

TRIBUNALE DI TREVISO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. **54/2016** promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

con l'Avv. Piergiorgio Galli

G.E. dott.ssa Francesca Vortali

UDIENZA (art. 569 c.p.c.):

19.12.2018

Treviso, 06/12/2018

il perito

geom. Bruno Cisterna



Indice generale

01 PREMESSA.....	3
02 COMPENDIO IMMOBILIARE.....	3
03 QUESITO PER PERIZIA.....	4
04 RELAZIONE PERITALE.....	4
4.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI.....	4
4.2 CONFORMITÀ DATI DEL PIGNORAMENTO.....	6
4.3 TITOLI DI PROVENIENZA.....	6
4.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	7
4.5 SERVITÙ.....	8
4.6 PREMESSA ALLA DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	8
4.7 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	9
4.8 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	12
4.9 DATI URBANISTICI ED EDILIZI.....	12
4.10 CONFORMITÀ URBANISTICA.....	14
4.11 CONFORMITÀ CATASTALE.....	14
4.12 DIVISIBILITÀ.....	15
4.13 VALORE ATTUALE DI MERCATO DELL'IMMOBILE.....	15
ALLEGATI.....	18



01 PREMESSA

Con l'atto di pignoramento immobiliare in data 19.01.2016 n. 41 del Tribunale di Treviso trascritto a Treviso in data 03.02.2016 (reg. gen. 3318/2368 reg. part.) venivano pignorati gli immobili seguenti:

02 COMPENDIO IMMOBILIARE

Lotto unico

costituito da fabbricato artigianale, con circostante ampia area a destinazione urbanistica prevalentemente commerciale, **in capo all'esecutata per l'intero, ubicato in comune di Paese, via Postumia 157.**



03 QUESITO PER PERIZIA

Al sottoscritto C.T.U., a seguito della nomina del G.E. Dott.ssa Francesca Vortali, veniva notificato via PEC, in data 18.04.2018, il quesito – allegato al verbale di giuramento del 11.05.2018.

Incarico:

"Quesiti di cui all'art. 173-bis c.p.c."

Eseguiti pertanto tutti gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali e Pubblicità Immobiliare di Treviso, presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Paese, nonché i sopralluoghi presso gli immobili con le necessarie verifiche e misurazioni avvenuti in data 23.10.2018, il sottoscritto CTU è in grado di redigere la seguente

04 RELAZIONE PERITALE

4.1 IDENTIFICAZIONE IMMOBILI

Il compendio immobiliare è costituito da un capannone artigianale, ora adibito a magazzino, con circostante ampia area a destinazione urbanistica prevalentemente commerciale, di circa 20.000 mq.

Oltre al capannone predetto, sull'area insistono diversi piccoli edifici a struttura metallica, realizzati quali prototipi di una produzione programmata ma non avviata.

L'area, nel suo insieme si trova nel **comune di Paese**, in via Postumia, con accesso principale (relativo al capannone) al civico n. 157, e risulta catastalmente individuata come segue:



Catasto Terreni

Comune di Paese - Foglio 36

- M.n.	36 Sem. Arb. 4	Ha 0.28.08	RD €	13,78	RA €	7,98
- M.n.	37 Sem. Arb. 4	Ha 0.34.00	RD €	16,68	RA €	9,66
- M.n.	73 Semin. 4	Ha 0.56.00	RD €	23,14	RA €	18,80
- M.n.	682 Sem. Arb. 3	Ha 0.11.30	RD €	6,71	RA €	4,38
- M.n.	708 Sem. Arb. 4	Ha 0.17.49	RD €	8,58	RA €	4,97
- M.n.	1121 Ente Urb.	<u>Ha 0.54.58</u>				
	sommano	Ha2.01.45				

Sulla particella urbana Mn 1121 insiste il capannone artigianale così censito:

Catasto Fabbricati

Comune di Paese- Sezione D – Foglio 14

- M.n. 1121 sub 1 - piano T cat. D/1 RC € 5.681,03

graffato con il

- M.n. 1121 sub 2 -corte esclusiva del sub 1 di mq 4453

Confini.

In senso orario partendo da sud, strada, mn 72, 330, 1291, 604, 927, 930, 183, 1332, 74, 713 e 568.



4.2 CONFORMITÀ DATI DEL PIGNORAMENTO

Come rilevabile dal precedente punto 4.1, gli immobili oggetto della procedura ricadono, al catasto terreni nel Foglio 36 e al catasto fabbricati alla Sezione D – Foglio 14. Forse in conseguenza della diversa identificazione tra i due catasti, si riscontra una certa inesattezza nell'atto di pignoramento, così da veder indicare, per le particelle urbane (Mn 1121 sub 1 e 2), solamente il Foglio 14 (senza la rispettiva Sezione D). Ovviamente tale imprecisione si rileva anche nella conseguente nota di trascrizione (alla sezione B – immobili di pagina 2), **salvo comunque indicare correttamente tutti gli estremi catastali (sezione D-Ulteriori informazioni) alla pagina 3.**

4.3 TITOLI DI PROVENIENZA

Le unità immobiliari in oggetto sono intestate per l'intero alla ditta esecutata, i cui estremi sono rilevabili nell' Allegato n. 1, in forza di:

- 1) Atto Notarile di compravendita – Allegato n. 6 – a rogito del Notaio Dott. Francesco Giopato, rep. 34130 del 15.02.1991, trascritto a Treviso il 07.03.1991 ai n.ri 7302/5554;
- 2) Atto notarile di modifica denominazione sociale – Allegato n. 7 – a rogito del Notaio Dott. Ada Stiz, rep. 84030 del 27.12.2005, trascritto a Treviso il 18.07.2007 ai n.ri 34602/19476 e successiva nota rettificativa in data 09.08.2007 ai n.ri 39823/22305.



4.4 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla data del 18.11.2018 non sono risultate ulteriori formalità pregiudizievoli (cfr. Allegato n. 8) rispetto a quelle indicate dal Notaio Dott. Oleg Nicola Acconcia nel Certificato Notarile allegato al fascicolo dell'esecuzione.

Dal Certificato Notarile suddetto e dalle visure effettuate risulta che, presso i registri dell'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, esistono le formalità contro che di seguito si elencano.

TRASCRIZIONI:

1) Trascrizione in data 11.05.2001 ai n.ri 18113/12984.

Convenzione edilizia di cui all'atto del Notaio Maria Ciarbonetti di Treviso in data 24.04.2001 rep. n. 56276 relativamente alla piena proprietà dei terreni in Paese- Foglio 36 – mn 36-37-73-682-683-708 per complessivi Ha 2.01.45.

2) Trascrizione in data 13.11.2002 ai n.ri 51848/37526.

Convenzione edilizia di cui all'atto del Notaio Maria Ciarbonetti di Treviso in data 06.11.2002 rep. n. 61138 relativamente alla piena proprietà dei terreni in Paese- Foglio 36 – mn 36-37-73-682-683-708 per complessivi Ha 2.01.45.

3) Trascrizione in data 03.02.2016 ai n.ri 3318/2368.

Verbale di pignoramento immobiliare in data 19.01.2016 cron. n. 41/2016 del Tribunale di Treviso, a favore dell'██████████ con sede in Roma Friuli, contro la ditta esecutata, gravante per l'intero sulle unità immobiliari in Paese, Catasto Fabbricati, Sezione Urbana __, Foglio 14 mappale 1121 subalterni 1 e 2 e Catasto Terreni – Foglio 36 mappali n. 36-37-73-682-708.



ISCRIZIONI:

1) Iscrizione in data 01.07.2004 n.ri 27290/6616.

Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CREDITO in data 28.06.2004 rep. 66937 del notaio Francesco Giopato di Treviso a favore della [REDACTED] con sede in Verona, a carico di ***** , relativamente alla piena proprietà dei terreni in Paese- Foglio 36 – mn 36-37-73-682-683-708 per complessivi Ha 2.01.45.

2) Iscrizione in data 03.08.2007 n.ri 38345/10489

Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CREDITO in data 01.08.2007 rep. 87250 del notaio Ada Stiz di Treviso a favore della [REDACTED] con sede in Verona, a carico della ditta eseguita, gravante per l'intero sulle unità immobiliari in Paese, Catasto Fabbricati, Sezione D, Foglio 14 mappale 1121 subalterni 1 e 2 e Catasto Terreni – Foglio 36 mappali n. 36-37-73-682-708.

4.5 SERVITÙ

La vendita degli immobili in oggetto avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui i descritti immobili attualmente si trovano, con gli annessi, le pertinenze, i diritti, le azioni, le servitù attive e passive esistenti.

4.6 PREMESSA ALLA DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

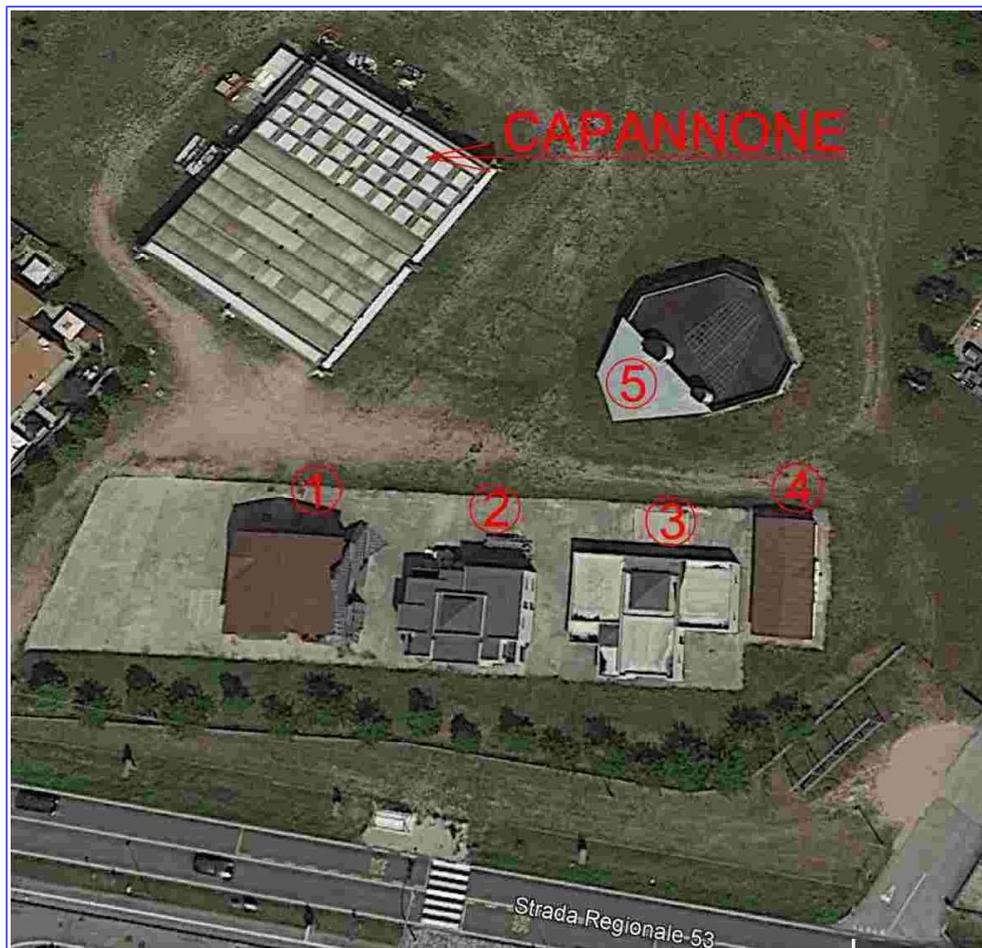
Pur in considerazione dell'attività espletata dalla ditta eseguita, nonché da quella originariamente proprietaria degli immobili, ossia movimenti terra e



costruzioni, non è stata verificata l'eventuale presenza di terre e rocce da scavo o materiale possibilmente inquinante, con la conseguente necessità di bonifiche o preventive sistemazioni, all'uopo necessitando specifici studi e analisi dal costo rilevante, che esulavano comunque dall'incarico ricevuto.

4.7 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Area a destinazione urbanistica commerciale, della superficie di circa 20.000 (catastalmente mq 20.145), con sovrastante capannone artigianale, ora adibito a magazzino, oltre a cinque prototipi abitativi, a struttura metallica.



E' ubicata in fascia Periferica/ZONA INDUSTRIALE (fonte OMI) del comune di Paese.

AREA

L'area è ubicata all'estremità orientale di Paese, al confine con il comune di Treviso. E' posta lungo la Strada Regionale n. 53 (Postumia) che collega le città di Treviso e Vicenza, sul lato nord della strada stessa, con due accessi, proprio dirimpetto a una delle maggiori strutture alberghiere della provincia e in prossimità dell'innesto con la tangenziale, così da distare 3,5 Km circa dall'aeroporto Canova di Treviso e 11 Km circa dal casello Treviso Sud dell'autostrada A27.

E' completamente delimitata da varie tipologie di recinzioni, con alcuni modesti cumuli di terra di riporto, una leggera depressione nella zona nord ma, nell'insieme, pressoché pianeggiante. Lo stato è di totale abbandono, con la presenza di vegetazione spontanea.

Sotto la serie dei piccoli fabbricati (prototipi) è stato realizzato un piazzale in calcestruzzo, dello spessore presunto di 15/20 cm, per una superficie approssimativa di circa 2200 mq.

CAPANNONE ARTIGIANALE

Fabbricato di forma rettangolare, dimensioni di circa mt 28x36 per un'altezza utile di mt 6,20. Superficie lorda mq 1000. Volume lordo circa mc 7000.

E' stato realizzato agli inizi degli anni '80, senza alcun impianto ad esclusione di quello elettrico e idrico.



La struttura è costituita da pilastri e travi in cemento armato, muratura perimetrale in blocchi di calcestruzzo intonacati e copertura in travi precomprese, del tipo a "Y", con sovrastante ondulato plastico traslucido senza contro-soffitto.

Pavimento del tipo industriale, in calcestruzzo lisciato, di colore grigio.

Quattro ampi portoni in ferro e finestre con profilo metallico.

All'interno è stata ricavata una piccola zona ad uso uffici, magazzino e servizio igienico, con pavimenti e rivestimenti ceramici.

L'edificio appare in disuso, con la presenza di vario materiale da attività edile.

Nel complesso in scadente stato di manutenzione.

PROTOTIPI ABITATIVI A STRUTTURA METALLICA

Trattasi di cinque prototipi abitativi, con vario grado di finitura, a struttura portante metallica, come ben si evince dalla documentazione fotografica, installati lungo il confine con la strada regionale e ben visibili da questa, aventi i seguenti ingombri:

- Prototipo n° 1	superficie circa mq 150	volume circa mc	1000;
- Prototipo n° 2	superficie circa mq 140	volume circa mc	900;
- Prototipo n° 3	superficie circa mq 200	volume circa mc	1000;
- Prototipo n° 4	superficie circa mq 85	volume circa mc	350;
- Prototipo n° 5	superficie circa mq 250	<u>volume circa mc</u>	<u>1250;</u>

VOLUME TOTALE

mc 4500



4.8 LOCAZIONE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il capannone artigianale appare utilizzato dalla ditta esecutata come deposito occasionale. Il resto dell'area è in stato di abbandono.

E' stata comunque effettuata una verifica presso l'Agenzia delle Entrate, dalla quale è risultata l'inesistenza di contratti di locazione e/o comodato per l'immobile in questione (cfr. Allegato n. 11).

4.9 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

L'area nel suo complesso ricade, secondo il Piano degli Interventi, per il 90% circa in Zona Territoriale Omogenea ATN - Ambiti di trasformazione non soggetti a perequazione, normati dall'art. 84 delle Norme Tecniche Operative, che recita:

"1. Sono parti del territorio già incluse nel precedente PRG tra gli ambiti di espansione insediativa non ancora attuati e/o per i quali non si è concluso alcun iter approvativo."

2. Gli ATN non sono soggetti allo strumento della perequazione urbanistica, per un periodo non superiore a cinque anni a partire dall'approvazione del PAT; successivamente a tale data, qualora non sia intervenuta l'approvazione dei relativi PUA ed il PI abbia confermato le previsioni urbanistiche di trasformazione/espansione insediativa, il Comune può applicare la perequazione urbanistica con le modalità dell'articolo 35 delle presenti NTO.

Nello specifico, trattasi dell'ATN n. 22, per il quale valgono i seguenti indici:

- Rapporto massimo percentuale di copertura territoriale = 0,45 mq/mq;
- H = 15,00 ml;
- Dc = pari all'altezza del fabbricato con un minimo di 5,00 ml;
- S1 e S2 nelle dotazioni minime fissate all'articolo 24 delle presenti NTO.

*All'interno di questo ambito non sono consentite destinazioni artigianali, con esclusione dell'artigianato di servizio, ed industriali; **è altresì consentita la localizzazione di medie e grandi strutture di vendita**, condizionata alla realizzazione di adeguate ed efficienti soluzioni viarie di accesso dalla S.R. n.*



53, individuate tramite idoneo studio sui flussi di traffico esistenti e di previsione dell'area in oggetto, e concordate con l'ente gestore della strada.

A completamento, inoltre, l'area ricade per il 6% circa in Z.T.O. TEB Terreni agricoli a forte frammentazione residenziale (Art. 91 delle N.T.O.), per il 2% circa in Z.T.O. TPP Tessuti produttivi polifunzionali (Art. 73 delle N.T.O.), per circa l' 1% in Z.T.O. ATU Ambiti trasformazione urbana con riqualificazione e riconversione (Art. 80 delle N.T.O.) e per il rimanente 1% nella Z.T.O.VIABILITA'.

Vedasi, nello specifico, il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune in data 23.10.2018 (Allegato n. 9), e la più chiara ripartizione, mappale per mappale , rilevabile dalla tabella di cui all'Allegato n. 10.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del comune, relativamente all'edificato, sono stati riscontrati i provvedimenti di seguito elencati.

Capannone artigianale

- Concessione Edilizia n. 5093 del 10.05.1980;
- Domanda di Condono Edilizio in data 17.12.1986 prot. n. 17.271.

Per tale domanda è stato assunto in data 06.05.1996 il relativo provvedimento di Concessione in sanatoria, **che però non è stato ancora rilasciato** per inottemperanza alla richiesta di conguaglio delle somme già versate per l'oblazione.

Per l'ottenimento del provvedimento di sanatoria, occorrerà oggi versare la



somma, comprensiva di interessi legali e diritti, di circa **€. 3.000,00**.

Prototipi abitativi

Per i manufatti suddetti non è stato riscontrato alcun provvedimento né richiesta.

Per questo motivo, ma non solo, come peraltro più avanti illustrato, per gli stessi si prevede la demolizione.

4.10 CONFORMITÀ URBANISTICA

Con riferimento al solo capannone artigianale, rispetto al progetto autorizzato, sono state realizzate alcune difformità prospettiche (numero e posizione delle finestre) e, all'interno, la piccola zona ufficio-magazzino e bagno.

Tali difformità possono essere sanate. Il costo previsto per tali incombenze è forfettariamente quantificabile in **€. 2.000,00** per spese tecniche e sanzioni amministrative.

4.11 CONFORMITÀ CATASTALE

Nella planimetria catastale del capannone non risultano riportati gli uffici. Per l'eventuale regolarizzazione, da valutarsi in funzione delle previsioni economiche da parte dell'aggiudicatario, si prevedono **€. 1.000,00** compresi oneri fiscali e diritti catastali.



Per completezza, si evidenzia il mancato aggiornamento della ditta catastale della particella n. 708 per mancata e/o inevasa richiesta di voltura, come peraltro già riportato nella relazione notarile.

4.12 DIVISIBILITÀ

Non appare conveniente la divisione del compendio in quanto, secondo il Piano degli Interventi, ogni intervento nell'area, per il 90% circa, è subordinato all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (art. 30 delle Norme Tecniche Operative).

4.13 VALORE ATTUALE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Si premette che il valore preponderante del compendio deriva dalla sua potenziale edificabilità di tipo commerciale, con possibile realizzazione di medie e grandi strutture di vendita, peraltro unica in tutto il comune.

Rispetto all'area complessiva del compendio, la superficie regolarmente edificata ammonta a meno del 5% ed è costituita esclusivamente dal capannone artigianale, con elevata vetustà e scarso grado di manutenzione, oltre ai prototipi abitativi.

Risulta, poi, quantomeno improbabile coniugare le previsioni di un Piano Urbanistico Attuativo, preventivamente necessario per l'utilizzo edificatorio dell'area, con il mantenimento del capannone e/o dei prototipi (peraltro totalmente abusivi) in un nuovo insediamento commerciale.



Di conseguenza, si ritiene economicamente conveniente per l'utilizzo futuro del compendio, la preventiva demolizione di tutto l'edificato e lo smaltimento dei materiali di risulta.

Per la stima, quindi si provvederà a ricercare il più probabile valore di mercato dell'area edificabile, sottraendo successivamente da questo i costi presunti per la demolizione delle costruzioni, il loro smaltimento in discarica e gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

La stima sarà eseguita con metodologia comparativa, ossia comparando l'immobile in esame con altri di analoghe caratteristiche oggetto di compravendita o presenti sul mercato.

E' stata effettuata, principalmente, una ricerca presso gli operatori del settore presenti in zona. Secondariamente, sui più importanti portali immobiliari e su alcuni siti specializzati in annunci di agenzie e/o privati.

Sui valori opportunamente mediati così ottenuti sono stati applicati dei coefficienti di merito in ragione dell'ubicazione, della comodità ai servizi, pubblici e privati, alle autostrade, dell'esclusività delle caratteristiche urbanistiche rispetto alle altre aree del comune, e quant'altro.

In merito ai costi delle demolizioni sono state interpellate alcune ditte specializzate, tenendo anche conto delle caratteristiche dei fabbricati da demolire. Per quanto riguarda il capannone artigianale, la relativa limitata consistenza della quantità dei materiali di risulta rispetto al volume complessivo (vuoto per pieno). Per quanto riguarda i prototipi abitativi, il



probabile ritorno economico derivante dalla vendita dei profilati metallici che ne costituiscono prevalentemente la struttura portante.

Tenuto conto di ogni precedente considerazione, lo scrivente ritiene che i valori unitari di mercato dell'area in esame, preliminarmente considerata inedificata, siano pari a:

€ 80/mq per la zona prettamente commerciale;

€ 40/mq per altre zone residuali.

Pertanto

Area commerciale mq 17.802 x € 80/mq =	€ 1.424.160,00
Altre aree mq 2.343 x € 40/mq =	€ <u>93.720,00</u>
Valore totale dell'area ipoteticamente inedificata	€ 1.517.880,00

---0000000---

Costo demolizioni e smaltimenti

Capannone mc 7.000 € 12/mc =	€ 84.000,00
Prototipi abitativi mc 4.500 € 8/mc =	€ 36.000,00
Piazzale in cls mc 500 € 20/mc =	€ <u>10.000,00</u>
Sommano oneri per demolizioni e smaltimenti	€ 130.000,00

---0000000---

Valore di mercato:

Valore totale dell'area ipoteticamente inedificata	€ 1.517.880,00
a detrarre	
oneri per demolizioni e smaltimenti	- € 130.000,00
conguaglio oblazione condono L 47/85	- € 3.000,00



sanatoria difformità	- €	2.000,00
conformazione catastale	- €	<u>1.000,00</u>
VALORE DI MERCATO	€	1.381.880,00

Al fine, però, di determinare il valore inteso quale prezzo al quale lo stesso potrà verosimilmente essere esitato alla pubblica asta, della circostanza che la vendita avviene senza la garanzia per i vizi, **per la possibilità di richiesta di perequazione da parte dell'amministrazione comunale** e di ogni altra circostanza concreta, si applicherà un abbattimento del 15% sul valore di mercato.

Quindi € 1.381.880,00 x 0,15 = € 207.282	- €	<u>207.282,00</u>
VALORE BASE D'ASTA DEGLI IMMOBILI	€	1.174.598,00
CHE SI ARROTONDANO A	€	1.180.000,00

Treviso, lì 06/12/2018

Il perito
geom. Bruno Cisterna

ALLEGATI

- ALLEGATO 1 Generalità della proprietà degli immobili;
- ALLEGATO 2 Relazione fotografica;
- ALLEGATO 3 Estratto di mappa catastale;



- ALLEGATO 4 Planimetrie catastali;
- ALLEGATO 5 Visure catastali;
- ALLEGATO 6 Copia atto notarile di provenienza;
- ALLEGATO 7 Copia atto notarile di modifica denominazione;
- ALLEGATO 8 Elenco formalità;
- ALLEGATO 9 Certificato di Destinazione Urbanistica;
- ALLEGATO 10 Tabella di ripartizione superfici per zone;
- ALLEGATO 11 Risultanze negative Agenzia delle Entrate.

