TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 338/2013 R.G.E.

Giudice Esecutore: Dott. ANTONELLO FABBRO

RAPPORTO DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Esperto del Giudice: Geom. BALLESTO LUCIANO

1. PREMESSA

Con provvedimento del 16/12/2016, l'Ill.mo Signor G. E. del procedimento in epigrafe, Dr. ANTONELLO FABBRO, nominava il sottoscritto geom. BALLESTO LUCIANO, con studio in Farra di Soligo (TV) frazione Col San Martino, Via Borgo San Martino n. 22/1, quale esperto stimatore dei beni immobili di proprietà dell'Esecutato, situati in Comune di Farra di Soligo, in Via Giuseppe Verdi.

Lo scrivente esperiva le seguenti indagini preliminari:

- Verifiche immobiliari e catastali con accesso all'Agenzia delle Entrate di Treviso – Ufficio del Territorio – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare per acquisizione delle planimetrie urbane (Allegato "A"), delle visure degli immobili e dell'estratto di mappa vettoriale (Allegato "B");
- Verifiche documentali sugli atti di provenienza con richiesta di copia dell'Atto di Compravendita Rep. n. 33.651 in data 27/11/1991 notaio Dott. Lorenzo Ferretto di Treviso(Allegato "D");
- Verifiche di carattere edilizio ed urbanistico con accesso all'ufficio tecnico comunale di Farra di Soligo per accertamento delle pratiche edilizie riguardanti gli immobili;
- Verifiche anagrafiche per stabilire l'attuale residenza dell'Esecutato.

Il giorno 02/03/2017, alle ore 9,30, effettuava sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione, previo accordo con il custode nominato del compendio immobiliare, signor [redacted] dell'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Treviso, ed effettuava un'attenta ricognizione dei beni nonché un rilievo metrico e fotografico degli stessi. Il giorno 06/03/2017, alle ore 11,00, effettuava un secondo sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione, previo accordo con il custode

e con l'Esecutato, per completare il rilievo di una porzione di fabbricato che alla data del primo sopralluogo risultava inaccessibile.

Accertava, inoltre, che successivamente alla trascrizione del pignoramento immobiliare i beni immobili, oggetto di esecuzione, furono trasferiti ad altra ditta ed informava immediatamente di questo l'ill.mo signor Giudice Esecutore.

Eseguiti gli opportuni accertamenti ed acquisita ogni altra informazione ed elemento utile all'espletamento dell'incarico, lo scrivente elaborava il rapporto di stima di seguito riportato.

Successivamente inviava il rapporto preliminare di stima

- all'Avv. [redacted] legale della società procedente [redacted] – Comunicazione mail PEC in data 27/05/2017;
- all'Avv. Giampaolo Miotto procuratore e domiciliatario della Società [redacted] intervenuta nel procedimento – Comunicazione mail PEC in data 27/05/2017;
- al responsabile [redacted], intervenuta nel procedimento – Comunicazione mail PEC in data 27/05/2017;
- al custode nominato degli immobili IVG Treviso, – Comunicazione mail PEC in data 27/05/2017;
- all'Avv. [redacted] procuratore domiciliatario dell'Esecutato – Comunicazione mail PEC in data2 7/05/2017;

Chiedeva, altresì, alle parti di depositare eventuali osservazioni sugli elaborati preliminari entro il giorno 19 giugno 2017.

Entro il termine stabilito perveniva allo scrivente una mail PEC del procuratore legale dell'Esecutato, Avv. [redacted] di [redacted], con la quale trasmetteva le osservazioni all'elaborato peritale formulate dall'ing. [redacted], di Farra di Soligo, nell'interesse della società [redacted] attuale proprietaria degli immobili che si allegano alla presente (rif. Allegato "N").

Rispondeva, altresì, alle osservazioni come meglio descritto al successivo punto n. 22.

2. FORMAZIONE DEI LOTTI

Esaminata la consistenza e le caratteristiche dei beni oggetto di stima, considerato che il pignoramento comprende, per l'intero, un'area produttiva con sovrastante magazzino funzionalmente connesso con l'area medesima, il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di un LOTTO UNICO.

3. DESCRIZIONE CATASTALE

PER L'INTERO DELLA PIENA PROPRIETA'

Comune di FARRA DI SOLIGO – Catasto Fabbricati

Sezione A - Foglio 5°

Mapp. 2195 Via Giuseppe Verdi P. T cat. C/2 cl. 2^ 137 mq (superficie catastale mq 313) - R.C. € 130,19 – Magazzino

PRECISAZIONI:

- L'immobile sopra descritto corrisponde alla particella del Catasto Terreni del Comune di Farra di Soligo censita al Foglio 5° mn 2195 Ente Urbano di ha 0.18.44.

  L'attuale consistenza e descrizione catastale dell'Unità Urbana oggetto di esecuzione deriva dalle seguenti pratiche di aggiornamento:

  – Dichiarazione catastale del 12/06/2006 n. 2207.1/2006 prot. TV0153732

- Variazione di classamento del 01/06/2007 n. 9389.1/2007
- Variazione toponomastica del 15/03/2011 n. 39878.1/2011
- Variazione d'Ufficio del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

La particella 2195 sopra descritta deriva dalla fusione del mappale n.1591 di ha 0.02.60 con il mappale n. 2193 di ha 0.15.84, del foglio 5° del Catasto Terreni.

Tale fusione è avvenuta a seguito della presentazione del tipo mappale prot. n. TV0110108 in data 02/05/2006 .

Verifica di conformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali:

Con riferimento all' U.I. sopra descritta, il sottoscritto dichiara che la planimetria catastale non risulta conforme allo stato di fatto per i seguenti morivi:

Il fabbricato è suddiviso in due locali destinati a magazzino e sono rappresentati ciascuno con unica apertura costituita dal rispettivo portone di accesso che si estende su quasi su tutta la parete perimetrale posta sud.

In realtà il portone del locale ad ovest interessa circa la metà della facciata ed entrambi i locali dispongono anche di altre aperture non rappresentate in planimetria.

Inoltre, le pareti perimetrali sono rappresentate con linee parallele tali da indicare murature continue dello spessore costante di circa 20 cm. In realtà esse hanno uno spessore di circa 5 cm e sono poste a ridosso di struttura portante, completamente a vista, costituita da pilastri e travi in acciaio. Tale struttura non è rappresentata nella grafica delle planimetrie come non è rappresentato il soppalco metallico, con relativa scala di accesso, presente all'interno del locale posto ad ovest.

La destinazione catastale è quella di "magazzino" mentre i locali sono destinati ad "officina meccanica" e/o "laboratorio" per manutenzione di macchinari ed attrezzi.

Le difformità planimetriche suddette andrebbero regolarizzate per ottenere la corrispondenza tra lo stato di fatto e la situazione catastale.

Tale aggiornamento, tuttavia, non risulta necessario poiché, come più avanti specificato, i fabbricati in questione sono totalmente abusivi e dovranno essere demoliti.

Dopo la demolizione, tuttavia, si dovrà procedere alla relativa pratica di aggiornamento catastale (per demolizione del fabbricato esistente).

4. CONFINI DEI BENI

Partendo da sud ed in senso orario, la particella catastale in oggetto confina con i mappali n. 2196 e 540; con la strada comunale via G.Verdi; con i mappali n. 1424, 1425, 1420 e 1410.

5. PROPRIETA'

Attualmente i beni risultano intestati alla società [redacted]

L'attuale intestazione deriva da atto di aumento di capitale sociale di società in accomandita semplice mediante conferimento di immobili, Rep. 58906 in data 22/06/2016 del notaio Graziella Barone di Cornuda.

Trattasi di atto non opponibile poiché trascritto successivamente alla procedura esecutiva.

7. PROVENIENZA STORICA NEL VENTENNIO

Atto di Compravendita Rep. n. 33.651 in data 27/11/1991 del Notaio Lorenzo Ferretto di Treviso, trascritto a Treviso in data 13/12/1991 ai nn. 33497/25082.

8. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo i beni in argomento non risultavano occupati da persone e l'accesso agli stessi è avvenuto senza alcun impedimento con la collaborazione e l'ausilio dell'Esecutato.

Benché non più proprietario degli immobili, quindi, l'Esecutato sembrerebbe ancora nel loro pieno possesso.

Va precisato, tuttavia, che egli risulta compartecipe dell'attuale Società intestataria dei beni (anche se in forza di atto non opponibile) con la proprietà del 50% del capitale sociale.

Non è chiaro, pertanto, se il possesso degli immobili venga esercitato a titolo di socio.

Da un accertamento svolto presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Montebelluna in data 15/02/2017, non risultavano attivi contratti di locazione sugli immobili in argomento.

9. SERVITU' E VINCOLI

L'esame degli atti di provenienza degli immobili non ha rilevato l'esistenza di servitù e vincoli, nonostante ciò, in sede di sopralluogo, si è potuto rilevare un uso promiscuo dell'area scoperta, reso possibile dall'assenza di recinzioni tra la particella catastale oggetto della presente esecuzione immobiliare e quelle n. 540 e 2196, poste a sud.

Tale situazione risulta particolarmente evidente per la tettoia posta a ridosso del confine nord del mappale n. 540, il cui accesso, dal lato nord, non potrebbe avvenire se non attraversando l'area scoperta del'immobile oggetto del procedimento esecutivo (rif. Allegato "L" – foto n. 10).

Sulla base della documentazione catastale, inoltre, l'angolo nord/est della tettoia coincide con la linea di confine e, in conseguenza, parte dello sporto di copertura e del marciapiede sottostante sconfina sull'area in argomento (rif. Allegato "G").

Per quanto riguarda il garage esistente sul mappale n. 2196, la situazione non cambia: l'accesso avviene obbligatoriamente attraversando l'area oggetto del procedimento esecutivo poiché il portone d'ingresso è situato praticamente a ridosso del confine (rif. Allegato "L" – foto n. 5).

10. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Relativamente ai beni oggetto di perizia risultano attive le seguenti formalità:

Iscrizione in data 18/02/2008 nn. 6265/1367

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario della somma capitale di € 275.000,00 e complessiva di € 440.000,00 autenticato nelle sottoscrizioni in data 08/02/2008 Rep. N. 49688/8886 dal Notaio Dott. Graziella Barone di Cornuda (TV), a favore di [redacted] con sede in Bolzano e contro l'Esecutato, relativa all'intero della Piena Proprietà dell'unità negoziale in Comune di Farra di Soligo – Catasto Fabb. – Sezione A - Foglio 5° Mapp. n. 2195 sub -.

Trascrizione in data 30/05/2013 nn. 16972/10998

Verbale di pignoramento immobili in data 29/04/2013 Rep. 733/2013 dell'Ufficiale Giudiziario di Montebelluna, a favore della [redacted] con sede [redacted] e contro l'Esecutato, relativa all'intero della Piena Proprietà dell'unità negoziale in Comune di Farra di Soligo – Catasto Fabb. – Sezione A - Foglio 5° Mapp. n. 2195 sub -.

Eseguiti gli opportuni accertamenti presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Treviso, lo scrivente ha accertato che, successivamente al verbale di pignoramento immobiliare, è stata presentata la seguente formalità:

Trascrizione in data 28/06/2016 nn. 21265/14614

Atto di Conferimento in Società Rep. n. 58906 in data 22/06/2016 del Notaio Graziella Barone di Cornuda, a favore della [redacted] con sede in [redacted] e contro l'Esecutato, relativa all'intero della Piena Proprietà dell'unità negoziale in Comune di Farra di Soligo – Catasto Fabb. – Sezione A - Foglio 5° Mapp. n. 2195 sub -.

Quest'ultima trascrizione non risulta opponibile nel procedimento in epigrafe.

11. INTERVENUTI NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

A seguito di verifica nel fascicolo telematico del Tribunale, avvenuta in data 22/05/2017, lo scrivente ha accertato che oltre alla società procedente sono intervenuti nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui al titolo la [redacted]

12. DESTINAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

La pianificazione territoriale comunale è costituita dal Piano degli Interventi vigente e dalla Variante n. 3, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del

31.03.2017 attualmente in regime di salvaguardia. Ne consegue che l'utilizzo edificatorio dell'area deriva dalla sovrapposizione di entrambe le norme (vigenti e adottate) e impone l'osservanza delle condizioni e prescrizioni più restrittive.

CLASSIFICAZIONE SECONDO IL PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE:

Secondo il vigente Piano degli interventi l'area è classificata tessuto produttivo non ordinato T6 (art. 27) e parte ricade all'interno della fascia di rispetto stradale (art. 80).

Articolo 27 - Il tessuto produttivo non ordinato (T6)

Il tessuto produttivo non ordinato è considerato zona territoriale omogenea "D" ai sensi del DM 1444/1968. è costituito da aree a prevalente destinazione produttiva e commerciale, ubicate nelle immediate vicinanze delle parti residenziali del territorio e lungo le principali direttrici viarie. Per la loro formazione e/o per la loro collocazione queste aree presentano una carenza di infrastrutturazione viaria e di parcheggi. Inoltre nel tessuto sono inseriti gli edifici isolati, a destinazione produttiva e/o commerciale, di rilevanti dimensioni, ossia che presentano una tipologia edilizia "a capannone".

Il PI indirizza tali ambiti, in relazione da quanto previsto dalle strategie del PATI, al fine di:

- aumentare la qualità urbana di tali zone promuovendo la riconversione funzionale e il riordino ambientale;
- riqualificare e riorganizzare tali zone, prevedendo l'esclusione delle funzioni produttive incompatibili con le vicine aree residenziali, e limitando la possibilità di frazionamenti degli edifici esistenti, per non gravare ulteriormente sulla già limitata dotazione di standard e di accessibilità del tessuto.

Le destinazione d'uso ammesse sono:

- Commerciale di vicinato e medie strutture di vendita come descritto nella LR n. 50/2012;
- direzionale; - produttivo; - turistico-ricettivo;
- artigianali di servizio, magazzini e depositi in relazione alle esigenze dell'attività;
- quanto legittimato alla data di adozione del PAT e prescritto nelle presenti norme;

Le destinazioni d'uso escluse sono:

- commerciale in grandi strutture di vendita descritto nella LR n. 50/2012;
- le attività insalubri rientranti nell'elenco di cui al DM 05.09.1994.

TIPI DI INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI

1. In queste zone il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto o indiretto, delimitato mediante comparto negli ambiti eventualmente individuati nelle tavole "disciplina del suolo" (e relative schede norma).
2. Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di cui all'art. 3, co.1, lettere a), b), c), d), del DPR n.380/01, nonché gli ampliamenti nel limite del rapporto di copertura. Sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica attuata a mezzo di PUA o comparto urbanistico, nell'ambito dei volumi preesistenti e comunque non oltre il rapporto di copertura massimo del tessuto su cui ricade l'intervento.

   Sulle aree libere sono consentiti i volumi previsti all'art. 20 co. 11 e 12 delle NTO ossia per interventi di nuova edificazione e/o ampliamento nei lotti interclusi e/o aree, non individuati con specifica scheda norma, è ammessa con intervento diretto in osservanza dei parametri d'intervento del tessuto su cui ricade fino a un volume massimo di 1500 mc da determinare mediante indice;

nei casi in cui il volume di progetto generato sia superiore al limite massimo di 1500 mc la parte eccedente potrà essere realizzata successivamente mediante la predisposizione di specifica scheda norma.

PARAMETRI DI INTERVENTO

Parametri urbanistici:

- Rapporto di copertura: massimo 60 % della superficie fondiaria;
- altezza massima: m. 10 (fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva come montacarichi, canne fumarie, silos, ecc.); m. 7.5 per la porzione residenziali;
- distanza dal ciglio stradale: m. 10 per le strade esterne al limite di PUA; m. 5 per le strade interne al limite di PUA; fatta salva la possibilità del Sindaco, sentita la CEC, di imporre distanze superiori;
- distanza dai confini: minimo m.5, o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;
- distacco tra fabbricati: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m.10, riducibili a 5 nel caso in cui gli edifici facciano parte della stessa unità produttiva;
- destinazione delle superfici scoperte: devono essere sistemate a verde e parcheggi;

Prescrizioni:

Nel caso in cui gli immobili siano dismessi il loro eventuale recupero dovrà essere considerato all'interno della riorganizzazione dell'intero ambito di intervento.

Sulle aree di trasformazione (schede norma) **la superficie impermeabile massima realizzabile deve essere il 60% della superficie territoriale.**

Articolo 80 - Viabilità

Trattasi di aree costituenti il sedime delle infrastrutture per la viabilità, esistenti e di progetto, e le relative fasce di protezione e rispetto classificate secondo una gerarchia, in analogia a quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada:

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Nelle zona di rispetto stradale e spazi riservati alla viabilità è vietata ogni nuova costruzione fatta eccezione per le seguenti opere:

- ampliamenti di sedi stradali e contro strade;
- distributori di carburante e relativi accessori;
- cabine di distribuzione elettrica ed altri impianti di interesse collettivo;
- pensiline per il riparo delle persone alle fermate dei mezzi di trasporto pubblico;
- sostegni di linee elettriche, telefoniche e telegrafiche, nonché cabine telefoniche a carattere precario;
- reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti, ecc.;
- recinzioni.

CLASSIFICAZIONE SECONDO LA VARIANTE n. 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI (ADOTTATA):

Secondo la variante n. 3 al piano degli interventi, l'area è classificata tessuto produttivo non ordinato T6 (art. 24) con parte ricadente all'interno della fascia di rispetto stradale (art. 77).

Articolo 24 Il tessuto produttivo non ordinato (T6)

Il tessuto produttivo non ordinato è considerato zona territoriale omogenea "D" ai sensi del DM.1444/1968.

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

Le destinazione d'uso ammesse sono:

- commerciale di vicinato e medie strutture di vendita con superficie di vendita compresa tra 251 e 1500 mq (LR. 50/2012);
- produttivo e direzionale; - turistico-ricettivo;
- artigianali di servizio, magazzini e depositi in relazione alle esigenze dell'attività;
- servizi prescolastici, asili nido e scuole materne;
- quanto legittimato alla data di adozione del PAT;

Le destinazioni d'uso escluse sono:

- commerciale in medio centro commerciale e grandi strutture di vendita (LR. 50/2012);
- residenziale;
- le attività insalubri rientranti nell'elenco di cui al DM. 05.09.1994.
- rurale.

TIPI DI INTERVENTI AMMESSI SUGLI EDIFICI

In questo tessuto il PI si attua generalmente attraverso intervento edilizio diretto, sulla base:

- dei tipi di intervento definiti nelle NTO, per quanto riguarda l'edificato esistente (art.10 NTO);
- degli ampliamenti in saturazione del rapporto di copertura.

PARAMETRI DI INTERVENTO

Ai fini edificatori sono consentiti gli interventi individuati dal PI (art.17 co.8 — NTO) nelle tavole "disciplina del suolo". Tutti i corpi precari, aggiunti e le superfetazioni non legittimate andranno demolite senza ricostruzione.

Parametri urbanistici:

- rapporto di copertura: massimo 60 % della superficie fondiaria;

- altezza massima: - m. 10,00 - fatte salve diverse altezze: previste dagli strumenti urbanistici convenzionati; le indicazioni stabilite nell'allegato A "schede norma"; per comprovate esigenze produttive; - m. 7,50 per le parti residenziali;
- altezza dei fabbricati: massimo m. 9;
- distanza dai confini: minimo m. 5.00 o a distanza inferiore previo accordo tra le parti mediante scrittura privata registrata e trascritta. Per le costruzioni da eseguirsi in confine è sufficiente la sola autorizzazione del confinante, previo atto di assenso del confinante;
- distanza dal ciglio stradale: minimo m. 10 e distanze maggiori in funzione della larghezza della strada, secondo le indicazioni di cui all'art. 9 del DM. 1444/68 per le strade esterne al limite di PUA; minimo m. 5 per le strade interne al limite di PUA; minima m. 5.00 dalle aree destinate a parcheggi, aree verdi, piste ciclabili;
- distacco tra fabbricati: non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m.10,0 tra pareti che si fronteggiano, tra pareti non finestrate minimo m. 3,00, è ammessa l'edificazione in aderenza;
- note: superficie permeabile k 30% della superficie fondiaria o RIE 1,50 (art.21 NTO allegato B).

PRESCRIZIONI E EVINCOLI:

- non è ammissibile la demolizione dell'edificio esistente e la sua ricostruzione per gli edifici che non sono compatibili con il contesto edilizio esistente;
- nel caso in cui gli immobili siano dismessi il loro eventuale recupero dovrà essere considerato all'interno della riorganizzazione dell'intero ambito di intervento;

- gli ampliamenti devono essere in aderenza con il fabbricato esistente, fatto salvo l'utilizzo di eventuali edifici esistenti all'interno dell'ambito di intervento;
- è fatto divieto di ampliamenti lesivi dell'integrità ambientale e paesaggistica di aree di pregio, parchi, visuali panoramiche, etc...;
- l'ampliamento è consentito nel rispetto di un inserimento organico con il contesto edilizio esistente ed armonico con il linguaggio architettonico dei fabbricato esistente.
- non è ammessa la realizzazione di strutture di tipo "telonato" (tunnel) finalizzato alla copertura delle operazioni di carico e scarico delle merci.

Articolo 77 Viabilità / fasce di rispetto

Il sistema della viabilità principale e secondaria, esistente e di progetto, che interessa il territorio comunale è classificato dall'art. 2 del DLgs 285/1992, per le rispettive fasce di rispetto si applicano gli articoli 26, 27, 28 del DPR.495/1992.

Ai sensi del DLgs. 285/1992 e DPR. 495/1992 e smi, sono definite, esternamente al confine stradale, le fasce di rispetto istituite ai fini della sicurezza della circolazione.

Nelle fasce di rispetto:

a) è vietata ogni nuova costruzione tranne per:

- ampliamenti di sedi stradali e contro strade oltre alle opere stradali e di mitigazione;
- parcheggi e strutture a servizio della viabilità; - interventi di arredo stradale e segnaletica;
- canalizzazioni per opere di urbanizzazione;
- distributori di carburante e relativi accessori;
- cabine di distribuzione elettrica ed altri impianti di interesse collettivo;
- pensiline per il riparo delle persone alle fermate dei mezzi di trasporto pubblico;

- sostegni di linee elettriche, telefoniche e telegrafiche, nonché cabine telefoniche a carattere precario;

- reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti, ecc.;

- recinzioni.

b) sono ammessi i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- gli interventi cui all'art. 3 co.1 lettere a) b) c) d) del DPR. 380/2001 a condizione che l'edificio non si sopravanzi rispetto l'allineamento del fronte esistente;

- ogni altro ampliamento a condizione che l'edificio non si sopravanzi rispetto l'allineamento del fronte esistente e previo parere favorevole dell'ente proprietario della strada.

c) delle infrastrutture della mobilità, esternamente al perimetro dei centri abitati definito dal DLgs. 285/1992, sono ammesse esclusivamente le opere compatibili con le norme speciali dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico e con la realizzazione di nuove infrastrutture e l'ampliamento di quelle esistenti compresi gli impianti di distribuzione carburante;

d) l'area ricadente all'interno della fascia di rispetto concorre alla determinazione del volume edificabile delle aree esterne adiacenti, qualora classificate come edificabili dal PI. (omissis).

SINTESI DELL'ANALISI URBANISTICA:

La destinazione urbanistica della zona ove ricade riguardante l'immobile in oggetto, tenuto conto delle norme vigenti e adottate, con riferimento alla data della presente relazione peritale, definisce il seguente quadro normativo:

- Trattasi di area a destinazione produttiva (tessuto produttivo non ordinato) ove, in mancanza di edifici esistenti (legittimi) è possibile l'intervento diretto solo per la costruzione di edifici il cui volume non superi i mc 1500.
- Interventi per la costruzione di volumi maggiori sono attuabili solo mediante la preventiva approvazione di specifica scheda norma o variante al P.I.;
- I parametri urbanistici di riferimento sono i seguenti:

  * rapporto di copertura: massimo 60 % della superficie fondiaria;

  * altezza massima: - m. 10,00 - fatte salve diverse altezze: previste dagli strumenti urbanistici convenzionati; le indicazioni stabilite nell'allegato A "schede norma"; per comprovate esigenze produttive; - m. 7,50 per le parti residenziali;

  * altezza dei fabbricati: massimo m. 9;

  * distanza dai confini: minimo m. 5.00 o a distanza inferiore previo accordo tra le parti mediante scrittura privata in forma legale.

  * superficie impermeabile massima: minore o uguale al 60 % della superficie territoriale corrispondente, nel caso di specie, alla superficie fondiaria.

  Per ogni altro chiarimento si richiama quanto contenuto nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Farra di Soligo in data 03/04/2017 prot. n. 4071 (rif. Allegato – "C").

13. VERIFICA DELLA CONFORMITA' EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Farra di Soligo, lo scrivente ha accertato che i beni immobili in argomento sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti:

- Autorizzazione edilizia n. 118/90 del 24/12/1990 per l'esecuzione di una nuova recinzione in pali a secco e rete metallizzata; realizzazione di stradina interna non pavimentata (cassonetto in ghiaia e stabilizzato);

- Autorizzazione edilizia n. 3239/94 del 21/03/1995 per completamento recinzione;

- Concessione Edilizia in Sanatoria (Condono Legge 47/85 e Legge 724/1994) n. 110/31/95 del 12/10/1998 per esecuzione di piazzale per deposito materiale edili. (rif. Allegato "H")

Attraverso la comparazione dello stato di fatto, con i progetti autorizzati dal Comune, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 380/2001, il sottoscritto ha verificato quanto segue:

- Il fabbricato esistente sull'area destinato ad officina / laboratorio e dichiarato catastalmente ad uso "magazzino", avente la superficie di circa mq 143,00 per un volume di circa mc 642,17, risulta totalmente abusivo.

- A ridosso del fabbricato vi sono 2 tettoie metalliche aventi la superficie complessiva di circa mq 8,94 per un volume di circa mc 17,22, anch'esse totalmente abusive.

- Sull'area scoperta sono state realizzate le seguenti opere, tutte in assenza di provvedimenti edilizi:

* Piattaforma in c.a. utilizzata, in origine, per l'appoggio di una gru a torre, avente le dimensioni in pianta di ml 4,00 x 4,80 ed emergente dal terreno per circa 65 cm.

* Piattaforma in calcestruzzo leggermente rialzata dal piazzale, avente le dimensioni di ml 2,40x1,25 (mq 3,00) in corrispondenza del confine nord del lotto adiacente alla zona destinata a parcheggio.

* Tratto di recinzione della lunghezza complessiva di circa ml 10,60, costituito da zoccolo in calcestruzzo, spessore cm 20 ed altezza cm 20, con sovrastante grigliato

metallico h. ml 1,80. Il manufatto sorge in corrispondenza dell'angolo nord/est del lotto.

* Serbatoio interrato per il contenimento di gasolio da autotrazione, realizzato lungo il confine nord del lotto, in prossimità del fabbricato destinato ad "officina". Non è stato possibile definirne la capienza.

* Recinzione del lotto, per una lunghezza complessiva di circa ml 79,00, in corrispondenza dei confini nord ed est, costituita da muretto di base in calcestruzzo di altezza (emergente dal piazzale) variabile da 30 a 60 cm (circa) con sovrastante ringhiera metallica avente un'altezza di circa ml 1,80.

- Pavimentazione in asfalto su una superficie di circa mq 656 in corrispondenza della zona ovest del lotto.

- Pavimentazione con massetto in calcestruzzo su una superficie di circa mq 214, in aggiunta a quella autorizzata (di mq 730), in corrispondenza della zona est del lotto

- Aiuole divisorie interne al piazzale realizzate con cordonate in calcestruzzo per una lunghezza complessiva di circa ml 29,50.

Oltre alle opere sopra descritte, totalmente abusive, sono state rilevate alcune difformità anche sulla recinzione fronte-strada edificata con modalità esecutive leggermente diverse rispetto al progetto. In particolare la lunghezza del cancello carraio, progettata di ml 10,00 è stata ridotta a ml 7,00 e lo smusso arrotondato in corrispondenza del confine nord non è stato realizzato e la recinzione è stata realizzata con andamento rettilineo.

SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVAMENTE REALIZZATE E/O DELLE DIFFORMITÀ EDILIZIE

Ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/2001 si dichiara **che le opere difformi e/o abusive sopra descritte risultano "potenzialmente" sanabili solo in parte.**

La sanabilità delle opere in esame è condizionata al soddisfacimento del requisito della c.d. doppia conformità edilizia ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 (Testo Unico delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), cosicché risultano sanabili i soli interventi edilizi conformi alle norme vigenti alla data della loro esecuzione e conformi anche alle norme attuali, anche se in regime di salvaguardia.

Dall'esame della documentazione edilizia presente agli atti del Comune, si deduce quanto segue:

Sulla base della documentazione reperita presso il Comune, i manufatti esistenti sul lotto e regolarmente autorizzati, alla data dell'ultima pratica edilizia (Condono presentato il 27/02/1995) sono:

- la recinzione lungo il confine ovest (in prossimità della strada di accesso – via G. Verdi), costituita da muretto in calcestruzzo e sovrastante ringhiera metallica (edificata in forza dell'autorizzazione Edilizia n. 3239/94 del 21/03/1995);
- la recinzione su lungo il confine est e lungo parte del confine nord (per circa una metà) costituita da pali e rete metallica (edificata in forza dell'autorizzazione edilizia n. 118/90 del 24/12/1990);
- l'area pavimentata (piazzale) con getto in calcestruzzo, ubicata sulla parte ad est del lotto, per una superficie di circa mq 730.

Ne consegue che le recinzioni lungo i confini est e nord con zoccolo di base in calcestruzzo e sovrastante ringhiera metallica, in sostituzione di quelle in pali e rete autorizzate in origine, sono state edificate successivamente al 27/02/1995 (data di presentazione del Condono Edilizio).

Anche i fabbricati, il serbatoio interrato di carburante, i manufatti cementizi e la pavimentazione della residua area scoperta, destinata a "zona di manovra e deposito attività artigianale", sono stati realizzati in epoca successiva

Pur non conoscendo la data esatta, si presume che esse siano state edificate in epoca successiva al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria (Condono) n. 110/31/95 in data 12/10/1998, relativa alla pavimentazione del piazzale ed al cambio di destinazione del terreno agricolo in area di pertinenza dell'attività artigianale esistente.

Quanto sopra in considerazione che nulla è stato segnalato dal Tecnico Comunale in sede di esame dell'istanza di sanatoria e di rilascio del relativo provvedimento.

Appare verosimile, quindi, che le opere abusive siano state realizzate dopo l'entrata in vigore della Variante Generale al P.R.G. approvata con DGRV n. 2780 del 03/08/1999 secondo il quale l'area in questione risultava classificata Zona D1.1 - Industriale ed Artigianale di Completamento, confermando, di fatto, le destinazioni dell'area già sanate con il Condono Edilizio.

Tanto premesso si ritiene:

- Che le recinzioni edificate lungo i confini est e nord realizzate in sostituzione o in aggiunta di quelle in pali e rete preesistenti, nonché le difformità sulla recinzione situata lungo il confine ovest del lotto, risultino sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001;
- Che la pavimentazione dell'area scoperta possa essere sanata fino al raggiungimento della superficie complessiva impermeabile non maggiore dell'60% della superficie fondiaria.

  Quanto sopra con riferimento al combinato disposto dell'art. 27 e dell'art. 20, comma 11, delle vigenti N.T.O. e salvo una maggior riduzione della superficie

in caso di applicazione dei parametri stabiliti dall'art 20 Allegato - B - alle NTO adottate, come prescritto dall'art. 24 delle stesse.

La rimanente superficie di circa 594,60 mq dovrà essere resa permeabile con la costituzione di un idoneo spessore di terreno vegetale.

- Che i fabbricati esistenti debbano essere totalmente demoliti perché edificati in difetto dalle distanze minime dai confini di proprietà stabilite in ml 5,00 dall'art. 27 delle vigenti NTO del PI e dall'art. 24 delle NTO della variante adottata.

Considerato, inoltre, che non ci sono informazioni sulle caratteristiche costruttive e sulla regolare installazione del serbatoio interrato di carburante per autotrazione installato sull'area, lo scrivente ritiene che esso vada comunque demolito e conferito a discarica.

14. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Gli immobili in argomento ricadono nella frazione Col San Martino, situata nella zona occidentale del comune di Farra di Soligo, e si trovano ad una distanza di circa 9 km da Pieve di Soligo e di circa 37 km dalla città di Treviso.

L'area è pianeggiante e comunica direttamente con la strada pubblica denominata via G. Verdi, che corre lungo tutto il confine ovest.

Il lotto è di forma pressoché trapezoidale e risulta delimitato da recinzioni su tutti i lati salvo il confine sud la cui posizione risulta indistinguibile rispetto all'area adiacente.

L'accesso al lotto avviene tramite un cancello, con apertura motorizzata, situato sulla recinzione esistente in prossimità del confine ovest, che affaccia su via G. Verdi. Essa è parallela alla strada ed osserva un arretramento di circa ml 4,00 definendo un'area esterna utilizzata per la sosta dei veicoli (rif. Allegato "L" – foto n. 2).

Il limite stradale è parzialmente occluso mediante un'aiuola costituita da cordonate in calcestruzzo, emergente dal terreno di circa 15 cm, che misura una lunghezza di circa ml 9,50 ed una larghezza di circa ml 0,70.

In prossimità della zona d'ingresso l'area scoperta è destinata prevalentemente a parcheggio e risulta parzialmente divisa da un'aiuola, orientata in direzione est-ovest, e disposta in modo da ordinare la sosta dei veicoli (rif. Allegato "L" – foto n. 3).

Una seconda aiuola, parallela alla prima, delimita il lato sud del parcheggio ed una terza il lato ovest.

In prossimità dell'ingresso, a ridosso della recinzione che delimita il confine nord, si trova una piattaforma in calcestruzzo avente le dimensioni in pianta di ml 2,40 x ml 1,25 ed emergente dal piazzale di circa 15 cm (rif. Allegato "L" – foto n. 4).

Procedendo verso l'interno, sempre lungo il confine nord, si trova una cisterna interrata con relativo pozzetto di presa che, secondo le informazioni fornite dall'Esecutato consiste in un serbatoio di gasolio per autotrazione (rif. Allegato "L" – foto n. 6).

Il manufatto si trova nelle vicinanze del fabbricato destinato ad officina / laboratorio, situato anch'esso in prossimità del confine nord del lotto. Si tratta di una costruzione metallica, poggiante su un basamento di calcestruzzo, situata in posizione pressoché coerente con quella risultante nelle planimetrie catastali.

Il fabbricato è costituito da due corpi di fabbrica non comunicanti, corrispondenti ad altrettanti locali:

1) L'officina posta sul lato ovest misura le dimensioni di circa ml 8,00 x ml 10,00 (mq 80,00) ed un volume utile di circa mc 376,

   La struttura portante è costituita da una maglia regolare di pilastri in acciaio (sezione di 15x15 cm) con relative travi di collegamento, e copertura sempre in

acciaio. I tamponamenti perimetrali ed il portone sono realizzati con pannelli sandwich in lamiera metallica verniciata di colore grigio ed anima in poliuretano espanso, il tutto per uno spessore complessivo di circa 5 cm.

Le finestre sono costituite da telai in acciaio zincato con tamponamenti parzialmente in vetro e parzialmente in materiale plastico semitrasparente.

La copertura è a due falde con colmo centrale orientato nord/sud ed è costituita da un manto in lamiere metalliche con relativo sistema di raccolta delle acque piovane (pluviali e grondaie) che scarica direttamente al suolo.

L'accesso all'officina avviene tramite un portone scorrevole ad una sola anta, situato sul lato sud del fabbricato. (Rif. Allegato "L" – foto n. 6, 7, 8, 9, 11, 12)

All'interno del locale è presente un soppalco in metallo, avente le dimensioni di ml 9,90 x ml 1,65, posto a ridosso della parete est e raggiungibile mediante una scala interna anch'essa in acciaio (rif. Allegato "L" – foto n. 19, 20).

Il pavimento è in calcestruzzo lisciato ed, in prossimità della zona d'ingresso, presenta una "fossa" interrata per l'ispezione dei veicoli, avente le dimensioni in pianta di ml 7,00x ml 0,90 m per una profondità di ml 1,55 (rif. Allegato "L" – foto n. 21, 22).

Il locale ha un'altezza utile interna di circa ml 4,70 e dispone di un controsoffitto piano costituito da pannelli di lamiera metallica sorretti da profili in acciaio (rif. Allegato "L" – foto n. 20).

2) Il locale ad uso officina / laboratorio esistente sul lato est del fabbricato misura in pianta circa ml 6,30x ml 10,00 (mq 63,00) per un volume utile di circa mc 266,17.

La struttura portante è costituita da un telaio verticale in pilastri e profili a sezione variabile (ml 14x0,14; ml 0,08x0,13; ml 0,16x0,16; ml 0,04x0,08) con tamponamenti perimetrali in lamiere metalliche grecate.

La copertura è sorretta da un'orditura principale in travi in acciaio a doppio T, aventi un'altezza di circa cm 15, con profili trasversali ad omega per il fissaggio del sovrastante manto in lamiere metalliche. La struttura del tetto poggia su due travi d'ambito, sempre a doppio T, aventi un'altezza di circa cm 30. (Rif. Allegato "L" – foto n. 22, 23, 24, 25, 26)

La falda del tetto è inclinata, verso est, di circa 45 cm e scarica le acque meteoriche direttamente sul piazzale previa raccolta con sistema di grondaie e pluviali (rif. Allegato "L" – foto n . 12, 13, 14).

L'accesso al locale avviene tramite il portone esistente sul fronte sud che si chiude con una saracinesca metallica parzialmente grigliata (nella parte superiore). Sul lato est, inoltre, esiste anche un accesso pedonale che si chiude con porta metallica (rif. Allegato "L" – foto n. 13, 14, 26).

Nel locale è installato un sistema di sollevamento "a bandiera" costituito da un pilastro ed una trave in acciaio incernierate, completa di argano elettrico (rif. Allegato "L" – foto n. 24).

Il pavimento è in calcestruzzo lisciato e le finestre perimetrali sono chiuse da serramenti metallici con tamponamenti in vetro.

L'altezza utile interna varia da un minimo di circa ml 4,00 ad un massimo di ml 4,45, misurati sotto la falda di copertura.

Il fabbricato dispone di impianto elettrico, di parte dell'impianto di riscaldamento e di distribuzione dell'aria compressa.

A ridosso del fabbricato vi sono 2 tettoie metalliche aventi la superficie complessiva di circa mq 8,94 per un volume di circa mc 17,22, esse sono costituite da profili metallici leggeri con sovrastante copertura e tamponamenti parziali in lamiere metalliche (rif. Allegato "L" – foto n. 6, 7).

In prossimità del fabbricato (verso est) si trova, inoltre, una piattaforma in c.a. utilizzata, in origine, per l'appoggio di una gru a torre, avente le dimensioni in pianta di ml 4,00 x 4,80 ed emergente dal terreno per circa 65 cm (rif. Allegato "L" – foto n. 15, 16).

In corrispondenza dell'angolo nord/est del lotto, inoltre, insiste una recinzione avente la lunghezza complessiva di circa ml 10,60, costituito da zoccolo in calcestruzzo, spessore cm 20 ed altezza cm 20, con sovrastante grigliato metallico h. ml 1,80.

La recinzione è costituita da una spezzata di due lati che, unendosi alle estremità con la recinzione perimetrale del lotto, racchiudono una modesta porzione di cortile (rif. Allegato "L" – foto n. 17, 18).

La recinzione del lotto è presente lungo i confini nord ed est ed è costituita da un muretto di base in calcestruzzo di altezza (emergente dal piazzale) variabile da 30 a 60 cm (circa) con sovrastante ringhiera metallica avente un'altezza di circa ml 1,80 (altezza complessiva variabile da ml 2,10 a ml 2,40) (rif. Allegato "L" – foto n. 1, 4, 7, 17, 18).

L'intera superficie del lotto risulta pavimentata con manto in asfalto e con massetto in calcestruzzo. Più precisamente l'asfalto copre una superficie di circa mq 656 in corrispondenza della zona ovest del lotto mentre il massetto in calcestruzzo si estende su una superficie di circa mq 944, in corrispondenza della zona est del lotto (rif. Allegato "H" – foto n. 4, 6, 11)

Le aiuole verdi realizzate a divisione dell'area destinata al parcheggio dei veicoli hanno una lunghezza complessiva di circa ml 29,50.

15. SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

Considerato che i fabbricati sono totalmente abusivi e dovranno essere demoliti la superficie commerciale dell'immobile corrisponde a quella catastale del lotto e, più precisamente, a mq 1844.

16. STATO LOCATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava non occupato da persone ma parzialmente utilizzato per il deposito di materiali ed attrezzature.
Da un accertamento svolto presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Montebelluna in data 15/02/2017, non risultavano attivi contratti di locazione sugli immobili in argomento.

17. ONERI E COSTI PER REGOLARIZZARE LE PRATICHE EDILIZIE E GLI IMMOBILI

La regolarizzazione edilizia delle unità immobiliari presuppone lo svolgimento degli adempimenti tecnico-amministrativi e delle opere di demolizione e rimessa in pristino di seguito descritte:

SANATORIA EDILIZIA:

- Pratica di sanatoria delle difformità edilizie presenti sull'area scoperta mediante la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio dell'Attività Edilizia in sanatoria (art. 22 del D.P.R. N. 380/2001) con relativi grafici .
    - Per costi di progettazione comprensivi di spese tecniche ed ogni altro onere (a corpo) € 1.100,00

- Per sanzione amministrativa in relazione tenuto conto dell'entità delle opere da sanare (DPR 380/2001) € 1.032,00

Sommano € 2.132,00

ATTIVITA' DI AGGIORNAMENTO CATASTALE:

- Rettifica della mappa a seguito della demolizione dei fabbricati con presentazione di tipo mappale. Pratica DOCFA per aggiornamento catastale urbano a seguito della demolizione
  - Per costi di svolgimento della pratica comprensivi di spese tecniche ed ogni altro onere (a corpo) € 1.000,00
  - Per diritti catastali € 159,00

Sommano € 1.159,00

DEMOLIZIONE DEI FABBRICATI ABUSIVI

- Demolizione delle strutture in elevazione dei fabbricati e relativi tamponamenti; demolizione della copertura e dei controsoffitti, il tutto per complessivi mq 460(circa) Demolizione del soppalco
  Costo presunto al netto del ricavo per il recupero delle strutture metalliche. € 2.900,00
- Demolizione della platea di fondazione e della fossa in calcestruzzo. Volume presunto mc 90 € 4.500,00
- Analisi del calcestruzzo, trasporto a discarica, compilazione formulario ecc. € 1700,00
- Trasporto a discarica e smaltimento delle pannellature coibentate perimetrali coibentate € 700,00

Sommano € 9.800,00

DEMOLIZIONE DELLA PAVIMENTAZIONE DEL PIAZZALE:

- Demolizione della pavimentazione del piazzale costituita da manto bituminoso e/o massetto in calcestruzzo mq 595 (circa) mc 60 (circa) € 5.100,00
- Analisi chimica, trasporto a discarica, compilazione formulario ecc. € 1.600,00

Sommano € 6.700,00

DEMOLIZIONE DELLA CISTERNA INTERRATA PER CARBURANTE:

- Scavo, rimozione della cisterna e riempimento con materiale inerte. Ipotizzato contenitore della capienza di circa 30-40 hl € 900,00
- Analisi chimica del contenuto, trasporto a discarica, compilazione del formulario ecc. € 2.600,00

Sommano € 3.500,00

Quanto sopra per un totale complessivo di circa € 23.291,00 arrotondabili ad **€ 23.300,00 (euro ventitremilatrecento/00)**

PECISAZIONI E RISERVE:

La sommatoria dei costi e degli oneri sopra descritti per regolarizzare lo stato degli immobili non comprende eventuali costi di smaltimento dei materiali e delle attrezzature presenti sull'area, compresa la gru stazionata in prossimità dei fabbricati.

Considerato che, successivamente alla trascrizione del pignoramento, gli immobili sono stati trasferiti alla società denominata [redacted] si presume che i materiali e le attrezzature suddette siano nella disponibilità della stessa.

Quanto alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella volontà di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo

scrivente deve constatare l'impossibilità pratica di delineare un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso, non pare possibile intendere che questo voglia sostituirsi all'espressione che compete, per legge, agli uffici deputati alla definizione dei termini di ammissione delle istanze nonché all'indicazione dei relativi adempimenti comprensivi di oneri, sanzioni e pagamenti.

Gli uffici stessi, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano ogni deliberazione all'esito dell'istruttoria che sarà conseguente alla presentazione della pratica, completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di rappresentare un quadro utile di massima per le finalità peritali.

Tanto premesso, si precisa che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni, ovvero variazioni, e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

18. METODO DI STIMA:

Per determinare il valore di mercato dei beni in oggetto, lo scrivente ha tenuto conto di quanto fino ad ora esposto ed ha svolto le opportune indagini preliminari allo scopo di approfondire i caratteri peculiari degli immobili negoziati appartenenti allo stesso segmento di mercato.

La finalità è quella di produrre un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a

risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali fissati dal IVS (International Valutation Standards).

Il rapporto di valutazione si prefigge di definire il valore di stima degli immobili; di esporre il procedimento estimativo nonché di indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Il criterio di stima è il valore di mercato che, secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), è definito come segue:

il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Tale definizione è analoga a quella fornita dalle linee guida ABI pubblicate il 14/12/2015, che, facendo espresso richiamo al Regolamento 575/2013/UE, secondo le quali il valore di mercato risulta così descritto:

«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITANTI

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva

compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Il presente Rapporto di Stima si fonda sull'analisi dei dati forniti dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione all'Esperto del Giudice.

Non vi sono particolari condizioni limitative che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione. Nell'esprimere il valore finale dei beni, tuttavia, lo scrivente dovrà osservare le direttive comunicate dall'Ill.mo Signor Giudice Dr. ANTONELLO FABBRO, Presidente della Seconda Sezione Civile del Tribunale di Treviso – apportando al valore stimato un abbattimento standard per le particolari condizioni del mercato dovute alla vendita forzosa dei beni.

ANALISI DEL MERCATO

L'analisi di mercato mira a prevedere l'offerta e la domanda attuali e future per un tipo di immobile collocato in un dato segmento di mercato. Essa considera l'immobile ed il suo contesto insediativo, relativamente alla presenza di servizi pubblici, alla viabilità, alle infrastrutture, alla qualità della vita e così di seguito.

Nel mercato immobiliare la domanda e l'offerta sono fattori casuali e il prezzo è il risultato della loro interazione.

a) Andamento dei prezzi:

Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero.

Ne consegue che le variazione di prezzo sono precedute da variazioni dell'attività di mercato.

Attualmente il livello di prezzo nel mercato dei terreni produttivi è in fase stazionaria.

b) Identificazione del regime di mercato:

Le forme del mercato immobiliare possono essere classificate in relazione al numero degli offerenti e dei richiedenti, alla natura del prodotto, alle condizioni di entrata e alla formazione del prezzo.

Il probabile regime di mercato nella quale si formerà il prezzo è la "concorrenza monopolistica", ed è caratterizzato da un grande numero di acquirenti e di venditori, con un prodotto relativamente omogeneo.

c) Analisi del segmento di mercato:

Il mercato immobiliare è suddiviso in sottoinsiemi più piccoli e specializzati del mercato. Il processo di identificazione di analisi dei sub-mercati immobiliari è chiamato processo di segmentazione.

La classificazione dei segmenti di mercato dipende dalla struttura del mercato e dalle finalità della classificazione medesima. Il segmento di mercato è formato da terreni edificabili per fini produttivi o assimilabili, di taglio medio piccolo e situati in zone semi-centrali.

Si tratta di un comparto poco dinamico per conseguenza della recessione economica che, in questi ultimi anni ha fortemente compresso il settore produttivo e commerciale.

Nel segmento di mercato sono stati rilevati dei comparabili identificati per le potenzialità urbanistiche simili, per i quali sono noti i prezzi di mercato.

Ai fini dell'analisi economico-estimativa, il segmento di mercato analizzato in termini concreti, resta definito rispetto ai seguenti parametri:

Tipologia del Parametro	*Definizione*	*Analisi del parametro segmentazione del mercato*
Localizzazione	Indica la localizzazione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione dei livelli di vendita di posizione.	Terreni situati in zona semi-centrale in zone produttive o in prossimità di edifici o zone residenziali
Tipo di contratto	Indica se si tratta di compravendite, affitti o altro (permuta, leasing,ecc)	Compravendite
Destinazione	Indica se si tratta di contratti per terreno e/o fabbricati e le destinazioni degli stessi: residenziali artigianali, industriali o terziarie	Produttiva
Tipologia immobiliare	Indica se si tratta di contratti relativi a fabbricati e/o a terreni; se si tratta del mercato dell'usato, del ristrutturato, del nuovo o seminuovo, se si tratta di condominio (appartamenti, mansarde, monolocali) o in proprietà esclusiva.	Terreni in proprietà esclusiva
Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri dell'edificio (es. edifici multipiano, villette, case coloniche, opifici, complessi immobiliari, ecc) se presente.	////
Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi.	Unità immobiliari (terreni) di dimensioni medio-piccole
Caratteri della domanda e dell'offerta	Descrivere i soggetti che operano sul mercato: dal singolo privato all'impresa.	La domanda è costituita prevalentemente da imprenditori singoli o società, mentre l'offerta può essere costituita anche da singoli privati
Forma di mercato	Descrive il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta.	Il mercato del terreno produttivo risulta piuttosto ristretto, tuttavia si desume che il regime di mercato tipico sia la concorrenza monopolistica

Livello di prezzo o numero di scambi	È rappresentato dal prezzo medio di massima derivato dalla compravendita, dal canone affitto, dal canone del leasing	Prezzo medio ordinario compravendita per terreno produttivi varia da da 50 €/mq a 90 €/mq. a seconda del delle caratteristiche dell' area
Tipo di intermediazione	Rappresenta chi propone in vendita l'immobile e partecipa alla trattava	Agenzia immobiliare locale Liberi professionisti; Privati

CAMPIONE DEI DATI IMMOBILIARI:

Dalle ricerche eseguite nel mercato immobiliare della zona non sono stati rilevati dati immobiliari riferiti ad immobili aventi le stesse caratteristiche di quello in esame. Tuttavia sono stati identificati due campioni immobiliari appartenenti ad un segmento di mercato molto simile a quello oggetto di stima. Più precisamente sono state rilevate due compravendite, avvenute nell'anno 2016, riguardanti altrettanti terreni a destinazione commerciale, direzionale e produttiva, rispetto ai quali l'unica sostanziale differenza consiste nella possibilità d'intervento edilizio diretto.

In altre parole la massima potenzialità edificatoria (60% della sup. fondiaria) del terreno oggetto di stima è identica a quella dei campioni immobiliari ma, contrariamente ad essi, può essere utilizzata solo previa approvazione di una variante al P.I. o di una Scheda Norma.

Tale procedura, non modifica i dati di dimensionamento del P.I. e si può assimilare all'iter procedurale necessario per la predisposizione e l'approvazione di un piano urbanistico attuativo, anche se in scala ridotta.

Quanto ai costi per l'urbanizzazione dell'area si ritiene che gli stessi vi siano anche per i campioni immobiliari e, pertanto, non abbiano influito sulla formazione del loro prezzo di vendita.

Le caratteristiche dei campioni immobiliari sono meglio sintetizzate nelle seguenti tabelle:

COMPARABILE – A			
Tipologia	Terreno a destinazione produttiva zona semi-centrale		
Ubicazione	FARRA DI SOLIGO - fraz. Soligo - via Bellucci		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	mq

	Sup. principale	SUP	3263,00
	Sup. accessoria (area agricola)	SAC	637,00
Viabilità e funzionalità: - scadente = 1 - sufficiente = 2 - media = 3 - buona = 4 - ottima = 5	buona = 4		
Zona di pregio: Pregio elevato 3 Pregio medio 2 Pregio basso 1	2		
Provenienza dato	mappa catastale		
Data	04/07/2016		
Titolo	Compravendita immobiliare - Rep. n. 33647 notaio Licia Brescancin		
Data	04/07/2016		
Prezzo	€ 255.000,00		

COMPARABILE - B			
Tipologia	Terreno a destinazione produttiva zona semi-centrale		
Ubicazione	FARRA DI SOLIGO - fraz. Soligo - via Campestrin		
Mq. commerciali	Destinazione	Acronimo	mq
	Sup. principale	SUP	587,00
Viabilità e funzionalità: - scadente = 1 - sufficiente = 2 - media = 3 - buona = 4 - ottima = 5	buona = 4		
Zona di pregio: Pregio elevato 3 Pregio medio 2 Pregio basso 1	2		
Provenienza dato	mappa catastale		
Data	12/05/2016		
Titolo	Compravendita immobiliare - Rep. n. 33603 notaio Licia Brescancin		
Data	04/07/2016		
Prezzo	€ 45.000,00		

INDICAZIONI SUL PIU' CONVENIENTE E MIGLIOR USO *(HBU)*

Per stimare il valore di mercato il valutatore deve prima determinare il più conveniente e miglior uso, o quello più probabile *(HBU — highest and best use)*.

L' *highest and best use (HBU),* ossia il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione o di mercato tra i valori di trasformazione e di mercato degli usi prospettati per un immobile. L'HBU è la destinazione alla quale corrisponde il valore massimo tra il valore attuale e i possibili valori di trasformazione.

L'HBU indica quindi la destinazione maggiormente redditizia.

Il valore di stima per l'HBU è il valore atteso, calcolato come media del valore nell'uso attuale e dei valori di trasformazione negli usi alternativi enunciati.

La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni :

* Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico);
* Legalmente consentire (vincolo giuridico);
* Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio);
* Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico).

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia dell'immobile oggetto di valutazione è quella attuale, in quanto essa è maggiore dei possibili valori di trasformazione per usi alternativi.

L'HBU corrisponde al più probabile valore di mercato oggetto di valutazione.

19. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA:

Il valore di mercato è stato stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato *(market comparison approach)* , il metodo finanziario *(income approach) e* il metodo dei costi *(cost approach).*

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il *market comparison approach (MCA),* ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili". Sostanzialmente il *MCA è* una procedura

sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico economiche. L'applicazione dell'*MCA* avviene attraverso aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto messe in relazione alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

La misura delle superfici degli immobili è svolta con un rilievo metrico secondo lo standard del "Codice delle valutazioni immobiliari", III Edizione di Tecnoborsa , la Norma UNI 10750 Agenzie Immobiliari e dal Manuale del Consiglio Nazionale dei Geometri.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie catastale.

Tanto premesso, il valore attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della loro consistenza e funzionalità, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, della dotazione delle parti comuni, delle attuali condizioni del mercato, delle previsioni del P.I., delle servitù attive e passive, con riferimento al lotto unico formato e con riferimento al prezzo di mercato degli immobili comparabili, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore risulta il seguente:

TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI			
PREZZO E CARATTERISTICA	**COMPARABILE A**	**COMPARABILE B**	**SUBJECT - 1**
PREZZO	€ 255.000,00	€ 45.000,00	incognita
DATA			0
Sup Principale (SUP)	3263,00	587,00	1844,00
Sup Accessoria (SAC)	637,00	0,00	0,00
Viabilità e funzionalità: - scadente = 1 - sufficiente = 2 - media = 3 - buona = 4 - ottima = 5	4	4	4
Zona di pregio: Pregio elevato 3 Pregio medio 2 Pregio basso 1	2	2	2

INDICI MERCANTILI	
INDICE E INFO	IMPORTO
p(DAT) - data	0
p(SUP) - superficie	1

p(SAC) - superficie Acc.	0,2	
SUPERFICIE Commerciale	3.390,40	587,00
Prezzo Medio	€ 75,21	€ 76,66

ANALISI PREZZI MARGINALI		
PREZZO MARGINALE	p(...)A	p(...)B
p(DAT)	€ -	€ -
p(SUP)	€ 75,21	€ 75,21
p(SAC)	€ 15,04	€ -

TABELLA DI VALUTAZIONE		
PREZZI E CARATTERISTICHE	COMPRAVENDITE	
	COMPARABILE A	COMPARABILE B
PREZZO	€ 255.000,00	€ 45.000,00
DATA	€ -	€ -
SUP	-€ 106.726,34	€ 94.541,94
SAC	-€ 9.582,06	€ -
PREZZI CORRETTI	€ 148.273,66	€ 139.541,94

DIVERGENZA		**-5,89%**
VALORE SUBJECT	**€**	**143.907,80**

Al valore così determinato vanno dedotti i costi e gli oneri per la progettazione della variante al P.I. (o della Scheda Norma) necessaria per l'utilizzo dell'area al massimo delle sue potenzialità edilizie.
Tale costo non è previsto per l'utilizzo delle aree prese a comparazione e, pertanto, il relativo costo non è stato considerato nella formazione del loro prezzo di vendita.
Non si ritiene di sottrarre i costi per le opere di urbanizzazione in quanto prevedibili anche per le aree prese a campione.
Il costo per le pratiche di variante al P.I. e/o per il proponimento della Scheda Norma relativa all'area si quantifica forfetariamente in € 10.000,00 comprensivo di oneri e spese accessorie.

Ne consegue che il valore del Subject risulta il seguente:

VALORE SUBJECT DA TABELLA DI COMPARAZIONE	**€**	**143.907,80**
COSTI PER VARIANTE AL P.I. (o Scheda Norma)	**€**	**10.000,00**
VALORE NETTO SUBJECT	**€**	**133.907,80**

La sintesi conclusiva della valutazione considera il valore di mercato dell'intera proprietà, secondo il MCA, pari ad **€ 133.907,80**

LOTTO UNICO – PER L'INTERO DELLA PIENA PROPRIETA'

Comune di FARRA DI SOLIGO – Catasto Fabbricati

Sezione A - Foglio 5°

Mapp. 2195 sub 0 Via G. Verdi P.T cat. C/2 cl. 2^ - 137 mq (superficie catastale mq 313) - R.C. € 130,19

Mappale 2195:

Superficie commerciale mq	1844,00	valore di mercato	=	**€ 133.907,80**

DETRAZIONI:

- Costi ed oneri per pratica di sanatoria delle difformità edilizie presenti sull'area scoperta mediante la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio dell'Attività Edilizia in sanatoria (art. 22 del D.P.R. N. 380/2001) con relativi grafici .
- Costi ed oneri per rettifica della mappa a seguito della demolizione dei fabbricati con presentazione di tipo mappale. Pratica DOCFA per aggiornamento catastale urbano a seguito della demolizione
- Costi ed oneri per demolizione dei fabbricati abusivi nonché per il trasporto e lo smaltimento del materiale di risulta a discarica
- Costi ed oneri per la demolizione della pavimentazione del piazzale costituita da manto bituminoso e/o massetto in calcestruzzo; trasporto e smaltimento del materiale di risulta a discarica
- Costi ed oneri per la rimozione della cisterna interrata per carburante e riempimento con materiale inerte, comprensivi di trasporto e smaltimento a discarica

Sommano € 23.300,00

- Considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 15% rispetto al valore di mercato stimato:

Valore di stima	€	133.907,80	x	15%	= € 20.086,17

VALORE BASE DEI BENI	**= € 90.521,63**
che si arrotondano ad	**€ 91.000,00**

(euro novantunomila/00)

20. RACCOMANDAZIONI:

Con riferimento agli immobili in argomento, lo scrivente, pur nella volontà di aver agito nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico, raccomanda la parte aggiudicataria di verificare autonomamente, in modo puntuale, la regolarità degli immobili, sotto ogni profilo, e di analizzare accuratamente le loro condizioni.

Precisa, altresì, che gli oneri ed i costi della sanatoria edilizia devono intendersi a carattere orientativo poiché definiti in assenza di un regolare progetto, all'uopo presentato, e del conseguente vaglio da parte dei funzionari preposti.

Analogamente i costi per le demolizioni delle opere abusive e/o per la rimessa in pristino, sono da considerarsi a carattere prudenziale ma definiti in assenza dei prelievi e dei sondaggi atti a verificare l'effettiva consistenza e la natura dei materiali.

21. OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Il 16 giugno 2017 perveniva allo scrivente una mail Pec del procuratore legale dell'Esecutato, Avv. [redacted], con la quale trasmetteva le

osservazioni all'elaborato peritale formulate da parte dell'ing. [redacted] (rif. Allegato "N"), di Farra di Soligo, nell'interesse della società [redacted] attuale proprietaria degli immobili.

22. RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI

Le osservazioni presentate risultano le seguenti:

OSSERVAZIONE N. 1:

"Vi è una successiva pratica di variazione catastale oltre a quelle già citate nel p.to 3 a pag. 4 della relazione preliminare di stima:

- ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA del 16.02.2017.

L'accertamento del 16.02.2017 è stato eseguito per attribuire all'area scoperta la qualifica di bene comune non censibile (b.c.n.c.), in quanto quest'area non e' esclusiva ma viene utilizzata come area di manovra e di accesso ai fabbricati della stessa ditta che si trovano su mappali adiacenti."

RISPOSTA:

Lo scrivente ha eseguito le visure catastali degli immobili il 6/02/2017 ed, a quella data, gli atti catastali risultavano coerenti con quanto riportato nell'atto di pignoramento.

La variazione catastale dell'area scoperta promossa dalla società [redacted]. è irrilevante perché eseguita in forza di titolo non opponibile nel procedimento esecutivo.

OSSERVAZIONE N. 2:

"Con riferimento al p.to 8 a pag. 7 della relazione preliminare di stima si segnala che, diversamente da quanto indicato, attualmente il sig. [redacted] *ha una quota dell'1% di proprietà della società* [redacted] *proprietaria degli immobili."*

RISPOSTA:

La quota di possesso dell'Esecutato nell'ambito della società [redacted] è irrilevante ai fini del presente procedimento in quanto ha origine da titoli non opponibili. La quota indicata dallo scrivente è stata desunta dall'atto di conferimento dei beni nella società, stipulato il 22/06/2016.

OSSERVAZIONE N. 3

"Con riferimento allo stato dei luoghi si osserva che l'accesso ai fabbricati siti nei mappali n. 2196 e n. 540 del Foglio 5, può avvenire esclusivamente attraverso il passaggio sul terreno di cui al mappale n. 2195 del Foglio 5. Con l'assegnazione a terzi sarà necessario istituire delle servitù di passaggio volontarie e/o coattive per consentire il passaggio attraverso il mappale n. 2195 del foglio 5°."

RISPOSTA:

La situazione degli immobili è stata ampiamente descritta nel presente rapporto di valutazione immobiliare.

La costituzione di servitù, suggerita nelle osservazioni, andrebbe considerata sulla base di fatti legalmente rilevanti da dimostrare in via giudiziale.

Per questo motivo, considerata la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso, non pare possibile che lo scrivente possa sostituirsi all'espressione che compete, per legge, a altre figure istituzionali.

PRECISAZIONI:

Lo scrivente ha risposto alle osservazioni di cui sopra al solo scopo di fare chiarezza sul proprio operato.

Quanto sopra pur nella consapevolezza che **le osservazioni medesime risultano totalmente inammissibili in quanto presentate da soggetto terzo, estraneo al procedimento di esecuzione immobiliare e non legittimato da atti opponibili.**

23. CONGEDO:

Ritenendo con ciò di aver dato risposta al quesito posto dal G.E., il sottoscritto ha assolto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Farra di Soligo lì 22 giugno 2017.-

L'Esperto del Giudice
BALLESTO geom. LUCIANO

ALLEGATI

ALL. "**A**" – Planimetrie catastali originarie delle Unità Urbane con relativo elaborato planimetrico;

ALL. "**B**" – Visure catastali e mappa vettoriale aggiornata;

ALL. "**C**" – Certificato di destinazione urbanistica;

ALL. "**D**" – Copia dell'atto di compravendita degli immobili;

ALL. "**E**" – Copia dell'atto di trasferimento successivo al procedimento esecutivo;

ALL. "**F**" – Ispezione dei beni svolta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio di Pubblicità Immobiliare;

ALL. "**G**" – Planimetria delle unità immobiliari con rappresentazione della volumetria ed elementi abusivi;

ALL. "**H**" – Copia dei provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Farra di Soligo relativamente alle unità immobiliari ;

ALL. "**I**" – Ortofoto;

ALL. "**L**" – Documentazione fotografica degli immobili;

ALL. "**M**" – Tabelle di stima;

ALL. "**N**" – Osservazioni delle parti.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0153732 del 12/06/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Farra Di Soligo

Via Giuseppe Verdi civ.

Identificativi Catastali:
Sezione: A
Foglio: 5
Particella: 2195
Subalterno:

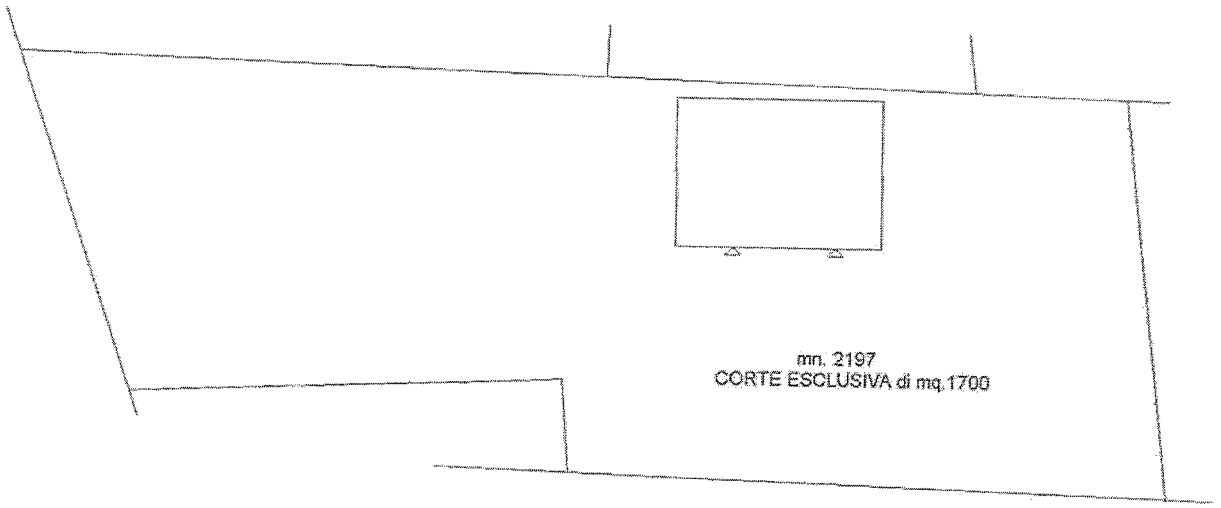
Compilata da:
Balliana Remo

Iscritto all'albo:
Geometri

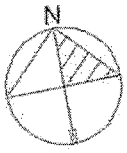
Prov. Treviso N. 1543

Scheda n. 2 Scala 1:500

SCHEDA N°2 DI 2



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/02/2017 - Comune di FARRA DI SOLIGO (D505) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 5 - Particella: 2195 - Subalterno: 0 >

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0153732 del 12/06/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Farra Di Soligo

Via Giuseppe Verdi civ.

Identificativi Catastali:
Sezione: A
Foglio: 5
Particella: 2195
Subalterno:

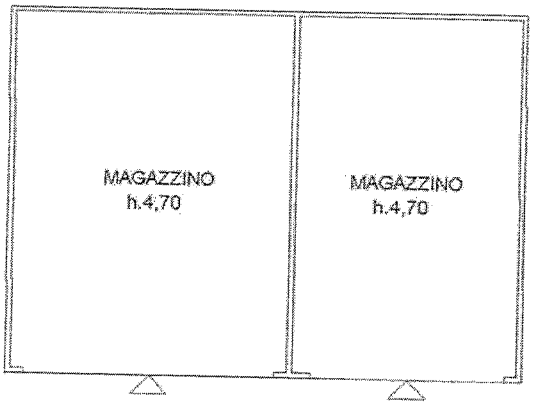
Compilata da:
Balliana Remo

Iscritto all'albo:
Geometri

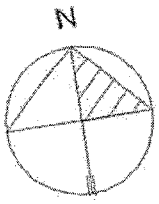
Prov. Treviso N. 1543

Scheda n. 1 Scala 1:200

SCHEDA N° 1 DI 2



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/02/2017 - Comune di FARRA DI SOLIGO (D505) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 5 - Particella: 2195 - Subalterno: 0 >