

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G.E. N. 719/2015

G.E.: Dott.ssa ALESSANDRA BURRA

ESPERTO STIMATORE: Ing. DOMENICO TANTULLI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA DEI BENI IMMOBILI



TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare R.G.E. N. 719/2015

Promossa da: [REDACTED] con Avv. Federico

Scanferlato di Treviso

<i>Contro:</i>	<i>Esecutata, vedasi dettaglio in allegato A</i>
<i>G.E.:</i>	<i>Dott.ssa Alessandra Burra</i>
<i>Esperto:</i>	<i>Ing. Domenico Tantulli</i>

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

E STIMA DEI BENI IMMOBILI

INCARICO – QUESITO

Il sottoscritto **Ing. DOMENICO TANTULLI**, professionista con studio in Treviso, Via Pisa n. 2, con ordinanza in data 11.06.2018 del sig. **G.E. Dott.ssa Alessandra BURRA**, veniva nominato esperto per la redazione della relazione di stima, ex art. 173.bis disp. att. c.p.c., degli immobili oggetto di esecuzione. Il deposito telematico dell'atto di accettazione dell'incarico e giuramento è avvenuto in data 10.07.2018.

PREMESSA

Il sottoscritto fa innanzitutto rilevare che considerando i dati di fatto riportati nell'Allegato A:

- 1) **ha ritenuto valido il pignoramento**, visto che questo è stato trascritto in data 08.02.2016 sulla base, però, dei dati dell'atto in data 12.02.2010 n. 145410 di rep. del notaio Dott. Arrigo Manavello di Treviso, munito di



formula esecutiva (vedasi Atto di precetto) e che successivamente, con atto del 29.06.2010 trascritto in data 07.07.2010, la società esecutata ha mutato la propria denominazione;

- 2) **non ha stimato l'immobile venduto M.n. 168 sub 56 del Catasto Fabbricati**, Comune di Preganziol Sez. C Foglio 6, visto che la data di vendita (30.01.2013) è anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (08.02.2016).

Ciò premesso, il sottoscritto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, espone quanto segue, precisando che i beni oggetto di esecuzione sono costituiti da un **complesso immobiliare ad uso esposizione e vendita di mobili**, comprendente più corpi di fabbrica con destinazioni diverse (esposizione e vendita di mobili con uffici, abitazione del custode, capannone destinato ad attività artigianale complementare all'attività commerciale e ad uffici). **Il tutto insiste su un lotto di forma pressoché rettangolare della superficie di mq 20.453.**

Il complesso è sito nel Comune di Preganziol (TV), al civico 475 di Via Terraglio, e costituisce un **LOTTO UNICO, non divisibile.**

LOTTO UNICO – per la piena proprietà dell'intero

Sulla base delle attuali risultanze presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, la società esecutata è titolare della piena proprietà degli immobili oggetto della presente relazione, censiti come di seguito riportato.

1 - AGENZIA ENTRATE – UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO



1.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE - PRECISAZIONI**Comune di Preganziol (TV)****Catasto dei Fabbricati – Sezione Urbana C – Foglio 6***(v. all. 1- Visura del Catasto Fabbricati):*

<u>M.n.</u>	<u>Sub</u>	<u>Categoria</u>	<u>Cl.</u>	<u>Consist.</u>	<u>Superficie</u> <u>Catastale</u>	<u>Rendita</u> <u>€</u>	<u>Indirizzo, piano</u>
168	37	In corso di definiz.					Via Terraglio, n. 481; p. T-1
168	38	C/6	3	29 m ²	Totale: 29 m ²	41,94	Via Terraglio, n. 481; p. T
168	39	In corso di definiz.					Via Terraglio, n. 481; p. T-1
168	40	C/6	3	29 m ²	Totale: 29 m ²	41,94	Via Terraglio, n. 481; p. T
168	41	In corso di definiz.					Via Terraglio, n. 481; p. T-1
168	42	C/6	3	29 m ²	Totale: 29 m ²	41,94	Via Terraglio, n. 481; p. T
168	43	In corso di definiz.					Via Terraglio, n. 481; p. T-1
168	44	C/6	3	29 m ²	Totale: 29 m ²	41,94	Via Terraglio, n. 481; p. T
168	45	In corso di definiz.					Via Terraglio, n. 481; p. T-1
168	46	C/6	3	76 m ²	Totale: 76 m ²	109,90	Via Terraglio, n. 481; p. T
168	47	In corso di definiz.					Via Terraglio, n. 481; p. T-1



168	48	In corso di definiz.					Via Terraglio, n. 481; p. T-1
168	49	A/3	2	5,5 vani	Totale: 122 m ² Totale escluse aree scoperte: 116 m ²	326,66	Via Terraglio, n. 481; p. T
168	51	D/8				2.938,70	Via Terraglio, n. 481; p. T-1
168	52	D/8				6.917,30	Via Terraglio, n. 481; p. T
168	55	D/8				26.100,00	Via Terraglio, n. 481; p. T-1

BENI COMUNI

Presso il Catasto Fabbricati i beni comuni sono così identificati (v. *all. 2 - Catasto*

Fabbricati - elenco dei subalterni):

Comune di Preganziol (TV)**Catasto dei Fabbricati – Sezione Urbana C – Foglio 6**

<u>M.n.</u>	<u>Sub</u>	<u>Descrizione</u>	<u>Indirizzo, piano</u>
168	34	Bene comune non censibile (spazio di manovra di mq 389) ai subb 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 e 46	Via Terraglio, n. 481; p. T
168	35	Bene comune non censibile (area scoperta di mq 640) ai subb 37, 39, 41, 43, 45, 47 e 48	Via Terraglio, n. 481; p. T
168	36	Bene comune non censibile (percorso pedonale di mq 69) ai subb 47 e 48	Via Terraglio, n. 481; p. T
168	50	Bene comune non censibile (area scoperta di mq 638) ai subb 49 e 51	Via Terraglio, n. 481; p. T
168	54	Bene comune non censibile (area scoperta di mq 8.500) ai subb 55 e 56	Via Terraglio, n. 481; p. T



Si precisa che nell'atto di compravendita in data 30.01.2013, rep. n° 28800/8930 del Notaio Lucia Tiralosi di Mestre (VE), trascritto a Treviso in data 27.02.2013 ai nn. 6882/4277, con il quale la società esecutata ha venduto l'unità immobiliare così identificata:

COMUNE DI PREGANZIOL – SEZIONE C - FOGLIO 6

M.n. 168 sub 56

si legge: “*E' stata compresa nella vendita la quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio anche ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, quali risultanti dall'elaborato planimetrico con elenco subalterni che al presente titolo è stato allegato sotto la lettera "B" per farne parte integrante, ed in particolare sulla particella 168 subalterno 54, area scoperta di metri quadrati 8.500, bene comune non censibile ai subalterni 55 e 56*”.

PRECISAZIONI CATASTALI

- Presso il Catasto Fabbricati, le unità immobiliari sopra identificate sono rappresentate graficamente da n. 9 planimetrie (di cui una composta da n. 2 schede) e da un elaborato planimetrico (composto da due schede) con relativo elenco subalterni (v. *all. 2*).
- Presso il Catasto Fabbricati, le unità immobiliari sopra identificate con i subb 38, 40, 42, 44 e 46, **individuano posti auto scoperti non tracciati sul terreno.**
- Presso il Catasto Fabbricati, le unità immobiliari sopra identificate con i subb 37, 39, 41, 43, 45, 47 e 48, **individuano unità in corso di definizione e le relative aree scoperte di pertinenza, la cui realizzazione non è mai iniziata.**
- **La planimetria del sub 55 riporta indicazioni errate (invertite) dei**



piani e indica il Nord in modo errato.

- Presso il Catasto Terreni, l'area di sedime e di pertinenza del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima è così identificata (*vedasi estratto di mappa e visura, v. all. 3*):

COMUNE DI PREGANZIOL

Foglio 22 - M.n. 168 – ENTE URBANO di ha 2.04.53.

1.2 – ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Fabbricati, gli immobili oggetto di esecuzione sono correttamente intestati (*vedasi all. 1 e all. A*).

1.3 - CONFINI

Presso il Catasto Terreni l'area di sedime e di pertinenza degli immobili oggetto della presente relazione, identificata come già riferito dal M.n. 168 del Foglio 22, confina, da nord in senso orario, con i M.nn. 52, 170, 242, 650, 691 e con Via Terraglio (*v. estratto di mappa del Catasto Terreni, all. 3*).

2 - CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

2.1 - TITOLO DI PROVENIENZA

La proprietà dei beni pignorati è pervenuta alla società eseguita in forza del seguente titolo (*v. all. 4*):

Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale in data 06.11.2006, rep. n° 140163 del Notaio Arrigo Manavello di Treviso, ivi trascritto in data 29.11.2006 ai nn. 59082/33980, con il quale la società eseguita è divenuta proprietaria delle particelle così identificate:

COMUNE DI PREGANZIOL – SEZIONE C - FOGLIO 6

M.n. 168 sub 1, 168 sub 4, 168 sub 5 graffata al M.n. 168 sub 6.



Si precisa che si è pervenuti all'attuale identificazione catastale degli immobili pignorati, a seguito di successive denunce di variazione presso il Catasto Fabbricati.

2.2 – SERVITU'

Servitù di passaggio costituita con atto ricevuto dal notaio R. Salonia di Treviso in data 13.09.1967 rep. n. 23.828, trascritto a Treviso in data 03.10.1967 ai nn. 16110/14322, modificata con atto autenticato dal notaio Enrico Fumo di Treviso in data 20 ottobre 2000 rep. n. 84.510, trascritto a Treviso in data 24.10.2000 ai nn. 40050/28029, a favore e contro le società: [REDACTED] [REDACTED] con sede in Preganziol, [REDACTED] [REDACTED] con sede in Preganziol, [REDACTED] con sede in Preganziol, [REDACTED] con sede in Preganziol, gravante anche sulle particelle che hanno originato quelle oggetto di pignoramento.

2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione, le formalità pregiudizievoli di seguito indicate (*vedasi certificato ipotecario agli atti e visura di aggiornamento del sottoscritto esperto stimatore, all. 5*).

ISCRIZIONI

1) **Iscrizione in data 27.12.2006 ai nn. 63528/16506**: Ipoteca volontaria per € 4.000.000,00, di cui capitale € 2.000.000,00, a garanzia di apertura di credito in data 22.12.2006, rep. n. 140525/38006 del Notaio Arrigo Manavello di Treviso;
a favore: [REDACTED] con sede in Padova, C.F.



██████████
contro: società esecutata;

beni colpiti: per la quota di 1/1 della piena proprietà,

Comune di Preganziol - Catasto Fabbricati - Sezione Urbana C - Foglio 6, mappali
168 sub 1, 168 sub 4, 168 sub 5 graffato al mappale 168 sub 6;

Altri beni colpiti: no.

L'iscrizione appena riportata presenta le seguenti ANNOTAZIONI

- Annotazione di Proroga di durata in data 12.03.2010 ai nn. 8743/1300, a seguito di atto in data 12.02.2010 rep. 145410/40565 del Notaio Arrigo Manavello di Treviso.
- Annotazione di Ricognizione di debito in data 25.02.2011 ai nn. 6656/891, a seguito di atto in data 09.02.2011 rep. 111463/17523 del Notaio Acconcia Oleg Nicola di Treviso.
- Annotazione di Restrizione di beni in data 30.05.2013 ai nn. 17039/3794, a seguito di atto in data 30.01.2013 rep. n. 28799/8929 in autentica di firme del Notaio Lucia Tiralosi di Mestre, con il quale da detta ipoteca veniva svincolato il **M.n. 168 sub 56** del Catasto Fabbricati, Comune di Preganziol Sez. C Foglio 6, **che come è stato detto in premessa è stato venduto.**

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1) Trascrizione in data 08.02.2016 ai nn. 3778/2660:

a favore: ██████████ con sede in Siena, C.F.

██████████

contro: società esecutata;

titolo: Verbale di pignoramento immobili del 09.12.2015, rep. n. 11971 degli



Ufficiali Giudiziari di Treviso;

beni colpiti: per la quota di 1/1 della piena proprietà,

Comune di Preganziol - Catasto Fabbricati - Sezione Urbana C - Foglio 6, mappali
168 sub 1, 168 sub 4, 168 sub 5 graffato al mappale 168 sub 6;

Altri beni colpiti: no.

3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(vedasi documentazione fotografica, all. 6, e planimetrie dello stato di fatto, all. 8)

Gli immobili oggetto di stima, ubicati nel Comune di Preganziol (TV), al civico 475 di Via Terraglio, costituiscono un **complesso immobiliare ad uso esposizione e vendita di mobili, con ampia area scoperta di pertinenza.**

Il **complesso è composto da più corpi di fabbrica con destinazioni diverse** (vedasi planimetria generale, all. 7) e **precisamente:**

- un **corpo fronte strada** (via Terraglio) a due piani fuori terra, **ad uso esposizione e vendita mobili con relativi uffici;**
- un **corpo centrale** ad un piano fuori terra con cortile interno, **ad uso esposizione mobili con annessa abitazione del custode** ad un piano fuori terra;
- un **capannone destinato in gran parte ad attività artigianale complementare all'attività commerciale ed in parte ad uffici;**

il tutto insiste su un lotto di forma pressoché rettangolare della superficie di mq 20.453, avente il lato minore confinante con Via Terraglio, da cui si accede.

Il fabbricato è il risultato di una serie di interventi iniziati con la costruzione negli anni 1963/'65 di parte del corpo fronte strada, identificato attualmente con il sub 56 (non oggetto di esecuzione) e con il sub 55 (parte), ampliato con la costruzione della restante parte del sub 55 negli anni 1968/'70. Nel 1966 è stato costruito il



capannone subb 51 e 52, successivamente unito al corpo fronte strada con la costruzione, negli anni 1973/'79, del corpo centrale. I corpi a destinazione commerciale sono stati oggetto di ristrutturazione negli anni 1989/'91.

**CORPO FRONTE STRADA AD USO ESPOSIZIONE E VENDITA MOBILI
CON RELATIVI UFFICI** (sub 55)

Il fabbricato ha pianta irregolare e si sviluppa su due piani fuori terra collegati tra loro da un'ampia scala a rampa unica e da un ascensore e comprende:

- al piano terra, zone adibite ad esposizione mobili e complementi d'arredo, locali ad uso ufficio (strettamente legati all'attività di vendita, ricavati mediante pareti divisorie vetrate), una zona per i servizi igienici ed un locale centrale termica con accesso dall'esterno;
- al piano primo, la superficie è destinata a deposito ed esposizione mobili ed è quasi priva di partizioni ad eccezione di divisori in cartongesso, alcuni dei quali non a tutt'altezza.

La superficie lorda del piano terra è di mq 1.691, quella dei porticati è di mq 51, quella del piano primo è di mq 1.338 e quella delle terrazze è di mq 150. La superficie lorda complessiva è pari a mq 3.230.

Altezza dei locali:

- al piano terra è di m 2,85, ad eccezione di n. 3 (tre) zone alte due piani, di altezza variabile;
- al piano primo è di m 2,75 nelle zone con soffitto piano, mentre le zone con copertura a quattro falde a vista hanno altezza massima di m 4,65 e altezza minima di m 2,81; sono anche presenti n. 4 terrazze.

La struttura portante è realizzata con telai in calcestruzzo armato e solai in latero-



cemento; è anche presente un telaio in acciaio per il sostegno del solaio di sottotetto in un ampio vano alto due piani; i tamponamenti sono in muratura di laterizio intonacati all'esterno ad "affresco alla veneziana".

Il manto di copertura è realizzato in tegole, le grondaie ed i pluviali sono in lamiera zincata verniciata. Le soglie sono in marmo.

Le due terrazze sul lato sud hanno il parapetto realizzato con muretto in calcestruzzo armato, le altre due hanno parapetto in metallo e legno; la terrazza grande a sud è pavimentata con battuto di cemento, le altre con piastrelle in klinker (quella ad ovest in gran parte anche con un rialzo in calcestruzzo grezzo). Tutte le terrazze sono dotate di rubinetto per l'acqua.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti – al piano terra, piastrelle in pietra naturale e battuto di cemento nella zona espositiva, moquette nei locali ad suo ufficio, gres nella zona servizi igienici; al piano primo, in moquette nella zona con soffitto piano ed in piastrelle di gres nelle zone con copertura a vista;
- scala interna – realizzata con struttura in acciaio e pedate in legno;
- rivestimento delle pareti - in intonaco civile liscio tinteggiato in tutti i locali ed in piastrelle di gres nei servizi igienici;
- colonne - tinteggiate;
- porte interne – in legno e laminato plastico, dotate di sopra luce nella zona servizi igienici, in legno laccato negli uffici e locali accessori; n. 2 portoni scorrevoli in metallo separano la zona in esame dalla porzione di fabbricato centrale;
- infissi esterni – vetrate, portefinestre e finestre in metallo e vetro camera al piano terra ed in metallo e vetro semplice al piano primo; alcune vetrate sono dotate di tendina interna a movimentazione elettrica.



Impianti: idrico, igienico-sanitario, elettrico a norma, telefonico, luce di emergenza e antincendio con rilevatori di fumo. L'impianto di riscaldamento non è funzionante e solo in alcuni locali sono presenti condizionatori inverter per il riscaldamento ed il raffrescamento. E' anche presente un ascensore.

Lo stato di manutenzione e conservazione, considerata anche l'età del fabbricato, è normale o mediocre (a zone) al piano terra e mediocre o pessimo (a zone) al piano primo. In particolare si segnala che a causa del degrado esistente, provocato dalle infiltrazioni di acqua piovana dalla copertura, dalla risalita capillare di umidità e dalla rottura di alcune pignatte del soffitto del piano terra, la superficie effettivamente utilizzabile è pari a mq 1.280. Inoltre, anche la zona utilizzabile presenta gran parte dei pavimenti in condizioni non buone, in quanto parte di quelli in pietra naturale sono rovinati da vecchie infiltrazioni di acqua piovana e quelli in battuto di cemento, poiché lo strato superficiale è fragile, presentano rotture in diversi punti.

CORPO CENTRALE AD USO ESPOSIZIONE MOBILI

Si sviluppa su un piano fuori terra attorno ad un cortile interno composto da un portico che circonda una vasca contenente acqua. Fabbricato e portico sono divisi da vetrate in legno e vetro. L'area, che era adibita ad esposizione mobili, comprende quattro piccoli locali ad uso deposito ed alcune partizioni a carattere espositivo in cartongesso ed in mattoni pieni lasciati a vista.

La superficie lorda è di mq 1.443, quella del portico di mq 221; l'altezza dei locali è di m 2,80.

La struttura portante è mista, realizzata da muratura in laterizio intonacata e tinteggiata, colonne e travi in calcestruzzo armato e solaio di copertura in latero cemento. Quest'ultimo è piano ed è finito con guaina bituminosa.



Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti – in piastrelle di gres dappertutto, ad eccezione dei due locali deposito adiacenti alla vasca dove sono realizzati in battuto di cemento; in cubetti di porfido nel portico attorno alla vasca;
- rivestimento delle pareti - in intonaco civile liscio tinteggiato ad eccezione di alcuni divisori in mattoni pieni lasciati a vista;
- colonne - tinteggiate;
- porte interne – in legno e vetro per accedere alla vasca; in metallo forato per i locali deposito attorno alla vasca ed i restanti in legno; n. 2 portoni scorrevoli in metallo separano la porzione in esame dalla porzione di fabbricato fronte strada e n. 1 portone metallico REI 120 a due ante la separa dal capannone;
- porte esterne – in metallo con maniglione antipanico, alcune con doppia porta in legno.

Impianti: elettrico a norma, telecamere, antincendio con rilevatori di fumo e luci di emergenza.

Questa parte del complesso **attualmente si presenta in evidente stato di abbandono e di degrado** con copiose infiltrazioni d'acqua dal soffitto, risalita capillare di umidità, muffa diffusa, vetrate che danno sul cortile rotte in alcuni punti e cordoli al disotto delle vetrate in parte disgregate.

Per quanto detto, visto l'attuale stato di degrado, questa parte del complesso è da ritenersi da ristrutturare.

ABITAZIONE DEL CUSTODE (sub 49)

Si sviluppa su un piano fuori terra ed è composta da soggiorno-pranzo, cucina, corridoio con vano di disbrigo, tre stanze, bagno e portico. All'immobile si può



accedere dall'area scoperta, dal corpo centrale o dal capannone sub 51.

La superficie lorda è di mq 125,20, quella del portico di mq 19,09; l'altezza dei locali con solaio piano (cucina, corridoio e camera grande) è di m 2,77, i locali con solaio inclinato (bagno e n. 2 stanzette) presentano altezza minima di m 2,06 e altezza massima di m 3,20; il soggiorno-pranzo presenta un controsoffitto ad altezza di m 3,00 sui due terzi circa della superficie, la restante parte degrada fino all'altezza di m 2,06; il portico presenta altezza minima di m 1,97 e altezza massima di m 3,18.

La struttura portante è realizzata in muratura di laterizio; il solaio di copertura è realizzato in latero-cemento.

Le finiture esterne sono costituite da manto di copertura in **eternit** e da grondaie e pluviali in lamiera preverniciata. Le facciate sono rivestite con intonaco al grezzo tinteggiato.

Attorno al fabbricato è presente un marciapiede realizzato in calcestruzzo e sul fronte Sud dell'abitazione è stata realizzata una piattaforma in calcestruzzo, pavimentata con piastrelle in cotto, sulla quale è presente una tettoia di superficie pari a mq 7,47, realizzata con struttura in legno e manto di copertura in guaina granigliata.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti – in piastrelle di gres in tutti i locali; in piastrelle in cotto nel portico;
- rivestimento delle pareti - in intonaco civile liscio tinteggiato in tutti i locali; in piastrelle di gres nella cucina e nel bagno; in perline di legno su due pareti del soggiorno-pranzo e su una della cucina;
- porte interne – in legno tamburato;
- infissi esterni - in legno e vetro semplice con scuri in legno.



Impianti: idrico, igienico-sanitario, elettrico a norma, telefonico, videocitofonico, TV semplice; l'impianto di riscaldamento, con radiatori in acciaio lamellare, non è funzionante. I sanitari e la rubinetteria sono di tipo normale. Le finiture e gli impianti sono di mediocre qualità.

Complessivamente, lo stato di manutenzione e conservazione dell'abitazione è mediocre. Si segnala, comunque, che sono presenti fessurazioni alle pareti e al soffitto e zone di degrado dovute a risalita capillare diffusa.

**CAPANNONE DESTINATO AD ATTIVITÀ ARTIGIANALE
COMPLEMENTARE ALL'ATTIVITÀ COMMERCIALE ED IN PARTE AD
UFFICI**

Il capannone, costruito nel 1966, ha pianta rettangolare e si sviluppa su n. 3 (tre) campate. Nel 1974, una campata è stata completamente soppalcata e divisa dalle altre due con la costruzione di un muro; successivamente, all'interno della porzione a n. 2 campate è stato costruito un piccolo soppalco. All'esterno della porzione a 2 campate sono state costruite n. 3 tettoie ed un piccolo corpo ad uso ripostiglio.

In conclusione, attualmente, il capannone è composto da:

- una campata a ovest (sub 51), adiacente alla parte centrale ad uso esposizione e vendita mobili, interamente soppalcata, in gran parte ad uso magazzino, ad eccezione di una zona a nord ad uso uffici;
- altre due campate (sub 52) a tutt'altezza con una piccola zona a soppalco, n. 3 tettoie ed un piccolo corpo adiacente ad uso ripostiglio; tutta la superficie è destinata a magazzino, ad eccezione di una piccola zona a nord-est ad uso disimpegno, centrale termica e w.c. e di alcuni locali a sud-est ad uso laboratorio di falegnameria per la riparazione e modifica di mobili.



La superficie lorda del piano terra del sub 51 è di mq 618, quella del soppalco di mq 591; la superficie lorda del sub 52 è di mq 1.244, quella del soppalco è di mq 217; la superficie lorda complessiva del capannone è di mq 2.664.

Altezze dei locali:

- sub 51: al piano terra m 2,10 sotto solaio e m 1,92 sotto trave; al piano soppalco l'altezza massima è di m 3,05 e l'altezza minima è di m 1,80 (H med = m 2,43);
- su 52: le zone a tutta altezza hanno altezza massima di m 5,55 e altezza minima di m 4,20/4,25 sotto controsoffitto; la zona nell'angolo nord-est ha altezza di m 2,85 nel disimpegno e di m 2,97 nella centrale termica; la zona soppalcata ha altezza minima di m 1,95 e altezza massima di m 3,20 (H med = m 2,58); al di sotto del soppalco l'altezza è di m 2,31 sotto lamiera e di m 2,10 sotto trave.

La struttura portante è realizzata con telai in calcestruzzo armato (c.a.) e copertura in acciaio; il controsoffitto è realizzato con profilati omega e lastre di fibrocemento ed il manto di copertura è in **eternit**. Il tamponamento è realizzato con muratura in blocchi di cemento intonacati e tinteggiati ad eccezione della parete est, lasciata a vista. La zona nell'angolo nord-est è realizzata con struttura portante in muratura e solaio in latero-cemento.

Il soppalco del sub 51 è realizzato con pilastri laterali in c.a., pilastri centrali in tubi di acciaio diametro 180 mm e solai in latero-cemento appoggiati a putrelle in acciaio; la scala è realizzata con struttura in acciaio e legno, con pedata rivestita in moquette.

Il soppalco del sub 52 è realizzato con struttura in acciaio e solaio in lamiera gofrata; la scala è realizzata con struttura in acciaio.

Le suddivisioni interne sono realizzate con paretine in muratura, metallo e vetro,



legno e compensato.

Le finiture interne possono così sintetizzarsi:

- pavimenti – piastrelle di gres, ad eccezione del soppalco del sub 51 dove sono realizzati in battuto di cemento liscio in parte rivestito con moquette;
- rivestimento delle pareti - in intonaco civile liscio tinteggiato in tutti i locali ed in piastrelle di gres nel w.c. e nel disimpegno; i pilastri sono lasciati a vista;
- porte e portoni interni - in legno, in legno e vetro, in metallo ed in metallo e vetro; nel sub 52 sono anche presenti tre porte a due ante del tipo REI 120; il soppalco nel sub 52 è chiuso da una parete metallica e da un cancello metallico scorrevole;
- infissi esterni – finestre in metallo e vetro semplice o retinato, alcune dotate di inferriata esterna. Porte e portoni: sul lato nord, due porte in metallo e vetro semplice, una porta metallica del tipo REI 120 e due portoni scorrevoli con struttura metallica e vetri retinati dove avviene il carico scarico; sul lato sud, due portoni metallici del tipo REI 120.

Impianti: idrico, igienico-sanitario, telefonico ed elettrico del tipo fuori traccia; gli uffici del sub 51 utilizzano ventilconvettori per il riscaldamento.

Complessivamente, lo stato di manutenzione e conservazione è normale-mediocre per il corpo a due campate (sub 52) e mediocre-pessimo per il corpo a una campata (sub 51), a causa delle infiltrazioni dal tetto.

Ripostiglio (*vedasi planimetrie catastali, all. 2*)

Il ripostiglio è situato sul lato sud del capannone sub 52. Ha dimensioni di m 2,02 x m 2,42, per una superficie di mq 4,89, e altezza media pari a m 2,25. È realizzato in muratura portante, solaio in latero-cemento e copertura in **eternit**. È dotato di una



porta in metallo per l'accesso dall'esterno e di due fori-finestra, uno chiuso da una griglia ed uno chiuso da un infisso in metallo e vetro dotato di inferriata.

Tettoia sul lato nord (vedasi planimetrie catastali, all. 2)

La tettoia sul lato nord, di mq 52,20, è realizzata con una struttura portante in acciaio e manto di copertura in pannelli di lamiera grecata sandwich.

N. 2 Tettoie sul lato est (vedasi planimetrie catastali, all. 2)

Le tettoie sul lato est, di complessivi mq 432,80, sono realizzate con una struttura portante in acciaio e manto di copertura in gran parte in **eternit** ed in minima parte in ondulux traslucido.

AREA SCOPERTA DI PERTINENZA

L'area scoperta ha una superficie complessiva di mq 13.376. Si sviluppa attorno al complesso immobiliare ed è tenuta in gran parte a giardino/parco (prato con essenze arbustive e diversi alberi, alcuni ad alto fusto) ed in parte a viabilità pedonale, realizzata con cubetti di porfido, e carraia, realizzata in asfalto, destinata a parcheggio sui lati ovest e sud-ovest.

Si precisa che, attualmente, la superficie dell'area scoperta è inferiore in quanto su di essa sono presenti dei manufatti (ripostiglio e tettoie) non sanabili e che, come sarà meglio precisato nel seguito della relazione, dovranno essere demoliti.

L'area è in parte dotata di impianti di illuminazione e di irrigazione.

L'area scoperta è così recintata:

- il lato nord, confinante con via G.A. Dalla Chiesa, in parte con muretto in mattoni lasciati a vista ed in parte con basso zoccolo in c.a. e sovrastante



ringhiera metallica;

- i lati est e sud con rete plastificata e paletti in metallo.

Il lato ovest, non recintato, è in gran parte costeggiato da un fosso e per un tratto che costituisce l'accesso da via Terraglio, è chiuso da una sbarra mobile.

Sul lato nord sono presenti n. 2 accessi carrai chiusi da cancelli in metallo ad apertura scorrevole (entrambi riportano il civico n. 2 di via G.A. Dalla Chiesa).

L'area a sud, adiacente all'abitazione del custode, presenta una suddivisione interna realizzata con rete plastificata e paletti in metallo ed un cancello per l'accesso pedonale realizzato con struttura in metallo e rete plastificata.

Si fa presente che alcune zone a sud-est si presentano in stato di abbandono.

Gli immobili sono nella disponibilità della società esecutata ad eccezione della parte fronte strada sub 55, per la quale risulta stipulato un contratto di locazione di cui si riferirà nel paragrafo seguente.

4 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

Per l'unità immobiliare M.n. 168 sub 55 oggetto di esecuzione, risulta quanto segue (v. all. 9):

1) tra [REDACTED] con sede in Preganziol (TV), in persona del socio liquidatore [REDACTED], parte locatrice, e [REDACTED] con sede in [REDACTED] in persona del legale rappresentante [REDACTED] parte conduttrice, **risulta stipulato un contratto di locazione commerciale in data 15.04.2013**, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Telematico Entratel in data 23.04.2013 al n. 617 Serie 3T (v. all. 9.1).



La durata della locazione è fissata in anni 6 (sei) con decorrenza dal 15.04.2013 e termine al 14.04.2019 e si rinnoverà automaticamente per la durata di ulteriori anni 6 (sei), salvo disdetta da comunicarsi almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza contrattuale, mediante l'invio di raccomandata con avviso di ritorno.

Il canone di locazione annuo è stato stabilito in € 36.000,00, e *“sarà aggiornato annualmente, a decorrere dall'inizio del terzo anno di durata contrattuale, in misura pari al 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi di consumo. Peraltro le parti, considerate, d'un lato, le odierne esigenze finanziarie di [redacted] e, dall'altra, l'interesse [redacted] ad agevolare la conduttrice nel godimento dell'immobile e nella prosecuzione dell'attività d'impresa storicamente associata ai locali in questione, convengono che per i primi tre anni di locazione non sia dovuto alcun canone di locazione”*.

2) Successivamente la società [redacted] con sede in Preganziol (TV), in persona del legale rappresentante [redacted] raccolta l'adesione della locatrice [redacted], in data 28.05.2013 **ha stipulato** con la conduttrice [redacted] **la cessione del contratto di locazione di cui al punto “1)”**, cessione registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso in data **04.06.2013** (v. all. 9.2), con la medesima durata, decorrenza e termine e con il medesimo importo del canone.

Su istanza della nuova conduttrice, trasmessa al sottoscritto dal Custode IVG Treviso, a causa delle condizioni dei locali, **il canone di locazione annuo è stato rideterminato dal sottoscritto, in complessivi € 18.000,00 annui, da corrispondere in rate mensili di € 1.500,00** (v. all. 10). In data 29.04.2019, il sig. G.E. letta la relazione del Custode, ha autorizzato lo stesso a riscuotere l'indennità di occupazione nella misura determinata dal sottoscritto, con riserva di eventuale



diversa determinazione all'esito dell'udienza ex art. 569 c.p.c..

In conclusione, poiché il canone di locazione è congruo ed il contratto è di data certa (15.04.2013), anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (08.02.2016), **il contratto di locazione è opponibile ai creditori.**

5 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICO-EDILIZIA

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Preganziol e dai rilievi eseguiti presso gli immobili oggetto della presente relazione, è emerso quanto di seguito riportato.

5.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Attualmente nel Comune di Preganziol (TV) il **Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) vigente** si articola in:

- Piano di Assetto del Territorio (PAT), che contiene le “disposizioni strutturali”, approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 175 del 27/06/2011 e divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul BUR in data 24/09/2011;
- Piano degli Interventi (PI), che contiene le “disposizioni operative”, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 18/12/2013 e divenuto efficace in data 05/03/2014; successivamente, il PI è stato aggiornato con l'introduzione di una serie di varianti parziali, l'ultima delle quali, la Variante n. 5, è stata adottata con D.C.C. n. 42 del 13.07.2017;
- Variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio (Variante semplificata al P.A.T., di adeguamento alle disposizioni sul Contenimento del Consumo di Suolo di cui alla L.R. 6 giugno 2017, n. 14, ai sensi dell'art. 13, comma 10 e con le procedure di cui



all'art. 14 della medesima L.R. 6 giugno 2017, n. 14) adottata con D.C.C. n. 16 del 09.04.2019;

- 2° Piano degli Interventi adottato con D.C.C. n. 18 del 09.04.2019.

Attualmente, pertanto, ai sensi dell'art. 29 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. e della legge 3 novembre 1952, n. 1902, fino all'approvazione dei sopracitati strumenti urbanistici adottati sono vigenti le "Misure di salvaguardia".

A) Dall'esame della cartografia del PAT vigente emerge che l'area sulla quale insiste il fabbricato oggetto della presente relazione ricade in "*Ambito Territoriale Omogeneo I (ATO I) – Del Terraglio ossia dell'accoglienza*", disciplinato dall'art. 34 delle Norme Tecniche (NT).

Secondo la "*Carta della Trasformabilità*" l'area ricade in "*Urbanizzazione consolidata*", disciplinata dall'art. 39 delle NT.

Secondo la "*Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale*" l'area rientra in "*Vincolo paesaggistico – Terraglio D.Lgs. 42/2004*", disciplinato dall'art. 10 delle NT e, ad eccezione di una piccola zona a nord-est, ricade in fasce di tutela inquinamento acustico, ed in particolare, parte in "*Strada fascia A: 100 mt*" e parte in "*Strada fascia B: 50 mt*", disciplinate dall'art. 20 delle N.T.; inoltre una fascia a ovest ricade in "*Viabilità/fascia di rispetto*" disciplinata dall'art. 18 delle NT.

Si riportano in allegato gli estratti delle planimetrie del PAT vigente (v. all. 11).

B) Dall'esame della cartografia del PI vigente emerge che l'area sulla quale insiste il fabbricato oggetto della presente relazione ricade in "*Zona Territoriale Omogenea D3 del Terraglio*", disciplinata dall'art. 33 delle Norme Tecniche Operative (NTO) ed in "*Vincolo monumentale del Terraglio*", disciplinato dall'art. 17 delle NTO. Inoltre una fascia a ovest ricade in "*Fascia di rispetto della viabilità*" disciplinata dall'art. 18 delle N.T.O.



La tavola 06a della Variante n. 1 *“Individuazione delle medie (con superfici superiori ai 1.500 mq), grandi strutture di vendita e centri e parchi commerciali esistenti ai sensi della LR 50/2012 e/o previsti dal PI”* **individua l’area quale “Grande struttura di vendita settore non alimentare”.**

Ai sensi dell’art. 33 delle N.T.O., nella zona D3 la funzione accessoria *“residenziale”* è ammessa *“... per un massimo di 150 mq di Slp per ogni unità ... commerciale insediata maggiore di 500 mq di Slp; da considerarsi come parte legata esclusivamente alla funzione principale, quindi non computabile a parte come zona ...”.*

Parametri urbanistici

- If = 1,00 mc/mq;
- Superficie coperta (Sc) massima: 40% Sf fatta salva la possibilità di mantenere l’attuale superficie coperta qualora superiore a detto parametro;
- Altezza (H) massima: 14,00 m, pari a n. 4 piani fuori terra;
- Superficie drenante (SD) minima: 30% del lotto fatta salva la compatibilità con le norme antinquinamento o documentate esigenze tecnologiche;
- Distanza dai confini (Dc) minima: 5,00 m e comunque non inferiore a H/2 fatta salva la possibilità di allineamento con il fronte esistente in caso di ampliamento e nel rispetto delle distanze vigenti per legge;
- Distanza dal Terraglio: non è consentito ridurre l’attuale distanza dei fabbricati dal Terraglio ad eccezione degli edifici con destinazione ricettivo alberghiera esistenti all’adozione del PI;
- Distanza dalla strada (Ds): le distanze minime dei fabbricati dalle strade sono quelle stabilite dal D.M. 1444/1968 o quelle stabilite dal D.Lgs. 285/1992:



"Nuovo Codice della Strada" per gli interventi esterni ai centri abitati o interni ai centri abitati stessi localizzati lungo strade del tipo A e D;

- Parcheggi privati: come indicato al successivo art. 43 delle presenti norme;
- Qualora siano previsti interventi di conversione da produttivo a terziario il parametro di conversione da utilizzare è determinato moltiplicando la Superficie Coperta esistente o autorizzata (Sc) per l'altezza massima consentita al momento dell'autorizzazione a edificare divisa per l'altezza convenzionale di piano pari a 4,00 ml ($Sc \times H_{max}/4,00$).

Inoltre ai sensi dell'art. 17 delle N.T.O., "... *Gli interventi sugli immobili devono rispettare le disposizioni e procedure previste:*

- dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio";
- dalla L.R. 31 ottobre 1994, n. 63;
- dal D.P.R. 9 luglio 2010, n. 139 "Regolamento recante procedimento semplificato di autorizzazione paesaggistica per gli interventi di lieve entità";
- dagli eventuali Piani Paesaggistici previsti dagli artt. 135 e 143 del succitato D.Lgs.42/2004."

Si riportano in allegato gli estratti delle planimetrie e delle N.T.O. del PI vigente (v. all. 12).

Secondo la "Tav 5S Ambiti di urbanizzazione consolidata - AUC" della **Variante semplificata al P.A.T.**, l'area oggetto di stima viene confermata in "*Ambiti di Urbanizzazione Consolidata – AUC (art. 2, LR 14/2017)*).

Il Secondo Piano degli Interventi, per quanto riguarda gli immobili oggetto di stima, conferma quanto riportato nel Primo Piano degli Interventi, ad eccezione degli "usi e funzioni" consentiti e non ammessi.

Si riportano in allegato gli estratti delle planimetrie del PAT e del PI adottati ed



estratto delle N.T.O. del PI adottato (v. *all. 13*).

Si riporta inoltre il Certificato di Destinazione Urbanistica (*vedi all. 14*).

Dalla lettura delle Norme sopracitate, considerando la superficie del lotto (mq 20.453) e l'indice di edificabilità (mc/mq 1,0), risulta una potenzialità edificatoria di mc 20.453. Poiché questa è inferiore alla cubatura dei fabbricati esistenti, non è possibile realizzare alcun ampliamento.

5.2 – PRATICHE EDILIZIE

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Preganziol risultano le pratiche edilizie di seguito riportate (*tutti i titoli abilitativi e gli elaborati grafici principali sono riportati nell'all. 15*).

Fabbricato commerciale ad uso esposizione e vendita mobili e abitazione del custode

Corpo fronte strada

- Nulla Osta n. 1015, Prot. n. 1591, rilasciato in data 19.11.1963, per l'esecuzione dei lavori di “*costruzione di nuovo fabbricato ad uso esposizione*” e Nulla Osta della Soprintendenza ai Monumenti di Venezia Prot. n. 7016 in data 11.11.1963;
- Nulla Osta n. 1415, rilasciato in data 11.06.1965, per l'esecuzione dei lavori di “*costruzione di uno stabilimento per esposizione mobili*” - Variante al progetto approvato con licenza edilizia del 19.11.1963 e nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti di Venezia in data 11.11.1963;
- Nulla Osta n. 185, Prot. n. 4289, rilasciato in data 29.08.1968, per l'esecuzione dei lavori di “*ampliamento di fabbricato per uso esposizione*”



mobili” e benessere della Soprintendenza ai Monumenti di Venezia Prot. n. 4267 in data 28.05.1968;

- Nulla Osta n. 429, Prot. n. 4358, rilasciato in data 28.10.1970, per l’esecuzione dei lavori di “*ampliamento della mostra mobili (variante a progetto approvato)*” e nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti di Venezia Prot. n. 6792 in data 12.10.1970;
- Certificato di abitabilità n. 185-429, rilasciato in data 04.03.1971, con decorrenza dal 27.02.1971, dell’ampliamento di tipo commerciale censito in catasto al mapp. nn. 52/c e 53/b Sezione C Foglio IV (v. *all. 15*).

Corpo centrale ad uso esposizione mobili e abitazione del custode

- Licenza di costruzione n. 179, Prot. n. 6001, rilasciata in data 07.05.1973, per l’esecuzione dei lavori di “*ampliamento fabbricato uso esposizione mobili*” e nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti di Venezia, Prot. n.8389/72 in data 20.03.1973;
- Concessione Edilizia 529, Prot. n. 2485, rilasciata in data 19.05.1979, per l’esecuzione dei lavori di “*variante alla licenza n. 179 del 07.05.1973*”;
- Certificato di agibilità n. 529, rilasciato in data 11.03.1981, del fabbricato ad uso esposizione mobili con annessa abitazione del custode (piani n. 1 e vani n. 8) (v. *all. 15*).

Ristrutturazione di entrambi i corpi

- Concessione Edilizia n. 2751, Prot. n. 8815/88, rilasciata in data 09.03.1989, per l’esecuzione dei lavori di “*ristrutturazione di fabbricato commerciale destinato all’esposizione e vendita di materiali di arredamento*”; parere favorevole della Commissione Consultiva Provinciale per i Beni Ambientali n. 60 in data 01.12.1988;



- Concessione Edilizia n. 2899, Prot. n. 2662/89, rilasciata in data 03.10.1989, per “*variante alla conc. edil. n. 2751 in data 9/3/1989 relativa alla ristrutturazione di fabbricato commerciale destinato alla esposizione e vendita di materiali di arredamento*”; parere favorevole della Commissione Consultiva Provinciale per i Beni Ambientali prot. n. 10967 in data 02.08.1989;
- Concessione Edilizia n. 3287, Prot. n. 10061/90, rilasciata in data 21.01.1991, per “*variante alle Conc. Edil. n. 2751/89 e n. 2899/89 relative alla ristrutturazione di fabbricato commerciale*”; parere favorevole della Commissione Consultiva Provinciale per i Beni Ambientali prot. n. 25971/63/81 in data 05.11.1989;
- Certificato di agibilità n. 2751, Prat. Edil. n. 2751-2899-3287, rilasciato in data 11.05.1992, per il fabbricato ad uso commerciale oggetto di ristrutturazione, di n. 2 piani (terra e primo), **escludendo il vano ascensore** (v. all. 15).
- Denuncia di Inizio Attività edilizia (D.I.A.) n. 2012337, Prot. n. 22319 del 15.10.2012, per frazionamento di un’unità commerciale, mediante la costruzione di una parete divisoria.

Capannone

- Nulla Osta n. 1671, Prot. n. 4645, rilasciato in data 22.11.1966, per l’esecuzione dei lavori di “*costruzione di un fabbricato del tipo industriale con annessa palazzina uffici*”;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 2750 in data 08.03.1989, Prat. n. 0124667804, a seguito di domanda di Condonò edilizio del 28.03.1986 prot. n. 3294, rilasciata per la “*realizzazione di un soppalco ad uso deposito*”



materiale di arredamento in capannone destinato ad attività artigianale, complementare all'attività commerciale".

5.3 - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

5.4 - CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA DEGLI IMMOBILI E CONFORMITÀ CATASTALE

5.4.1 - CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Dal confronto tra lo stato di fatto ed i disegni allegati ai progetti approvati ed al Condono edilizio, emerge quanto di seguito riportato.

Sono state eseguite in difformità e/o in assenza di titoli abilitativi, le seguenti opere:

Corpo fronte strada (v. all. 16)

- variazioni di prospetto;
- opere interne.

Corpo Centrale (v. all. 16)

- dimensioni trasversali inferiori delle zone esposizione mobili e conseguenti dimensioni trasversali superiori del porticato, altezza interna inferiore (m 2,80 invece di m 2,90) con conseguente diminuzione della volumetria realizzata rispetto a quella assentita;
- variazioni di prospetto;
- opere interne.

Abitazione del custode (v. all. 16)

- altezze interne inferiori di cm 35;
- opere interne;



- realizzazione di una tettoia.

Capannoni subb 51 e 52 (v. all. 16)

- realizzazione di n. 3 tettoie e di n. 1 ripostiglio esterno;
- variazione di sagoma per entrambi i subb (realizzazione di altezze max e min diverse, ma con altezza media uguale a quella di progetto);
- realizzazione di un nuovo soppalco all'interno del sub 52;
- variazioni di prospetto (per entrambi i subb);
- opere interne (per entrambi i subb).

Sanabilità delle opere abusive riscontrate

Sulla base delle indicazioni dell'Ufficio edilizia privata del Comune di Preganziol è possibile affermare quanto di seguito riportato.

La tettoia all'esterno dell'abitazione del custode, le n. 3 tettoie ed il ripostiglio esterni al capannone, non sono sanabili, pertanto devono essere demoliti.

Per determinare le spese di demolizione bisogna preliminarmente calcolare le spese per la rimozione e lo smaltimento dell'**eternit** che funge da manto di copertura dei suddetti manufatti. Nella descrizione degli immobili il sottoscritto ha evidenziato che anche il manto di copertura dei capannoni e dell'abitazione del custode sono realizzati in **eternit**. La superficie complessiva dell'eternit è pari a mq 2.500 circa.

Ciò premesso, **il sottoscritto quantifica le spese per la rimozione e lo smaltimento dell'eternit, per la fornitura e posa di nuovo manto di copertura sui capannoni e sull'abitazione del custode e per la demolizione dei manufatti sopra indicati in complessivi € 85.000,00** (IVA e accessori compresi).

La diminuzione di volumetria del corpo centrale e dell'abitazione del custode, la variazione di sagoma del capannone senza aumento di volumetria, le variazioni



di prospetto e le opere interne, non essendo in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione che attuale, **sono sanabili** ai sensi dell'art. 37, comma 4 del D.P.R. 380/2001, **previo il pagamento di una sanzione amministrativa pari a € 1.032,00, per ogni unità immobiliare.**

La realizzazione del nuovo soppalco all'interno del sub 52, non essendo in contrasto con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione che attuale, è **sanabile** ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, **previo il pagamento di una sanzione amministrativa di € 6.931,00**, pari al doppio del contributo per oneri di urbanizzazione.

Poiché i fabbricati sono ubicati in zona vincolata, bisogna inoltre presentare l'ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA, tenendo presente che tutte le opere eseguite in difformità dal titolo abilitativo, non in corso d'opera e che non comportino aumento della volumetria **sono sanabili previo il pagamento di una sanzione amministrativa, per ogni unità immobiliare, di € 1.161,00.**

Sulla base di quanto appena esposto e sulla base delle indicazioni dell'Ufficio edilizia privata del Comune di Preganziol, il sottoscritto quantifica l'importo delle sanzioni amministrative in totali € 17.896,00, salvo diversa determinazione del responsabile del procedimento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Preganziol, al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

Il sottoscritto quantifica inoltre le spese per prestazioni tecniche inerenti le pratiche di sanatoria e di accertamento di compatibilità paesaggistica, ivi compresi i diritti di segreteria e le spese per servizi erogati dall'attività edilizia, **in**



complessivi € 10.000,00 (IVA e accessori compresi).

In conclusione, il sottoscritto quantifica i costi per la regolarizzazione urbanistico-edilizia degli immobili in oggetto, in totali € 112.896,00 (IVA e accessori compresi).

5.4.2 - CONFORMITÀ CATASTALE

Lo stato di fatto degli immobili non è conforme alle planimetrie catastali. Occorre pertanto presentare denuncia di variazione presso il catasto fabbricati. Il sottoscritto ne quantifica il costo (per spese tecniche e diritti) **in € 4.000,00** (IVA e accessori compresi).

6 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Gli immobili oggetto della presente relazione non sono dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

7 - STIMA DEGLI IMMOBILI

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base di quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili assunti presso operatori del mercato immobiliare e tenendo conto anche delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Per tutti gli immobili il parametro di riferimento è la superficie commerciale (espressa in mqe = mq equivalenti), calcolata come segue.

Corpo fronte strada ad uso esposizione e vendita mobili



PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO		SUPERFICIE COMMERCIALE
<i>Terra</i>	Zona esposizione con uffici	m ^q 1.691,00 x 1,00	m ^{qe} 1.691,00
<i>Terra</i>	N. 2 portici	m ^q 51,00 x 0,40	m ^{qe} 20,40
<i>Primo</i>	Zona esposizione	m ^q 1.338,00 x 0,50	m ^{qe} 669,00
<i>Primo</i>	N. 4 terrazze	m ^q 150,00 x 1/3	m ^{qe} 50,00
Superficie commerciale complessiva			m^{qe} 2.430,40

Corpo centrale ad uso esposizione mobili (da ristrutturare)

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO		SUPERFICIE COMMERCIALE
<i>Terra</i>	Zona esposizione con depositi	m ^q 1.443,00 x 1,00	m ^{qe} 1.443,00
<i>Terra</i>	N. 2 portici	m ^q 221,00 x 0,40	m ^{qe} 88,40
Superficie commerciale complessiva			m^{qe} 1.531,40

Abitazione del custode

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO		SUPERFICIE COMMERCIALE
<i>Terra</i>	Abitazione	m ^q 125,20 x 1,00	m ^{qe} 125,20
<i>Terra</i>	Portico	m ^q 19,09 x 0,40	m ^{qe} 7,64
Superficie commerciale complessiva			m^{qe} 132,84

Porzione di capannone ad una campata con soppalco su tutta la superficie (M.n. 168 sub 51)

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE
-------	--------------------------------	------------



	E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO		COMMERCIALE
<i>Terra</i>	Magazzini e uffici (h = m 1,90)	mq 618,00 x 1,00	mqe 618,00
<i>Soppalco</i>	Magazzini (hmed = m 2,43)	mq 591,00 x 0,50	mqe 295,50
Superficie commerciale complessiva			mqe 913,50

Porzione di capannone a due campate (M.n. 168 sub 52)

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
<i>Terra</i>	Magazzini, laboratorio di falegnameria, wc e centrale termica (h _{min} = m 4,20; h _{max} = m 5,55)	mq 1.244,00 x 1,00 mqe 1.244,00
<i>Soppalco</i>	Magazzino (hmed = m 2,43)	mq 217,00 x 0,50 mqe 108,50
Superficie commerciale complessiva		mqe 1.352,50

STIMA

Corpo fronte strada ad uso esposizione e vendita mobili	mqe 2.430,40 x €/mqe 500,00 =	€ 1.215.200,00
Corpo centrale ad uso esposizione mobili (da ristrutturare)	mqe 1.531,40 x €/mqe 100,00 =	€ 153.140,00
Abitazione del custode	mqe 132,84 x €/mqe 500,00 =	€ 66.420,00
Porzione di capannone ad una campata (M.n. 168 sub 51)	mqe 913,50 x €/mqe 100,00 =	€ 91.350,00



Porzione di capannone a due campate (M.n. 168 sub 52)	mqe 1.352,50 x €/mqe 190,00 =	€ 256.975,00
sommano		€ 1.783.085,00
A dedurre spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia		- € 112.896,00
A dedurre spese di regolarizzazione catastale		- € 4.000,00
Valore piena proprietà senza deprezzamento		€ 1.666.189,00

Applicando al valore appena determinato una percentuale di deprezzamento del 35 % per tenere conto dei seguenti elementi detrattori:

- contratto di locazione gravante sul sub 55;
- contingente situazione economica;
- specificità della vendita;

il valore della piena proprietà, con deprezzamento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, risulta pari a:

€ 1.666.189,00 x 0,65 = € 1.083.022,85 che si arrotonda a € **1.083.000,00**

(Euro unmilioneottantatremila/00).

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1 – Visura del Catasto Fabbricati.

Allegato 2 – N. 9 Planimetrie, elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni del Catasto Fabbricati.

Allegato 3 – Estratto di mappa e visura del Catasto Terreni.

Allegato 4 – Nota di trascrizione e copia dell'atto con il quale la società esecutata è divenuta proprietaria dei beni pignorati.

Allegato 5 – Visura di aggiornamento presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso.

Allegato 6 – Documentazione fotografica.



Allegato 7 – Planimetria generale redatta dall'esperto stimatore.

Allegato 8 – Planimetrie dello stato di fatto redatte dall'esperto stimatore.

Allegato 9 – Contratto di locazione e documentazione relativa alla cessione.

Allegato 10 – Rideterminazione del canone di locazione da parte dell'esperto stimatore.

Allegato 11 – Estratti delle planimetrie del P.A.T. vigente.

Allegato 12 – Estratti delle planimetrie e delle N.T.O. del P.I. vigente.

Allegato 13 – Estratti delle planimetrie del P.A.T. e del P.I. adottati ed estratto delle N.T.O. del P.I. adottato.

Allegato 14 – Certificato di Destinazione Urbanistica.

Allegato 15 – Titoli abilitativi (tutti) ed elaborati grafici dei principali progetti approvati, certificato di abitabilità e n. 2 certificati di agibilità.

Allegato 16 – Planimetrie dello stato di fatto con indicazione delle difformità.

Treviso, 09.12.2019

L'ESPERTO STIMATORE

Ing. DOMENICO TANTULLI

