco.

Tutti questi ambienti hanno altezza media di ml. 2,70, sono intonacati a civile su pareti e soffitto e colorati in bianco; sono dotati di finestre in alluminio anodizzato grigio sul lato est.

Sopra alla superficie complessiva di ufficio e spogliatoio sono stati ricavati dei locali (non finiti) con pareti in cartongesso e finestre sul lato interno che non è stato possibile visitare per la mancanza di scala di accesso.

I pavimenti industriali dei Capannoni centrali sono tutti in battuto di cemento di colore grigio come tutta la pavimentazione esterna che si sviluppa per tutta la lunghezza retrostante al capannone di sud est.

TAV. 04 - CAPANNONE LATERALE "C"

ALLEGATO N. 05

Dalla visita effettuata e per quanto ispezionato, l'immobile appare in buone condizioni di esercizio sia all'esterno che all'interno.

E' la costruzione più recente e risulta affittata ad una Ditta srl. che la utilizza ai fini della propria ragione sociale ad uso Laboratorio e Deposito, con annessi uffici, prospiciente area di sosta ad uso esclusivo e area di manovra circostante. La facciata a nord presenta, per tutta la sua lunghezza, un aggetto sovrastante al portone, agli uffici e ai servizi.

Il Capannone è diviso in due parti:

1 - un Laboratorio di produzione di 354,00 mq. (H. 5,70 ml.) a cui si accede direttamente da Via Galvani al civico n. 16b da cancello stradale elettrocomandato e poi tramite un portone industriale metallico ad ante scorrevoli di dim. 4,25 x h. 4,50 ml.;

- uno spazio ad uffici 68,30 mq. con accesso indipendente dal piazzale con marciapiede esterno in porfido; è dotato di uscita al laboratorio; è interamente coibentato su tutto il relativo perimetro, compresa la toilette di 3,75 mq., h. 2,70 ml.;

- uno spogliatoio con accesso dal Laboratorio di 10,60 mq. con relative toilettes di 8,12 mq., h. 2,70, pure interamente coibentati sul relativo perimetro;

- con una scala metallica il piano sovrastante uffici, spogliatoio e toilettes è agibile ed usato come deposito;

- una Centrale termica di 12,68 mq., h. 4,00 ml., con accesso esterno dal piazzale;

2 - un Deposito Prodotto Finito di 651,71 mq. (H.5,70 ml.) al quale si accede dal lato ovest tramite un portone industriale metallico ad ante scorrevoli di dim. 4,25 x h. 4,50 ml.; il deposito ha in uso per le manovre dei TIR anche il secondo cancello stradale posto al centro tra i capannoni -civico 16a- pure elettrocomandato, e dispone anche di altre due porte pedonali, una sul lato est e una sul lato ovest.

Tutti i serramenti e le finestre sono in alluminio anodizzato colore grigio

I pavimenti industriali sono tutti in battuto di cemento di colore rosso mattone, mentre il marciapiede esterno in battuto -che si sviluppa per quasi tutta la lunghezza del lato ovest- è color cemento.

PIAZZALI ESTERNI

Le aree di contorno ai Capannoni, Cabina Elettrica e Locale liquidi infiammabili misurano complessivamente:

(mq. 8.200,00 - mq. 3.530,15) = **mq. 4.669,85.**

VEDI ALLEGATO 03

Le rispettive Aree pertinenziali sono state calcolate partendo da metà del cancello 16a, restando sulla mezzera tra i Capannoni fino alla recinzione lato Sud, e risultano così ripartite:

- Capannone Laterale (C) = **mq. 1.346,09**

- Capannoni Centrali (A+B) = **mq. 3.323,76.**

Sono tutte asfaltate tranne la parte posteriore al Capannone Sud, che è in battuto di cemento, i marciapiedi di contorno descritti e le aiuole a verde.

La distanza tra lato Est dei Capannoni A+B e lato Ovest del Capannone Laterale C è di 10 ml. (vedasi Tavole All. 3-4-5).

Nel caso di separazione in due lotti, l'area in questione -salvo accordi in deroga- dovrebbe rimanere aperta perché non potrebbe a norma essere recintata, essendo le distanze minime tra i confini fissate dal PRG vigente uguali a 6 ml..

2.4. Inquadramento urbanistico

2.4.1. Fattori di Localizzazione - Coerenze con la Viabilità esistente e costruenda

Il Compendio considerato è localizzato in località Visnadello di Spresiano. Dista (in linea d'aria) circa 150 ml. dalla Strada Statale n. 13 -**Pontebbana**- dalla quale, entrando in Via A. Volta, si perviene a Via L. Galvani ove esso è sito.

Risulta quindi facilmente accessibile anche dal progettato Casello di Spresiano della "Superstrada a pedaggio Pedemontana Veneta" (S.P.V.) in corso di costruzione.

2.4.2. Coerenze del Compendio con gli Strumenti Urbanistici vigenti

2.4.2.1. Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Spresiano, approvato ai sensi dell'art. 50 della L.R.V. n. 61/85 è tuttora vigente.

Il Compendio è individuato nelle **Z.T.O. "D"**- Zone per insediamenti Artigianali ed Industriali di completamento (D/1.1). Nelle **Norme Tecniche di Attuazione vigenti** del PRG., all'art. 45, sono indicate le Destinazioni d'uso delle aree (compreso il cambio di destinazione purchè siano garantiti gli standard urbanistici-ndr.); le Modalità d'Intervento e i Parametri Edilizi con rapporto di copertura $K \leq 0,50$ (attualmente il rapporto k è = $3.530,15 \text{ mq.} / 8.200 \text{ mq.} = 0,43$).

Le prescrizioni di riservare a parcheggio privato all'interno della superficie fondiaria un'area pari al 5% della superficie -con un minimo di un posto auto ogni 200mq. di pavimento- ed almeno il 10% per verde alberato appaiono rispettate.

2.4.2.2. Con Delibera del C.C. n. 25 del 30.05.2017 il Comune ha **adottato** il proprio **Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.)** ai sensi della L.R.V. n. 11/2004.

In regime di salvaguardia, fino all'approvazione del **P.A.T.** e del successivo **Piano degli interventi**, si applicano le disposizioni e le norme del vigente **Piano Regolatore Generale** ove queste non siano in contrasto con le disposizioni e le norme introdotte dal P.A.T.

Nella **Tavola 4.1 -Carta della Trasformabilità-** sono ricomprese le **aree a prevalente destinazione terziaria** in conformità a quanto previsto nel **Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Treviso (P.T.C.P.)**.

Il Compendio in oggetto rientra pienamente all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata, di riqualificazione e di riconversione individuate dal **P.A.T.**, corrispondendo la sua localizzazione alle attuali aree produttive individuate lungo la Strada Statale n. 13 -Pontebbana- e ricomprese tra gli abitati di Spresiano e Visnadello.

2.4.2.3. Nelle **Norme Tecniche del P.A.T. adottate (2017)**, le aree con **destinazione terziaria prevalente** sono definite all'art. 53 che ne fissa gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni.

Trattandosi di porzione di immobili urbani la cui area di pertinenza è superiore a 5.000 mq., i beni in oggetto necessitano di certificato di destinazione urbanistica in sede di trasferimento.

3 - METODI DI STIMA, CRITERI E CONSIDERAZIONI

Dalle ispezioni e dalle indagini effettuate si è accertato che, rispetto all'esistente, non sono state realizzate ulteriori opere né modifiche soggette a nuovi provvedimenti autorizzativi o concessori.

3.1. Il probabile **valore di mercato dei terreni** è stato determinato consultando direttamente imprenditori e tecnici specificamente operanti nel Comune di Spresiano ed è stato stimato:

valore delle aree pertinenziali (non edificabili) in **150,00 €/mq x mq. 3.323,76 = € 498.564,00**

180,00 €/mq x mq. 1.346,09 = € 242.296,20

per un valore commerciale di mercato pari ad **€ 740.860,20**.

Tale importo è stato quindi ridotto a valore di **vendita forzata**.

3.2. Il probabile **valore di mercato degli edifici e loro parti** è stato determinato comparandolo ad altre tipologie similari della zona di cui sono stati esperiti i più recenti prezzi di mercato, nonché alla luce delle **"Linee Guida per la Valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie/2018"**, della **Norma UNI 10750/2005 e dell'Allegato C al DPR. N.138/98**.

Nella valutazione complessiva, si è tenuto conto puntualmente:

- **dei fattori di localizzazione della zona** e del contesto urbanistico di Visnadello in cui è sito il Compendio;

- degli indirizzi del P.A.T. (feb. 2017) che individua la Zona a **prevalente destinazione terziaria**;
- del loro posizionamento e **della loro facile accessibilità** rispetto alla S.S. 13-Pontebbana e alla costruenda Superstrada Pedemontana Veneta;
- della **vicinanza** rispetto ai servizi urbani ed alle infrastrutture di mobilità;
- delle rispettive **età di costruzione**, della **tipologia costruttiva** e del relativo stato attuale di **manutenzione**;
- del diverso **grado delle finiture**, dei servizi e degli impianti di cui sono dotati, anche in prospettiva di un eventuale riutilizzo di carattere terziario degli Uffici e dei servizi.

E' stato quindi dedotto, per analogia, il valore forfetario a corpo, acquisendo dati da operatori diversi, sia con disponibilità immobiliari nella zona considerata, sia operanti sul web; sono stati considerati i valori esposti dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino immobiliare.

Analogamente è stata eseguita la **Verifica di congruità del canone di locazione** del Capannone Laterale "C".
i cui valori sono riportati al successivo **punto 5.3**.

3.3. Al fine di delineare possibili lotti sono state determinate le superfici ed i diversi valori con i seguenti criteri:

- mantenere l'unità di tutti gli uffici e dei relativi servizi di Nord Ovest, nonché della "Falegnameria piccola" (compreso riscaldamento e condizionamento) dei Capannoni A e B;
- determinate le superfici ed i diversi valori dei Laboratori Falegnameria Nord, Laboratorio Sud Ovest e Laboratorio con Uffici Sud Est;
- determinate le superfici ed i diversi valori del Capannone Laterale C, attualmente in locazione ed in attività, distinguendo Laboratorio, Uffici, Servizi e Deposito.

TABELLA 2 - VERIFICA PARAMETRI EDILIZI		
		m ²
1	Superficie Totale Area	8200,00
2	Edificabilità max. 50%	4100,00
A detrarre:		
3	Superficie coperta esistente	3530,15*
4	10% a Verde	353,01
5	5% a Parcheggi interni	176,5
6	Totale a detrarre:	4059,66
7	Differenza:	40,34

* *Inclusi Locale liquidi infiammabile e Cabina Elettrica*

La verifica dei parametri edilizi per l'area fondiaria considerata espone una differenza di +40,34 mq. che **non è significativa** in termine di valore per "*capacità edificatoria residua*".

Ribadiamo qui nuovamente che, essendo **la distanza** tra lato Est dei Capannoni **A+B** e lato Ovest del Capannone Laterale **C** di soli **10 ml**, qualora i lotti rispettivi venissero separati, **l'area in questione dovrebbe rimanere aperta perché non potrebbe a norma essere recintata**, essendo le distanze **minime** tra i confini fissate dal PRG vigente uguali a 6 ml..

Ciò premesso, i prezzi di mercato sono stati stimati analiticamente (**vedasi successiva TABELLA 3**) per un complessivo valore commerciale di **€uro 2.411.946,20**

In merito alla classificazione energetica degli immobili e delle rispettive differenze di valore, si è considerato che essi -per quanto ispezionato e desunto dalle rispettive documentazioni esaminate *ut supra* e fatta salva una verifica di funzionamento e di esercizio degli impianti per la quale non siamo incaricati- sono isolati a norma di quanto prescritto negli anni di rilascio delle agibilità rispettive come sopra descritto e così pure paiono conformi alle norme gli impianti (**vedasi Allegati**).

Si osserva infine che in merito alla determinazione del probabile **valore di vendita forzata degli immobili in oggetto** nell'attuale fase di stasi economica e delle compravendite che interessa generalmente questo tipo di edifici, si ritiene che il prezzo esitabile in pubblica asta potrà variare in base alla domanda realmente attivabile.

4 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA DEGLI IMMOBILI

In base alle considerazioni fin qui svolte, il prezzo da porre a base d'asta dei diversi immobili considerati è esposto nella successiva **TABELLA 3** ed è stato determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c..

TABELLA 3

STIMA A VALORE DI MERCATO E A VALORE DI VENDITA FORZATA									
Dati di Classamento									
	N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita catastale		
	1	A	9	867	3	Area urbana			
	2	A	9	867	5	D/1	Euro 1960,00		
	3	A	9	867	6	D/1	Euro 1860,00		
	4	A	9	867	7	D/1	Euro 4080,00		
	5	A	9	867	8	D/1	Euro 5420,00		
		SUPERFICI				VALORI			
N.	Zona	Altezza = H.mi.	Superficie per Zona e totale = m ²			Stima a Prezzo di Mercato = € / m ²	Valore di Mercato per Zona e totale = €	Stima a Prezzo di Vendita Forzata = € / m ²	Valore di Vendita per Zona e totale = €
CAPANNONI CENTRALI (A + B)									
1	AREA UFFICI E SERVIZI NORD EST	2,70	458,84			800,00	367072,00	640,00	293657,60
2	FALEGNAMERIA PICCOLA	2,70	72,26			700,00	50582,00	560,00	40465,60
3	FALEGNAMERIA CAPANN. NORD	4,70	840,94			400,00	336376,00	320,00	269100,80
4	LABORATORIO SUD OVEST	4,70	483,69			400,00	193476,00	320,00	154780,80
9	LABORATORIO SUD EST	4,70	419,44			400,00	167776,00	320,00	134220,80
10	UFFICI E SERVIZI SUD EST	2,70	52,68			900,00	47412,00	720,00	37929,60
	TOTALE = MQ. COPERTI		2327,85						
	AREA PERTINENZIALE MQ.		3323,76			150,00	498564,00	120,00	398851,20
	SUPERFICIE TOTALE LOTTO 1 = MQ.		5677,82						
	LOTTO 1						1.661.258,00		1.329.006,40
CAPANNONE LATERALE (C)									
1	AREA UFFICI E SERVIZI	2,70	126,52			700,00	88564,00	560,00	70851,20
2	LABORATORIO	5,70	364,16			400,00	145664,00	320,00	116531,20
	DEPOSITO PRODOTTO FINITO	5,70	685,41			400,00	274164,00	320,00	219331,20
	TOTALE = MQ. COPERTI		1176,09						
	AREA PERTINENZIALE = MQ.		1346,09			180,00	242296,20	144,00	193836,96
	SUPERFICIE TOTALE LOTTO 2 = MQ.		2522,18						
	LOTTO 2						750.688,20		600.550,56
						TOTALE €	2.411.946,20		
						PREZZO A BASE D'ASTA			1.929.556,96

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che il prezzo da porre a base d'asta per la piena proprietà in lotti distinti delle unità immobiliari in questione sia stimabile a corpo in:

- LOTTO 1 Euro 1.329.006,40
- LOTTO 2 Euro 600.550,56

ovvero per il TOTALE Euro 1.929.556,96

5 - RISPOSTE PUNTUALI AI PUNTI DEL QUESITO E RIFERIMENTI DOCUMENTALI

5.1. - Identificazione esatta dei beni pignorati

- a) INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI, DEI CONFINI E DELL'INSERIMENTO URBANISTICO (VEDI ALL.TI da N. 01 a 35)
b) VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA

Lo stato di possesso delle unità immobiliari in oggetto risulta intestata all'Esecutato/i come sotto descritto.

c) LA LORO ESATTA PROVENIENZA

c.1. L' Esecutato ne detiene il diritto di piena proprietà per l'intero, acquisito con Atto di Scrittura Privata per Modifica di Società in nome collettivo redatta in data 30.06.1998 dal Notaio Dott. Pasquale Santomauro di Villorba (TV), Rep. n. 97025/Raccolta n. 9505, registrato a Treviso il 13.07.1998 e quindi depositato presso il Registro delle Imprese di Treviso in data 21.07.1998. Reg. Particolare n. 15413, Reg. Generale n. 22118.

VEDI ATTO IN COPIA ORIGINALE

ALLEGATO N. 36

VEDI VISURA STORICA PER IMMOBILE (TV0037179 -1/2)

ALLEGATO N. 12

VEDI VISURE PER SOGGETTO (TV0037164 -1/2/3)

ALLEGATO N. 13

d) ACCERTAMENTO SE SUL BENE GRAVANO ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

In Ispezione ordinaria alla richiesta dati all'anagrafica dell'Esecutato, in relazione ai beni considerati nel Comune di Spresiano (TV), sono stati verificati a conferma gli Atti e i dati contenuti nella Nota di Deposito, redatti a cura della Dott.ssa Chiara Branchini, Notaio in Bologna:

A Elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico, di cui sono state sviluppate le n. 1-5-7-8-9.

ALLEGATO N. 37

N. 1 - Nota di Trascrizione a favore dell'esecutato - Scrittura privata di Mutamento di denominazione o ragione sociale, Notaio Dott. Pasquale Santomauro di Villorba, come sopra riportato al punto c.1..

N. 5 - Nota di Iscrizione Contro – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore per 1/1 di [REDACTED] carico di **Ditta Esecutata** - Notaio Dott. Pasquale Santomauro di Villorba, n. Rep. 133611/15632 del 01.02.2005, iscritta in data 08.02.2005, Registro Particolare n. 1100; Registro Generale n. 5116. Importo capitale Euro 1.100.000,00. Importo Totale Euro 1.650.000,00. Durata 15 anni. Rinegoziazione di Mutuo Registro Particolare n. 3325; Registro Generale n. 19763 in data 03.06.2010.

ALLEGATO N. 38

N. 7 - Nota di Iscrizione Contro – Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore per 1/1 di [REDACTED] a carico di **Ditta Esecutata** - Notaio Dott. Pasquale Santomauro di Villorba, n. Rep. 142854/21830 del 25.05.2010, iscritta in data 28.05.2010, Registro Particolare n. 4305; Registro Generale n. 19280. Importo capitale Euro 130.000,00. Importo Totale Euro 195.000,00. Durata 15 anni.

N. 8 - Nota di Iscrizione Contro –Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo. N. Rep. 2791/2011 del 24 11.2011 del Tribunale di Treviso, iscritta in data 23.03.2012, Registro Particolare n. 1252; Registro Generale n. 9233. A favore per 1/1 di [REDACTED] a carico di **Ditta Esecutata**. Importo capitale Euro 120.596,05. Importo Totale Euro 122.957,30.

N. 9 - Nota di Iscrizione Contro –Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo. N. Rep. 4418/2013 del 10.12.2013 del Tribunale di Treviso, iscritta in data 18.12.2013, Registro Particolare n. 5285; Registro Generale n. 36882. A favore per 1/1 di [REDACTED] a carico di **Ditta Esecutata e del coniuge** dell'Esecutato. Importo capitale Euro 12.702,01. Importo Totale Euro 25.000,00.

5.2. – Verifica ulteriori Interventuti all'esecuzione Immobiliare

Successivamente alla consegna degli Atti depositati in nostro possesso e da consultazione sul Portale pst.giustizia.it si è verificato che, alla data del 18.09.2018 non risultava alcun ricorso per ulteriore intervento, salvo **"un deposito costituzione creditore per successione del credito"** comunicata con pec del 28.09.2018.

5.3. – Locazione del Capannone Laterale (C) - Verifica di congruità del canone

Come premesso questa costruzione risulta affittata ad una Ditta srl. che la utilizza ai fini della propria ragione sociale ad uso Laboratorio e Deposito, con annessi uffici, area di sosta ad uso esclusivo e area di manovra circostante.

Si allega estratto del Contratto di Affitto sottoscritto a Spresiano il 04.06.2012 e indi depositato all'Ufficio del Registro. Canone annuo: 34.200,00 € + IVA in 12 rate mensili di 2.850,00 + IVA con rinnovo pattuito a partire dal 2° anno di locazione -annualmente ed automaticamente- in misura del 75% delle variazioni a riguardo accertate dall'ISTAT.

ALLEGATO N. 39

Il canone dichiarato alla data attuale è di **2.880,00 €/mensili + IVA 22%**.

Si è verificato che -nelle attuali, complesse, condizioni di mercato- tale importo è da considerarsi congruo.

5.4. – Determinazione del valore del bene da porre a base d'asta

I criteri ed il metodo di stima sono stati riportati ai paragrafi del capitolo 3.

Il prezzo degli immobili da indicare a base d'asta, **distinti in due lotti**, è stimato:

5.4.1. LOTTO 1- come valutato nella Tabella 3, in **€uro 1.329.006,40 e viene arrotondato ad:**

€ 1.329.000,0 (€uro unmillionetrecentoventinovemila/00).

5.4.2. LOTTO 2- come valutato nella Tabella 3, in **€uro 600.550,56 e viene arrotondato ad:**

€ 600.550,00 (€uro seicentomilacinquecentocinquanta/00).

5.4.3. ovvero € 1.929.550 (€uro unmillionenovecentoventinovemilacinquecentocinquanta) **per l'intera proprietà.**

5.5. - Elementi utili per la vendita

Gli elementi utili per la vendita sono puntualmente esposti ai paragrafi 2 -omnes), 3, 5.1.), 5.2.), 5.3.), 5.4. e nelle Tabelle 1 e 3.

6 - CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., avendo eseguito le seguenti operazioni:

- ✓ Sopralluoghi esterni e interni ai due immobili, Rilievi metrici e fotografici e successiva trasposizione grafica.
- ✓ Effettuazioni di visure e ricerche planimetriche presso l'Agencia del Territorio di Treviso.
- ✓ Effettuazione di ispezioni ipotecarie sommarie e puntuali presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agencia del Territorio di Treviso.
- ✓ Disamina delle documentazioni e richiesta di certificati.
- ✓ Eseguite indagini analitiche presso gli Uffici Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Spresiano per verificare l'evoluzione, il carico nonché la rispondenza di tutti i beni alle vigenti norme comunali sotto ogni profilo, storico, tipologico, edilizio, amministrativo ed urbanistico; estraendone copie per documentarla e quindi per elaborare la propria Perizia.
- ✓ Eseguite stime distinte e puntuali dei diversi e rispettivi valori immobiliari dei terreni e dei fabbricati, previi esperimenti di indagine di mercato ed in loco.
- ✓ Predisposizione delle risposte puntuali al Quesito posto ed eseguiti gli aggiornamenti dovuti.
- ✓ Redazione Scheda riassuntiva con i dati necessari per il trasferimento, allegata alla presente.
- ✓ Preso atto che non risultavano intervenuti ulteriormente altri soggetti,
- ✓ ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e pertanto deposita la presente Relazione rimanendo a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per ogni eventuale chiarimento o necessità in merito.

Il C.T.U.

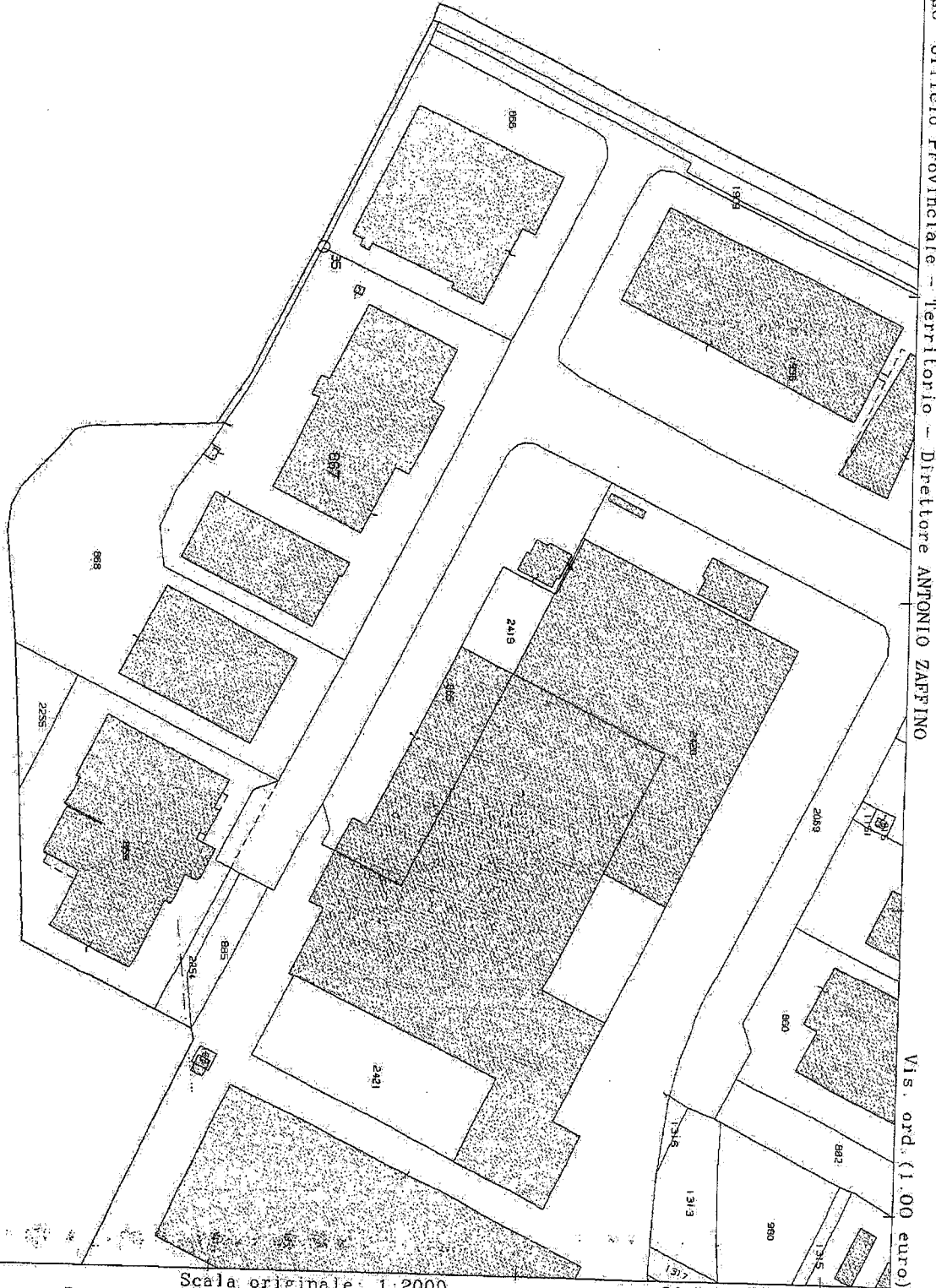
-Dott. Arch. Antonio Bortoluzzi-



Mogliano Veneto, 20 settembre 2018.

ALLEGATO 06

Direzione Provinciale di Treviso Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ANTONIO ZAFFINO



Vis. ord. (1.00 euro)

MODULO n. 3 - art. 10, lett. a)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/03/2018 - Comune di SRESIANO (9203) - Sezione Urbana: A Foglio: 9 Particella: 85 - Subalterno: 3 - art. 10, lett. a)

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 1944/1939, n. 662)

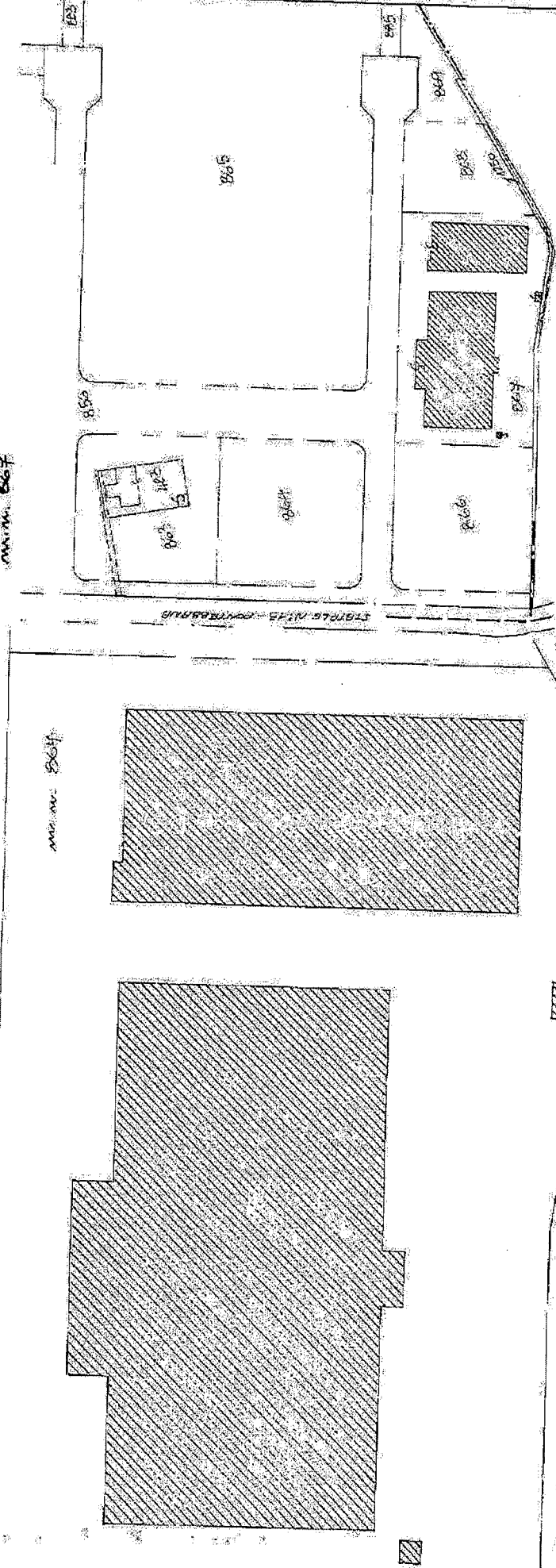
Planimetria di rif. in Comune di **SRESIANO** via **G. GALVANI** n. **15** - **188**

MOD. AN (CCU)
LIRE **400**

RIPRIMITO TIPO MORFOL. N. 11890 del M. 108. 4

AREA SCOPERTA	Mq.	4656
AREA COPERTA	Mq.	3544
AREA TOTALE	Mq.	8200
min. 807		

VIA GALVANI



ALLEGATO 07
sub. 3

PLANIMETRIA
N. 500

CONV. DI SRESIANO
GEN. A - Fog. 9
MIN. 807
SCALA: 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI F. 500
1:2000
RISERVATO ALL'UFFICIO

Completata dal **GEOMETRA**
(nome, cognome e nome)

TURRI SIBRIGLIO
iscritto all'Albo dei Geometri

della provincia di **TRAPANI** n. **578**

Declarazione di N.C.
Distinzione di variazione

Identificativo cata. n. **A-9**
n. **864** sub. **3**

MOD. AN (CEU)
SCALE
1:800

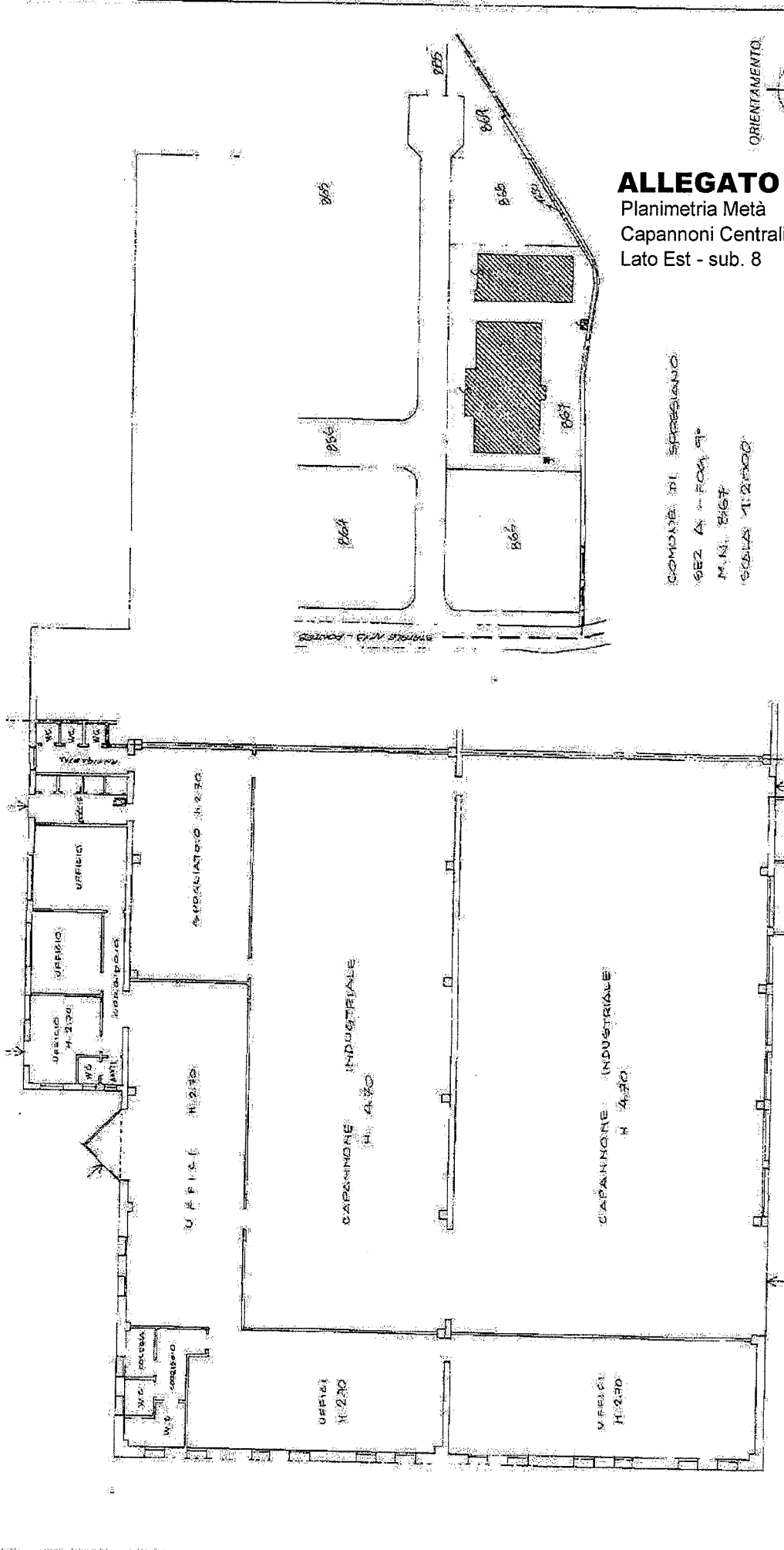
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (MDL 13-4-1939, n. 652)



Planimetria di uti in Comune di SPRESIANO - Via GALVANI - n. 15.115

ACQUEDOTTO
S. V. - 8.5.1939, n. 44

Stato dei fabbricati - Situazione al 23/03/2018 - Comune di SPRESIANO (927) - Sezione Urbana: A Foglio: 9 Particella: 80 - Subalterno: 854 - Mod. AN



ORIENTAMENTO
SCALA DI 1:800
INSCRIZIONE ALL'UFFICIO
4.5.1939

ALLEGATO 08

Planimetria Metà
Capannoni Centrali
Lato Est - sub. 8

COMUNE DI SPRESIANO
SEZ. A - Fog. 9
M. N. 867
SCALE 1:2000

Dichiarazione di INC
Duplicata di variazione

Completata dal SECONDESTRO
TURRI FERROVICINO
Iscritta all'Albo dei GEOMETRI
della provincia di TREVISO n. 518
Aut. n. 300/01 - Umbria Roma

Identificativi catastali:
F. A-G
n. 867 sub. 8

CABINA
ELETTRICA
DI TRAZIONAZIONE
H. 2.30

P.T. - PIANO TERRA

3
MOD. AN (CEU)
LIRE 400

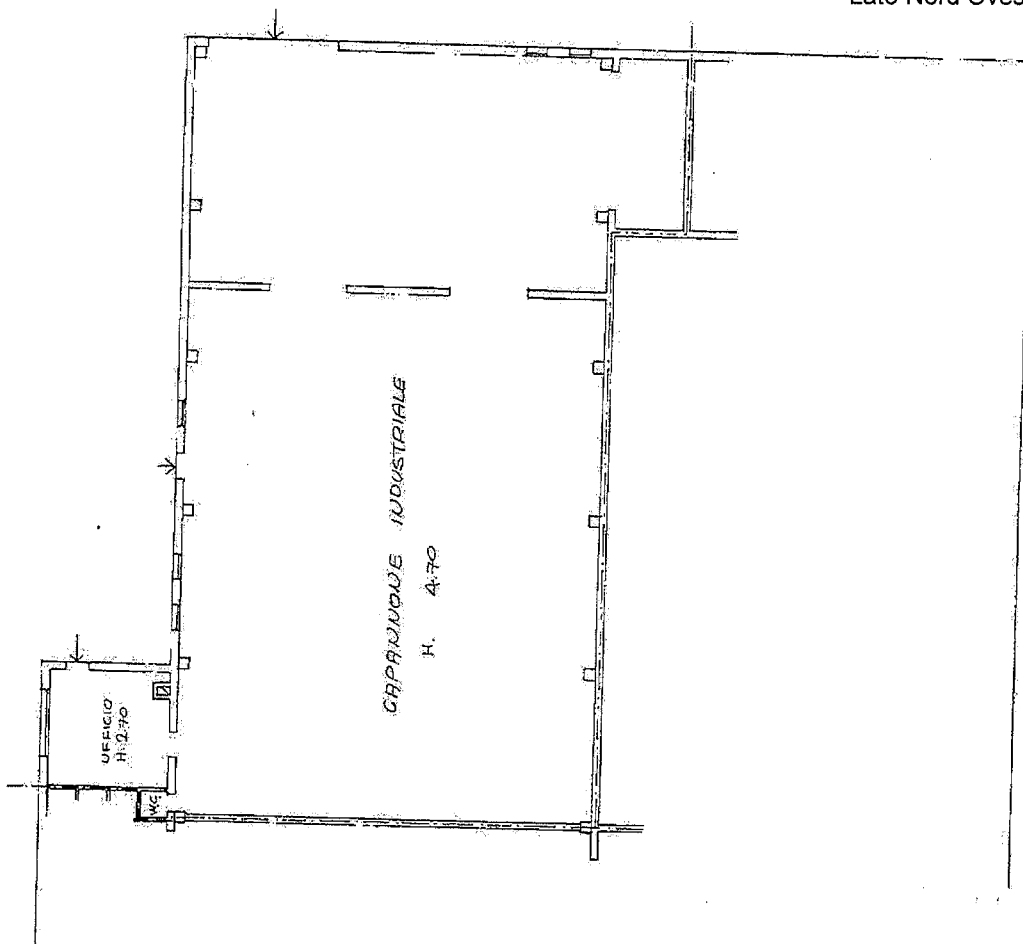
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI



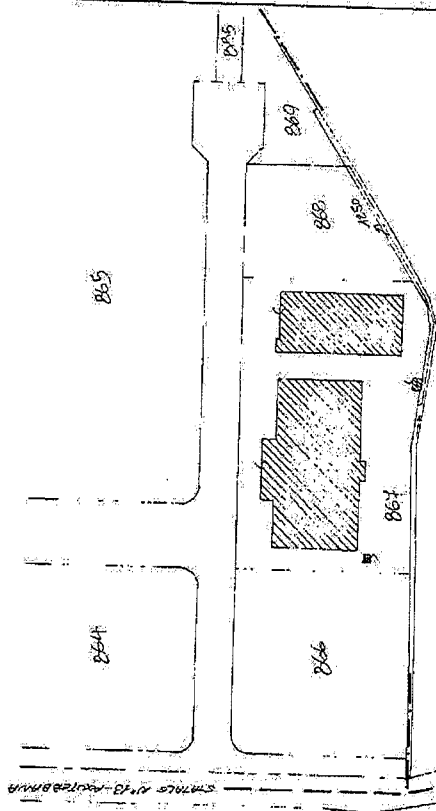
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di d.d.u. in Comune di FORRESIANO, VIA GALVANI

Architettura
Ing. T.M. 48



P.T. - PIANO TERRA



COMUNE DI SPRESIANO
SEA A. 100. 30
M.M. B67
SCALA 1:2.000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200
1:2.000

RISERVATO ALL'UFFICIO

Completata dal GEOMETRA

TURRI PIEMONTE

iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della provincia di TREVISO, n. 538

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Identificativi catastali

F. A. 100. 30
n. B67. sub. 5

ALLEGATO 09
Parte Capannone "A"
Lato Nord Ovest - sub. 5

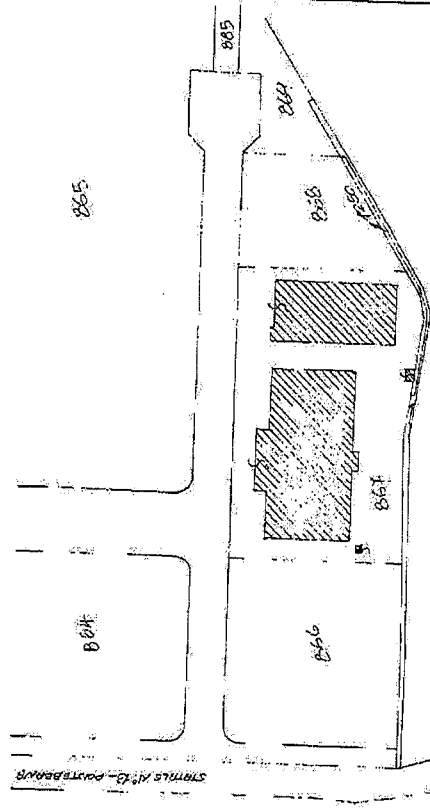
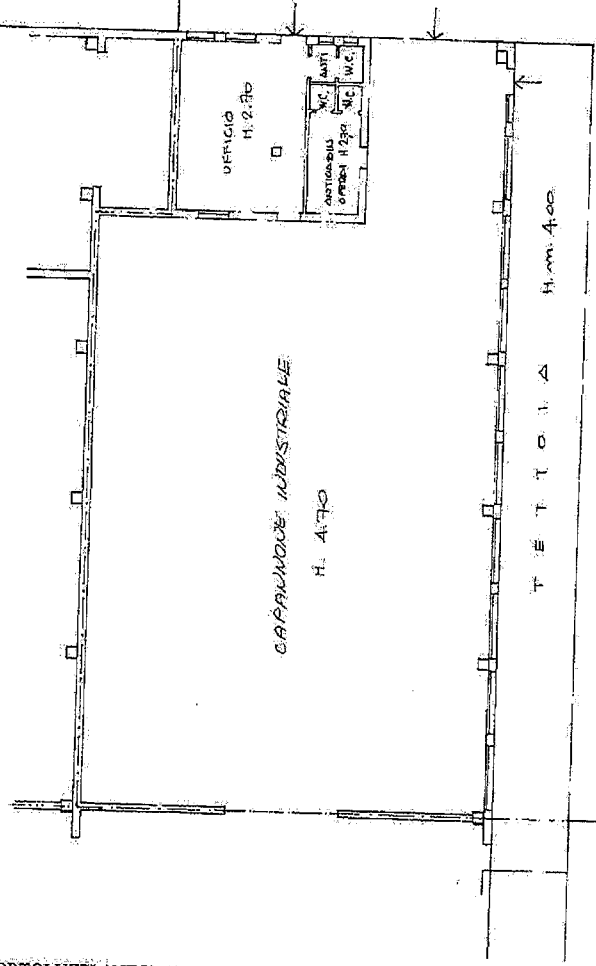
4
 MOD. AN (CEU)
 LIRE 400
 DIV. 16.1.b
 MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1898, n. 652)
 Planimetria di u.t.u. in Comune di SPRESIANO via GAIYANI



MODULINO
 n. 19 del 1988

Capannone - Situazione al 23/03/2018 - Comune di SPRESIANO (927) - < Sezione Urbana: A Foglio: 9 Particella: 867 - Subalterno n. 15 piano: T;
 GAIYANI

P.T. - PIAZZA TERRA
 Deposito LIAVIDI INFRAPAZZALE



COMUNE DI SPRESIANO
 Sez. A. - Fog. 9
 m.m. B67
 Scala 1:2000 -
 SCALA DI 1:2000
 RISERVATO ALL'UFFICIO

ALLEGATO 10
 Parte Capannone "B"
 Lato Sud Est - sub. 6

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 Identificativi catastali
 F. A. 5
 n. 867, sub 6

Completata dal
GIUSEPPE PIERGIORGIO
 Geom. PIERGIORGIO
 Iscritto all'albo de...
 della provincia di TREVISO n. 578

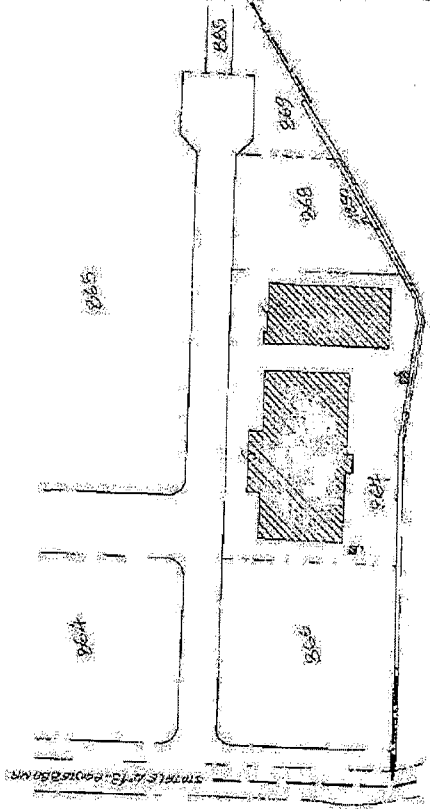
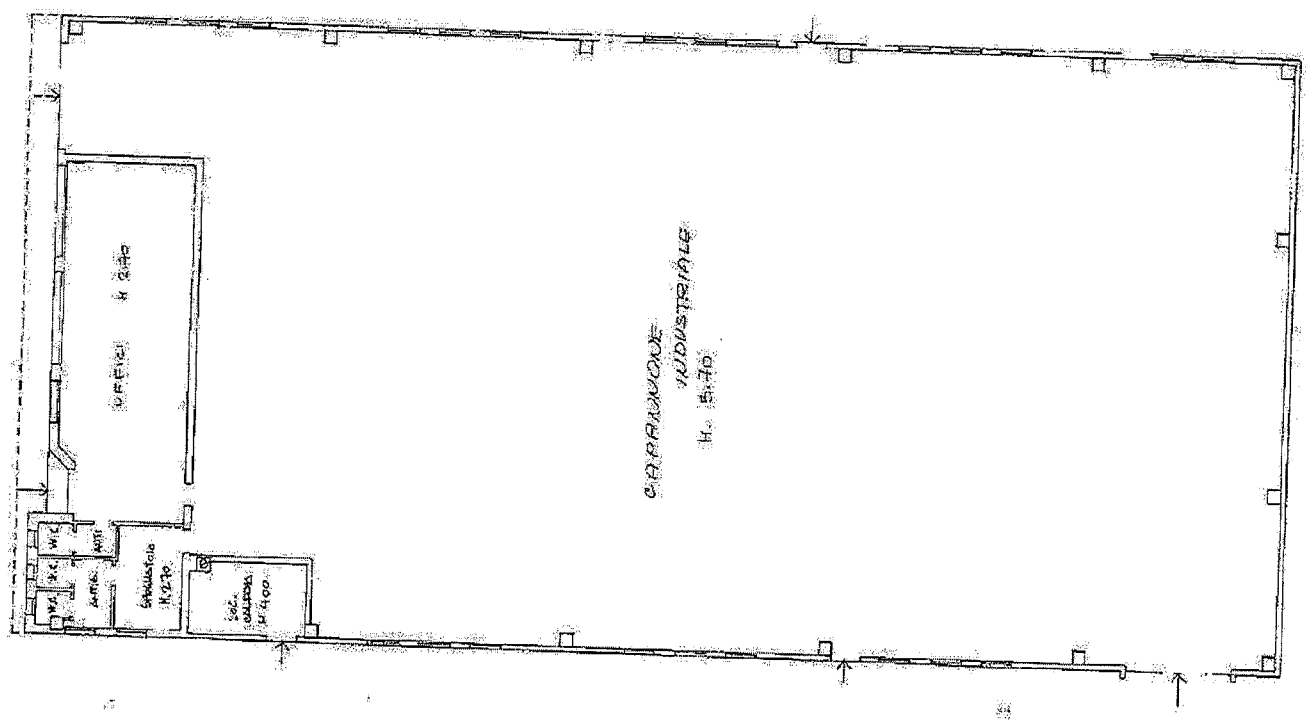
P.T. - PIAZZA TERRA

5
MCO-AN (CEU)
LIRE
400

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD. 10-4-1939, n. 852)
Pianimetria di u.o. in Comune di **SERRAVALLE** via **GAZZANI**

LOCALITÀ
7 - Subalternità

Stato con Fabbricati - Situazione al 23/03/2018 - Comune di SERRAVALLE (527) - Sezioni Urbane: A Foglio: 9 Parcella: 85 - Subalternità: 7



ALLEGATO 11
Planimetria Capannone
Laterale "C" - sub. 7

P.T.E.
PIAZZO
TERRA

ORIENTAMENTO
CAPANNONE IN ESPRESSIONE
SEZ. A - Foglio 9
M.M. 854
SEZ. A 10000



SCALA DI 1:200
RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Completata in
TURRI PIEMONTE
Identificato all'atto di
della provincia di
TREVISO n. 540
F. A. 9
854 sub. 7