

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare N. 654/2012 R.G.E.

promossa

da

[REDACTED]

con gli avvocati Erika Cacciatore e Francesco Pagotto

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

del Geometra Carlo Cason

PREMESSA

Con decreto del 17.02.2016 lo scrivente geometra CARLO CASON, nato a Miane l' 08/02/1968, con studio tecnico in Follina Piazza IV Novembre civico 15, Cod. Fisc. CSN CRL 68B08 F190R, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso al n. 2479, veniva nominato dal G.E. dott. ANTONELLO FABBRIO esperto stimatore nell'esecuzione immobiliare in epigrafe, con disposizione di comparire innanzi al Cancelliere il giorno 03.03.2016 per il conferimento dell'incarico e la prestazione del giuramento.

Lo scrivente ausiliario del Giudice ha eseguito presso le P.A. le verifiche del caso sia direttamente allo sportello sia on-line, richiedendo copia dei documenti disponibili ovvero il rilascio di certificati riguardanti lo stato agli atti; i predetti documenti e certificati sono qui allegati e nel proseguo sarà fatto puntuale riferimento, essendo gli stessi di particolare utilità anche ai fini descrittivi dell'immobile.



Sono stati compiuti accertamenti presso:

- l'Agenzia delle Entrate – negli uffici della Direzione provinciale di Treviso e nell'Ufficio territoriale di Conegliano - per la verifica dell'esistenza o meno di contratti di locazione o di comodato, nonché presso lo sportello Territorio – servizi catastali e servizio di pubblicità immobiliare per l'acquisizione dei dati catastali ed ipotecari;

- l'Ufficio Tecnico del Comune di Pieve di Soligo per accertare la regolarità edilizio-urbanistica;

- gli Uffici Anagrafe, Tributi e Polizia Municipale del Comune di Pieve di Soligo per conoscere se vi siano residenti presso gli immobili nonché conoscere gli importi di eventuali imposte non versate riconducibili agli immobili pignorati.

Nel corso del primo sopralluogo eseguito l'11/04/2016, alla presenza dell'incaricato dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Treviso, custode nominato, sono stati visitati sommariamente gli immobili, demandando i rilievi metrici e fotografici degli stessi ad una data successiva, concordata secondo la disponibilità degli occupanti per il giorno 28/05/2016.

Con il secondo sopralluogo avvenuto nella data concordata e con l'ultimo del 28.07.2016, avvenuti entrambe alla continuativa presenza del legale rappresentante della società esecutata, è stato possibile rilevare, anche metricamente, la consistenza e le caratteristiche delle unità immobiliari pignorate ed eseguire riprese fotografiche col fine di documentare con adeguata chiarezza, al Signor Giudice, la tipicità dell'oggetto della presente esecuzione.

In tali date l'abitazione di via Montegrappa civ. 53, nel seguito descritta al lotto B con i m.n. 93 sub 4 e sub 10, risultava occupata dalla legale rappresentante della ditta esecutata e dalla di lei famiglia. Di fatto però la medesima abitazione



risulta pure oggetto di due differenti contratti di affitto, regolarmente registrati;

uno per ogni subalterno sopra richiamato, intestati ai locatari meglio identificati

agli allegati n. 6-2 (pag. da 6 a 11).

Il certificato rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Pieve di Soligo, invece,

indica come residenti al civico n. 53 di via Montegrappa i signori D. A. e M. C.

(Documento n. 7-1).

Al piano terra del civico 51 di via Montegrappa – corrispondente ad una porzione

del m.n. 93 sub 9 -, è accertabile una seconda abitazione, abusivamente

ricavata in locali altrimenti destinati ad uffici, e occupata di fatto dai medesimi

signori D. A. e M. C. sopra richiamati, come confermato dal legale

rappresentante della società esecutata. Detti locali, però, sono dati in affitto

commerciale ad un società terza, come da contratto qui allegato n. 6-2 (pag. da

1 a 5).

RELAZIONE DI STIMA

1 - FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattasi di tre lotti di titolarità della ditta esecutata per l'intera quota, e
precisamente :

- un primo lotto, nel seguito indicato come lotto "A", costituito da un
fabbricato rurale allo stato grezzo e dai terreni agricoli pertinenti;

- un secondo lotto, nel seguito indicato come lotto "B" costituito da: un
laboratorio ad uso officina meccanica e relativi uffici e servizi al piano terra, un
alloggio abusivamente ricavato nella zona già esposizione, un magazzino al
piano interrato, un deposito ricavato soppalcando porzione dell'officina e una
abitazione disposta al piano terra, primo e secondo;



- un terzo lotto, nel seguito indicato come lotto "C", costituito da un terreno in zona edificabile, attualmente adibito a piazzale di deposito attrezzi e macchinari.

2 – UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEI BENI

Gli immobili si trovano in zona prossima al centro della frazione di Barbisano in Comune di Pieve di Soligo, in via Montegrappa ai civici 49, 51 e 53. Tutti i lotti sono accessibili dalla strada pubblica.

3 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

3.1 Gli immobili oggetto della presente procedura sono così allibrati presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Territorio - servizi catastali, Ufficio provinciale di Treviso:

- Lotto A -

Catasto dei Terreni

Comune di PIEVE DI SOLIGO

Foglio 18

- particella n. **94*** – sem.arb. - cl. 1[^]* – ha. **0.34.23** – RD. € 22,10 – RA. € 12,37

- particella n. **95** – sem.arb. - cl. 1[^]** – ha. **0.36.73** – RD. € 23,71 – RA. € 13,28

- particella n. **608** – sem.arb. - cl. 1[^]** – ha. **0.15.80** – RD. € 10,20 – RA. € 5,71

* con sopra eretto fabbricato rustico al grezzo non ancora censito, iscritto fra quelli "mai dichiarati", per i quali vigeva l'obbligo di accatastamento entro il 30.11.2012. L'Agenzia del Territorio di Treviso ha avviato il processo di accertamento che si è concluso con la verifica dell'insussistenza delle condizioni per procedere alla denuncia d'Ufficio per attribuzione della rendita provvisoria ex



art. 19, comma 10, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, in quanto l'immobile

non ha caratteristiche per le quali la normativa prevede l'accatastamento.

In ogni caso, essendo definitivi gli ingombri esterni edificati, il lotto risulterebbe

meglio identificato procedendo alla denuncia dei cambiamenti introdotti nello

stato dei terreni a seguito di edificazione di nuova stabile costruzione.

** la classe nelle visure risulta erroneamente indicata come 21[^]

- Lotto B -

Catasto dei Fabbricati

Comune di PIEVE DI SOLIGO

Sezione D – Foglio 2

- particella n. **93** sub. **4** - categoria **A/3** - classe **3[^]** - vani **5** - sup. cat. mq **79*** -

R. C. € **309,87** - via Montegrappa – P. 1;

- particella n. **93** sub. **9** - categoria **D/1** – R. C. € **6.373,08** - via Montegrappa n.

55 – P. S1-T;

- particella n. **93** sub. **10** - categoria **A/3** - classe **3[^]** - vani **5,5** - sup. cat. mq

118** - R. C. € **340,86** - via Montegrappa n. 57 – P. T-1-2;

* Totale escluse aree scoperte di mq 75.

**Totale escluse aree scoperte di mq 118.

A tutte le unità sopra descritte risulta comune la particella n. **93** sub. **7** –

bene comune non censibile – area scoperta di mq 1857.

Alle sole unità immobiliari m.n. 93 sub 4 e 93 sub 10 risulta comune la particella

n. **93** sub. **8**, – bene non censibile – terrazzo al piano primo e scala;

- Lotto C -



Catasto dei Fabbricati

Comune di PIEVE DI SOLIGO

Sezione D – Foglio 2

- particella n. **83** sub. **7** – Area urbana di mq 2.814 – via Montegrappa snc – p.T

3.2 Intestazione

per tutti i lotti :

Proprietà per 1/1.

3.3 Conformità delle planimetrie

In ottemperanza ed in conformità al disposto dell'art. 19 del D.L. 78/2010 è stato verificato che:

Lotto B

la scheda urbana del m.n. 93 sub. 9 non risulta conforme allo stato rilevato:

- nei locali uso officina risultano tramezzi divisorii non indicati nella planimetrie agli atti;
- non è rappresentato l'ampliamento in seguito alla realizzazione degli accessori ad uso magazzino vernici e impianto di verniciatura;
- nei locali descritti catastalmente come esposizione e uffici è stato di fatto ricavato un nuovo alloggio, con conseguente modifica della forometria e della distribuzione delle pareti divisorie;

la scheda urbana del m.n. 93 sub. 4 e del sub 10 non risulta conforme allo stato rilevato:

- catastalmente risultano due unità immobiliari ad uso abitazione, mentre dal rilievo sul posto l'alloggio è uno soltanto; vi è pure variazione della



destinazione dei vani, del distributivo interno e dei fori porta e finestra.

Il tutto come meglio rappresentato nelle planimetrie allegate documento n. 3-3.

3.4 **Corrispondenze al Catasto Terreni**

Lotto B

L'area di sedime e di pertinenza delle unità immobiliari pignorate

corrisponde al m.n. 93 del foglio 18, Catasto Terreni, del Comune di Pieve di Soligo, ente urbano di mq. 3095, giusto tipo mappale prot. n. 255598 del 14.05.1998, preceduto dai protocolli n. 83972/86, n. 3366/84 e n. 117/72.

Lotto D :

L'area di sedime e di pertinenza dell'area urbana pignorata m.n. 83 sub.7

corrisponde ad una porzione del m.n. 83 del foglio 18, Catasto Terreni, del Comune di Pieve di Soligo, ente urbano di mq. 6.352, giusto tipo mappale del 25/10/1996 protocollo n. 35992, preceduto dai protocolli n. 63774.1/1987 e n. 1838.1/1976.

(Estratti di mappa vedi documento n. 1)

(Visure vedi documento n. 2 - Planimetrie vedi documento n. 3)

4 – CONFINI DEL LOTTO

Confini in mappa dei terreni – lotto A:

a nord con i mm.nn.1506, 1700 ad est con il mn. 93 in proprietà e mm.nn. 97, 98, 2096, 2283, a sud con il mm.nn. 2344, 2345, 537 e ad ovest con i mm.nn.1702 e 1508.

Confini in mappa del fabbricato m.n. 93 – lotto B:

a nord con i mm.nn. 2191, 919, ad est con strada comunale via Montegrappa, a sud con il mn. 581,1692,1755, 97, 608 e ad ovest con i mm.nn. 95,1700 e 1698.



Confini in mappa dei terreni – **lotto C:**

a nord con i mm.nn. 86, 422, ad est con i mm.nn. 87,1628, 778, 777, 1271, 776,

a sud con il m.n. 838 e ad ovest con il m.n.83 (particolarmente m.n. 83 sub.8

vedi el. plan. del C.F.).

5 – TITOLI DI PROVENIENZA

Gli immobili, come sopra catastalmente individuati, sono pervenuti alla ditta eseguita in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del notaio Lorenzo Ferretto di Treviso, Rep. N° 58475 del 19/03/2007, registrato a Treviso il 27/03/2007 al n. 4177 serie 1T, trascritto a Treviso il 28.03.2007 - Registro Particolare 8802, 8803, 8804 - Registro Generale 14868, 14869, 14870 (documento n. 8).

In ottemperanza a quanto espressamente richiesto dal G.E. è qui prodotta la copia del predetto atto di acquisto, in quanto non già allegata alle note di deposito dell'esecutante.

6 – SERVITU'

L'atto di provenienza ai rogiti del notaio Lorenzo Ferretto, citato al precedente punto, così riporta all'art. 4:

“Il trasferimento di quanto in oggetto viene fatto ed accettato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutte le eventuali servitù attive e passive, inerenti, apparenti e non, anche se non risultanti dai pubblici registri o dai titoli di acquisto, nonché con tutti gli accessori di legge... omissis

In particolare:



- la signora [REDACTED] precisa che l'erigendo fabbricato sui sopradescritti mappali 94,95,608 è vincolato ad uso annesso rustico, giusta vincolo di destinazione d'uso, ai sensi della L.R. 24/85, di cui all'atto in data 20/03/1998 rep.44283 del notaio sottoscritto, trascritto a Treviso il 17.04.1998 ai nn. 11415/8311;

- la società [REDACTED] dichiara che il mn.83 sub.7 è gravato da servitù di passaggio e di acquedotto di cui alla sentenza del Tribunale di Treviso in data 3/02/1972, registrata a Treviso il 15.03.1972 al n. 540 Atti Giud. e trascritta a Treviso il 05.04.1972 ai nn. 6485/5631.

- La società [REDACTED] fa presente e la parte acquirente ne prende atto, che i beni da lei ceduti sono interessati dalla convenzione a favore del Comune di Pieve di Soligo, sottoscritta in data 16/04/1997 rep. 2572 del Segretario Comunale di detto Comune, trascritta a Treviso il 20.05.1997 ai nn.15244/11195.

Inoltre l'atto di divisione della originaria unica proprietà dei fratelli [REDACTED] da cui deriva la particella m.n. 83 sub 7, in data 01.09.1965 rep. 6698 ai rogiti del notaio Gianluigi Bevilacqua, trascritto a Treviso il 01.10.1965 ai nn. 14054/12814, 14057/12817, istituisce la servitù di passaggio con il seguente tenore: " I tre appezzamenti di terreno identificati rispettivamente coi N.ri 84 - 86/a (assegnato a [REDACTED]), 422/b - 86/b (assegnato a [REDACTED]), 422/c - 86/c (assegnato a [REDACTED]) vennero gravati per la larghezza di metri 4 lungo tutto il loro margine est, ciascuno a favore degli altri due, di servitù di passaggio con qualsiasi mezzo e per qualsiasi uso." (vedi documento esplicativo n. 1-4).



7 – TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE, ALTRI GRAVAMI, PATTI,

OBBLIGHI

7.1 Unitamente all'atto di pignoramento immobiliare risulta prodotta la documentazione ex art. 567, 2° comma, C.P.C. formata: da una relazione notarile ventennale (iscrizioni e trascrizioni risultanti al 03/01/2013) e da n.13 allegati.

Tale documentazione è stata aggiornata con le verifiche eseguite dallo scrivente, mediante consultazione telematica degli archivi dell'Agenzia delle Entrate – Territorio. Con l'ispezione ipotecaria eseguita il 27/07/2016 è stato accertato che, a tale data **NON risultano altre iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, oltre a quelle raccolte nella citata documentazione agli atti (vedasi **documento n. 4**).

7.2 Si segnala che dagli accertamenti compiuti presso l'ufficio Tributi del Comune di Pieve di Soligo risultano le seguenti pendenze (**documento n.9**):

- ICI 2009/2010/2011 € **16.965,00**

- IMU 2012/2013/2014/2015 € **24.496,00**

- TASI 2014/2015 € **2.013,70**

per un totale di € **43.474,70**

(Euro quarantatremilaquattrocentosettantaquattro/70).

8 – DESCRIZIONE DEL BENE

8.1 Il provvedimento de quo ha per oggetto tre lotti:

Lotto **A** - terreni agricoli e fabbricato rurale al grezzo;

Lotto **B** - laboratorio artigianale uso officina meccanica con unità residenziale;

Lotto **C** - area urbana edificabile;

Il **lotto A** è costituito da un terreno agricolo pianeggiante. La coltivazione



prevalente è a seminativo. La porzione nord-est dei mappali n. 95 e n. 608, della superficie di circa mq.1200, è adibita a piazzale di deposito macchinari e attrezzi a servizio dell'officina del lotto B.

Il fondo è accessibile con ogni mezzo attraverso viabilità privata. E' presente un elettrodotto aereo trasversale al lotto, ubicato a circa metà della sua estensione.

Sull'angolo nord del m.n. 94 è stato edificato un annesso rustico, attualmente allo stato grezzo, sviluppato su un unico piano fuori terra; l'edificazione è limitata ai paramenti murari perimetrali, al telaio strutturale in calcestruzzo armato, e al tetto in legno. E' privo di qualsiasi finitura e impianto; non risulta catastalmente censito. Presenta delle difformità rispetto al progetto autorizzato dal Comune di Pieve di Soligo in data 18.07.1997 (**documento n.5-1-1**). Le strutture sono state collaudate in data 19.02.1999 (**documento 5-1-2**).

Il lotto B è costituito da un laboratorio artigianale con uffici e abitazione.

Il complesso è disposto parzialmente su più livelli: i locali principali sono ad uso officina e uffici sono al piano terra; al piano interrato trovano posto il magazzino ed il deposito; al piano primo è ricavato un soppalco. Detto soppalco, vista la natura della struttura, è da considerarsi attrezzatura dell'officina anziché superficie ai fini commerciali. Al piano interrato si accede sia tramite la scala interna, in ferro, sia tramite la rampa esterna sul lato ovest del fabbricato.

L'accessibilità dell'officina è con ogni mezzo attraverso l'area scoperta adibita a piazzale asfaltato, che confina direttamente con la via pubblica. Il piazzale è altresì adibito a parcheggio ed area di manovra; lo stesso è gravato di servitù di passaggio a favore di proprietà contermini, così come riferito dall'esecutata. La predetta servitù non risulta da trascrizioni. Secondo la convenzione stipulata con il Comune di Pieve di Soligo parte del ridotto piazzale risulta destinata a



parcheggio pubblico (documento n. 5-11).

La struttura portante principale è in calcestruzzo armato. La copertura è in latero cemento, a volta nella parte più vecchia dell'opificio e con travi prefabbricate in c.a. sulla parte più recente verso ovest. Le finiture interne sono a intonaco civile e pittura tipo lavabile; i serramenti sono in metallo e vetro semplice. I portoni d'ingresso in metallo, apribili a libro su guida scorrevole.

I pavimenti dell'officina sono in cemento per uso industriale.

Gli uffici, gli spogliatoi e i servizi igienici sono pavimentati con piastrelle in ceramica.

Sui locali al piano terra descritti agli atti come ufficio ed esposizione, è stato ricavato, senza preventivo titolo abilitativo, un alloggio, costituito da cucina, soggiorno, bagno, disbrigo e camera da letto; l'accesso riporta il civ.51.

Il complesso edilizio è stato completato, nello stato attuale, in epoche differenti a partire dal 1968 (si veda il successivo punto 5.2).

Le bocche da lupo, il marciapiede e alcuni impianti tecnologici sul lato nord dell'officina ricadono sul mn. 2191 (ex.1654), che risulta intestato a ditta estranea al presente procedimento esecutivo.

Sul piazzale a ovest dell'officina vi è un lavaggio per mezzi meccanici, autorizzato sotto il profilo edilizio-urbanistico, ma apparentemente mancante delle altre necessarie autorizzazioni (documenti n. 5-9-1 e 5-9-2).

Il locale verniciatura, il deposito vernici e la tettoia adibita a ricovero per materiali, per quanto è stato possibile desumere dalla incompleta documentazione agli atti, sono da considerarsi pertinenze e/o impianti tecnologici utilizzabili solo in funzione del fabbricato principale, quindi privi di autonomia funzionale propria e quindi non assoggettabili, secondo la ditta proprietaria, a



titolo abilitativo. Sul punto vi è controversia non risolta con il Comune di Pieve di Soligo, che ha avviato un procedimento in data 09.10.2001 cui è conseguito seguito un ricorso al TAR Veneto, poi dichiarato perento in data 20.08.2010 dallo stesso Tribunale (documento n. 5-12).

Al piano primo, sopra gli uffici, vi è un appartamento, con accessori al terra uso C.T. e ripostiglio, e camere al secondo piano, con affaccio diretto su via Montegrappa. Al piano primo sono disposti i vani principali accessibili dal piano terra tramite scala e terrazzo esterno.

La costruzione risale alla fine degli anni '60.

I solai sono in latero-cemento così come il tetto. Le tramezze divisorie interne sono laterizie, rifinite con intonaco e pittura a civile. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica su tutta l'abitazione. La scala di accesso alla zona notte del secondo piano è in legno rivestita di moquette.

Le porte esterne e le finestre sono in legno con vetro semplice e avvolgibili in pvc; le porte interne in legno tamburato. La porta d'ingresso in rovere massiccio.

Esternamente il fabbricato è finito con il solo intonaco. Si fa presente che le lastre del parapetto della terrazza e delle scale di accesso all'abitazione appaiono di eternit.

Gli impianti tecnologici sono funzionanti ma da adeguare. Il riscaldamento dei locali avviene con termosifoni alimentati da caldaia a gas metano autonoma. E' presente un impianto di raffrescamento.

Lo stato di conservazione dei locali è buono.

Il lotto C è costituito da un'area edificabile, recintata su un lato, della superficie di mq. 2.814 catastali, in parte asfaltata e in parte inghiaziata, di fatto adibita a piazzale di deposito macchinari e attrezzatura. Vi è stata eretta, senza alcun



titolo abilitativo, una struttura prefabbricata con copertura in teli, della superficie di circa mq.150. L'area è confinante con unità residenziali e un fabbricato produttivo. Vi si accede tramite strada privata da via Montegrappa.

Si evidenzia che le indagini sono avvenute a vista; non sono stati eseguiti sondaggi o verifiche particolari, se non espressamente richiamate in perizia, con particolare riferimento alle strutture dei fabbricati e alla qualità dei terreni già utilizzati quali pertinenze produttive.

8.2 Consistenza.

La consistenza immobiliare è indicata con riferimento alla **superficie commerciale** (superficie lorda compresa tra i muri perimetrali e metà della superficie relativa ai muri di confine), ponderata mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti e ragguagliata secondo la destinazione dei vani, la cui distinta applicazione è più oltre riportata.

Alla superficie commerciale è applicato il valore venale unitario desumibile dal mercato locale per la tipologia immobiliare esaminata. Per alcune tipologie di immobile è stato assunto il parametro di riferimento mc lordo (vuoto per pieno).

8.3 Calcolo delle superfici.

8.3.1 Per il solo lotto B sono di seguito indicate anche le superfici nette per destinazione d'uso e ciò al solo fine di fornire una più concreta descrizione dell'effettiva estensione calpestabile, arrotondata al mq.

Lotto B – officina e uffici:

Destinazioni coperte	Consistenza in mq
Deposito p.S1	328
Anti e w.c. p.S1	4
Magazzino vernici sopra rampa p.T	32



Locale verniciatura p.T	86
Officina p.T	886
Spogliatoi - anti - w.c. p.T	27
Magazzino p.T	15
Ufficio p.T	15
Deposito ora ufficio p.T	31
Esposizione ora cucina p.T	34
Sottoportico ora disbrigo e w.c. p.T	22
Rip. - w.c. - ufficio ora camera p.T	22
Deposito - soppalco p.1	65
Tettoie p.T	102
SOMMANO	1669

La superficie netta complessiva dell'officina e uffici risulta di **mq 1669**.

Lotto B - abitazione:

Destinazioni coperte	Consistenza in mq
Ingresso p.1.	12
Pranzo p.1	21
Cucina p.-1	13
bagno p.1	7
Corridoio/disbrigo p.1	2
Pranzo p.1	12
Cucina/rip. p.1	10
Cucina/soggiorno p.1	31
Terrazza p.1	22
Camera matr.p.2	18

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: AFUBAPEEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5759072ca0b09494216912b1f2675a0b



Camera p.2	10
bagno p.2	6
corridoio p.2	12
Rip. p.T	10
C.T. p.T	8
SOMMANO	194

La superficie netta complessiva dell'abitazione risulta di **mq 194**.

8.3.2 SUPERFICI LORDE COMMERCIALI

Per la finalità della presente stima, come già accennato, la quantificazione della superficie o del volume sono i parametri primari da individuarsi per la definizione del più probabile valore venale in comune commercio. Alla superficie lorda, laddove di consuetudine, sono stati applicati i coefficienti di omogeneizzazione relativi alla "destinazione":

Lotto A :

Il terreno agricolo può essere così suddiviso secondo lo stato rilevato, con riferimento alla superficie catastale complessiva di mq **8.676**:

– seminativo mq. 8.556 (dei quali circa 1200 mq uso piazzale di servizio la lotto B)

– sedime fabbricato mq.120

Il fabbricato rurale al grezzo ha un volume di **742 mc**.

Lotto B officina e uffici:

DESTINAZIONE	SUPERFICI mq
vani principali officina p. T	1018
ufficio-servizi p.T	46



Alloggio (ex. uffici) p.T	85
---------------------------	----

Deposito p.S1	370
---------------	-----

Superficie commerciale complessiva mq.	1519
---	-------------

Lotto B abitazione:

DESTINAZIONE	SUPERFICI mq	COEFF.	SUP. COMM. mq
--------------	--------------	--------	---------------

vani principali p. I e II	187	1	187,00
---------------------------	-----	---	--------

Locali accessori p.T	22	0,5	11,00
----------------------	----	-----	-------

Terrazza p.1	23	0,25	5,75
--------------	----	------	------

Sup. comm. complessiva mq.			204
-----------------------------------	--	--	------------

Oltre alla pertinenza scoperta di mq 1.857 catastali, nella quale è ricompresa la superficie delle tettoie a sbalzo fronte officina e i lastrici solari sui quali poggiano gli impianti del forno di verniciatura.

Lotto C:

Terreno edificabile della superficie catastale complessiva di **mq 2.814**, dei quali:

– mq.150 a parcheggio

– mq. 434 in zona C/2

– mq. 2.230 in zona C/1

9 – DESTINAZIONE URBANISTICA E CONFORMITA'

Lo scrivente ha eseguito verifiche presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Pieve di Soligo col fine di accertare la destinazione di zona e la sussistenza di autorizzazioni amministrative alle opere realizzate. E' stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica per i terreni.

Il vigente strumento urbanistico comunale, P.I., definisce come segue la



destinazione di zona:

- per i terreni di cui al lotto A: "**area agricola con valenze ambientali**"

- per il fabbricato del lotto B : "**Zona C1 di espansione già compromessa da preesistenze**", il fabbricato è identificato come "*attività produttiva esistente in zona impropria*".

- per il terreno del lotto C: porzione in "**Zona C1 di espansione già compromessa da preesistenze**", porzione in "**Zona C2 di espansione per nuovi complessi edilizi**", porzione in "**Aree di riconversione e riqualificazione**" e porzione in "**aree a parcheggio – parcheggi pubblici**".

I lotti A e C ricadono in parte in fascia di tutela dell'idrografia, e il lotto A è attraversato da elettrodotto.

Per una puntuale lettura delle norme richiamate si rimanda integralmente al **documento n. 5** e al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pieve di Soligo (**documento n.11**).

9.2 CONFORMITA' EDILIZIA

L'Ufficio tecnico comunale del Comune di Pieve di Soligo ha fornito i seguenti dati:

Per il lotto A: (documento n. 5-1-1, n. 5-1-2 e n. 5-1-3)

- Concessione Edilizia n. 307 in data 18.09.1997 - pratica edilizia n. 97/271 per la costruzione di fabbricato rurale uso deposito attrezzi;

- Collaudo Statico depositato al Genio Civile di Treviso in data 19/02/1999 prot.1546.

Per il lotto B: (documenti da n. 5-2 a 5-14)

1) Autorizzazione edilizia 2534 del 04.05.1968 costruzione officina e casa di abitazione;



2) autorizzazione edilizia 4062 del 22.07.1969 per modifiche officina;

3) rilascio agibilità per fabbricato uso officina n. 73/68 del 22.05.1972;

4) concessione edilizia n.135 del 05.06.1980 ampliamento officina;

5) concessione edilizia n. 80/1981 del 18.06.1981 variante alla precedente n. 135/80;

6) rilascio di agibilità dell'officina n.80/81 del 25.11.1981;

7) concessione edilizia n. 84 del 11.04.1986 – pratica 96/103 ampliamento officina;

8) concessione edilizia in sanatoria n. 538 del 29.10.1997 – pratica 97/613 per costruzione tettoia;

9) concessione edilizia n. 500 del 20.10.1998 – pratica 98/575 ampliamento officina

10) concessione gratuita n. 398 del 31.12.2002 – pratica 2001/371 per lavori in sanatoria impianto lavaggio camion.

Note di rilievo a margine dei titoli edilizio-urbanistici sopra richiamati.

- L'ufficio tecnico comunale ha rilevato che alla convenzione rep. 2572 del 16.04.1997 agli atti del Segretario Comunale di Pieve di Soligo non è conseguita la dichiarazione di fine lavori e regolare esecuzione delle opere convenzionate (documento n. 5-11), sicché non è possibile lo svincolo della polizza fideiussoria fin tanto che detti lavori non saranno dichiarati ed accertati conclusi previo sopralluogo del competente Ufficio comunale.

- La Provincia di Treviso - settore Gestione del Territorio - servizio Ecologia e Ambiente, ha revocato l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue provenienti dallo stabilimento di cui al lotto B, con provvedimento prot. 38651 del 03.07.2002. Dagli accertamenti compiuti non risulta rilasciato



nuovo provvedimento autorizzativo, dovendosi presumere che lo stabilimento pignorato ne sia tuttora privo (documento 5-9-1).

- Non risulta rilasciato il certificato di prevenzione incendi per l'esercizio artigianale svolto nello stabilimento di cui al lotto B (documento n. 5-13).

- Con provvedimento prot. 22186 del 09.10.2001 il Responsabile del Servizio Edilizia privata del Comune di Pieve di Soligo negava l'autorizzazione in sanatoria di due manufatti realizzati a ridosso dell'officina di cui al lotto B. Con ordinanza n. 2756 del 17.10.2001 il medesimo Responsabile del Servizio ordinava la demolizione dei manufatti realizzati. Si trattava del forno di verniciatura, dell'annesso bruciatore e di una piccola tettoia per il ricovero di materiali per l'attività di officina. Avverso il provvedimento veniva proposto ricorso al TAR regionale evidenziando come la natura pertinenziale-accessoria dei manufatti li facesse rientrare nella previsioni normative dell'art. 76 della L.R. 61/85. Il ricorso veniva dichiarato perento dal Tribunale Amministrativo Regionale il giorno 20.08.2010 (documento 5-12).

- Con riferimento alla Concessione Edilizia n. 307 in data 18.09.1997 per la costruzione di fabbricato rurale uso deposito attrezzi e alla concessione edilizia n. 500 del 20.10.1998 per ampliamento dell'officina si avverte che non è stato rilasciato nessun certificato di regolarità edilizio-urbanistica né certificazione di fine lavori. Corre l'obbligo di segnalare le comunicazioni del dimissionario Progettista e Direttore dei Lavori, volte a denunciare la difformità delle opere autorizzate da quelle in corso d'opera (documento n 5-14).

- Non risulta agli atti del Comune il certificato di abitabilità dell'abitazione di cui all'Autorizzazione 2534/68 e successiva variante n. 4062/69. Risulta però la



richiesta del 06.03.1975 al rilascio di tale documento e una successiva certificazione del Sindaco del Comune di Pieve di Soligo in data 05.01.1984 attestante il rilascio dell'abitabilità richiesta in data 28.05.1975 (documento n.5-10). Appare opportuno segnalare che il titolo abilitativo autorizzava una sola abitazione, che la denuncia al Catasto dei fabbricati è di due unità abitative, e che la richiesta di agibilità è per due numeri civici; la dichiarazione del Sindaco certifica il rilascio dell'abitabilità senza specificazione ulteriore. Dai documenti disponibili non è possibile determinare se sia stata rilasciata l'abitabilità di una sola unità abitativa, secondo il progetto approvato, ovvero per due, secondo la richiesta fatta dalla ditta al tempo proprietaria. I grafici allegati alla C.E. n. 84 del 11.04.1196 indicano il piano primo e secondo come suddiviso in due unità abitative.

Data la complessità dello storico edilizio-urbanistico del fabbricato, della incompletezza dei documenti esaminati, della irrituale trattazione di taluni provvedimenti, si ritiene consigliabile per gli interessati all'acquisto di diritti sugli immobili oggetto della presente relazione di procedere con ogni altro necessario approfondimento presso il competente Ufficio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Pieve di Soligo, ed ogni altro Ente eventualmente coinvolto.

9.3 DIFFORMITA' DALL'AUTORIZZATO (documento n.3-3)

Lotto A :

Il fabbricato risulta al grezzo ma sono comunque rilevabili le difformità indicate nello specifico grafico facente parte del documento sopra richiamato, consistenti in modifiche prospettiche e distributive interne. Tali difformità risultano urbanisticamente sanabili.

Lotto B :



Dal confronto dello stato di fatto con i grafici di progetto autorizzati giusta

C.E. n. 500/98, sono rilevabile le difformità che di seguito si riassumono:

- due nuovi vani, uno ad uso verniciatura e uno ad uso magazzino vernici, (foto n.20 e n.21) oggetto di ordinanza di sospensione lavori in data 13/08/2001 e successive richieste di sanatoria prot.17919 e 17920 non accolte dal Comune di Pieve di Soligo, alle quali ha fatto seguito ordinanza di demolizione, contro la quale la ditta ha presentato ricorso al TAR n.2838 /2001. In data 20/08/2010 il Presidente del Tar del Veneto ha dichiarato perento il ricorso (**documento 5-12**).
- collocazione di una significativa parete divisoria interna in posizione difforme all'autorizzato
- ricavo di un box prefabbricato uso ufficio all'interno dei locali uso officina;
- i locali autorizzati ad uso esposizione, sottoportico, ripostiglio e ufficio, sono stati mutati d'uso per il ricavo di un nuovo alloggio residenziale con accesso al civico 51; detto alloggio è direttamente comunicante con l'officina e l'ufficio;
- il deposito fronte strada è attualmente utilizzato come ufficio;
- in relazione all'esecuzione dei lavori anzidetti sono stati modificati i distributivi interni ed i fori di facciata.
- l'abitazione al piano primo è stata oggetto di recenti interventi interni e laddove i grafici allegati alla C.E. n. 84 del 11.04.1196 indicavano due alloggi, corrispondenti alle planimetrie catastali, le modifiche apportate al distributivo appaiono volte a rendere comunicanti le due unità abitative riunificandole di fatto in una sola.

Le varianti indicate sono sanabili.



Lotto C:

Sul piazzale è stato edificato un prefabbricato, apparentemente non accessorio o pertinenziale ad alcuna attività, che andrà rimosso.

Il costo per le pratiche di sanatoria, ripristino e regolarizzazione degli immobili, comprese le spese tecniche e di variazioni catastali, salvo differente interpretazione delle sanzioni pecuniarie da parte dei competenti Uffici, è stimato nella misura indicata in detrazione al valore commerciale di ogni singolo lotto.

Relativamente alle difformità dall'autorizzato di cui sono afflitte le unità immobiliare, ed alle più approfondite verifiche sulla eventuale sanzionabilità/sanabilità delle stesse, anche in relazione a quanto riferito sullo storico dei titoli abilitativi esaminati, lo scrivente rileva l'impossibilità pratica di poter fornire un quadro dettagliato, esaustivo e conclusivo sul punto, nel rispetto dell'incarico ricevuto, pur nella precipua volontà di fornire dati e informazioni complete.

D'altronde, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare plausibile intenderlo teso fin tanto a sostituire l'espressione che compete per legge agli Uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Gli Uffici medesimi, è da ribadire, subordinano le proprie manifestazione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

E' pertanto qui puntualizzato che, in ossequio del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, il contenuto del presente elaborato è da intendersi esposto in termini orientativi e previsionali e, particolarmente per quanto attiene



gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di fornire un quadro di massima d'utilità esclusiva per le finalità peritali.

E' da precisarsi, pertanto, che le indicazioni peritali possono essere soggette a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

9.4 CERTIFICAZIONI ENERGETICHE

Non è stato rilevato nessun documento di certificazione energetica e la ditta esecutata, nella veste della sua legale rappresentante, riferisce di non aver mai provveduto a dare incarico per la redazione di tale attestato, né di conoscere se altri vi abbiano provveduto. La collocazione delle unità immobiliari di cui al lotto B è presumibile tra le peggiori classi sotto il profilo del risparmio energetico.

10 - DIVISIBILITA'

Gli immobili esaminati, avendo destinazioni autonome, possono essere oggetto di divisione secondo i lotti in precedenza formati. In astratto i lotti potrebbero essere ulteriormente suddivisi, secondo la destinazione delle varie unità: l'officina divisa dall'abitazione, l'annesso rustico dai terreni agricoli, il terreno edificabile diviso in lotti. Le previsioni dello strumento urbanistico fanno però propendere per non frazionare ulteriormente gli immobili rispetto ai lotti già identificati. E' da ritenere che un maggiore frazionamento comporterebbe l'imposizione di vincoli e di servitù in misura maggiore di quelli che necessariamente conseguono la divisione proposta. I fabbricati, ad esempio, male si prestano ad essere ulteriormente suddivisi rispetto ai lotti individuati; al tentativo di formare nuove porzioni autonome conseguirebbe l'affrontare



questioni di notevole entità: l'autonomia strutturale ed impiantistica; la compatibilità degli assegni in rapporto alla differente destinazione (è evidente che l'artigiano, in funzione della conduzione della propria azienda, sia disposto ad accettare i pesi derivanti dall'avere il laboratorio attiguo alla propria abitazione, mentre non è plausibile che ciò accada fra terze persone che distintamente potrebbero acquisire le singole unità immobiliari); il decoro degli edifici e la qualità dell'uso; la regolamentazione delle parti che oggettivamente diverranno condominiali; non per ultima, l'imposizione di servitù conseguenti il frazionamento.

Non sembrano meno incidenti le complicità appena accennate rispetto ai terreni agricoli o edificabili, che sarebbero oggetto di eccessiva frammentazione col rischio di non garantire gli standard edilizio-urbanistici richiesti delle norme vigenti per l'edificazione e la coltivazione dei fondi.

Non vi è poi la certezza, stando al mercato locale, che la massa minutamente suddivisa imprima maggiore appetibilità degli immobili sul mercato.

Si ritiene per quanto sopra di procedere alla suddivisione degli immobili nei lotti innanzi identificati.

11 – DISPONIBILITA'

11.1 Stato dei possessi e delle occupazioni.

Alla data dei sopralluoghi eseguiti, l'abitazione di via Montegrappa civ. 53 catastalmente identificata in Comune di Pieve di Soligo, sezione D, foglio 2, m.n. 93 sub 4 e sub 10, risultava occupata dalla legale rappresentante della ditta eseguita e dalla di lei famiglia. La medesima abitazione è però oggetto di due differenti contratti di affitto, meglio specificati al successivo punto 11.2. Dal



certificato rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Pieve di Soligo, invece, al civico n. 53 di via Montegrappa risultano essere residenti unicamente i signori D. A. e M.C. (Documento n.7-1).

Al piano terra, al civico 51 di via Montegrappa – corrispondente ad una porzione del m.n. 93 sub 9, risulta una seconda abitazione, abusivamente ricavata in locali altrimenti destinati ad uffici, occupata di fatto dai medesimi signori D. A. e M.C. sopra richiamati, secondo quanto riferito dal legale rappresentante della società esecutata. Detti locali risultano locati come da contratto meglio specificato al punto 11.2 che segue.

L'officina meccanica risultava occupata dalla ditta intestataria del contratto di affitto più oltre richiamato, secondo quanto riferito dalla legale rappresentante della società esecutata, così come il terreno edificabile; ulteriori accertamenti non sono stati possibili.

11.2 Accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate

E' stato accertato che :

- il fabbricato catastalmente censito col m.n. 93 sub 9, facente parte del lotto B – officina meccanica e ufficio - ed il terreno catastalmente censito col m.n. 83 sub 7, facente parte del lotto C, tutti in Comune di Pieve di Soligo, sezione D, foglio 2, sono oggetto del contratto di locazione registrato a Conegliano il 29.04.2010 al n.1855, della durata di anni 6, con inizio il 20.04.2010, tacitamente rinnovabile di anni sei in anni sei (documento n. 6-2 pag. da 1 a 5).

Dalla documentazione avuta in copia con l'accesso agli atti presso l'A.E. non risultano dichiarazioni di rinnovo né risulta il pagamento delle relative imposte.

Risultano altresì non versate le imposte di registro relative all'immobile uso officina per gli anni 2011, 2012, 2013 (vedi documento 6-1). Il contratto è



antecedente alla data del pignoramento.

- l'unità immobiliare ad uso residenziale – alloggio piano primo e secondo civ. 53, catastalmente censita col m.n. 93 sub.10, sezione D foglio 2 del Comune di Pieve di Soligo, è oggetto del contratto di locazione registrato a Conegliano il 27.07.2015 al n. 2895, della durata di anni 4, con inizio il 01.07.2015. (documento n. 6-2 pag. da 6 a 8). Il contratto è successivo alla data del pignoramento.

- l'unità immobiliare ad uso residenziale – alloggio piano terra, primo e secondo civ. 53, catastalmente censita col m.n. 93 sub.4, sezione D foglio 2 del Comune di Pieve di Soligo, è oggetto del contratto di locazione registrato a Conegliano il 27.07.2015 al n. 2896, della durata di anni 4, con inizio il 01.07.2015. (documento n. 6-2 pag. da 9 a 11). Il contratto è successivo alla data del pignoramento.

Lo sportello dell'Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Conegliano, consultato in merito ai contratti di affitto pregressi al n. 1855 del 29.04.2010, comunica che quelli ivi registrati al n. 1523 del 19.03.2007 e al n. 1525 del 19.03.2007 non sono stati rinnovati.

12 – STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

La determinazione del più probabile valore venale in comune commercio di un bene economico può farsi per via analitica o per via sintetica adottando i prezzi offerti dal mercato immobiliare praticato in loco.

Gli elementi attinti dalle indagini innanzi esposte al fine di raffrontare il bene da stimare con quelli di valore cognito, mediante opportune scale di merito, sono sufficienti per la formulazione del giudizio.



Il modello di procedimento comparativo diretto adottato fa riferimento alle linee guida del "Codice delle valutazioni immobiliari" di TECNOBORSA.

Tale raffronto viene sintetizzato nel valore dei parametri mq lordo o mc lordo, che sono espressione di tutte le considerazioni come dette in precedenza, dato dalla diretta conoscenza del mercato immobiliare locale confortata da indagini svolte presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, nonché in comparazione con le banche dati dei valori immobiliari di NOMISMA, società di studi economici, le cui risultanze sono state, dallo scrivente, opportunamente valutate.

Alla luce delle fonti bibliografiche che si riconducono a indagini di mercato svolte da istituti di ricerca e osservatori del mercato immobiliare, qui prese in considerazione quelle di Nomisma e Centro Studi Gabetti, si profila un mercato immobiliare privo di fluidità, variato nel tradizionale rapporto tra valore e reddito capitale, i cui apici caratterizzati dalle contrattazioni dei primi anni duemila non sono ipotizzabili neppure a medio termine.

I costi di ripristino e sanatoria non tengono conto, ne possono, di situazioni eventuali non rilevabili con la normale diligenza, quali a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, presenza di inquinamento dei terreni.

Dopo la precedente breve premessa il valore venale degli immobili in oggetto viene così definito dallo scrivente esperto stimatore:

- quanto al **lotto A** – terreni agricoli con annesso rustico al grezzo

Fabbricato agricolo al grezzo volume commerciale mc.	742
Valore unitario a mc	€ 90,00
valore fabbricato	€ 66.780,00

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: AFUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57590f2ca0b9d94216912b1f2675a0b



Terreni agricoli mq. catastali	8.676
Valore unitario a mq	€ 12,00
valore terreni agricoli	€ 104.112,00
ripristino del piazzale circa 1200 mq	€ 7.500,00
Valore complessivo del lotto A	€ 163.392,00
che si arrotondano per leggero difetto in € 163.000,00 (diconsi Euro centosessantatremila/00).	

- quanto al lotto B	
Superficie commerciale officina c.e. 2534/68 mq. commerciali	263
Valore unitario a mq	€ 200,00
valore della porzione	€ 52.600,00
Superficie commerciale uffici e mostra c.e. 2534/68 mq.	131
Valore unitario a mq	€ 450,00
valore della porzione	€ 58.950,00
Superficie commerciale residenziale c.e. 2534/68 mq.	204
Valore unitario a mq	€ 450,00
valore della porzione	€ 91.800,00
Superficie commerciale officina c.e. 4062/69 mq.	465
Valore unitario a mq	€ 290,00
valore della porzione	€ 134.850,00
Superficie commerciale officina c.e. 4062/69 interrato mq.	162
Valore unitario a mq	€ 150,00
valore della porzione	€ 24.300,00
Superficie commerciale officina c.e. 135/80 mq.	50



Valore unitario a mq	€ 290,00	
valore della porzione	€ 14.500,00	
Superficie commerciale officina c.e. 500/80 mq.	240	
Valore unitario a mq	€ 440,00	
valore della porzione	€ 105.600,00	
Superficie commerciale officina c.e. 500/80 interrato mq.	208	
Valore unitario a mq	€ 300,00	
valore della porzione	€ 62.400,00	
Superficie catastale area scoperta mq.	1.857	
Valore unitario a mq	€ 40,00	
valore area	€ 74.280,00	
costi di ripristino accessori e piazzale, sanatoria urban.	€ 65.000,00	
valore complessivo del lotto B	€ 554.280,00	
che si arrotondano per leggero eccesso in € 555.000,00 (diconsi Euro		
cinquecentocinquantacinquemila/00).		

- quanto al lotto C		
Superficie commerciale in zona C/1 mq.	2230	
Valore unitario a mq	€ 55,00	
valore	€ 122.650,00	
Superficie commerciale in zona C/2 mq.	434	
Valore unitario a mq	€ 40,00	
valore	€ 17.360,00	
Superficie commerciale a park mq.	150	
Valore unitario a mq	€ 20,00	



valore € 3.000,00

Spese per demolizione struttura e ripristino del piazzale € 10.000,00

Valore complessivo lotto C € 133.010,00

che si arrotondano per leggero difetto in € **133.000,00** (diconsi Euro centotrentatremila/00).

13 – STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Tenuto conto delle caratteristiche peculiari del bene, dell'ubicazione, della vetustà, dello stato di conservazione, delle finiture e della necessità di interventi edilizi di manutenzione straordinaria e completamento, tenuto conto che gli accertamenti sono avvenuti a vista, e che la vendita avviene senza garanzia per vizi e difetti, anche considerate le vicende urbanistiche che incidono sulla commerciabilità dei beni, si ritiene congruo determinare il valore per la vendita forzata nella misura sotto riportata rispetto al valore in comune commercio.

Lotto A

€ 163.000,00 x 0,9 = € 146.700,00

che si arrotondano per leggero eccesso ad € **147.000,00** (diconsi euro centoquarantasettemila/00).

Lotto B

€ 555.000,00 x 0,85 = € 471.750,00

che si arrotondano per leggero eccesso ad € **472.000,00** (diconsi euro quattrocentosettantaduemila/00).

Lotto B

€ 133.000,00 x 0,8 = € 106.400,00



che si arrotondano per leggero difetto ad € **106.000,00** (diconsi euro centoseimila/00).

14 – ELENCO ALLEGATI

1 - estratti di mappa

2 – visure catastali

3 - elaborati planimetrici, planimetrie catastali, planimetrie di rilievo comparative

4 - Ispezione ipotecaria

5 - Estratto strumento pianificazione urbanistica, titoli autorizzativi, carteggi

6 - Comunicazione Agenzia Entrate e copia contratti locazione

7 - Comunicazioni Ufficio Anagrafe e Ufficio Attività Produttive del Comune di
Pieve di Soligo

8 – Atto notarile di provenienza

9 – Comunicazione Ufficio Tributi del Comune di Pieve di Soligo

10 - Documentazione fotografica

11 – Certificato di Destinazione Urbanistica

12 - Attestazione di invio alle parti

15 – RIEPILOGO



1. Tipologia del lotto:

Trattasi di tre lotti di proprietà della ditta eseguita per l'intero.

Lotto "A" costituito da un fabbricato rurale allo stato grezzo e terreni agricoli pertinenti;

lotto "B" costituito da un laboratorio ad uso officina meccanica e relativi uffici e servizi al piano terra, un alloggio abusivamente ricavato nella zona già esposizione, un magazzino al piano interrato, un deposito ricavato soppalcando porzione dell'officina e una abitazione disposta al piano terra, primo e secondo;

lotto "C", costituito da un terreno in zona edificabile, attualmente adibito a piazzale di deposito attrezzi e macchinari.

2. Ubicazione:

Gli immobili si trovano in zona prossima al centro della frazione di Barbisano del Comune di Pieve di Soligo, in via Montegrappa ai civici 49, 51 e 53. Tutti i lotti sono accessibili dalla strada pubblica.

3.1 identificativi catastali:

Lotto A - Catasto dei Terreni

Comune di PIEVE DI SOLIGO - Foglio 18

- particella n. 94* - sem.arb. - cl. 1[^] - ha. 0.34.23 - RD. € 22,10 - RA. € 12,37

- particella n. 95 - sem.arb. - cl. 1[^] - ha. 0.36.73 - RD. € 23,71 - RA. € 13,28

- particella n. 608 - sem.arb. - cl. 1[^] - ha. 0.15.80 - RD. € 10,20 - RA. € 5,71

* con sopra eretto fabbricato rustico al grezzo non ancora censito in quanto privo delle caratteristiche per le quali la normativa prevede l'accatastamento (nota A.E.).

Lotto B - Catasto dei Fabbricati

Comune di PIEVE DI SOLIGO - Sezione D - Foglio 2



- particella n. 93 sub. 4 - categoria A/3 - classe 3[^] - vani 5 - sup. cat. mq 79* -

R. C. € 309,87 - via Montegrappa – P. 1;

- particella n. 93 sub. 9 - categoria D/1 – R. C. € 6.373,08 - via Montegrappa n.

55 – P. S1-T;

- particella n. 93 sub. 10 - categoria A/3 - classe 3[^] - vani 5,5 - sup. cat. mq

118** - R. C. € 340,86 - via Montegrappa n. 57 – P. T-1-2;

* Totale escluse aree scoperte di mq 75.

**Totale escluse aree scoperte di mq 118.

A tutte le unità sopra descritte risulta comune la particella n.93 sub. 7 – bene comune non censibile – area scoperta di mq 1857.

Alle sole unità immobiliari m.n. 93 sub 4 e 93 sub 10 risulta comune la particella n. 93 sub.8, – bene non censibile – terrazzo al piano primo e scala.

Lotto C - Catasto dei Terreni

Comune di PIEVE DI SOLIGO - Sezione D – Foglio 2

- particella n. 83 sub. 7 – Area urbana di mq 2.814 – via Montegrappa snc – p.T

3.2 Intestazione:

per tutti i lotti :

Proprietà per 1/1.

3.3 Conformità delle planimetrie :

In ottemperanza ed in conformità al disposto dell'art. 19 del D.L. 78/2010 è stato verificato che:

- la scheda urbana del m.n. 93 sub. 9 non risulta conforme allo stato rilevato in seguito a modifiche interne e prospettiche non rappresentate; per il mancato aggiornamento dello stato in atti in seguito alla realizzazione degli accessori ad



uso magazzino vernici e impianto di verniciatura; per il cambio d'uso di porzione

degli uffici in residenza;

- la scheda urbana del m.n. 93 sub. 4 e del sub 10 non risulta conforme allo stato

rilevato per la discordanza delle unità immobiliari catastalmente dichiarate e

quelle effettivamente ricavate; per variazioni interne e prospettiche.

4. Confini:

Confini in mappa dei terreni – lotto A:

a nord con i mm.nn.1506, 1700 ad est con il mn. 93 in proprietà e mm.nn. 97, 98,

2096, 2283, a sud con il mm.nn. 2344, 2345, 537 e ad ovest con i mm.nn.1702 e

1508.

Confini in mappa del fabbricato m.n. 93 – lotto B:

a nord con i mm.nn. 2191, 919, ad est con strada comunale via Montegrappa, a

sud con il mn. 581,1692,1755, 97, 608 e ad ovest con i mm.nn. 95,1700 e 1698.

Confini in mappa dei terreni – lotto C:

a nord con i mm.nn. 86, 422, ad est con i mm.nn. 87,1628, 778, 777, 1271, 776,

a sud con il m.n. 838 e ad ovest con il m.n.83 (particolarmente m.n. 83 sub.8

vedi el. plan. del C.F.).

5. Titoli di provenienza :

Gli immobili, come sopra catastalmente individuati, sono pervenuti alla

ditta eseguita in forza dell'atto di compravendita ai rogiti del notaio Lorenzo

Ferretto di Treviso, Rep. N° 58475 del 19/03/2007, registrato a Treviso il

27/03/2007 al n. 4177 serie 1T, trascritto a Treviso il 28.03.2007 - Registro

Particolare 8802, 8803, 8804 - Registro Generale 14868, 14869, 14870

6. Servitù:

L'atto di provenienza ai rogiti del notaio Lorenzo Ferretto, citato al precedente



punto, così riporta all'art. 4:

“Il trasferimento di quanto in oggetto viene fatto ed accettato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso attualmente si trova, con tutte le eventuali servitù attive e passive, inerenti, apparenti e non, anche se non risultanti dai pubblici registri o dai titoli di acquisto, nonché con tutti gli accessori di legge... omissis

In particolare:

- la signora [REDACTED] precisa che l'erigendo fabbricato sui sopra descritti mappali 94,95,608 è vincolato ad uso annesso rustico, giusta vincolo di destinazione d'uso, ai sensi della L.R. 24/85, di cui all'atto in data 20/03/1998 rep.44283 del notaio sottoscritto, trascritto a Treviso il 17.04.1998 ai nn. 11415/8311;

- la società [REDACTED] dichiara che il mn.83 sub.7 è gravato da servitù di passaggio e di acquedotto di cui alla sentenza del Tribunale di Treviso in data 3/02/1972, registrata a Treviso il 15.03.1972 al n. 540 Atti Giud. e trascritta a Treviso il 05.04.1972 ai nn. 6485/5631.

- La società [REDACTED] fa presente e la parte acquirente ne prende atto, che i beni da lei ceduti sono interessati dalla convenzione a favore del Comune di Pieve di Soligo, sottoscritta in data 16/04/1997 rep. 2572 del Segretario Comunale di detto Comune, trascritta a Treviso il 20.05.1997 ai nn.15244/11195.

Inoltre l'atto di divisione della originaria unica proprietà dei fratelli [REDACTED] da cui deriva la particella m.n. 83 sub 7, in data 01.09.1965 rep. 6698 ai rogiti del notaio Gianluigi Bevilacqua, trascritto a Treviso il 01.10.1965 ai nn. 14054/12814, 14057/12817, istituisce la servitù di passaggio con il seguente



tenore: " I tre appezzamenti di terreno identificati rispettivamente coi N.ri 84 – 86/a (assegnato a [REDACTED], 422/b – 86/b (assegnato a [REDACTED], 422/c – 86/c (assegnato a [REDACTED] vennero gravati per la larghezza di metri 4 lungo tutto il loro margine est, ciascuno a favore degli altri due, di servitù di passaggio con qualsiasi mezzo e per qualsiasi uso."

7. Trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie:

CC.RR.II. Treviso

TRASCRIZIONI A FAVORE

- del **28.03.2007** - Registro Particolare 8802 - Registro Generale 14868

Atto di compravendita in data 19.03.2007, rep. N.58475/13874 Notaio FERRETTO Lorenzo.

- del **28.03.2007** - Registro Particolare 8803 - Registro Generale 14869

Atto di compravendita in data 19.03.2007, rep. N.58475/13874 Notaio FERRETTO Lorenzo.

- del **28.03.2007** - Registro Particolare 8804 - Registro Generale 14870

Atto di compravendita in data 19.03.2007, rep. N.58475/13874 Notaio FERRETTO Lorenzo.

ISCRIZIONI CONTRO

- del **28.03.2007** - Registro Particolare 3695 - Registro Generale 14871

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 19.03.2007, rep. N. 58476/13875, Notaio FERRETTO Lorenzo.

- del **11.03.2011** - Registro Particolare 1818 - Registro Generale 8512

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 25.02.2011, rep. N. 184, pubblico ufficiale Tribunale di Treviso -sez. di Conegliano.

- del **11.03.2011** - Registro Particolare 1819 - Registro Generale 8515



Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo in data 25.02.2011, rep. N.

197, pubblico ufficiale Tribunale di Treviso – sez. Conegliano.

TRASCRIZIONI CONTRO

- del **10.08.2012** - Registro Particolare 18977 - Registro Generale 25917

Verbale pignoramento immobili in data 16.07.2012 rep. N. 1670, Ufficiale giudiziario di Conegliano.

- del **10.08.2012** - Registro Particolare 18978 - Registro Generale 25918

Verbale pignoramento immobili in data 16.07.2012 rep. N. 1671, Ufficiale giudiziario di Conegliano.

7.2 Si segnala che dagli accertamenti compiuti presso l'ufficio Tributi del Comune di Pieve di Soligo risultano le seguenti pendenze :

- ICI 2009/2010/2011 **€ 16.965,00**

- IMU 2012/2013/2014/2015 **€ 24.496,00**

- TASI 2014/2015 **€ 2.013,70**

per un totale di **€ 43.474,70** (€ quarantatremilaquattrocentosettantaquattro/70).

8. Breve Descrizione:

Lotto A : terreni agricoli con sopra eretto annesso rustico allo stato grezzo e non censito.

consistenza:

superficie catastale complessiva mq 8.676 dei quali :

– seminativo mq. 8.556 (circa mq 1200 utilizzati a piazzale di servizio al

lotto B)

– sedime fabbricato mq.120

Il fabbricato rurale al grezzo del volume di 742 mc.

Lotto B : Officina meccanica con uffici al piano terra ed interrato; abitazione al



piano terra, primo e secondo; abitazione al piano terra non autorizzata ricavata su locali già a destinazione uffici ed esposizione. Terreno di pertinenza uso piazzale con vincolo a parcheggio e servitù di passaggio in favore di terzi.

officina e uffici:

DESTINAZIONE	SUPERFICI mq
vani principali officina p. T	1018
ufficio-servizi p.T	46
Alloggio (ex. uffici) p.T	85
Deposito p.S1	370
Sup. commerc. complessiva mq.	1519

Oltre alla pertinenza scoperta di mq 1857 catastali, nella quale è ricompresa la superficie delle tettoie a sbalzo fronte officina, e i lastrici solari sui quali poggiano gli impianti del forno di verniciatura.

abitazione:

DESTINAZIONE	SUPERFICI mq	COEFF.	SUP. COMM. mq
vani principali p. I e II	187	1	187,00
Locali accessori p.T	22	0,5	11,00
Terrazza p.1	23	0,25	5,75
Sup. commerc. complessiva mq.			204

Lotto C:

Terreno edificabile, con sopra eretta struttura prefabbricata da rimuovere, della superficie catastale complessiva di **mq 2.814**, dei quali:

- mq.150 a parcheggio
- mq. 434 in zona C/2
- mq. 2.230 in zona C/1



9.1 Destinazione urbanistica

Il vigente strumento urbanistico comunale, P.I., definisce come segue la destinazione di zona:

- per i terreni di cui al lotto A: **“area agricola con valenze ambientali”**

- per il fabbricato del lotto B : **“Zona C1 di espansione già compromessa da preesistenze”**, il fabbricato è identificato come *“attività produttiva esistente in zona impropria”*.

- per il terreno del lotto C: porzione in **“Zona C1 di espansione già compromessa da preesistenze”**, porzione in **“Zona C2 di espansione per nuovi complessi edilizi”**, porzione in **“Aree di riconversione e riqualificazione”** e porzione in **“aree a parcheggio – parcheggi pubblici”**.

I lotti A e C ricadono in parte in fascia di tutela dell'idrografia, e il lotto A è attraversato da linea elettrica pubblica.

9.2 Conformità edilizia

Per il lotto A:

- Concessione Edilizia n. 307 in data 18.09.1997 - pratica edilizia n. 97/271 per la costruzione di fabbricato rurale uso deposito attrezzi;

- Collaudo Statico depositato al Genio Civile di Treviso in data 19/02/1999 prot.1546.

Per il lotto B :

1) Autorizzazione edilizia 2534 del 04.05.1968 costruzione officina e casa di abitazione;

2) autorizzazione edilizia 4062 del 22.07.1969 per modifiche officina;

3) rilascio agibilità per fabbricato uso officina n. 73/68 del 22.05.1972;

4) concessione edilizia n.135 del 05.06.1980 ampliamento officina;



5) concessione edilizia n. 80/1981 del 18.06.1981 variante alla precedente n.

135/80;

6) rilascio di agibilità dell'officina n.80/81 del 25.11.1981;

7) concessione edilizia n. 84 del 11.04.1986 – pratica 96/103 ampliamento
officina;

8) concessione edilizia in sanatoria n. 538 del 29.10.1997 – pratica 97/613 per
costruzione tettoia;

9) concessione edilizia n. 500 del 20.10.1998 – pratica 98/575 ampliamento
officina

10) concessione gratuita n. 398 del 31.12.2002 – pratica 2001/371 per lavori in
sanatoria impianto lavaggio camion.

Con le ulteriori precisazione di perizia.

9.3 Difformità dall'autorizzato

Lotto A :

Il fabbricato risulta al grezzo ma sono comunque rilevabili modeste
difformità distributive e prospettiche, sanabili.

Lotto B :

non sono riconducibili alla C.E. n. 500/98 relativa all'officina:

- due nuovi vani, uno ad uso verniciatura e uno ad uso magazzino vernici;
- collocazione di una significativa parete divisoria interna in posizione
difforme all'autorizzato
- ricavo di un box prefabbricato uso ufficio all'interno dei locali uso officina;
- i locali autorizzati ad uso esposizione, sottoportico, ripostiglio e ufficio,
sono stati mutati d'uso per il ricavo di un nuovo alloggio residenziale;
- il deposito fronte strada è attualmente utilizzato come ufficio;



- in relazione all'esecuzione dei lavori anzidetti sono stati modificati i distributivi interni e la forometria di facciata.

Non sono riconducibili alla C.E. n. 84 del 11.04.1196:

- i recenti interventi interni volti a rendere comunicanti le due unità abitative riunificandole di fatto in una sola.

Lotto C:

Sul piazzale è stato edificato un prefabbricato, apparentemente non accessorio o pertinenziale ad alcuna attività, che andrà rimosso.

9.4 Certificazioni energetiche

Non è stato rilevato alcun documento di certificazione energetica e la ditta esecutata, nella veste della sua legale rappresentante, riferisce di non aver mai provveduto a dare incarico per la redazione di tale attestato, né di conoscere se altri vi abbiano provveduto. La collocazione delle unità immobiliari di cui al lotto B è presumibile tra le peggiori classi sotto il profilo del risparmio energetico.

10. Divisibilità:

Gli immobili esaminati sono divisibile secondo i lotti "A", "B", "C" come identificati ai precedenti punti.

11. Disponibilità dell'immobile:

11.1 Stato dei possessi e delle occupazioni.

L'abitazione di via Montegrappa civ. 53 catastalmente identificata in Comune di Pieve di Soligo, sezione D, foglio 2, m.n. 93 sub 4 e sub 10, risulta di fatto occupata dalla legale rappresentante della ditta esecutata e dalla sua famiglia.

La porzione del m.n. 93 sub 9, al piano terra del civico 51 di via Montegrappa, trasformata in unità abitativa, risulta occupata di fatto dai signori D. A. e M.C..



L'officina meccanica risulta occupata dalla ditta intestataria del contratto di affitto, secondo quanto riferito dalla legale rappresentante della società esecutata, così come il terreno edificabile; ulteriori accertamenti non sono stati possibili.

11.2 Accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate

Risultano registrati i seguenti contratti:

- contratto di locazione registrato a Conegliano il 29.04.2010 al n.1855, relativo al m.n. 93 sub 9, officina meccanica e ufficio e m.n. 83 sub 7, terreno, in Comune di Pieve di Soligo, sezione D, foglio 2.

- contratto di locazione registrato a Conegliano il 27.07.2015 al n. 2895, relativo al mn.93 sub.10, abitazione civ. 53, in Comune di Pieve di Soligo sezione D, foglio 2.

- contratto di locazione registrato a Conegliano il 27.07.2015 al n. 2896, relativo al mn. 93 sub.4, abitazione civ. 53, in Comune di Pieve di Soligo sezione D, foglio 2.

12. Stima del più probabile valore di mercato:

LOTTO A € 163.000,00 (diconsi Euro centosessantatremila/00).

LOTTO B € 555.000,00 (diconsi Euro cinquecentocinquantacinquemila/00).

LOTTO C € 133.000,00 (diconsi Euro centotrentatremila/00).

13. Stima del valore di vendita forzata:

Lotto A € 147.000,00 (diconsi centoquarantasettemila/00)

Lotto B € 472.000,00 (diconsi quattrocentosettantaduemila/00)

Lotto C € 106.000,00 (diconsi centoseimila/00)



Il presente elaborato, unitamente agli allegati, è trasmesso telematicamente tramite PCT in Cancelleria del Tribunale, sezione Esecuzioni Immobiliari.

Il sottoscritto ha inoltre provveduto ad inoltrare al creditore procedente, al custode ed ai debitori, a mezzo posta elettronica o lettera raccomandata, copia dell'elaborato peritale. Dell'avvenuta spedizione viene fornita prova mediante deposito in cancelleria dell' "attestazione di invio".

Tanto riferisce lo scrivente perito in evasione all'incarico ricevuto, e ringrazia il Signor Giudice per la fiducia dimostratagli con l'affidamento del mandato.

Follina, 01.08.2016

L'esperto stimatore

Geom. Carlo Cason

Firmato Da: CASON CARLO Emesso Da: AFUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5759012ca0b9d94216912b12675a0b

