Studio Tecnico
Geom. Rafaele Gazzola

via Belli, 33 31010 FONTE (TV)
Tel. 0423.949975 Fax 0423.949975
e-mail **geom.gazzola.rafaele@gmail.com**
e-mail certificata **rafaele.gazzola@geopec.it**

TRIBUNALE DI TREVISO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 142/2018

udienza 16/09/2020 G.E. Dott. Marco Saran
C.T.U. Geom. Rafaele Gazzola

promossa da: **MPS Capital Services Banca per le Imprese Spa**
p.iva 00816350482 Via Pancaldo n.4 FIRENZE

Contro: **ESECUTATO** per la quota di 1/1 della intera Proprietà.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Fonte, il 20/07/2020

L'ausiliario del G.E.
Geom. Rafaele Gazzola

Firmato Da: GAZZOLA RAFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 140e231c9562b1a9562283464b4e5615

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILE IN COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO (TV) DI PROPRIETÀ DEGLI ESECUTATI

A seguito dell'incarico conferito dall'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Treviso Dott. Marco Saran in data 30/01/2020 per la stima di beni immobili in CASTELFRANCO VENETO (TV) di proprietà dell' **ESECUTATO**, il sottoscritto geom. Rafaele Gazzola con studio a FONTE in Via Belli n.33, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale degli immobili;
- l'individuazione dei confini;
- la descrizione delle servitù e di altri oneri;
- la ditta intestataria;
- le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- la descrizione dei beni;
- la disponibilità dell'immobile;
- la verifica della conformità dei beni ai fini delle implicazioni applicative della L.47/85 e successive modifiche e la corrispondenza con le descrizioni catastali;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- la provenienza in capo agli esecutati;
- il valore commerciale attuale dei beni.

PREMESSE

Il giorno 03/02/2020, il sottoscritto , ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito e ritirato la documentazione prevista dal secondo comma dell'art. 567, 2° comma, c.p.c.

Successivamente ha acquisito l'estratto di mappa, le visure catastali e le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

In data 29/06/2020 il sottoscritto effettuava accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Veneto (TV) per richiedere copia dei documenti per accertare la regolarità urbanistica edilizia. In data 07/07/2020 effettuavo il sopralluogo con il custode giudiziario.

Successivamente il sottoscritto, ritenuto di avere acquisito, in base agli elementi raccolti, nozioni sufficienti per espletare l'incarico, completava la perizia di stima dei beni.

Firmato Da: GAZZOLA RAFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 140e231c9562b1a9562283464b4e5615

FORMAZIONE DEI LOTTI

Si ritiene che i beni esecutati siano divisibili in due lotti in quanto trattasi di un opificio con annessi uffici e alloggio del custode e un lotto edificabile residenziale, si evidenzia altresì che, catastalmente gli immobili sono già identificati con i rispettivi subalterni di pertinenza, pertanto si identifica:

LOTTO n. 1 - Opificio

per la quota della **piena proprietà ESECUTATO**

Comune di Castelfranco Veneto, via San Pio X civ.245

catasto fabbricati – Foglio 2 Sez. D

mapp. n.115 sub.6-7-8

mapp. n.380 sub.1-2

LOTTO n. 2 - terreno edificabile uso residenziale

per la quota della **piena proprietà ESECUTATO**

Comune di Castelfranco Veneto, via San Pio X civ.245

catasto terreni – Foglio 25

mapp. n.156-187-188 sup. 1860mq

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

per la quota della **piena proprietà ESECUTATO**

Comune di Castelfranco Veneto, via San Pio X civ.245

catasto fabbricati – Foglio 2 Sez. D

mapp. n.115 sub.7 categ. A/3, classe 3, vani 5,5 sup.cat. 130 mq , rendita € 454,48 - abitazione

mapp. n.115 sub.8 categ. D/1, rendita € 22.458,64 - opificio

mapp. n.115 sub.6 area urbana di 4848 mq - area di pertinenza opificio

mapp. n.380 sub.2 categ. D/8, rendita € 9.725,00 - opificio

mapp. n.380 sub.1 area urbana di 1498 mq - area di pertinenza opificio

catasto terreni – Foglio 25

mapp. n.156 qual. pasc.cespug. , classe U, Sup. 130 mq, R.D. € 0,07 R.A. € 0,03

mapp. n.188 qual. Semin.arbor. , classe 4, Sup. 480 mq, R.D. € 2,85 R.A. € 2,11

mapp. n.187 qual. Semin.arbor. , classe 4, Sup. 1250 mq, R.D. € 7,42 R.A. € 5,49

Firmato Da: GAZZOLA RAFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 140e231c9562b1a9562283464b4e5615

Si precisa che l'area coperta e scoperta su cui insiste il fabbricato Mn.115 è riportata al Catasto Terreni al foglio 25 mappale n.115 come Ente Urbano di 9490 mq, e il fabbricato Mn.380 è riportata al Catasto Terreni al foglio 25 mappale n.380 come Ente Urbano di 2584 mq.

Si allega alla presente relazione le visure catastali, l'estratto di mappa, le planimetrie catastali. , (**allegato 1**).

CONFINI DEI BENI

Il mappali al terreni mn.115-380-188-156-187 che comprendente le unità immobiliari oggetto di stima, confinano a Nord con i mappali 133-503-310-311-312 ad Est e con Via San Pio X a Sud con i mappali 167-41-494-493-2164-135, ad Ovest con il mappale 21, tutti salvo altri e più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e si possiedono dalla parte venditrice, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, cosi come dagli atti di provenienza.

Comune di Castelfranco Veneto, via San Pio X civ.245

Atto di compravendita rep. 83619 del 21/12/1995 del Notaio Pasquale Santomauro di Oderzo

catasto fabbricati – Foglio 2 Sez. D mapp. n.115 sub.6-7-8

catasto terreni – Foglio 25 mapp. n.156-187-188

Atto di compravendita rep. 86910 del 21/11/1991 del Notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto

catasto fabbricati – Foglio 2 Sez. D mapp. n.380 sub.1-2

Convenzione per rilascio concessione edilizia per ampliamento di fabbricato rep. 7627 del 14/12/1982 del Notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto

catasto terreni – Foglio 25 mapp. n.115 (Ex mapp. n.134-144-155)

Si allega alla presente relazione atti di compravendita e convenzione , (**allegato 2**).

Firmato Da: GAZZOLA RAFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 140e231c9562b1a9562283464b4e5615

DITTA INTESTATARIA

LOTTO n. 1 - Opificio

Comune di Castelfranco Veneto, via San Pio X civ.245

catasto fabbricati – Foglio 2 Sez. D

mapp. n.115 sub.7 categ. A/3, classe 3, vani 5,5 sup.cat. 130 mq , rendita € 454,48 - abitazione

mapp. n.115 sub.8 categ. D/1, rendita € 22.458,64 - opificio

mapp. n.115 sub.6 area urbana di 4848 mq - area di pertinenza opificio

per la quota della **piena proprietà del ESECUTATO**

In forza dell'***Atto di compravendita rep. 83619 del 21/12/1995 del Notaio Pasquale Santomauro di Oderzo***

Comune di Castelfranco Veneto, via San Pio X civ.245

catasto fabbricati – Foglio 2 Sez. D

mapp. n.380 sub.2 categ. D/8, rendita € 9.725,00 - opificio

mapp. n.380 sub.1 area urbana di 1498 mq - area di pertinenza opificio

per la quota della **piena proprietà del ESECUTATO**

In forza dell'***Atto di compravendita rep. 86910 del 21/11/1991 del Notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto***

LOTTO n. 2 - terreno edificabile uso residenziale

catasto terreni – Foglio 25

mapp. n.156 qual. pasc.cespug. , classe U, Superficie 130 mq, R.D. € 0,07 R.A. € 0,03

mapp. n.188 qual. Semin.arbor. , classe 4, Superficie 480 mq, R.D. € 2,85 R.A. € 2,11

mapp. n.187 qual. Semin.arbor. , classe 4, Superficie 1250 mq, R.D. € 7,42 R.A. € 5,49

per la quota della **piena proprietà del ESECUTATO**

In forza dell'***Atto di compravendita rep. 83619 del 21/12/1995 del Notaio Pasquale Santomauro di Oderzo***

Firmato Da: GAZZOLA RAFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 140e231c9562b1a9562283464b4e5615

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Dalla Certificazione Notarile del Notaio Gigino Rollo del 29/03/2018 redatta ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. , si evince che presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso che gli immobili oggetto delle presente hanno le seguenti formalità pregiudizievoli:

LOTTO n. 1 - Opificio

per la quota della **piena proprietà del ESECUTATO**

Comune di Castelfranco Veneto, via San Pio X civ.245

catasto fabbricati – Foglio 2 Sez. D

mapp. n.115 sub.7 categ. A/3, classe 3, vani 5,5 sup.cat. 130 mq , rendita € 454,48 - abitazione

mapp. n.115 sub.8 categ. D/1, rendita € 22.458,64 - opificio

mapp. n.115 sub.6 area urbana di 4848 mq - area di pertinenza opificio

mapp. n.380 sub.2 categ. D/8, rendita € 9.725,00 - opificio

mapp. n.380 sub.1 area urbana di 1498 mq - area di pertinenza opificio

LOTTO n. 2 - terreno edificabile uso residenziale

per la quota della **piena proprietà del ESECUTATO**

catasto terreni – Foglio 25

mapp. n.156 qual. pasc.cespug. , classe U, Sup. 130 mq, R.D. € 0,07 R.A. € 0,03

mapp. n.188 qual. Semin.arbor. , classe 4, Sup. 480 mq, R.D. € 2,85 R.A. € 2,11

mapp. n.187 qual. Semin.arbor. , classe 4, Sup. 1250 mq, R.D. € 7,42 R.A. € 5,49

ISCRIZIONI

Convenzione Edilizia del 14/12/1982 rep. 7627 notaio Gagliardi di Castelfranco Veneto

per rilascio concessione edilizia per ampliamento di fabbricato adibito ad attività produttiva con impegno all'esecuzione delle opere oggetto di cui agli elaborati della Concessione Edilizia n.43/80 del 14/06/1983 sui mappali censiti al catasto terreni al fg.25 mn. Ex 134-144-155 ora mn.115.

Firmato Da: GAZZOLA RAFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 140e231c9562b1a9562283464b4e5615

Convenzione Edilizia del 16/09/1991 rep. 85475 notaio Gagliardi di Castelfranco Veneto

Convenzione in attuazione della variante al PRG al sensi LR n.11 del 05/03/1987 per rilascio concessione edilizia per ampliamento di fabbricato adibito ad attività produttiva con impegno all'esecuzione delle opere oggetto di cui agli elaborati della Concessione Edilizia n.91/74 del 17/09/1991 sui mappali censiti al catasto terreni al fg.25 mn. 188-156-187 e Ex 1355 ora mn. 380.

Ipoteca volontaria rep.192532/17617 del 31/03/2005 Notaio Tassitani di Castelfranco Veneto

A garanzia di mutuo a favore di Monte dei Paschi di Siena Banca per l'impresa Spa , a carico del Esecutato, e gravante, per l'intera di proprietà su i beni oggetto della presente.

Ipoteca volontaria rep.29713/9173 del 14/01/2009 Notaio Sicari di Padova

A garanzia di mutuo a favore di Unicredit Corporate Banking spa, a carico del Esecutato, e gravante, per l'intera di proprietà su i beni oggetto della presente.

TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento immobili rep n.1371/2018 del 09/02/2018

Emesso dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso, a favore di MPS Capital Service Banca per le Imprese spa, a carico del Esecutato, e gravante, per l'intera di proprietà su i beni oggetto della presente.

Si allega alla presente relazione, certificazione notarile (**allegato 3**), atto di pignoramento immobiliare (**allegato 4**).

INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

A seguito di accesso alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso è risultato che nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n.142/2018 vi è il seguente intervenuto:

- **Unicredit spa** (c.f. 00348170101) con sede a Milano interviene con atto depositato in Cancelleria Tribunale di Treviso datato 05/02/2018 contro **Esecutato**.
- **Agenzia delle Entrate-Riscossione – Provincia di Treviso** (c.f. 13756881002) con sede a Roma interviene con atto depositato in Cancelleria Tribunale di Treviso datato 30/01/2019 contro **Esecutato**.

Si allega alla presente ricorso per intervento alla procedura (**allegato 4**)

Firmato Da: GAZZOLA RAFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 140e231c9562b1a9562283464b4e5615

DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto della presente sono ubicato a nord del Comune di Castelfranco Veneto distante circa 2 km dal centro storico.

Trattasi di un complesso industriale per la commercializzazione lavorazione del legno e di un terreno edificabile uso residenziale.

Il complesso immobiliare in oggetto si sviluppa da est ad ovest è stato realizzato in più fasi temporali è costituito da due corpi di fabbrica principali e collegati tra loro da una tettoia e dall'area di pertinenza.

I beni si identificano in fabbricato Est composto da palazzina uffici dal magazzino (zona A) e il laboratorio (zona B) con area scoperta di mq 4848 circa, il fabbricato posto ad Ovest laboratorio (zona C) con area scoperta di mq. 1469 circa, e un lotto di terreno edificabile residenziale della superficie di mq. 1860 circa posto a ridosso dell'ingresso con accesso indipendente da una strada laterale di Via S.Pio X lungo il confine sud del lotto, il tutto oggetto della presente.

LOTTO n. 1 - Opificio

1) DESCRIZIONI DEI BENI

Descrizione del fabbricato Sez.D Foglio n.2 Mn. 115 sub.6-7-8

Il fabbricato Est è il corpo principale mn.115 sub.8, dal ingresso su via S.Pio X ci accoglie il corpo uffici disposto su due piani , piano terra e piano primo, sul retro il magazzino e il laboratorio , sulla palazzina insiste anche un abitazione l'alloggio del custode, posta la piano primo censita con il mn.115 sub.7.

Gli uffici e attuale magazzino (zona A) sono stati realizzati a fine anni 60 con autorizzazione edilizia n.263/67 del 06/07/1967 , il fabbricato ha la struttura in calcestruzzo con le finiture del epoca.

La palazzina uffici ha una geometria semplice a pianta rettangolare con due piani fuori terra, ha dimensioni 31,40mtx 6,60mt suddivisa in due piani con un altezza utile a piano terra di 3,30mt al piano primo di 2,80mt, con una strutture in calcestruzzo a telaio con pilastri travi e solaio in latero-cemento e con una copertura piana, i tamponamenti della pareti esterne e divisori interni in mattoni.

Dall'ingresso al piano terra a destra la scala centrale che porta al piano primo, mentre a sinistra il corridoio che comunica con i tre uffici e con la parte produttiva posta sul retro, gli uffici sono posti in batteria con porte comunicanti tra loro, si affacciano tutti sul lato est con le finestre, vi è un solo bagno che comunica con ufficio della direzione , salendo al piano primo dal corridoio sulla destra

Firmato Da: GAZZOLA RAFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 140e231c9562b1a9562283464b4e5615

due uffici con porte comunicanti tra loro, si affacciano a est con le finestre e con un porta finestra su un terrazzino posto sul lato nord.

Sempre al piano primo alla sinistra del vano scala troviamo una porta a vetri che suddivide il corridoio dalla parte degli uffici amministrativi alla parte residenziale. All'appartamento si accede solo attraverso la scala comune con ingresso degli uffici. Dalla porta a vetri seguendo il corridoio troviamo alla nostra destra le varie stanze, la prima un studio/guardaroba, a seguire sempre sulla destra due camere matrimoniali e il bagno in fine difronte la porta della cucina soggiorno, tutte le stanze si affaccino con finestre sul lato est, mentre il soggiorno si affaccia a est con una porta finestra su un terrazzino e con una finestra sul lato sud.

Passando alla descrizione delle finiture, la palazzina uffici compreso all'appartamento del custode hanno serramenti esterni ed interni in legno con vetro singolo a bassa efficienza termica , con le tapparelle avvolgibili esterne sulle finestre e alle porte finestre, le pareti ed i soffitti interni sono intonacati a civile con pittura a tempera di tonalità chiara.

Tutti uffici sia la zona giorno e notte dell'appartamento sono pavimentati con delle piastrelle di monocottura di colore chiaro e di trama e formato diverso in ogni stanza, la scala interna che collega i due piani è rivestita in marmo.

Il bagno degli uffici e quello dell'abitazione al piano primo hanno un pavimento e un rivestimento con delle piastrelle di monocottura di colore chiaro, i bagni sono completi dei sanitari e della rubinetteria, al piano terra il bagno ha lavabo, bidet, water mentre al piano primo lavabo, bidet, water e doccia.

I terrazzini esterni sono pavimenti con piastrelle di piccolo formato , con ringhiere in ferro di protezione.

Al piano terra sul lato sud vi è il locale comune agli uffici e all'abitazione la centrale termica con caldaie a gas metano, gli uffici hanno impianto di riscaldamento con termoconvettori posti in nicchia sotto le finestre mentre l'abitazione con radiatori.

La prima porzione di fabbricato produttivo (zona A) è il magazzino costruito a fine anni 60 con strutture in calcestruzzo con dimensioni di 31,40mt di larghezza per 60,60mt di lunghezza, suddiviso in tre campate da 10mt con pilastri e travi a doppio T a travi di copertura a Y posti ad altezze diverse , la campata centrale è posta ad un altezza di 7,00 mentre le due campate laterali hanno un altezza di 5,50mt. I tamponamenti laterali delle pareti esterne è in blocchi di calcestruzzo con finestre laterali, la copertura con tegoli a Y e cupolini di copertura in fibrocemento e contro soffittatura interna in fibrocemento.

Lungo tutto il lato nord si trova al tettoia utilizza come officina e magazzino realizzata a con una

Firmato Da: GAZZOLA RAFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 140e231c9562b1a9562283464b4e5615

struttura di carpenteria leggera e copertura con onduline in fibrocemento, e tamponamento laterale scorrevoli con onduline in vetroresina.
Si può accedere al magazzino dal lato est attraverso un portone sul lato est dove vi è un adrone per ingresso dei camion nata come zona carico e scarico, attualmente è utilizzata come deposito campioni prodotto finito.
Passando alla descrizione delle finiture nel magazzino le pareti interne sono intonacate al civile con pittura a tempera di tonalità chiara con pavimento in cemento lisciato.
Si segnala che sono state realizzate delle pareti in cartongesso funzionali all'attività e che fungono da compartimentazione tra il laboratorio e il magazzino con portoni taglia fuoco.
All'interno del magazzino è stato realizzato un ulteriore contro-soffittatura con quadrotti e sono stati inseriti degli evacuatori di fumo nella copertura, e gli infissi esterni sono in metallo a bassa efficienza termica, del epoca della costruzione e le porte e i portoni di accesso ai capannoni sono in metallo.

La seconda porzione di fabbricato produttivo è il laboratorio (zona B) è stato edificato negli anni 80 e precisamente costruito con concessione edilizia nr.43/80 del 14/06/1983, ha una geometria semplice a pianta rettangolare ed è il prolungamento della prima porzione costruita negli anni 60.
Il fabbricato è composto da il capannone uso laboratorio dove insistono le presse automatizzate di incollaggio dei pannelli e due corpi più piccoli e il vano servizi posto a ridosso della parete nord e spogliatoio e il locale centrale termica sala compressori posto a ridosso della parete ovest.
Il capannone ha una struttura prefabbricata in cls con dimensioni di 36,00mt di larghezza per 58,00mt di lunghezza suddiviso in due campate da 18mt con pilastri e travi a doppio T a travi di copertura a Y posti ad altezze di 5,35mt. I tamponamenti laterali sono in pannelli prefabbricati in cls con sovrastanti infissi in metallo, la copertura è con tegoli a Y e cupolini di copertura in fibrocemento, con contro-soffitto interno in fibrocemento.
Il vano servizi e spogliatoio e il locale centrale termica sala compressori sono delle costruzioni rettangolari con copertura piana con strutture in cemento armato poste a ridosso del laboratorio, il primo a meta del lato nord del fabbricato con altezza di 3,40mt, mentre la sala compressori e centrale termica sono a ridosso del lato ovest con un altezza di 5,00mt.
Passando alla descrizione delle finiture nel laboratorio e la centrale termica le pareti interne cemento lisce da cassero, il pavimento in cemento lisciato al quarzo, mentre nel locale uso servizi e spogliatoio il pavimento e le pareti sono piastrellate di monocottura di colore chiaro completi di sanitari lavabi e wc con la turca, con impianto di riscaldamento con radiatori.

Firmato Da: GAZZOLA RAFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 140e231c9562b1a9562283464b4e5615

Si segnala la presenza della cabina elettrica di proprietà posta a ridosso del fabbricato nel angolo sud/ovest del prospetto ovest, e sempre a ridosso del fabbricato nel angolo apposto nord/ovest del prospetto ovest e a ridosso della locale centrale termica e sala compressori si trova il grande silos di aspirazione delle polveri di lavorazione del legno.

L'area scoperta di pertinenza il mn.115 sub.6 di 4848mq, è utilizzata come area di manovra e parcheggio, è in parte pavimentata in asfalto nella zona ingresso lungo il lato nord zona in cui insiste anche la zona di carico e scarico la restante parte di viabilità interna dell'area è in ghiaia mista, nell'aerea verde zona ingresso insiste un vano tecnico per le pompe del impianto antincendio e la vasca di accumulo.
L'area è recintata con recinzione con zoccolo in cemento da 50cm e sovrastante rete metallica sul lato nord mentre sul lato sud ci sono con pannelli di recinzione in cemento prefabbricati, il lato est ingresso è recintato con una ringhiera metallica e cancello carraio motorizzato.

Descrizione generale del fabbricato Sez.D Foglio n.2 Mn. 380 sub.1-2

La terza porzione di fabbricato produttivo è il laboratorio (zona C) è il terzo ampliamento è stato edificato negli anni 90 e precisamente costruito con concessione edilizia nr.7881/spec.648 del 17/09/1991, il fabbricato è un corpo staccato con a pianta rettangolare una tettoia collega tra loro i due laboratori
Il laboratorio (zona C) dove insistono macchinari detti “sezionatrice” è un capannone in cemento armato prefabbricato, con dimensioni di 32,65mt di larghezza per 27,00mt di lunghezza suddiviso in due campate da 13,00mt con pilastri e travi a doppio T a travi di copertura a Y posti ad altezze di 6,50mt. I tamponamenti laterali sono pannelli prefabbricati in cls internamenti lisci da cassero esternamente con finitura mille righe, con sovrastanti serramenti in metallo e con finestre laterali, la copertura è con tegoli a Y e con cupolini di copertura in fibrocemento con contro soffitto interno in fibrocemento. Al capannone si accede da n.2 portoni posti sul lato est protetti dalla tettoia esterna .
La tettoia che collega i fabbricati è realizzata con dei tegoli a Y e cupolini di copertura in fibrocemento , la struttura e sostenuta in appoggio da travi e pilastri tra i due fabbricati zona C e B insiste in parte sul mn. 380 e parte sul mn.115.
Passando alla descrizione delle finiture il laboratorio ha la pavimentazione in cemento lisciato al quarzo, le pareti interne sono in cemento lisce da cassero.
I serramenti esterni sono in metallo come le porte e portoni con pannello cieco coibentato.
L'area scoperta di pertinenza il mn.380 sub.1 di 1498mq, è utilizzata come area di manovra e

Firmato Da: GAZZOLA RAFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 140e231c9562b1a9562283464b4e5615

deposito di materiale, è in parte pavimentata in cemento nella zona coperta dalla tettoia, la restante parte di viabilità è in ghiaia mista.
L'area è recintata con recinzione con zoccolo in cemento da 50cm e sovrastante rete metallica.

2) STATO DI CONSERVAZIONE E DI MANUTENZIONE

I beni formanti il unico sono nel complesso in pessime condizioni manutentive e conservative, tutti i fabbricati necessitano di manutenzione in particolare la copertura della prima porzione di capannone uso magazzino censita con il mn.115 sub.8 è in più punti forata con infiltrazioni evidenti nel contro-soffitto con il deterioramento dello stesso.
Si segnala che agli atti del comune era stato autorizzato nel 2009 un intervento rifacimento totale della copertura con la sostituzione dei cupolini in Eternit con cupolini in Alluminio, detto intervento non è stato fatto in modo integrale ma solo in alcuni punti .
Si evidenzia che la copertura composta da cupolini e il contro-soffitto di tutto il capannone potrebbe essere in fibrocemento contenete amianto, il divieto di produzione lavorazione vendita dell'amianto entra in vigore con la Legge n.257 del 1992 .
Il fabbricato censito con mn.115 sub. 8, riporta due epoche di costruzione la prima parte con il blocco uffici nel 1967 e la seconda parte il primo ampliamento nel 1984.
La copertura del terzo capannone (zona C) mn.380 sub.2 è stato ultimato nel 1993 ma la concessione edilizia è stata rilasciata 1991 , in sede del sopralluogo rilevo che anche in questa porzione di capannone lo stato di conservazione della copertura non è in ottimo stato in particolare la tettoia di collegamento tra i due capannoni presenta vari fori di grandi e piccole dimensioni probabilmente dovuto ad eventi atmosferici, e si riscontrano anche delle lesioni alla contro-soffitto interna con parti mancanti.
Per essere certi che i cupolini di copertura e il contro-soffitto sono in fibrocemento e amianto si dovrebbe procedere con le analisi puntuali delle porzioni di copertura ma visto stato in cui versa la copertura e età lo stato di usura della stessa si è provveduto a richiedere un preventivo ad una ditta del settore pensando alla peggiori delle ipotesi ciò che tutta la copertura sia da sostituire e si debba procedere allo smaltimento dell'amianto vedi (**Allegato 8**).
In sede di sopralluogo si riscontra che nella porzione di capannone uso magazzino (zona A) le pareti in cartongesso rei e i portoni taglia fuoco che comparti-mentano il laboratorio dal magazzino sono state lesionate in modo accidentale con tutta probabilità dai muletti in fase di carico e scarico del magazzino , tali lesioni comportano un intervento di ripristino per le pareti e di sostituzione per il portone taglia fuoco.

Firmato Da: GAZZOLA RAFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 140e231c9562b1a9562283464b4e5615

Inoltre il contro-soffitto di cartongesso realizzato nel magazzino è in più punti da sostituire per infiltrazioni di acqua piovana e per lesioni alla struttura di sostegno dello stesso.
La pavimentazione in cemento nella zona magazzino (zona A) è in più punti deteriorata dalla usura e dal tempo richiede quindi un intervento di ripristino.
La palazzina uffici evidenzia i segni del tempo e della mancata manutenzione, dalle cornici della copertura sono evidenti segni di infiltrazioni e si sono state riscontrate delle macchine all'interno degli uffici e dell'abitazione, è evidente usura dei pavimenti e in più punti lo sfondamento del massetto di calcestruzzo con il ripristino della pavimentazione, i serramenti alle finestre e le tapparelle necessitano di manutenzione straordinaria.
Le pareti ed i soffitti dei locali uso ufficio e abitazione sono da pitturare, le due terrazze evidenziano segni di infiltrazione necessitano di manutenzione straordinaria con il rifacimento della impermeabilizzazione e della pavimentazione.

3) IMPIANTI

L' unità è dotata dei seguenti impianti:

- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario;
- impianto elettrico con linea della messa a terra;
- anello antincendio;
- impianto di aspirazione dei fumi di lavorazione;
- impianto d'illuminazione;
- impianto d'illuminazione d'emergenza;

Tutti gli impianti richiedono verifiche di funzionalità, anche al fine di accertare la loro conformità alle vigenti disposizioni. Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono state rinvenuti né l'attestato di qualificazione energetica, né l'attestato di certificazione energetica.

4) SUPERFICIE COMMERCIALE

convenzionali delle unità immobiliari oggetto di stima è data dalla somma dei seguenti elementi ai sensi Legge n. 392 del 27.07.1978.

a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, ed altri accessori simili;
e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;

Firmato Da: GAZZOLA RAFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 140e231c9562b1a9562283464b4e5615

f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare. E' detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.

Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a). Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;

b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70(1);

c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46(1).

Abitazione custode - M.n. 115 sub. 7 Foglio n.2 Sez.D (C.E.U.)

Descrizione	Superficie x indice	Superf. commerciale
Abitazione p.primo (19,60 x 6,60) =	130,68 m² x 1,00 =	130,68 m²
Terrazzini (4,30x1,10)+(6,30x1,10) =	11,66 m² x 0,25 =	2,91 m²
	Totale superficie commerciale	133,59 m²

Opificio - M.n. 115 sub. 8 Foglio n.2 Sez.D (C.E.U.)

Descrizione	Superficie x indice	Superf. commerciale
Uffici p.terra e p.primo (31,40x6,60)+(11,60x6,60)=	283,80 m² x 1,00 =	283,80 m²
Magazzino Zona A (anni 60) (31,40x60,60) =	1902,84 m² x 1,00 =	1902,84 m²
Tettoia Zona A lato nord (anni 60) (57,70x5,30) =	305,81m² x 1,00 =	305,81 m²
Laboratorio Zona B (anni 80) (36,00x58,10) -(10,00x10,30) =	1988,60 m² x 1,00 =	1988,60 m²
Spogliatoi e wc Zona B (anni 80) (10,15x3,85) =	39,08 m² x 1,00 =	39,08 m²
Locale compressori Zona B (anni 80) (10,95x3,95) =	43,25 m² x 1,00 =	43,25 m²
Porzione di tettoia di collegam. Zona B (9,20x11,00) =	101,20 m² x 1,00 =	101,20 m²
	Totale superficie commerciale	4664,58 m²

Area scoperta di pertinenza - M.n. 115 sub. 6 Foglio n.2 Sez.D (C.E.U.)

Descrizione	Superficie x indice	Superf. commerciale
Area scoperta	4848,00 m² x 0,15 =	727,20 m²
	Totale superficie commerciale	727,20 m²

Firmato Da: GAZZOLA RAFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 140e231c9562b1a9562283464b4e5615

Opificio - M.n. 380 sub. 2 Foglio n.2 Sez.D (C.E.U.)

Descrizione	Superficie x indice	Superf. commerciale
Laboratorio Zona C (anni 90) (32,65x27,00) =	881,55 m² x 1,00 =	881,55 m²
Porzione di tettoia di collegam. Zona C (8,80x11,00)+(6,00x17,50) =	201,80 m² x 1,00 =	201,80 m²
	Totale superficie commerciale	1083,35 m²

Area scoperta di pertinenza - M.n. 380 sub. 1 Foglio n.2 Sez.D (C.E.U.)

Descrizione	Superficie m²	Superf. commerciale
Area scoperta	1498,00 m² x 0,15 =	224,70 m²
	Totale superficie commerciale	224,70 m²

LOTTO n. 2 - Terreno edificabile uso residenziale

1) DESCRIZIONI DEI BENI

Descrizione del terreno di cui al foglio n.25 Mn. 156-187-188

Immobile in oggetto è un lotto di terreno edificabile uso residenziale confinante sul lato nord con area scoperta di stretta pertinenza del fabbricato industriale identificato nel lotto n.1 e sul lato ovest con abitazione di terzi mn.494 mentre confina con la strada via San Pio X lungo tutto il lato est e con una strada laterale di via San Pio X sul lato sud. Il terreno è costituito da tre mappale è di forma rettangolare è pianeggiante attualmente è destinato prato giardino con una superficie catastale di 1.860 mq.

Il terreno è posto sul angolo sud/est dell'intero compendio oggetto della presente.

L'ingresso principale previsto per il terreno è dalla strada laterale di via San Pio X su cui insistono diverse abitazioni attualmente questo ingresso non è utilizzato dalla ditta esecutata, si accede all'area attraverso cancello carraio della azienda posto nel area scoperta del mn.115 sub.6, mentre altro ingresso è chiuso con un rete mettalica.

L'area è recintata sui tre lati est sud e ovest mentre sul lato nord non vi è la recinzione in quanto attuale proprietà la utilizza come prato e vi accede direttamente dal immobile confinate.

Trattasi di area edificabile residenziale di completamento definiti lotti liberi censito dal Prg con il n.22 ai sensi art. 69 delle NRO del PI con un volumetria di 600mc (nelle zone C1) per quelli aventi

Firmato Da: GAZZOLA RAFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 140e231c9562b1a9562283464b4e5615

superficie superiore è ammesso un incremento volumetrico corrispondente all'incremento percentuale della superficie fondiaria fino ad una volumetria massima complessiva di 1600 mc.

Si segnala la presenza del contattore del gas metano della ditta esecutata e di un riduttore di pressione del gas metano del gestore con accesso pedonale da via S.Pio X.

Area è a ridosso di un contesto residenziale e comodo ai principali servizi, con una superficie fondiaria di 1860mq e un con potenziale edificatoria 1597 mc.

Il terreno è ideale per la costruzione di una abitazione singola o bifamiliare.

Terreno edificabile m.n. 156-187-188

Descrizione	Superficie m²	Superf. Commerciale m²
mn.156-187-188 Lotto Libero n.22 volume massimo previsto 1597mc	1860,00	1860,00
	Totale superficie commerciale	1860,00 m²

ACCERTARE SE L'IMMOBILE È LIBERO O OCCUPATO O SE RISULTANO ATTI PRIVATI CONTRATTI DI LOCAZIONE

LOTTO n. 1 - Opificio

per la quota della **piena proprietà Esecutato**

Comune di Castelfranco Veneto, via San Pio X civ.245

catasto fabbricati	**Foglio 2 Sez. D**	**mapp. n.115 sub.7**
	Foglio 2 Sez. D	**mapp. n.115 sub.8**
	Foglio 2 Sez. D	**mapp. n.115 sub.6**
	Foglio 2 Sez. D	**mapp. n.380 sub.1**
	Foglio 2 Sez. D	**mapp. n.380 sub.2**

L'immobile è **occupato dal esecutato** per esercizio della attività, dalle indagine fatte presso l'agenzia delle Entrate di Montebelluna non risulta registrato nessun contratto di locazione o comodato a carico degli esecutati o di terzi sulle unita immobiliari in oggetto ad esclusione di un contratto di comodato n.851 del 15/03/2011 con rinnovo annuale con per l'immobile uso abitativo (alloggio del custode) censito con **mapp. n.115 sub.7 categ. A/3**.

Il contratto di comodato non è opponibile alla procedura in quanto i due coniugi comodatari non abitano più nell'immobile per decesso del primo e per trasferimento in altra residenza del secondo,

Firmato Da: GAZZOLA RAFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 140e231c9562b1a9562283464b4e5615

attualmente abitazione è **occupato dal esecutato**.

Si allega alla presente contratto di comodato d'uso, certificati del comune (**allegato 6**)

LOTTO n. 2 - terreno edificabile uso residenziale

per la quota della **piena proprietà Esecutato**

Comune di Castelfranco Veneto, via San Pio X

catasto terreni **Foglio 25** **mappale 156-187-188** superficie 1860mq

L'immobile è **occupato dal esecutato** , dalle indagine fatte presso l'agenzia delle Entrate di Montebelluna non vi sono contratti di locazione a carico dell'immobile con persone terze.

Si allega alla presente relazione, nota agenzia delle entrate, contratto di comodato d'uso, certificati comunali (**Allegato 5**) ;

ACCERTARE L'ESISTENZA DI VINCOLI O ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

LOTTO n. 1 - Opificio

per la quota della **piena proprietà Esecutato**

Comune di Castelfranco Veneto, via San Pio X civ.245

catasto fabbricati	**Foglio 2**	**Sez. D**	**mapp. n.115 sub.7**
	Foglio 2	**Sez. D**	**mapp. n.115 sub.8**
	Foglio 2	**Sez. D**	**mapp. n.115 sub.6**
	Foglio 2	**Sez. D**	**mapp. n.380 sub.1**
	Foglio 2	**Sez. D**	**mapp. n.380 sub.2**

Non ci sono vincoli o oneri di natura condominiale allo stato attuale.

LOTTO n. 2 - terreno edificabile uso residenziale

per la quota della **piena proprietà Esecutato**

Comune di Castelfranco Veneto, via San Pio X

catasto terreni **Foglio 25** **mappale 156-187-188** superficie 1860mq

Non ci sono vincoli o oneri di natura condominiale allo stato attuale.

Firmato Da: GAZZOLA RAFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 140e231c9562b1a9562283464b4e5615

VERIFICA CONFORMITÀ DEI FABBRICATI AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE MODIFICHE

LOTTO n. 1 - Opificio

Comune di Castelfranco Veneto, via San Pio X civ.245

catasto fabbricati – Foglio 2 Sez. D

mapp. n.115 sub.7 categ. A/3, classe 3, vani 5,5 sup.cat. 130 mq , rendita € 454,48 - abitazione

mapp. n.115 sub.8 categ. D/1, rendita € 22.458,64 - opificio

mapp. n.115 sub.6 area urbana di 4848 mq - area di pertinenza opificio

mapp. n.380 sub.2 categ. D/8, rendita € 9.725,00 - opificio

mapp. n.380 sub.1 area urbana di 1498 mq - area di pertinenza opificio

Il compendio immobiliare è stata regolarmente autorizzata dal Comune di Castelfranco Veneto a cosi' come risulta da elaborati grafici allegati e dalle autorizzazioni edilizie :

- **Autorizzazione edilizia n.277 del 06/09/1967 (costruzione deposito legnami e uffici),**
- **Autorizzazione edilizia n.105 del 05/04/1968 (ampli. e costruzione alloggio custode),**
- **Agibilità n.126 del 09/06/1969 (deposito legnami e uffici),**
- **Abitabilità n.126 rep.263/67bis del 09/06/1969 (abitazione),**
- **Concessione edilizia n.243 del 14/06/1983 (ampliamento laboratorio "zona B"),**
- **Agibilità n.43/80 del 03/07/1984 (ampliamento laboratorio "zona B"),**
- **Concessione edilizia n.648 del 17/09/1991 (ampliamento laboratorio "zona C"),**
- **Agibilità n.91/74 del 16/08/1993 (ampliamento laboratorio "zona B"),**
- **Concessione edilizia n.694 del 31/07/2000 (ristrut. e instal. Impianti tecnologici),**
- **parere Ulss favorevole prot. 6685 del 09/02/2010 e Nulla Osta SPISAL n.1108 del 04/02/2010,**
- **Permesso di costruire n.238 del 08/10/2010 (complettamento lavori di ristrut. e instal. Impianti tecnologici),**
- **Attestato di buona esecuzione prefabbricato in cemento del 29/03/1969 (costruzione deposito legnami),**

Firmato Da: GAZZOLA RAFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 140e231c9562b1a9562283464b4e5615

- **Deposito C.A. del 29/07/80 ai sensi L.1086 (ampliamento laboratorio "zona B"),**
- **Collaudo Statico del 24/02/93 (ampliamento laboratorio "zona C"),**

Difformità' riscontrate:

La palazzina uffici e l'abitazione e opificio non è stata oggetto di ulteriori interventi edilizi autorizzati dal comune.

Si è riscontrato in sede di sopralluogo una difformità non strutturale, il tamponamento della tettoia laterale lato nord mn.115 con delle onduline in vetroresina scorrevoli, la difformità è sanabile con una richiesta di autorizzazione in sanatoria o eventualmente con la rimozione delle stesse.

Le planimetrie catastali devono essere aggiornate con la presentazione di una variazione catastale, la planimetria del mn.115 sub.8 non rappresenta correttamente agli ultimi interventi edilizi autorizzati, nello specifico la costruzione di un tamponamento in cartongesso atto alla compartimentazione del magazzino al laboratorio, e la trasformazione del locale macchine in spogliatoio e wc per i dipendenti.

Si allegano alla presente relazione elaborati grafici e autorizzazioni edilizie (**allegato 6**).

LOTTO n. 2 - terreno edificabile uso residenziale

Comune di Castelfranco Veneto, via San Pio X

catasto terreni – Foglio 25

mapp. n.156 qual. pasc.cespug. , classe U, Sup. 130 mq, R.D. € 0,07 R.A. € 0,03 - area verde.

mapp. n.188 qual. Semin.arbor. , classe 4, Sup. 480 mq, R.D. € 2,85 R.A. € 2,11 - area verde.

mapp. n.187 qual. Semin.arbor. , classe 4, Sup. 1250 mq, R.D. € 7,42 R.A. € 5,49 - area verde

Trattasi di terreno edificabile ad uso residenziale non sono presenti fabbricati o situazioni di abuso edilizio tali da richiedere licenze edilizie o concessioni edilizie in sanatoria;

Gli immobili risultano quindi essere liberamente commerciabili anche ai sensi dell'art.41 delle legge 47/1985.

Trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova servitù attive e passive, a corpo e non a misura.

Si evidenzia in particolare che non sono stati effettuati sondaggi e/o scavi esplorativi volti a verificare la presenza di rifiuti solidi/liquidi nel sottosuolo.

Firmato Da: GAZZOLA RAFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 140e231c9562b1a9562283464b4e5615

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

Il Piano degli Interventi classifica l'area in cui sorgono i fabbricati mn.115 e mn.380 area in Zona E ai sensi art.72 inoltre classifica attività tra le attività produttive isolate in zona impropria da Contenere secondo i parametri riportati nella scheda n.47 allegata alle NTO del PI ai sensi art.71.

Il PI inoltre individua i mn.188, mn.187 e il mn.156 con un ambito il lotto libero n.22 in Zona C1 in ambiti perimetrati come lotti edificabili liberi ai sensi art.68 e 69. (**allegato 7**).

CAPO II - LA STRUTTURA INSEDIATIVA RESIDENZIALE

ART. 68 - Zone "B", "C1", "C1.1"

1. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'art.22, sono consentiti, gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto degli indici, dei distacchi e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone.

2. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.:
a) l'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. Ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti;
b) il P.U.A. è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo;

3. Nell'ambito di P.U.A. è consentito il recupero del volume edilizio preesistente, purché legittimo, anche oltre l'indice di densità fondiaria di zona indicata nel Repertorio Normativo.

4. Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato alla:
a) riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso;
b) completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con verifica delle superfici impermeabili ed eventuale aumento delle stesse ed eliminazione delle baracche e delle preesistenze incoerenti;
c) sistemazione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada;
d) integrazione delle opere di urbanizzazione primaria mancanti o eventualmente carenti nel rispetto di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo da stipulare prima del titolo abilitativo richiesto, nella quale si stabiliscono in particolare i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti.
5. Previa comunicazione di attività libera, è consentita la realizzazione di un modesto manufatto di legno, privo di fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, con dimensioni fino a 10 mq e altezza massima 2,50 m, necessario per il ricovero delle attrezzature da giardinaggio. Tali strutture devono rispettare le distanze dai confini e dalle pareti degli edifici imposte dal Codice civile.
6. Nelle zone "B" e "C1" gli interventi con destinazione residenziale mista a destinazioni complementari alla residenza superiore a 5.000 mc o con superficie lorda di pavimento superiore a 1.500 mq sono sottoposti a PUA o a permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 del DPR 380/2001 e sono subordinati al riscontro positivo di uno studio di impatto viabilistico, a cura del richiedente, dal quale risulti la sostenibilità delle funzioni proposte con le condizioni del contesto urbano; è obbligatoria la contestuale realizzazione delle integrazioni e degli adeguamenti necessari delle opere di urbanizzazione, della viabilità e degli spazi per la sosta.
7. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.16 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.

Firmato Da: GAZZOLA RAFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 140e231c9562b1a9562283464b4e5615

ART. 69 - Lotti liberi inedificati in zona B, C1, C1.1

1. In corrispondenza di tale indicazione individuata nelle tavole grafiche, con possibilità di precisarne la posizione in sede di richiesta di permesso di costruire, è consentita la costruzione di un edificio con volume non maggiore:

a) di mc 900 per i lotti aventi superficie fondiaria uguale a 600 mq:

– nelle zone "B";

– nelle zone "C1" ricomprese nell'ambito territoriale posto a nord della linea ferroviaria VE-VI, compreso tra la ex S.S. 53 e le linee ferroviarie per Bassano e per Belluno, e nell'ambito territoriale posto a sud della linea ferroviaria VE-VI compreso tra il prolungamento di via Forche ad ovest, la ex S.S. 245 ad est, ed il prolungamento della stessa verso ovest, a sud;

Per quelli aventi superficie superiore è ammesso un incremento volumetrico corrispondente all'incremento percentuale della superficie fondiaria fino ad una volumetria massima complessiva di 3000 mc.

b) di mc 600, nelle zone "C1", per i lotti aventi superficie fondiaria uguale a 600 mq

Per quelli aventi superficie superiore è ammesso un incremento volumetrico corrispondente all'incremento percentuale della superficie fondiaria fino ad una volumetria massima complessiva di 1600 mc.

c) di mc 600, nelle zone "C1.1".

2. I lotti all'interno della superficie perimetrata nelle planimetrie di zonizzazione possono essere accorpati tra loro nel caso in cui siano contermini. La volumetria edificabile non dovrà superare la somma delle volumetrie consentite nei singoli lotti.

3. L'intervento edilizio diretto è consentito qualora il lotto sia servito dalle opere di urbanizzazione primaria e le stesse siano funzionali all'insediamento previsto. La costruzione di edifici comprendenti 4 o più unità immobiliari è ammessa qualora il lotto sia servito da viabilità, pubblica o privata, con larghezza minima, escluso i marciapiedi, di ml 5.00.

4. In particolare, gli interventi puntuali di nuova edificazione ad uso residenziale sono subordinati agli interventi di cui al precedente comma 4 dell'art.68.

5. Il perimetro dei lotti liberi inedificati è individuato su base catastale sull'elaborato grafico allegato al presente P.I.

6. Ai fini del calcolo del volume di cui al precedente comma 1, la superficie fondiaria dei lotti liberi inedificati deve essere calcolata come previsto dal Regolamento Edilzio.

7. Per i lotti liberi inedificati inseriti con la Variante approvata con DCC 49/2015, oltre quanto previsto dal Repertorio

Normativo di riferimento sono soggetti alle seguenti disposizioni:

a) all'esecuzione delle specifiche opere di urbanizzazione primaria prescritte nel Repertorio Normativo a cura del soggetto che esegue l'intervento edilizio ancorché il costo sia eccedente il contributo per oneri di urbanizzazione primaria;

b) per un periodo temporale di 5 anni dalla data di adozione consiliare della Variante parziale al P.I. n° 5 la capacità edificatoria del lotto definita nel Repertorio normativo può essere utilizzata esclusivamente dall'avente titolo risultante alla data di adozione della Variante stessa o suoi familiari.

Per familiari si intendono il coniuge e i parenti entro il terzo grado in linea retta e collaterale;

c) ai fini del rilascio del titolo abilitativo per l'utilizzo della capacità edificatoria di cui al precedente punto b) dovrà essere:

– costituito un vincolo di non alienazione trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari;

– sottoscritto un atto d'obbligo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione prescritte nel repertorio normativo.

d) al versamento del contributo straordinario di cui all'art. 16, c.4, lett. d-ter) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. secondo le modalità fissate con deliberazione del Consiglio Comunale.

e) è ammessa la realizzazione di un numero massimo di due alloggi in ogni singolo nuovo lotto previsto dalla Variante;

f) i parametri urbanistico-edilizi relativi ad altezze, distanze e rapporti di copertura sono disciplinati dalle specifiche norme di zona.

8. La percentuale di area coperta indicata nel repertorio normativo per le zone B, C1, C11 è da considerarsi cogente per i soli lotti liberi inedificati e va applicata all'intera superficie fondiaria comprensiva delle aree classificate in zona B, C1, C1.1 contermini al perimetro di lotto libero.

Firmato Da: GAZZOLA RAFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 140e231c9562b1a9562283464b4e5615

CAPO III - LA STRUTTURA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

ART. 71 - Attività produttive in zona impropria e SUAP

1. Il P.I. individua nelle tavole di progetto:
a) le attività produttive schedate dalla variante al PRG approvata con DGRV n. 4035 del 10.12.2004 e n.3672 del 29.11.2005;
b) le attività produttive schedate dalla variante al PI approvato con D.C.C. n.23 del 2015;
Le attività di cui ai p.ti a) e b) si suddividono in:
– attività produttive isolate in zona impropria da confermare per le quali valgono le indicazioni specifiche riportate nelle schede progettuali, ammettendo comunque, sulle strutture stesse gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001.
Il Permesso per l'ampliamento è rilasciato sulla base di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, con cui si stabiliscono i tempi, le modalità e le garanzie per il rispetto degli adempimenti previsti dalle presenti Norme, secondo lo schema tipo approvato dall'Amministrazione Comunale.
L'eventuale ampliamento consentito è realizzabile anche in fasi successive. Qualora assieme all'ampliamento sia previsto, per ragioni di razionalizzazione, l'accorpamento di diverse porzioni dell'immobile produttivo esistente, all'ampliamento definito nella sua entità superficiale con i criteri ed entro i limiti di cui al presente articolo, può essere aggiunta la superficie corrispondente agli ambiti esistenti che si intendono accorpare, a condizione che nella convenzione sia prevista la demolizione delle porzioni da dismettere.
E' consentito, nei limiti e con le precisazioni del precedente art.70, il ricavo dell'alloggio del custode o del titolare dell'attività.
E' sempre consentita la completa demolizione delle strutture produttive e la ricostruzione secondo i parametri della zona di appartenenza.
– attività produttive isolate in zona impropria da contenere per le quali valgono le indicazioni specifiche riportate nelle schede progettuali, ammettendo comunque, sulle strutture stesse gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001.
È altresì ammesso l'ampliamento o il sopralzo fino ad un massimo del 10% della Superficie utile e comunque non oltre mq 200 di Superficie utile esistente solo al fine di consentire l'adeguamento igienico sanitario o di sicurezza.
È sempre consentita la demolizione completa delle strutture produttive e l'edificazione secondo le norme della zona di appartenenza, ammettendo in ogni caso il recupero del volume legittimo esistente alla data di adozione delle presenti Norme, secondo le quantità ed i parametri indicati nelle schede citate e con destinazione d'uso compatibile con la stessa zona di appartenenza,ammettendosi in ogni caso la conversione alla destinazione residenziale entro il limite delle superfici utili e dei volumi autorizzati in sede di rilascio del titolo abilitativo originario.
Qualora l'intervento di sostituzione edilizia riguardi strutture produttive poste in zona agricola la trasformazione degli edifici in abitazioni con ricavo di più unità immobiliari dovrà avvenire garantendo per ogni alloggio una volumetria minima di 500 mc.
– attività produttive isolate in zona impropria da trasferire, in quanto ritenute non compatibili con la zona omogenea, in cui ricadono, per le quali sono ammessi gli interventi di cui alla lett. a) dell'art.3 del DPR 380/2001.
Fino al trasferimento è consentito l'uso in atto alla data di adozione delle presenti Norme. In seguito al trasferimento delle attività, intendendo per detta operazione la loro rilocalizzazione in zone destinate alla specifica attività produttiva e non la loro cessazione, sono ammesse le destinazioni previste per la zona di appartenenza secondo le quantità ed i parametri indicati nelle schede citate.
Sono ammessi, inoltre, tutti quegli interventi che venissero disposti dall'autorità competente al fine di garantire la pubblica incolumità e sicurezza.
c) le attività oggetto di S.U.A.P. per le quali valgono le indicazioni specifiche riportate nelle schede progettuali dei S.U.A.P. approvati.
2. La cessazione dell'attività comporta l'automatica decadenza, senza la necessità di variazione del P.I., della disciplina riferita all'attività di cui al comma 1 e l'applicazione nelle aree interessate della disciplina di zona.

Firmato Da: GAZZOLA RAFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 140e231c9562b1a9562283464b4e5615

TITOLO VI – TERRITORIO AGRICOLO

ART. 72 - Zona "E" – Criteri per l'edificazione in zona agricola

Nella zona "E" sono consentiti gli interventi edilizi eseguiti di cui agli artt.43, 44 e 45 della L.R.11/2004 e s.m.i., nel rispetto degli atti d'indirizzo della Giunta Regionale vigenti in materia.

Edificabilità

Disposizioni generali

1. All'interno della zona "E" sono ammessi interventi edilizi di nuova costruzione esclusivamente in funzione dell'attività agricola siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo– produttive così come definite dalla Giunta Regionale con apposito provvedimento ai sensi di quanto disposto dall'art. 44 della L.R. 11/2004 e s.m.i.

2. Sono sempre ammessi i seguenti interventi:

a) infrastrutture tecniche a difesa e servizio del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili;

b) impianti tecnici di modesta entità quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti e simili.

3. Le nuove necessità residenziali devono essere prioritariamente soddisfatte attraverso:

a) il recupero delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola o alla conduzione del fondo, qualora la stessa non sussista.

4. In particolare, per quanto riguarda opere di ristrutturazione, restauro e ampliamento degli edifici con caratteristiche tipiche della tipologia rurale, oltre alle direttive generali sopra riportate, si dovrà porre particolare attenzione alla situazione esistente con la quale l'intervento di progetto dovrà armonizzarsi nei seguenti elementi fondamentali:

a) inclinazione delle falde, sporgenze, fili di cornice e colmo dei tetti;

b) dimensione o allineamento dei fori;

c) paramenti di finitura esterni;

d) manti di copertura.

5. Al fine di favorire l'aspetto unitario dei singoli edifici, per interventi di ampliamento di modesta entità relativi a costruzioni prive dei tradizionali caratteri formali e tipologici delle zone agricole, è consentita la riproposizione di elementi quali serramenti, inclinazione dei tetti, tipi di copertura e forometrie omogenei con le preesistenze o migliorativi.

Disposizioni per l'edificabilità

1. Altezza dei fabbricati: non deve essere maggiore a m. 7.50, salvo le maggiori altezze per strutture agricole specializzate, concesse dal Comune.

2. Distanze tra fabbricati: secondo quanto stabilito dall'art.19 fatte salve le maggiori distanze dovute alle aree di rispetto.

3. Salvo eventuali prescrizioni del repertorio normativo, ove non siano stabilite fasce di rispetto e conseguenti distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione secondo quanto disposto dal Codice della Strada (D. Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992 e ss.mm.ii), la distanza degli edifici e delle costruzioni interrate dalle strade pubbliche non deve essere inferiore a 20mt.

4. Distanza dai confini: secondo quanto stabilito dall'art.19

5. Numero massimo dei piani fuori terra : 2

ART. 73 - Fabbricati rurali esistenti non funzionali all'attività agricola

1. Il P.I. individua i fabbricati rurali esistenti non funzionali all'attività agricola:

a) schedati dalla variante al PRG approvata con DGRV n. 4035 del 10.12.2004 e n. 3672 del 29.11.2005;

b) schedate dalla variante al PI approvato con D.C.C. n.22 del 2015;

per i quali valgono le indicazioni specifiche riportate nelle schede normative allegate al P.I.

Firmato Da: GAZZOLA RAFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 140e231c9562b1a9562283464b4e5615

PROVENIENZA IN CAPO AGLI ESECUTATI

LOTTO n. 1 - Opificio

per la quota della **piena proprietà del ESECUTATO**

Atto di compravendita rep. 83619 del 21/12/1995 del Notaio Pasquale Santomauro di Oderzo

Comune di Castelfranco Veneto, via San Pio X civ.245

catasto fabbricati – Foglio 2 Sez. D

mapp. n.115 sub.7 categ. A/3, classe 3, vani 5,5 sup.cat. 130 mq , rendita € 454,48 - abitazione

mapp. n.115 sub.8 categ. D/1, rendita € 22.458,64 - opificio

mapp. n.115 sub.6 area urbana di 4848 mq - area di pertinenza opificio

Atto di compravendita rep. 86910 del 21/11/1991 del Notaio Antonio Gagliardi di Castelfranco Veneto

Comune di Castelfranco Veneto, via San Pio X civ.245

catasto fabbricati – Foglio 2 Sez. D

mapp. n.380 sub.2 categ. D/8, rendita € 9.725,00 - opificio

mapp. n.380 sub.1 area urbana di 1498 mq - area di pertinenza opificio

LOTTO n. 2 - terreno edificabile uso residenziale

per la quota della **piena proprietà del ESECUTATO**

Atto di compravendita rep. 83619 del 21/12/1995 del Notaio Pasquale Santomauro di Oderzo

Comune di Castelfranco Veneto, via San Pio X

catasto terreni – Foglio 25

mapp. n.156 qual. pasc.cespug. , classe U, Superficie 130 mq, R.D. € 0,07 R.A. € 0,03

mapp. n.188 qual. Semin.arbor. , classe 4, Superficie 480 mq, R.D. € 2,85 R.A. € 2,11

mapp. n.187 qual. Semin.arbor. , classe 4, Superficie 1250 mq, R.D. € 7,42 R.A. € 5,49

Atti di provenienza (**allegato 2**) e dalla certificazione notarile (**allegato 3**) e si ricava la seguente provenienza dei beni al ventennio:

Firmato Da: GAZZOLA RAFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 140e231c9562b1a9562283464b4e5615

VALORE ATTUALE DEI LOTTI

Criteri generali e valutazioni

Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima potrà essere ricavato applicando il metodo classico della **stima comparativa** in cui si stabilisce il valore unitario parametrico (€./mq. per la superficie lorda commerciale dei fabbricati e dei terreni, oppure €./mc. per il volume lordo dei fabbricati, ecc.) dei beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche esistenti nella zona.

Successivamente si procederà, mediante criteri analitici comunemente impiegati nelle questioni estimative, all'adeguamento di questo prezzo alle condizioni di vetustà e di manutenzione dell'immobile da stimare.

I dati di riferimento che costituiscono la componente "oggettiva" della presente stima saranno desunti dalla fonte ufficiale costituita dalla banca dati (OMI) delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Treviso e delle informazioni raccolte delle agenzie immobiliari di zona su immobili simili. (**Allegato 9**).

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni di P.I., delle servitù attive e passive, con riferimento ai singoli lotti, con la precisazione che è stato considerato l'attuale andamento che si presenta in flessione negativa su tutto il territorio in particolare nelle zone agricole.

Calcolo indice di vetusta dell'immobile

L' applicazione indice di vetusta ai sensi art.20 Legge 27.07.1978 n° 392 in relazione all'età si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

a) 1 per cento per i successivi quindici anni;
b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.

Inoltre considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del valore di mercato stimato. Tutto ciò premesso e considerato e sulla base anche delle attuali condizioni di mercato, lo scrivente, assegna agli immobili il seguente valore

Si allegano alla presente relazione Tabelle e Banca dati delle quotazioni immobiliari, tabella indice di vetustà, preventivo di spesa per rimozione e rifacimento della copertura (**allegato 8**).

Firmato Da: GAZZOLA RAFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 140e231c9562b1a9562283464b4e5615

LOTTO n. 1 - Opificio

Comune di Castelfranco Veneto, via San Pio X civ.245

catasto fabbricati – Foglio 2 Sez. D

mapp. n.115 sub.7 categ. A/3, classe 3, vani 5,5 sup.cat. 130 mq , rendita € 454,48 - abitazione

mapp. n.115 sub.8 categ. D/1, rendita € 22.458,64 - opificio

mapp. n.115 sub.6 area urbana di 4848 mq - area di pertinenza opificio

mapp. n.380 sub.2 categ. D/8, rendita € 9.725,00 - opificio

mapp. n.380 sub.1 area urbana di 1498 mq - area di pertinenza opificio

Catasto fabbricati Foglio 2 sez.D M.n. 115 sub. 7 – Abitazione custode.				
Descrizione	***Sup. commerciale***	***Euro al mq***	***Indice di vetusta***	***Valore di mercato***
ABITAZIONE	133,59	1000,00	0,70	€ 93.513,00
Catasto fabbricati Foglio 2 sez.D M.n. 115 sub. 8 - Opificio.				
Descrizione	***Sup. commerciale***	***Euro al mq***	***Indice di vetusta***	***Valore di mercato***
UFFICI	283,80	1000,00	0,70	€ 198.660,00
MAGAZZINO zona A	1902,84	400,00	0,70	€ 532.795,20
TETTOIA zona A	305,81	150,00	0,70	€ 32.110,05
LABORATORIO zona B	2070,93	400,00	0,70	€ 579.860,40
Porz.TETTOIA zona B	101,20	250,00	0,80	€ 20.240,00
Catasto fabbricati Foglio 2 sez.D M.n. 115 sub. 6 Area scoperta di pertinenza				
Descrizione	***Sup. commerciale***		***Euro al mq***	***Valore di mercato***
AREA SCOPERTA	4848,00		20	€ 96.960,00
Catasto fabbricati Foglio 2 sez.D M.n. 380 sub. 2 - Opificio.				
Descrizione	***Sup. commerciale***	***Euro al mq***	***Indice di vetusta***	***Valore di mercato***
LABORATORIO zona C	881,55	400,00	0,80	€ 282.096,00
Porz.TETTOIA zona C	201,80	250,00	0,80	€ 40.360,00
Catasto fabbricati Foglio 2 sez.D M.n. 380 sub. 1 Area scoperta di pertinenza				
Descrizione	***Sup. commerciale***		***Euro al mq***	***Valore di mercato***
AREA SCOPERTA	1498,00		20,00	€ 29.960,00
			Valore di Mercato	**€ 1.906.554,65**

Firmato Da: GAZZOLA RAFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 140e231c9562b1a9562283464b4e5615

Penalità del immobile	
Rimozione e smaltimento copertura (**Allegato 8**)	-€ 111.155,00
Fornitura e posa cupolini in acciaio verniciato (**Allegato 8**)	-€ 117.720,00
Sostituzione portone taglia fuoco tra magazzino e laboratorio	-€ 8.000,00
Manutenzione pareti in cartongesso tra magazzino e laboratorio	-€ 10.000,00
Manutenzione pavimenti in cls magazzino	-€ 3.000,00
Manutenzione opere di pittore uffici e abitazione	-€ 4.000,00
Manutenzione pavimentazione uffici e abitazione	-€ 8.000,00
Manutenzione terrazze uffici e abitazione	-€ 5.000,00
Manutenzione copertura uffici e abitazione	-€ 7.000,00
Manutenzione sostituzione tapparelle uffici e abitazione	-€ 4.000,00
Manutenzione impianti elettrico ed idraulico uffici e abitazione	-€ 8.000,00
Spesa tecniche pratica di sanatoria aggiornamento catastale	-€ 5.500,00
Valore di Mercato dedotto delle penalità	**€ 1.615.179,65**

LOTTO 1 - VALORE DI BASE	**€ 1.615.179,65**
abbattimento 20% per vendita forzata	-€ 323.035,93
VALORE BASE	**€ 1.292.143,72**

che si arrotonda a **€ 1.292.000,00** (UNMILIONEDUECENTONOVANTADUEMILA/00)

Firmato Da: GAZZOLA RAFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 140e231c9562b1a9562283464b4e5615

LOTTO n. 2 - Terreno edificabile uso residenziale

Comune di Castelfranco Veneto, via San Pio X

catasto terreni – Foglio 25

mapp. n.156 qual. pasc.cespug. , classe U, Superficie 130 mq, R.D. € 0,07 R.A. € 0,03

mapp. n.188 qual. Semin.arbor. , classe 4, Superficie 480 mq, R.D. € 2,85 R.A. € 2,11

mapp. n.187 qual. Semin.arbor. , classe 4, Superficie 1250 mq, R.D. € 7,42 R.A. € 5,49

C.E.U. **Foglio 2 sez.D M.n. 156-187-188 Area scoperta edificabile – Lotto residenziale n.22**			
Descrizione	***Sup. commerciale***	***Euro al mq***	***Valore di mercato***
Lotto n.22	1860,00	85	€ 158.100,00
		Valore di Mercato	**€ 158.100,00**

LOTTO 2 - VALORE DI BASE	**€ 158.100,00**
abbattimento 20% per vendita forzata	-€ 31.620,00
VALORE BASE	**€ 126.480,00**

che si arrotonda a **€ 126.000,00** (CENTOVENTISEIMILA/00)

Tali sono i valori che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare.

L'ausiliario del G.E.
Geom. Rafaele Gazzola

Fonte, il 20/07/2020

Firmato Da: GAZZOLA RAFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 140e231c9562b1a9562283464b4e5615

Allegati:

Allegato 1	Estratto di mappa catastale, visura catastale, planimetrie catastali ;
Allegato 2	Atti di provenienza ;
Allegato 3	Certificazione notarile ;
Allegato 4	Atto di pignoramento, Ricorso per intervento;
Allegato 5	Contratto di comodato d'uso, certificati comunali;
Allegato 6	Autorizzazioni, Concessioni Edilizie, elaborati grafici ;
Allegato 7	Estratti Piano degli interventi e Norme Tecniche Operative, scheda attività da contenere , CDU terreno ;
Allegato 8	Estratto tabella OMI , indice di vetusta, preventivo spesa rifacimento copertura ;
Allegato 9	Documentazione fotografica dei beni ;
Allegato 10	Scheda sintetica ;
Allegato 11	cd-rom elaborato peritale con allegati ;

Firmato Da: GAZZOLA RAFAELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 140e231c9562b1a9562283464b4e5615