

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 621/2015

promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. con Avv.to FERRONI

Giudice dell'Esecuzione: dr.ssa Alessandra BURRA

esperto stimatore: dr.ssa Luisa Dall'Ongaro

data giuramento esperto: 29.05.2018

data prossima udienza: 03.03.2019

ELABORATO PERITALE

PREMESSA

Le operazioni peritali hanno richiesto una tempistica superiore rispetto ai tempi assegnati dal G.E. in quanto è stato necessario richiedere un differimento dell'udienza già fissata. I sopralluoghi sono stati effettuati i giorni 4 Settembre e 10 Ottobre 2018.

1.0 FORMAZIONE LOTTI

Considerate le caratteristiche degli immobili, costituiti da un complesso industriale-commerciale formato da:

- un capannone in calcestruzzo armato prefabbricato su due piani fuori terra oltre ad un piano interrato, adibito a magazzino-deposito, uffici, locale impianti tecnici, locale mensa ed abitazione del custode;
 - una struttura in metallo, policarbonato e vetro adibita a serra ortofloricola, ad un piano fuori terra;
 - una struttura in metallo adibita a serra piante ornamentali;
 - area scoperta di pertinenza recintata in ogni lato;
- la sottoscritta ritiene che gli stessi costituiscano un unico lotto.

1.1 UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA'

COMUNE: VILLORBA

INDIRIZZO: Via Amendola n. 5

ACCESSIBILITA': direttamente da Via Amendola

1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI VILLORBA – M048

Catasto Terreni Foglio 12

m.n. 6 – Ente Urbano – Ha 1.29.49

Catasto Fabbricati - Sez. B - FOGLIO 2:

m.n. 6 – sub 2 – P1 – Cat. A/2 – Cl. 1 – vani 7 – cons. m² 129 – sup. cat. totale m² 131,00
- R.C. 560,36 €



m.n. 6 – sub 4 – PS1-T-1 – Cat. D/8 – R.C. 60.003,25 €

m.n. 6– sub 5 – PT - Area scoperta - m² 5.965

CONFINI DEL LOTTO

Al Catasto Terreni il m.n. 6 confina partendo da nord e proseguendo in senso orario con mm.nn. 542, 761 (Via Amendola), 658, 757, 390, 391, 629, 708, 631, 613, 914, 915, e 755 (Via Fratelli Cervi).

1.4. SERVITU'

Nell'atto di provenienza (atto di fusione di società) non vengono citate servitù.

1.5 DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Società eseguita per la quota di 1/1 della piena proprietà

Titolo di provenienza

Atto di fusione di società per incorporazione del 18.12.2008 di rep. 34733/9978 Notaio Gianluigi Giavi di Padova (PD), trascritto a Treviso il 14.01.2009 ai nn. 1371/1001.

1.6 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI IPOTECARIE

Si riportano le formalità di trascrizioni a carico e iscrizioni contro sulla base della relazione notarile del 16.12.2015, aggiornata alla data del 17.11.2015. Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta, alla data del 01.02.2019 non esistono formalità pregiudizievoli successive a quelle riportate nei certificati ipotecari sopra citati.

1. Trascrizione in data 17.11.2015 ai nn. 33585/23670

Atto di pignoramento immobiliare in data 9.10.2015 di rep. 6843 UNEP di Padova a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena – C.F. 00884060526 - e contro la società eseguita per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili sopradescritti;

1. Iscrizione in data 11.07.2003 ai nn. 28535/6601

Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario in data 09.07.2003 di rep. 31026/7523, Notaio Gianluigi Giavi di Padova per € 4.000.000,00, capitale € 2.000.000,00 a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.P.A. avente eletto domicilio in Padova (PD) – C.F. 02691680280 - e contro la società successivamente fusasi con la società eseguita per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili sopradescritti.

2. Iscrizione in data 30.09.2011 ai nn. 33147/6907

Ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario in data 26.09.2011 di rep. 36041/10897 Notaio Gianluigi Giavi di Padova per € 4.800.000,00, capitale € 2.400.000,00, a favore di Banca Antonveneta S.P.A. avente eletto domicilio in Casalserugo – C.F. 04300140284 - e contro la società eseguita per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili sopradescritti.

1.7 DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il lotto ubicato a circa 2,5 km dal centro comunale è costituito da un complesso industriale-commerciale formato da:

- un capannone in calcestruzzo armato prefabbricato, a pianta rettangolare, su due



piani fuori terra oltre ad un piano interrato, con fondazioni in calcestruzzo armato a plinto, adibito a magazzino-deposito, uffici, locale impianti tecnici, locale mensa ed abitazione del custode;

- una struttura in metallo, policarbonato e vetro, con fondazioni in calcestruzzo armato a plinto, della superficie coperta di mq. 4.566,16, adibita a serra ortofloricola, ad un piano fuori terra;

- una struttura in metallo della superficie coperta pari a mq 446,34, con copertura a doppia falda, parte con ondulina in lastre di policarbonato opale e parte con ondulina metallica, in cui per una porzione è presente una costruzione prefabbricata in pannelli tipo monopanel con copertura piana, adibito a serra;

- da area scoperta di pertinenza recintata in ogni lato.

Il complesso, della superficie totale in pianta di mq 6.973,72, è inserito all'interno di un'area scoperta, in parte asfaltata ed in parte piastrellata, recintata in ogni lato.

Esso è ubicato nella zona artigianale-commerciale sud del Comune di Villorba, fortemente già edificata con capannoni ed edifici artigianali e collocata ad ovest della strada statale n. 13 Pontebbana, da cui dista circa 600 m. Il lotto è pertanto servito da una efficiente viabilità ed è facilmente raggiungibile da tutte le direzioni.

Gli accessi pedonale e carrabile al lotto avvengono da via Amendola attraverso un cancelletto pedonale e n. 3 cancelli carrai in metallo, ad apertura automatizzata, posti sul lato nord della recinzione. I cancelli carrai si trovano in corrispondenza dell'ingresso clienti, della zona di carico e scarico e della zona più a ovest della recinzione nord.

Il fabbricato principale è stato realizzato tra gli anni 1988 e 1989, mentre, nei primi anni '90, è stato realizzato il manufatto metallico uso serra di protezione piante ornamentali posto in adiacenza alla serra preesistente, lungo il lato ovest

1.7.1 Descrizione degli immobili

Il complesso industriale-commerciale presenta diverse modalità costruttive a seconda della destinazione d'uso; pertanto nella descrizione si distinguono le seguenti porzioni:

- A-** Serra ortofloricola;
- B-** Struttura in metallo, uso serra di protezione piante ornamentali;
- C-** Magazzino-deposito con uffici e locali impianti tecnici in calcestruzzo armato;
- D-** Abitazione del custode.
- E-** Area scoperta.

A. SERRA ORTOFLORICOLA

La serra costruita, sul lato sud del complesso, a ridosso del capannone in calcestruzzo armato prefabbricato è realizzata, come da quanto descritto nella relazione tecnica, con struttura portante in metallo, costituita da colonne in tubo quadro d'acciaio, con copertura, a struttura tridimensionale di tipo spaziale, realizzata con tubi in acciaio e tamponamenti laterali in policarbonato e copertura in materiale traslucido a vetro hortiplus tamponato. La superficie complessiva in pianta è pari a mq 4.656,15.

La serra è costituita da n. 4 campate suddivise da pareti in policarbonato e alluminio; ciascuna campata è lunga m 51,80 e larga m 22,35. La pavimentazione interna è in cemento; in posizione parallela alla lunghezza della campata, sono presenti delle



grate per lo scolo delle acque di irrigazione.

Tale complesso modulare è stato realizzato per la produzione di ortaggi, fiori ed altre colture protette. Le modalità costruttive si rifanno a quelle tipiche delle serre climatizzate, poiché si rileva l'esistenza di sistemi per il controllo della temperatura, dell'umidità relativa, della luminosità ambientale e del ricambio d'aria.

Per il controllo della climatizzazione sono presenti dei teli ombreggianti posti in orizzontale all'interno della serra, all'altezza della gronda, e lungo le pareti sud, est ed ovest.

Tutte le strutture per il controllo della climatizzazione ad oggi presenti sono obsolete ed in cattivo stato di manutenzione, in quanto abbandonate ormai da un decennio.

Le quattro campate sono comunicanti tra loro attraverso delle porte in metallo e policarbonato scorrevoli, poste a sud, a nord ed in posizione mediana. La prima e la terza campata, partendo da ovest, presentano sulla parete divisoria delle porte scorrevoli in alluminio e lastre in policarbonato per l'accesso al capannone.

B. SERRA DI PROTEZIONE PIANTE ORNAMENTALI

Il manufatto realizzato nei primi anni '90 e concessionato nel 1994 è adiacente alla serra, lungo l'intero lato ovest, ed è caratterizzato da una struttura in metallo della lunghezza totale di m 51,66 con copertura a doppia falda, parte con ondulina in lastre di policarbonato opale e parte con ondulina metallica.

All'interno di tale struttura, nella porzione nord è presente una costruzione prefabbricata in pannelli tipo monopanel con copertura piana in metallo, della lunghezza di circa m. 28,50 con pavimentazione in cemento liscio e n. 2 aperture, una presente sul lato sud, priva di portone, e una sul lato est, in adiacenza alla serra di manipolazione con portone scorrevole in alluminio e lastre di policarbonato. La restante porzione del manufatto della lunghezza di m 23,16 è priva di pareti nei lati sud, ovest ed est e presenta pavimentazione in betonelle.

Sul lato sud-ovest della struttura è stato realizzato un vano tecnico interrato con scala di accesso in metallo.

La superficie coperta totale della serra è pari a mq 446,34.

C. MAGAZZINO DEPOSITO CON UFFICI

Il fabbricato industriale-commerciale in calcestruzzo armato si sviluppa su due piani fuori terra per una superficie in pianta pari a mq 1.871,23, oltre ad un piano interrato con superficie pari a mq 742,50.

Il fabbricato presenta un corpo principale a pianta rettangolare e, in posizione ovest, un corpo edilizio accessorio, a pianta semicircolare, in muratura e con vetrate in policarbonato, in cui sono presenti un ascensore e le scale di accesso al piano primo, ove sono presenti gli uffici.

L'edificio principale, come da quanto riportato nella relazione tecnica allegata al progetto, ha struttura in calcestruzzo armato prefabbricato e precompresso ad eccezione di un pilastro eseguito in opera. Pareti in elevazione della parte interrata in calcestruzzo armato, tamponamento della parte fuori terra in pannelli in calcestruzzo armato prefabbricati, copertura con tegoli prefabbricati in calcestruzzo armato con sovrapposte lastre in cemento amianto. I tamponamenti esterni sono in muratura o con pannelli prefabbricati in calcestruzzo.

Accessi

L'accesso ai diversi piani avviene, dall'interno della struttura, tramite n. 2 vani scala e



vani ascensori in cemento armato collocati:

- nel corpo edilizio scale posto ad ovest della struttura, tra piano terra e piano primo;
- all'interno del corpo principale, nella zona di vendita, tra i piani fuori terra ed il piano interrato;

e dall'area scoperta attraverso tre scale esterne in muratura e metallo che accedono:

- alla zona deposito del piano primo, sul lato nord del fabbricato;
- all'abitazione del custode sul lato est del fabbricato;
- alla zona impianti tecnici e zona deposito mensa del piano interrato sul lato est del fabbricato.

C.1 Piano Terra

Per quanto riguarda il distributivo, il piano terra è suddiviso in:

- zona destinata a magazzino-deposito (indicata nelle tavole come zona di smistamento),
- zona di vendita;
- zona uffici realizzata con pareti mobili in alluminio e vetro, posta al centro del fabbricato, formata da n. 8 locali adibiti ad ufficio, di altezza pari a m. 2,80 e da n. 3 locali a cui non è stato possibile accedere, in quanto chiusi.
- zona uffici realizzata con pareti mobili in alluminio e vetro, posta nell'angolo nord-ovest del fabbricato formata da n. 2 locali, ciascuno con accesso indipendente;
- zona bagni posta nell'angolo nord-est del fabbricato, realizzata in muratura, composta da n. 2 locali anti-wc e n. 2 locali wc, con altezza pari a m. 2,71;
- zona bagni posta nell'angolo nord-ovest del fabbricato, realizzata in muratura, composta da n. 2 locali anti-wc, n. 2 locali wc e n. 1 locale doccia con altezza pari a m. 2,69.
- zona deposito, realizzata sulla copertura piana della zona wc ed anti-wc del lato nord-ovest, accessibile tramite una scala in metallo.

Finiture ed impianti

Nella zona deposito-magazzino e vendita i pavimenti sono in cemento liscio e le pareti in lastre di cemento, mentre nelle zone wc ed anti-wc i pavimenti sono in piastrelle di ceramica di diverse forme e le pareti sono parzialmente intonacate e tinteggiate e parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica.

I 6 portoni presenti nella zona di carico-scarico del magazzino-deposito, di cui 2 scorrevoli, sono di tipo industriale; le porte di accesso sono in alluminio e vetro, di cui quella presente a nord nella zona vendita è con bussola, le finestre sono in alluminio prefabbricate con vetrocamera.

I fabbricati sono allacciati alla rete elettrica ed idrica. Sono presenti gli impianti idro-termo-sanitario, l'impianto elettrico di tipo civile ed industriale, l'impianto di smaltimento acque reflue.

In generale gli stati di conservazione e manutenzione sono complessivamente scadenti, anche perché all'interno dei locali si sono insediate colonie di piccioni che imbrattano la struttura.

C.2 Piano Primo

Per quanto riguarda il distributivo, il piano primo è suddiviso in:

- zona destinata ad uffici in cui sono presenti n. 1 sala riunioni, n. 11 uffici, n. 2 disimpegno, n. 4 wc e n. 2 anti-wc ed 1 pozzo di luce senza copertura;
- n. 3 locali destinati a deposito;
- abitazione del custode descritta al successivo paragrafo.



Gli uffici sono presenti su una superficie commerciale pari a mq 563,55. La parete di interposizione tra questi ed il magazzino è una parete REI 120 in cartongesso. Le pareti divisorie tra i diversi locali all'interno di questa zona sono pareti mobili che fungono nella maggior parte dei casi anche da armadiature.

L'accesso agli uffici avviene dal corpo edilizio accessorio in cui sono presenti le scale ed il vano ascensore. Un ulteriore accesso avviene dal deposito attraverso una porta presente nella sala riunioni.

Finiture ed impianti

Nella zona deposito i pavimenti sono in cemento liscio e le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre negli uffici i pavimenti sono in gomma e le pareti sono mobili. Nelle zone wc ed anti-wc le pareti in muratura sono parzialmente intonacate e tinteggiate e parzialmente rivestite di piastrelle in ceramica, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica di diverse forme.

Le scale di accesso agli uffici sono rivestite con marmo e piastrelle di ceramica.

Negli uffici è presente un controsoffitto a doghe metalliche in cui sono collocati i corpi illuminanti. I serramenti interni sono in alluminio prefabbricati con vetrocamera, la porta di accesso al corpo scale è in alluminio e vetro.

Come corpi scaldanti sono stati installati dei ventilconvettori.

Nella zona uffici gli stati di conservazione e manutenzione sono scadenti, in quanto sono presenti infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura che in molti locali hanno completamente danneggiato la pavimentazione in gomma e le pareti divisorie mobili; in queste zone e nelle parti in muratura sono inoltre visibili macchie ed incrostazioni dovute allo sviluppo di muffe e muschio.

C.3 Piano interrato

Per quanto riguarda il distributivo, il piano interrato è suddiviso in:

- una zona sottostante il sedime del fabbricato principale, in cui sono presenti n. 1 magazzino e n. 1 vano motori posto in adiacenza al vano scale dell'altezza di m. 3,75, n. 2 spogliatoi, n. 1 refettorio, n. 1 locale cottura, n. 6 wc, n. 2 anti wc e n. 1 ingresso dell'altezza di m. 2,80;

- una zona posta al di fuori del sedime del fabbricato principale, in cui sono presenti n. 1 disimpegno, n. 2 depositi e n. 2 ripostigli dell'altezza di m. 3,64, ciascuno con accesso indipendente, n. 1 centrale termica anch'essa con accesso indipendente di altezza pari a m. 3,75, in cui sono presenti dei bruciatori e delle caldaie e n. 1 centrale idrica in cui sono presenti dei serbatoi in alluminio utilizzati per l'impianto di irrigazione presente nella serra.

La zona sottostante il sedime del fabbricato principale è accessibile dall'interno attraverso il vano scale e montacarichi posto ad est, e dall'area scoperta attraverso un vano scale a cielo aperto.

La centrale idrica è accessibile da un ulteriore vano scala esclusivo con scala in metallo.

Finiture ed impianti

Nella zona magazzino e vano motori, nelle zone deposito, ripostiglio, centrale termica e centrale idrica i pavimenti e le pareti sono in cemento grezzo, mentre negli altri locali i pavimenti sono in piastrelle in ceramica di diverse forme e le pareti sono parzialmente intonacate e tinteggiate e parzialmente rivestite di piastrelle di ceramica.

I serramenti per finestra sono in alluminio con vetrocamera, la porta di accesso alla zona magazzino-locali mensa-spogliatoi-locali tecnici è in alluminio e vetro. Le porte



di accesso ai depositi, ripostigli, centrale termica e centrale idrica sono in alluminio.

D. ABITAZIONE DEL CUSTODE

L'abitazione del custode, della superficie commerciale pari a mq 137, è presente nella porzione est del piano primo. L'accesso avviene tramite una scala esterna in muratura, rivestita in piastrelle di ceramica che sale direttamente dall'area scoperta. Un ulteriore accesso avviene dalla zona deposito.

Sono presenti i seguenti locali: n. 2 camere, n. 2 bagni, n. 2 disimpegni, n. 1 soggiorno, n. 1 cucina, n. 1 lavanderia e n. 1 disbrigo.

Finiture ed impianti

I pavimenti sono rivestiti in piastrelle di ceramica, le pareti della cucina, dei bagni e della lavanderia sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica e parzialmente intonacate; le restanti pareti sono intonacate; i serramenti interni sono porte in legno e/o in legno e vetro, i serramenti per finestra sono in metallo e vetro mentre i serramenti esterni sono costituiti da avvolgibili in plastica.

Sono presenti gli impianti idro-termo-sanitario, l'impianto elettrico di tipo civile, l'impianto di smaltimento acque reflue. E' presente un impianto di riscaldamento autonomo che funziona con caldaia a gas e termosifoni come corpi scaldanti.

L'accesso principale all'abitazione avviene tramite una porta in metallo e vetro ed un portoncino in legno e vetro.

Gli stati di conservazione e manutenzione sono complessivamente scadenti, in quanto in diversi locali sono presenti infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura con visibili macchie ed incrostazioni dovute allo sviluppo di muffe e muschio.

In merito alla classificazione energetica degli immobili, si precisa che gli stessi, edificati in data anteriore al 08.10.2005, non sono stati oggetto successivamente a tale data, di interventi atti ad una riqualificazione energetica degli stessi. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villorba non sono stati inoltre rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica né l'Attestato di Certificazione Energetica. Considerati, quindi, la consistenza degli immobili, il loro stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che gli stessi abbiano costi di gestione energetica alti, indice di bassa qualità energetica. E' evidente, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi più basse sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

E. AREA SCOPERTA

L'area scoperta, della superficie totali di mq 5.695, è parzialmente pavimentata con betonelle e parzialmente asfaltata. Essa circonda l'intero complesso industriale-commerciale ed è totalmente recintata. Sono presenti n. 3 cancelli carrai e n. 1 cancello pedonale per l'accesso all'area di vendita. Nella porzione nord, in prossimità dei portoni del magazzino-deposito per il carico e scarico della merce l'area, asfaltata, è posta ad una quota inferiore di circa 1,2 m rispetto al piano campagna.

A ridosso della serra, lungo una parte del lato est, è presente una struttura in ferro senza copertura che pertanto non va ad incidere sulla superficie coperta totale.

Nel confine nord-est è presente un manufatto in cemento e lamiera, per il ricovero di gruppi di decompressione e contatori gas metano.

In prossimità del corpo edilizio scale per l'accesso agli uffici, nella porzione nord-ovest dell'area, è presente una zona verde, ora incolta, della superficie di circa mq 500.



1.8 DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

1.8.1 Destinazione urbanistica

Secondo quanto riportato nel C.D.U. – Certificato di Destinazione Urbanistica – del 21.01.2019 il mappale n. 6 Foglio 12 ricade:

PAT vigente

- nell'ATO 3 parte in "**Area di urbanizzazione consolidata produttiva – non ampliabile con destinazione terziaria prevalente (PTCP)**", ricade in "**Agro-centuriato**" individuato dal P.T.C.P.

PI vigente

- parte in Zona Territoriale Omogenea "**D1 zone produttive di completamento per attività di tipo misto totalmente o parzialmente edificate**", parte "Fascia di rispetto elettrodotto".

L'edificazione in tale area è regolamentata dalle Norme Tecniche del PAT artt. 11,35; dalle Norme Tecniche Operative del PI vigente artt. 4, 5, 31, 32, 81, dalle norme contenute nella Legge Regionale n. 11/2004, nonché dalle norme contenute nel DPR 06.06.2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.

L'art. 31 prevede che almeno il 10 % della superficie fondiaria debba essere sistemata a verde inerbito ed alberato, con la messa a dimora di piante autoctone.

L'art. 32, al punto 3 prevede:

per gli edifici esistenti sono sempre consentiti gli interventi di cui all'art.3, comma 1, lett. a), b), c), e d) del DPR 380/2001 e s.m.i. e le nuove costruzioni e/o gli ampliamenti fino al raggiungimento degli indici di zona. Sono ammesse le seguenti attività:

Attività:

- magazzini e depositi di attività terziarie o assimilate o di servizio;
- attività direzionali e/o terziarie e ad esse assimilate;
- pubblici esercizi, locali di pubblico spettacolo e di intrattenimento in genere;
- attività ludico-ricreative (palestre, circoli privati, scuole di ballo, scuole di musica e simili attività);
- attività commerciali all'ingrosso, esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e medi centri commerciali con superficie di vendita fino a 1500 mq ai sensi della L.R. 50/2012 e del relativo Regolamento regionale.

Parametri urbanistici ed edilizi:

Rct (rapporto di copertura territoriale) = 50 %

Su (Superficie Utile) = 70 % di Sf

H (Altezza) = 10,50 ml

Ds (Distanza dalle strade) = 15 ml dalle strade comunali, 20 ml. dalle strade provinciali 30 ml. dalle strade statali;

Dc (Distanza dai confini) = 5,00 ml

Df (distanza dai fabbricati) = 10,00 ml.

1.8.2 Conformità edilizia ed urbanistica

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villorba è stata reperita la seguente documentazione:

- Concessione edilizia n. 1172/87 del 25.02.1988 per costruzione di nuovo fabbricato commerciale con annesso alloggio per il custode;
- Concessione edilizia n. 297 del 03.05.1988 per la costruzione di muretta di cinta;
- Concessione edilizia n. 414 del 24.05.1988 per la costruzione di muretta di cinta con relative tavole di progetto;



- Concessione edilizia n. 415 del 24.05.1988 per apertura accesso con relative tavole di progetto;
- Concessione edilizia n. 416 del 24.05.1988 per apertura accesso con relative tavole di progetto;
- Concessione edilizia n. 417 del 24.05.1988 per apertura accesso con relative tavole di progetto;
- Concessione edilizia n. 212/88 del 27.06.1988 - variante in corso d'opera e la contestuale voltura della concessione edilizia n. 1172/87 del 25.02.1988;
- Concessione edilizia n. 1133 del 25.01.1989 – seconda variante in corso d'opera alla concessione n. 1172/87 del 25.02.1988 e successiva n. 212/88 del 27.06.1988 con relative tavole di progetto;
- Autorizzazione di abitabilità e agibilità n. 1085/89 del 06.02.1989, per opificio industrial-commerciale con alloggio per il custode;
- Concessione edilizia n. 120/82 del 08.02.1989 per nuovo fabbricato su mappali di proprietà ...omississ... (costruzione di manufatto in cemento e lamiera per il ricovero di gruppi di decompressione e contatori gas metano) con relative tavole di progetto;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 1047/94 del 20.06.1994 per sanatoria serre abusive con parziale demolizione di porzione non condonabile con relative tavole di progetto;

Difformità rilevate

Il confronto tra il rilievo effettuato durante i sopralluoghi e le pratiche edilizie assentite ha evidenziato le seguenti difformità:

A) Serra

- realizzazione di una maggiore superficie coperta per circa mq 23,90;
- realizzazione di una parete divisoria interna tra la serra ed il magazzino deposito;
- realizzazione di pareti divisorie interne tra le diverse campate;

B) Serra di protezione piante ornamentali

- realizzazione del manufatto in posizione distaccata dalla serra principale a circa cm 28, mentre da progetto doveva essere realizzato in posizione distaccata a circa 140 cm;
- superficie coperta realizzata pari a mq 446,34, anziché pari a mq 361,50 previsti da progetto;
- manufatto in metallo di lunghezza inferiore e apertura parziale delle pareti est, sud ed ovest.
- realizzazione scala di accesso e vano tecnico interrato;

C) Magazzino-deposito con uffici

Piano interrato:

- lievi modifiche interne riguardanti lo spostamento di alcune pareti con variazioni del distributivo;
- altezza rilevata per i locali centrale termica, centrale idrica e ripostigli diversa rispetto a quella indicata in progetto.

Piano terra

- modifiche interne riguardanti lo spostamento di alcune pareti delle zone uffici con variazioni del distributivo;

Piano primo

- variazioni del distributivo riguardanti la zona uffici realizzata con pareti mobili;
- variazioni del distributivo riguardanti la zona bagni ed anti-bagni realizzata in muratura;
- lievi modifiche per lo spostamento delle pareti nel vano-scale realizzato nel corpo



- edilizio scale;
- altezza rilevata minore rispetto a quella indicata in progetto.

D) Abitazione del custode

Non si sono rilevate difformità importanti rispetto al progetto approvato.

E) Area scoperta

- superficie coperta destinata alla zona verde non sufficiente a coprire la superficie minima prevista dallo strumento urbanistico in ragione del 10 % della superficie fondiaria pari a circa 13.000 mq. Da progetto nell'area scoperta era necessario destinare almeno a verde 1300 mq.

Regolarizzazione difformità

Per la regolarizzazione delle difformità rilevate è necessario procedere come di seguito indicato:

1) le difformità riguardanti:

- nel corpo A) serra la realizzazione di una parete divisoria interna tra la serra ed il magazzino deposito e la realizzazione di pareti divisorie interne tra le diverse campate;
 - nel corpo C) magazzino-deposito-uffici, la modifica del distributivo delle zone uffici sia al piano terra che al piano primo e lo spostamento di alcune pareti interne,
- possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una pratica edilizia di S.C.I.A. in sanatoria ed il pagamento della sanzione amministrativa di € 1.000,00.

All'importo sopra determinato vanno aggiunti, i diritti di segreteria, gli onorari e le spese professionali per la presentazione della pratica edilizia e per la variazione delle planimetrie catastali, valutati in € 5.000,00.

2) le difformità riguardanti le altezze di alcuni locali (piano interrato e piano primo) non necessitano di alcuna sanatoria in quanto, nel primo caso, si tratta di locali tecnici e, nel secondo caso, viene rispettata comunque l'altezza massima prevista dallo strumento urbanistico, pari a 10,50 m.

3) la difformità riguardante la maggiore superficie coperta risultante dallo spostamento della parete sud del corpo A) serra di circa 25 cm che determina un aumento di circa mq 23,90, rispetto alla superficie totale coperta di progetto, rientra nella tolleranza del 2 % e pertanto non richiede alcuna pratica di sanatoria.

4) la difformità riguardante:

nel corpo B) serra di protezione piante ornamentali, la realizzazione del manufatto in posizione diversa rispetto a quella prevista con aumento di superficie coperta di mq 84,84 :

può essere regolarizzata mediante la presentazione di un permesso di costruire in sanatoria ed il ripristino dello stato di progetto in quanto è stata saturata la massima disponibilità di superficie coperta che, secondo il vigente strumento urbanistico, è pari al 50 % della superficie del lotto. Si stima un costo per la presentazione della pratica edilizia comprensivo di, diritti di segreteria, onorari e spese professionali, in € 2.500,00 e per il ripristino dello stato di progetto pari ad € 4.000,00.

Per la definizione di tali pratiche, si quantifica pertanto un costo omnicomprensivo di circa 12.500,00 €.

Ulteriori adeguamenti

In riferimento a quanto descritto nella relazione tecnica allegata al progetto del 1988 la copertura del corpo C) magazzino-deposito-uffici è stata realizzata con "tegoli prefabbricati in calcestruzzo armato con sovrapposte lastre in cemento amianto".



Dal sopralluogo non si è potuto verificare se, effettivamente, il cemento amianto sia presente sulla copertura. Nell'ipotesi fosse presente è necessario verificarne lo stato di manutenzione e conservazione. Se le lastre dovessero essere danneggiate, come è presumibile sia, viste le elevate infiltrazioni d'acqua dalla copertura, bisognerebbe procedere alla rimozione e relativo smaltimento dell'intera copertura, la cui estensione totale è pari a circa mq 1.840.

Il costo di questa operazione varia da un minimo di € 11,00/mq ad un massimo di € 25,00/mq in funzione dell'altezza del fabbricato e delle minori o maggiori difficoltà per l'accesso alla zona. Vista l'altezza elevata, pari a circa 10 mt, si ritiene di applicare il valore massimo pari a € 25,00/mq. Si stima pertanto un costo totale, comprensivo di rimozione e smaltimento del materiale pari a circa € 46.000,00. Sarà inoltre necessario prevedere anche al ripristino di una nuova copertura.

Per la completa bonifica si stima un costo pari a circa **€ 100.000,00**.

In relazione alla presenza nei locali-uffici al piano primo di rilevanti infiltrazioni d'acqua, che hanno danneggiato, in modo irreparabile, le pareti mobili e la pavimentazione, si rileva la necessità di una loro parziale o totale rimozione. Nel caso in cui vengano ripristinati i locali è necessario richiedere una nuova agibilità con presentazione preventiva di una pratica all'ulss per la conformità dei requisiti igienico-sanitari. Non si considerano in questo caso costi di smaltimento e ripristino, ma per questo motivo il valore unitario per la valutazione dei locali-ufficio, sarà il medesimo di quello utilizzato per i restanti locali del magazzino-deposito.

Lo stesso dicasi per i locali destinati all'abitazione.

Quanto indicato costituisce un semplice giudizio di stima, non supportato da un computo metrico-estimativo.

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

Gli immobili sono liberi.

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 consistenza degli immobili, pertanto, deriva dalla superficie commerciale del lotto così determinata:

Descrizione	Superficie lorda m ²	Rap. Merc.	Superficie com. m ²
superficie fabbricato A) serra	4.656,15	1,00	4.656,15
superficie fabbricato B) serra	361,50	1,00	361,50
superficie fabbricato C) PT	1.733,66	1,00	1.733,66
superficie fabbricato C) P1	1.882,55	1,00	1.882,55
superficie fabbricato C) P interrato	742,5	0,50	371,25
superficie abitazione custode	137,57	1,00	137,57

Come criterio di stima viene utilizzato quello riferito al valore medio di mercato,



risultato di accertamenti, sopralluoghi, rilievi, valutazioni delle condizioni della zona, supportate anche da ricerche mediante database telematici.

La determinazione del più probabile valore di mercato deriva dalla comparazione diretta di beni simili tra loro, considerati però alcuni aspetti correttivi, quali l'ubicazione e la tipologia dei beni da stimare, la consistenza, la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione, la destinazione autorizzata ed accatastata, le attuali condizioni di mercato nella zona, le destinazioni dello strumento urbanistico, il titolo di possesso.

Tale metodo viene utilizzato di frequente per la stima del valore immobiliare di capannoni a destinazione-industriale-commerciale anche se, data l'attuale bassa frequenza delle transazioni, e la rilevante presenza sul mercato di capannoni dismessi ed invenduti, risulta a volte problematico reperire dati sufficienti. Inoltre, anche in presenza di alcuni valori riscontrati, potrebbe risultare comunque difficile riconoscere l'analogia economica dei fabbricati da comparare, vista la particolare destinazione del complesso oggetto di esecuzione.

I fabbricati da valutare presentano, infatti, diverse tipologie costruttive e diverse destinazioni d'uso che vanno dal commerciale all'agro-industriale (serra ortofloricola), determinando un carattere di elevata specificità difficile da riscontrare in zona.

E' necessario, inoltre, ricordare che il mercato immobiliare, in generale, è caratterizzato da una situazione di stagnazione, determinata da una bassa frequenza delle transazioni, e che il mercato immobiliare, in particolare ad uso terziario-commerciale, appare in difficoltà a causa sia di una discreta disponibilità di fabbricati sul mercato, sia di una carenza di liquidità associata alla crisi attuale.

Si sono comunque reperiti alcuni dati e sono stati considerati i diversi fabbricati a seconda delle diverse destinazioni e delle diverse tipologie costruttive, considerando separatamente il capannone magazzino-deposito e le serre ortofloricole.

Per la destinazione industriale-commerciale si è preso come riferimento il prezzo di vendita di alcuni capannoni industriali commerciali, aventi caratteristiche simili a quello in esame, presenti su annunci di agenzie immobiliari locali. Si sono quindi considerati i valori unitari medi, tralasciando quelli troppo bassi e quelli troppo alti e sono state apportate le opportune correzioni in relazione, sia a quanto descritto sopra, sia alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, quali la localizzazione, la vicinanza alla viabilità sia stradale che autostradale, le elevate dimensioni, lo scadente stato di manutenzione e la vetustà pervenendo ad un valore medio unitario pari a € 300/mq, applicato ai locali con destinazione uffici, abitazione del custode e magazzino-deposito, viste le precarie condizioni sia dei locali uffici che dell'abitazione, che richiedono, in molte zone, la rimozione delle pareti mobili e della pavimentazione danneggiate dalle infiltrazioni d'acqua e il risanamento delle pareti verticali danneggiate dalla presenza di muffe, muschio ed umidità.

Per la destinazione agro-industriale (serra) si è preso come riferimento il valore unitario a nuovo di serre climatizzate, paragonabili a quella oggetto di valutazione, e si è applicato un coefficiente di deprezzamento molto elevato in ragione del pessimo stato di manutenzione dei locali e degli impianti tecnici presenti e non più funzionali per le esigenze di una normale coltivazione protetta, pervenendo ad un valore medio unitario pari a € 40/mq. Per la serra adiacente a quella climatizzata si è applicato un valore unitari pari ad € 20/mq

Descrizione	Superficie	Prezzo unitario	Prezzo totale €
-------------	------------	-----------------	-----------------



	com. m ²	€	
fabbricato A) serra	4.656,15	40,00	186.246,00
fabbricato B) serra	361,50	20,00	7.230,00
fabbricato C) PT	1.871,23	300,00	561.369,00
fabbricato C) P1	1.882,55	300,00	564.765,00
fabbricato C) P.Int	371,25	300,00	111.375,00
TOTALE €			1.430.985,00

A tale consistenza deve essere aggiunta la superficie dell'area scoperta, pari a m² 5.965,00 valutata in € 7,00/mq per un valore complessivo pari ad € 41.755,00.

Il valore di mercato totale del lotto è pertanto di € 1.472.740,00.

A questo valore vanno sottratti i costi valutati al paragrafo 1.8, per complessivi € 112.500,00 per la redazione e presentazione delle pratiche edilizie attinenti la regolarizzazione dell'immobile, pervenendo ad un valore finale di mercato del lotto di € 1.360.240,00.

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 della contingenza e dei presumibili scenari futuri del mercato, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi e di ogni altra circostanza concreta.

Pertanto per ottemperare a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, il valore medio di mercato calcolato come sopra descritto, viene decurtato del 20%, ottenendo un valore arrotondato del lotto a base d'asta di € 1.088.000,00

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, 3 Febbraio 2019

l'esperto stimatore
dr.ssa Luisa Dall'Ongaro

