

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 199-22

Relazione dell'esperto stimatore.

Il sottoscritto arch. Alfonso Mayer, con studio in Treviso, viale Alcide De Gasperi 24, tel. 0422 411257 veniva nominato per la redazione di stima ex art. 173 bis disp.att.c.p.c, prestava giuramento telematico il 26/04/2023. L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti è stata fissata dal G.E. per il giorno 22/11/2023.

In data 18/07/2023 si è svolto il sopralluogo, presente il Custode del bene e il rappresentante Soggetto "1" della ditta Esecutata "1.1", senza impedimenti, ritardi o irregolarità, procedendo al rilievo metrico di massima degli interni e fotografico, con riferimento alla consistenza catastale per la dimensione dell'area esterna.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Unico lotto di vendita – piena proprietà

Il lotto è costituito dalla piena proprietà di un capannone adibito parte a magazzino per il deposito e il commercio di materiali per l'edilizia e affini e parte a spazio espositivo con area scoperta sui quattro lati.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE

31030 BREDA DI PIAVE – via Capitello 2 – frazione San Bartolomeo

Si accede all'area scoperta, sia pedonalmente che con automezzo, da via Indipendenza n. 98/A attraverso un ampio cancello carrabile ad apertura scorrevole comandata, posizionato a filo della carreggiata del relitto del precedente tracciato di via Indipendenza, circa ml 15 a rientrare dalla via Indipendenza attuale (coordinate geografiche: 45°42'35.5"N 12°24'24.5"E). L'accesso "storico" all'area scoperta è da via Capitello, strada laterale a via Indipendenza, attraverso un ampio cancello



scorrevole, ad apertura manuale, a filo carreggiata, da molto tempo inutilizzato (coordinate geografiche: 45°42'32.7"N 12°24'26.8"E). Al fabbricato si accede da tre punti principali: da Est e da Ovest, attraverso ampi portoni scorrevoli al magazzino; da Nord, attraverso una bussola con tradizionali porte a battente allo spazio espositivo; verso Sud sul progetto è indicata un'uscita di sicurezza non rilevata per la presenza di materiali depositati.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI BREDÀ DI PIAVE (codice B128) SEZ. URB. D – FOGLIO 4

Catasto fabbricati

MN 122 sub 5 – via Capitello n. 2 - Piano T – Cat. D/8 – RC € 5.956,18

COMUNE DI BREDÀ DI PIAVE (codice B128) – FOGLIO 27

Catasto terreni

MN 122 – ente urbano – mq 6.757

CONFINI DEL LOTTO

Il MN 122 confina, da Nord in senso orario:

MN 465 (*), MN 165, via Capitello, MN 370, MN 441, MN 123, MN 163.

Nota (*) il MN 465 (del fg. 27), relitto stradale, mq 58, è catastalmente indicato in proprietà di Soggetto "2" così anche il MN 441 e MN 438 del contiguo Foglio 26. Il MN 401 (via Indipendenza) è in proprietà del Comune di Breda di Piave.

Si segnala che gli immobili di Soggetto "2" sono parte del compendio della procedura fallimentare n 125/2018 con data dell'asta prevista per il 16/11/2023 (Lotto 1) che su tali beni insistono pesi come descritto al § "Pesi".

DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA

Alla ditta Esecutata "1.1", l'immobile è pervenuto per atto di compravendita del 26/04/2017, Notaio Baravelli Francesco Candido in Treviso n.rep. 76975/37798,



trascritto in Treviso in data 28/04/2017 reg.part. n. 10020 / reg.gen. n. 14279, per il diritto 1/1 di piena proprietà, venditore Soggetto "2".

Nota: l'Atto riporta i confini a Nord: con il MN 465 (*), mappale di transito per l'accesso alla strada pubblica di via Indipendenza in proprietà del venditore (cfr.: § "confini del Lotto), e con il MN 467 poi soppresso e unito (anno 2021) con il MN 165 catastalmente in proprietà di Soggetto "2.1" Socio Accomandatario, Amministratore e legale rappresentante della società Soggetto "2", oggetto di Fallimento dichiarato da codesto Tribunale con sentenza n. 127/2018 e con data di vendita con procedura n. 125/2018 di tipo competitivo prevista per il 16/11/2023 (Lotto 1).

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE RELATIVE AL COMPENDIO

Trascrizioni pregiudizievoli

Trascrizione in data 18/05/2022 reg.part. n. 13443 / reg.gen. n. 18959

Atto giudiziario, verbale di pignoramento immobili del 20/04/2022, Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. Treviso n.rep. 2587/2022, richiedente Soggetto "3", a favore di Soggetto "4" contro Esecutata "1.1", immobili pignorati: Comune di Breda di Piave, NCEU, sez.urb. D, fg. 4, MN 122 sub 5, nat. D8, fabbricati costruiti per esigenze commerciali; NCT, fg. 27, MN 122, nat. Ente Urbano, cons. mq 5.599 (*).
Si riporta dalla Sezione D: "pignoramento eseguito per la somma complessiva di euro 189.476,37 oltre interessi e spese successive giusta atto di precetto notificato in data 27/01/2022".

Iscrizioni

Iscrizione in data 28/04/2017 reg.part. n. 2419 / reg.gen. n. 14286

Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, Notaio Baravelli Francesco Candido in Treviso in Treviso n.rep. 76976/37799, per la complessiva somma di € 400.000,00 di cui € 200.000,00 di capitale, al tasso d'interesse annuo del



3% variabile secondo condizioni contrattuali, per la durata di 14 anni e 11 mesi; a favore di Soggetto "4", contro Esecutata "1.1"; immobili ipotecati: Comune di Breda di Piave, NCEU, sez.urb. D, fg. 4, MN 122 sub 5, nat. D8, fabbricati costruiti per esigenze commerciali; NCT, fg. 27, MN 122, nat. Ente Urbano, cons. mq 6.757 (*).

Nota (*): la superficie del MN 122 è mq 6.757, con area scoperta di mq 5.599.

Pesi

Si evidenzia che sul MN 165, di altra proprietà, insistono: l'acqua potabile che è prelevata da pozzo artesiano tipo Northon, il tracciato della fognatura, che in progetto, attraversa lo stesso mappale per allacciamenti in via Indipendenza (cfr.: § "Descrizione generale del compendio - finiture e impianti"); accesso carrabile dalla stessa principale via pubblica attraverso altri mappali in altra proprietà (cfr.: § "ubicazione e accessibilità del bene").

DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO – Finiture e impianti

L'immobile pignorato si trova nella zona Sud-est del territorio comunale di Breda di Piave, in area agricola aperta lungo la via Indipendenza, tra gli abitati di Saletto di Piave e Fagarè. E' costituito da un capannone contornato da area esterna carrabile, accessibile da via Indipendenza e da via Capitello, strada laterale di via Indipendenza.

Capannone. Si tratta di un edificio destinato ad attività commerciale e di deposito di materiali edili e affini, ha forma rettangolare ed è realizzato con tecnica di tipo industriale (come riportato nel collaudo statico del 05/02/1999), strutture portanti in ferro, murature di tamponamento con pannelli prefabbricati in calcestruzzo e metallici termoisolati con i quali è costruito anche il manto di copertura; al centro della copertura è collocato un lucernaio traslucido. Dalla descrizione del fabbricato e delle strutture nel Certificato di collaudo statico (1999) si legge che *"all'interno del capannone è ricavato un impalcato con colonne [...] e travi trasversali [...] con sbalzo verso l'interno"*



di circa 2 m, le quali reggono un solaio [...] a nervature parallele [...] calcolato in continuità sugli appoggi interni. Il piano terreno è controsoffittato con pannelli in cartongesso. Oltre il primo livello esiste una struttura formata da pilastri [...] e travi [...], predisposta per l'eventuale controsoffittatura del primo piano.” Le tramezzature

interne di progetto per i vani dei servizi sono in laterizio intonacato finito a civile.

In generale per gli ambienti non a magazzino: soffitti finiti con pannelli modulari da controsoffitto applicati a tessitura metallica, finestre in metallo e vetrocamera, pavimenti in piastrelle, porte interne economiche in legno tamburato, rivestimenti dei bagni in piastrelle di dimensione standard base, sanitari e rubinetterie il tutto di tipo commerciale; le partizioni interne a delimitare gli uffici, dove non in laterizio, sono realizzate con pareti modulari mobili con finestratura e finitura in legno;

per la parte a magazzino: serramenti in metallo, tamponamenti metallici e, dove presenti, in vetro semplice; box ufficio in profili metallici e tamponamenti vetrati e/o prefabbricati ciechi; pavimento in cemento liscio.

La climatizzazione estiva ed invernale della parte non a magazzino è mista: ad aria canalizzata e con convettori; alcuni vani (spogliatoio, doccia e spazi a wc) sono con termosifoni in alluminio; produzione a pompa di calore e con caldaie a gas, anche per l'acqua calda sanitaria dei servizi igienici. Non si è riscontrato impianto di climatizzazione nella parte a magazzino. Da descrizione energetica in contratto di locazione (2019), l'immobile (presumibilmente per la sola parte non a magazzino) risulterebbe in classe energetica “B”.

Come riferito dal Soggetto “1”, la fornitura di acqua è attraverso pozzo artesiano di tipo Northon, collocato nel MN 165 e derivato dal precedente capannone in parte demolito per l'ottenimento della concessione edilizia dell'attuale immobile, così l'impianto delle acque reflue che si allaccia attraverso il MN 165.



Attualmente il capannone è utilizzato,

per la parte non a magazzino, al piano terra: a uffici con arredi e attrezzature d'ufficio, sala riunioni con arredo dedicato allo scopo e spazio espositivo; al piano primo: a uffici, anche a tipologia *open space* ad isole di lavoro, con arredi e attrezzature d'ufficio;

per la parte a magazzino, al piano terra: ufficio a box parzialmente vetrato, con arredi e attrezzature d'ufficio; spazio di manovra, carico e scarico, più file di scaffalature metalliche di tipo pesante, medio-pesante per lo stoccaggio dei materiali, soppalchi a struttura metallica;

parzialmente sopra al solaio di copertura della sala esposizione al piano terra si trova una scala in metallo di accesso al livello della copertura del piano primo, area utilizzata a deposito di materiale di modesta dimensione, così come utilizzato il sopra del box ufficio.

Disposizione dei vani e delle superfici attuali (superfici indicate come descrittori della consistenza):

- piano terra: h ml 2,80: esposizione (201,80), sala riunioni (24,25), disimpegno (13,25), ufficio 1 (24,50), ufficio 2 (22,20), anti wc 1 (2,17), wc 1 (2,30); anti wc 2 (1,86), wc 2 (1,98); disimpegno (1,75), anti wc 3 (2,26), wc 3 (2,40), spogliatoio (10,28), doccia (3,70); superficie lorda **mq 352,95**; magazzino materiali (770,90), ufficio 3 (30,55); superficie lorda **mq 819,60** (complessivamente mq 1.172,55);

- piano primo: h 2,90: ufficio 4 (23,50), vano tecnico (4,60), anti wc 4 (1,75), wc 4 (1,75), ufficio 5 (17,85), ufficio 6 (238,80); superficie lorda **mq 331,30**.

Area esterna. Alle facciate Est, Sud e Ovest sono state anteposte alte scaffalature metalliche per lo stoccaggio dei materiali, tipologicamente simili a quelle montate all'interno. Nella zona a Sud dell'immobile è stata anteposta a distanza di circa ml 6



una ulteriore doppia fila di scaffalature che sorreggono una copertura in pannelli prefabbricati in cemento, che ricopre un'area, pavimentata in cemento liscio, anch'essa utilizzata a magazzino coperto (cfr.: successivo § "conformità edilizia - difformità"). La pavimentazione esterna è, per quasi la totalità, in betonella carrabile; la recinzione a confine è in rete metallica su ritti in ferro, con cancello scorrevole di ampie dimensioni su via Capitello, accesso storico. Il cancello su via Indipendenza, ad apertura scorrevole, si appoggia a muretti rivestiti in mattone a vista.

L'area esterna è in parte ingombra di materiale edile e affini, variamente accatastato, sono presenti precarie costruzioni coperte, non autorizzate, delle quali si rimanda al § "conformità edilizia – difformità". La superficie considerata è di **mq 5.599,00** catastali.

Esteticamente il bene pignorato si presenta nel complesso modesto e visivamente non armonizzato con la diffusa qualità paesaggistica dell'intorno.

DIMENSIONI

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Sup. commerciale
Piano terra - commerciale -	352,95	1,00	352,95
Piano primo - commerciale -	331,30	1,00	331,30
Sommano		mq/comm	684,25
Piano terra - magazzino -	819,60	1,00	819,60
Area scoperta - (sup. catastale.) -	5.599,00	0,10	559,90
Sommano		mq/comm	1.379,50

DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'

Richiamato il Certificato di Destinazione Urbanistica (in fascicolo allegati) rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Breda di Piave in data 01/09/2023, si riporta che la destinazione urbanistica è riferita ai seguenti strumenti urbanistici:



PAT: con deliberazione di Consiglio comunale n. 65 del 19/12/2019 è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), successivamente approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Treviso n. 92 del 6 luglio 2021 (pubblicato nel B.U.R. n. 98 del 23/07/2021);

PI: con deliberazione di Consiglio comunale n. 11 del 19/04/2022 è stato adottato il primo Piano degli Interventi (P.I.), successivamente approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 51 del 28/12/2022, pienamente esecutiva dal 04/02/2023.

Il Foglio 4 sez. D MN 122 ricade in:

P.A.T.: «area P1 - Pericolosità idraulica moderata» (art. 8 Norme Tecniche di Attuazione del PAT), «area di connessione naturalistica - fascia tampone» (art. 51 N.T.A.), «area di rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna» (art. 31); ricade parzialmente in: «viabilità e fascia di rispetto» (art. 18), «area geologica idonea» (art. 29), «area a condizione C - Terreno superficiale con caratteristiche geotecniche scadenti» (art. 29);

P.I.: «area P1» (art. 50 Norme Tecniche Operative del PI), «Z.T.O. E – agricola» (art. 41 N.T.O.); ricade parzialmente in: «fascia di rispetto stradale» (art. 65), «area idonea» (art. 52), «area a condizione C - Terreno superficiale con caratteristiche geotecniche scadenti» (art. 53).

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T. e le Norme Tecniche Operative del P.I. sono consultabili sul sito del Comune di Breda di Piave all'indirizzo: <https://www.comune.bredadipiave.tv.it/index.php?area=64&menu=13&page=545&lingua=4>

Conformità edilizia

Dall'accesso atti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Breda di Piave, risultano le seguenti pratiche sull'edificio:



- Autorizzazione n. 130 del 29/11/1993, per la costruzione di apertura di accesso recinzione in sanatoria per essere stata eseguita prima del rilascio dell'autorizzazione;
 - Concessione in sanatoria n. 28 del 06/05/1996 prot. 1961/86, per la costruzione di capannone ad uso deposito commerciale (in parte autorizzato con Licenza Edilizia n.156/4608 del 28/11/1977);
 - Concessione Edilizia n. 91 del 06/05/1996 prot. 3548/96, per la costruzione di capannone, previa demolizione di cinque fabbricati condonati e recupero del relativo volume, da adibire a deposito e commercio di materiali edili e affini;
 - Concessione Edilizia n. 105 del 08/07/1998 prot. 4251, per variante in corso d'opera alla C.E. n. 91 del 06/05/1996;
 - Autorizzazione n. 14 del 15/06/1999 prot. 3506/99, per scarico di acque civili di origine domestica previa chiarificazione;
 - Permesso di abitabilità / agibilità n. 21 del 15/06/1999 (rif.: Concessione n. 91 del 06/05/1996 prot. 3548/96);
 - Dichiarazione Inizio Attività del 01/06/2007 prot. 7587, per realizzazione di recinzione e accesso carraio in via Indipendenza (giace su fg 27 mn 465, fg 26 MN 441, 438) (*)
- Nota: (*) cfr.: § "confini del Lotto"

Difformità

Per il confronto di massima tra lo stato di fatto e quello di progetto vengono presi a riferimento i grafici allegati al titolo abilitativo C.E. n. 105 del 1998 quale variante alla C.E. n. 91 del 06/05/1996, dai quali si rileva, in generale, che:

al piano terra: nella parte a Nord: la bussola d'ingresso alla sala esposizione è realizzata all'esterno dell'edificio anziché all'interno, il vano denominato in progetto "ufficio bolle" è utilizzato a zona espositiva e/o riunioni; oltre ai vani previsti in progetto sono stati realizzati in aggiunta un ufficio e una sala ad uso riunioni, realizzati con



pareti modulari; il vano montacarichi è utilizzato a deposito, l'altezza interna è inferiore a quanto desumibile dalla planimetria catastale (h ml 2,80 anziché ml 3,00) e vede la presenza di controsoffitto a pannelli modulari; è presente una ampia scala in calcestruzzo rivestita a sasso decorativo, a due rampe, di accesso al piano primo; nella parte a Sud (magazzino): è stato realizzato un ufficio prefabbricato, la copertura del quale viene utilizzata a deposito materiali edili o affini, così parte del piano di copertura del piano terra; la porta di accesso a Sud, prevista anche come uscita di sicurezza, non si è potuta osservare per la presenza di depositi di materiali edili, sia all'interno che all'esterno;

al piano primo, sviluppato sopra al piano di copertura del piano terra, sono stati realizzati tre vani ad ufficio, di cui uno a *open space*, un antibagno e bagno, come al piano terra, un vano ad uso fotocopie e stampe;

separata dall'ufficio a *open space*, con una parete tra i pilastri presumibilmente in cartongesso, è presente una zona con accesso dal vano a magazzino per lo stoccaggio di materiale, vi si trova una scala in metallo che consente l'accesso al piano di copertura del piano primo soprastante, anch'esso utilizzato a stoccaggio di materiale edile o affine.

All'esterno, sull'area scoperta:

alla facciata Nord, in corrispondenza dell'ingresso del pubblico, è stata addossata una bussola d'ingresso (prevista in progetto all'interno della sala esposizione) realizzata in serramenti metallici (tipo alluminio preverniciato bianco) e vetro, con copertura in plexiglass traslucido e pavimentazione interna in piastrelle tipo rustico; inoltre, lungo tutta la facciata, escluso il tratto della bussola, è stato realizzato un portico, larghezza circa ml 2,5-3 e altezza di circa ml 3, con struttura in legno e piano di copertura in coppo o similare;



alla facciata Sud è stata addossata una tettoia di circa ml 32 x 12 e con altezza di circa ml 7-7,5, retta su profili metallici appoggiati su scaffalature metalliche, dall'aspetto degradato e in gran parte arrugginite, atte al deposito di materiale edile e appoggiate su pavimentazione in cemento liscio;

alle facciate Est e Ovest sono addossate lungo i due fronti alte scaffalature metalliche per il deposito di materiale edile (mediamente h ml 6 – 6,5 circa), appoggiate su pavimento in cemento liscio, dall'aspetto degradato e in gran parte arrugginite per l'esposizione alle intemperie;

a confine Nord con il MN 165, sono presenti esili strutture metalliche, in pilastri reggenti capriate a due falde e a falda unica con sporti, ricoperte in pannelli ondulati prefabbricati in fibrocemento (probabile Eternit); a livello terra: parziali tamponamenti di vani in laterizio e simili, il tutto relativo a un precedente capannone (di superficie coperta dichiarata in progetto di mq 673) da demolire per l'ottenimento della Concessione edilizia n. 91 del 06/05/1996 prot. 3548/96, che non è stato completamente demolito e ad oggi utilizzato a deposito di materiali, parcheggio coperto di macchinari da cantiere e autoveicoli (circa mq 320 - 350) al posto dell'area a parcheggio di mq 742 prevista in progetto;

a confine Sud con il MN 441 e il MN 370, al posto della prevista area a standard a verde di mq 735, è stato realizzato un volume chiuso su tre lati, baraccamento con struttura mista in legno e metallo "da recupero" e copertura in pannelli ondulati di metallo, per una dimensione approssimata di ml 31 – 32 x 4 e con altezza di circa ml 3-3,5, in precarie condizioni di stabilità; nelle vicinanze, altra tettoia ma di dimensioni inferiori e nelle stesse condizioni.

Per il ripristino dello stato concessionato e certificato agibile nel 1999, è necessario



prevedere la demolizione delle parti non autorizzate;

per le parti esterne quali: il completamento della demolizione delle strutture e delle coperture delle costruzioni relative alla Concessione in sanatoria che hanno, al tempo, concorso al calcolo della superficie edificabile; la demolizione delle coperture realizzate successivamente alla Agibilità del 1999, l'eliminazione della bussola esterna d'ingresso, la demolizione del portico in legno sul fronte Nord;

per le parti interne: il ripristino dei vani interni come da progetto (realizzazione di bussola d'ingresso alla sala espositiva ed eliminazione di un ufficio e della sala riunioni). Considerato che il Certificato di Agibilità n.21 del 1999 riguarda il progetto del 1996 e sua variante nel 1998, la parte a uffici, wc e vano servizio del piano primo nonché la scala in cemento di collegamento al piano terra, non sono urbanisticamente autorizzati e pertanto andrà ripristinato lo stato concessionato, con la demolizione dei manufatti non coerenti con il progetto approvato.

Tuttavia, previa verifica del rispetto degli standard urbanistici igienico-sanitari, della compatibilità con il numero degli utenti equivalenti (n.2 di progetto) per lo scarico dei reflui e contatti preliminari sulla procedibilità con l'Ufficio Tecnico del Comune - in via preventiva, ad oggi e in una pre-visione di massima - si può ipotizzare l'elaborazione di una S.C.I.A. in sanatoria per il ricavo di un nuovo vano ufficio, una sala riunioni al piano terra e la parte a uffici, wc e vano servizio del piano primo nonché, previa verifica di idoneità e collaudo statico da parte di tecnico abilitato della scala in cemento di collegamento tra i due livelli e la copertura del piano primo, ora utilizzata a deposito.

In linea di massima si può prevedere:

- per demolizioni, asporti e discariche delle strutture incongrue esterne, previa redazione da parte di tecnico abilitato di relazione tecnica sulla valutazione del rischio per le lavorazioni di materiali a base di amianto (in riferimento alla rimanenza del



precedente capannone) e altre incombenze in merito al trattamento dei rifiuti, un costo approssimato tra € 40.000 e € 60.000, con media di circa **€ 50.000** oltre imposte e oneri;

- per la pratica edilizia di demolizione; trattamento, trasporto rifiuti a discarica, si può prevedere approssimativamente un costo per competenze tecniche e professionali specialistiche di circa **€ 6.000** oltre imposte e oneri di legge;

In generale, non essendo stato rinvenuto in corso di sopralluogo, o prodotto da parte di Soggetto "1", alcun certificato e/o attestazione aggiornata in merito (come esempio non esaustivo): impianti meccanici e tecnologici (idro-termo, gas, elettrico, reti informatiche), antincendio, sicurezza sismica, qualità energetica, valutazione dei rischi sul lavoro per la parte edile, trattamento reflui, questi andranno redatti *ex novo*, con un costo approssimato per le competenze professionali tecnico-specialistiche di circa **€ 15.000** oltre imposte e oneri di legge.

Per la pratica edilizia di sanatoria e nuova agibilità presso lo S.U.A.P., con il coordinamento delle attività professionali specialistiche per certificati e/o attestazioni di cui sopra, si può prevedere approssimativamente un costo per competenze tecniche e professionali di circa **€ 7.500** oltre imposte e oneri di legge.

In relazione alle scaffalature metalliche, si ritiene necessario effettuare uno studio sulla loro assoggettabilità alle prescrizioni delle N.C.T. 2018 e all'applicazione delle norme tecniche per l'uso e la manutenzione dei sistemi di stoccaggio statici in acciaio e la verifica delle usure.

In corso di sopralluogo, Soggetto "1" riferiva di dubbi sulla qualità e sulla potabilità dell'acqua erogata dai rubinetti a servizio degli uffici e degli utenti la sala esposizione; a tal proposito si rinveniva un foglio di carta, precariamente esposto in ogni servizio igienico, con scritta a mano "*acqua non potabile*". Prudenzialmente si ritiene



necessaria l'effettuazione di un campionamento e analisi chimica e microbiologica di acqua ad uso potabile con determinazione dei parametri richiesti dal ASL di Treviso per l'agibilità dei locali. Il risultato di tale verifica riverbera sulla funzionalità attuale e successiva dell'immobile, sulla praticabilità e sui costi dell'aggiornamento della sua consistenza edilizia all'oggi; in via prudenziale si può prevedere la realizzazione di un nuovo pozzo idrico con profondità di prelievo di circa ml 170 e con un costo approssimato di € 14.500 oltre imposte e oneri di legge.

Quanto sopra esposto viene riportato rispetto alla documentazione estratta dagli Archivi del Comune e alla normativa vigente al momento della stesura della presente relazione e può essere soggetto a possibili modificazioni e integrazioni; si rimanda comunque all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa agli uffici competenti. I diritti, gli eventuali oneri, le sanzioni (da € 516,00 a € 5.160,00, con buona probabilità applicata nell'importo massimo), le oblazioni, i tributi, quando dovuti, sono definiti dal Responsabile del procedimento e/o dall'Istruttore tecnico-amministrativo della pratica. E' in ogni caso da intendersi onere a carico di parte offerente verificare preventivamente e sotto ogni profilo i beni pignorati. Si evidenzia che l'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'emissione del decreto di effettivo trasferimento del bene, deve procedere con la regolarizzazione amministrativa in base alle norme vigenti dettate dal D.L. 23 aprile 1985 n. 16 e successive modificazioni e integrazioni, e dall'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001.

Conformità catastale

La categoria catastale in cui è inserito l'immobile è D/8, per fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. La planimetria catastale



dell'immobile presenta delle difformità rispetto allo stato attuale, nell'indicazione dei mappali confinanti e nel realizzato. Sinteticamente, queste rispecchiano quanto descritto al § "confini del Lotto", § "conformità urbanistica" e "difformità" e l'attività di aggiornamento degli elaborati catastali varia in funzione degli esiti del ripristino / regolarizzazione urbanistica; stimo il presumibile costo dell'aggiornamento catastale per il tecnico professionista abilitato di circa € 2.000 più imposte e oneri di legge.

DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, Anagrafe Tributaria, sono risultati registrati n.2 contratti di locazione riguardanti l'immobile staggito:

1- N. 253, serie 3T, anno 2021, situazione apparente: contratto in corso;

2- N. 9659, serie 3T, anno 2021, situazione apparente; contratto in corso.

Contratto 1- N. 253 serie 3T anno 2021, sottoscritto il **01/09/2020**: trattasi di Contratto di sublocazione per immobili urbani ad uso diverso dall'abitazione, locatore: Soggetto

"5"; conduttore: Soggetto "6";

immobile locato: Comune di Breda di Piave, sez. D, Fg.4, MN 122, sub 5, cat. D/8,

RC. € 5.956,18 **piano terra e piano primo**;

durata: anni 6 + 6 con inizio effettivo dal 01/09/2020 al 31/10/2026;

canone di locazione: € 40.000,00 in 12 rate mensili anticipate di € **3.333,33** oltre IVA

ciascuna, entro il giorno 10 di ogni mese, adeguamento del canone mensile regolato

da normative Istat;

recesso locatore: in qualsiasi momento, con comunicazione mediante lettera

raccomandata al locatore con preavviso di sei mesi.

Si evidenziano alcune criticità dell'articolo:

art.7: *"I locali si concedono in locazione per l'uso dichiarato da parte conduttrice*

[Soggetto "6"] che dichiara di attendere entro il 30/01/2021 idoneo certificato di



conformità dell'impianto elettrico con valutazione del rischio di fulminazione, della conformità meccanica (impianti di riscaldamento e rinfrescamento), della conformità del cancello elettrico e planimetrie dell'immobile locato. Oltre a tale data se la parte Condittrice [Soggetto "6"] non consegnerà quanto sopra, il presente accordo sarà nullo".

art.9: "Il conduttore [Soggetto "6"], a seguito della visita dell'immobile e degli accertamenti [...] dichiara [...] di prenderlo in consegna ad ogni effetto [...]. Il conduttore [Soggetto "6"] dichiara di esonerare il locatore [Soggetto "5"] da ogni responsabilità [...] senza alcun risarcimento dei danni, ad eccezion fatta per quanto riguarda la congruità dell'impianto elettrico con valutazione rischio fulminazione, conformità meccanica (impianti di riscaldamento e rinfrescamento), conformità cancello elettrico e planimetrie, per le quali il conduttore [Soggetto "6"] attende entro e non oltre il 30/01/2021 regolare certificato (vedi art.7 del presente accordo)."

Art.11: "[...]. L'esecuzione da parte del conduttore [Soggetto "6"] d'opere per le quali disposizioni, anche future, legislative e regolamentari in materia d'edilizia prescrivono il rilascio di autorizzazioni, concessioni, licenze e permessi, comporterà la risoluzione del contratto".

Contratto 2- N. 9659 serie 3T anno 2021, sottoscritto il **03/11/2021**: trattasi di Contratto di locazione di immobile, tra il locatore Soggetto "5" e il Condittrice Soggetto "6";

immobile locato: Comune di Breda di Piave, sez. D, Fg.4, MN 122, sub 5, cat. D/8, RC. € 5.956,18 per la "**porzione a magazzino dell'immobile sito in San Bartolomeo di Breda di Piave (TV) via Indipendenza nr.98/A, avendo già locato altra porzione dell'immobile, con contratto da considerarsi qui allegato.**" [...] "All'interno del magazzino sussistono scaffalature [...] Detta scaffalatura potrà essere eventualmente



utilizzata solo per gli usi consentiti dalla legge e per eventuale futura certificazione. –
con riguardo alla conformità dell'immobile e alle norme edilizie ed urbanistiche nonché
alla conformità degli impianti elettrici e alle normative vigenti, il locatore [Soggetto "5"]
si impegna a fornire e a rendere a norma lo stabile entro 30 giorni dalla data della
presente contratto”;

art.5 Compenso e rimborsi spese: nel contratto di locazione viene “**compresa tutta
l'adiacente e pertinente parte esterna scoperta all'immobile eccettuata la zona a
tettoie in Eternit, non oggetto di alcuna locazione**”;

durata: efficacia per tutta la durata del Contratto 1- N. 253 serie 3T anno 2021: anni 6
+ 6 con inizio effettivo dal 01/09/2020 al 31/10/2026;

canone di locazione: € **1.667,00** oltre IVA al mese (€ 20.004,00 anno), rate mensili
anticipate, entro il giorno 10 di ogni mese.

All'art.11. Subappalto: “Il Conduttore potrà subcondurre per tutte le obbligazioni
previste dal presente contratto e per legge sublocare l'immobile, rimanendo
comunque solidalmente responsabile con il”.

Il Soggetto “1” ha inviato inoltre al Custode giudiziario, copia di un contratto di
locazione commerciale, non registrato all'Agenzia delle Entrate, sottoscritto in data
01/09/2019: locatore ditta Esecutata “1.1”, conduttore: Soggetto “5” (nei contratti
registrati sopra riportati, con ruolo di locatore),

immobile locato: Comune di Breda di Piave, sez. D, Fg.4, MN 122, sub 5, cat. D/8,
RC. € 5.956,18, **piano terra**;

durata: anni 6 + 6 con inizio effettivo dal 01/09/2020 al 31/10/2026;

canone di locazione: € 30.000,00 in 12 rate mensili anticipate di € **2.500,00** oltre IVA
ciascuna, entro il giorno 5 di ogni mese.



Si evidenzia:

art.7: *“Al conduttore è concessa la facoltà di sublocare/dare in comodato i locali, fermo restando che non dovrà variare l’uso dell’immobile pattuito [nota: pattuizione non rinvenibile nel testo se non nel titolo] nel presente contratto e che nessun rapporto si instaurerà tra il locatore ed il sublocatario/comodatario”.*

art.8: *“Il conduttore, a seguito della visita nell’immobile [...] dichiara [...] di dichiararlo adattabile all’uso destinato dopo gli interventi di cui al qui allegato doc. A) [nota: non si è rinvenuto nessun allegato] e quindi in stato locativo consono [...]. [...] Il conduttore si farà carico di eseguire gli interventi di cui al qui allegato doc A.) che saranno integralmente addebitati al locatore o che dal conduttore potranno essere compensati con il canone dovuto.”*

Questo contratto del 2019, non risultando registrato presso l’Agenzia delle Entrate, appare **non opponibile**;

considerato che il Soggetto “5” è sub-locatore nei successivi contratti del 2020 e 2021, ambedue registrati nel 2021, difettando della registrazione all’Agenzia delle Entrate nel 2019, questi appaiono anch’essi **non opponibili**.

Da visure presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Treviso e Belluno, risulta che presso lo stesso immobile staggito hanno sede legale quattro società, come di seguito elencate:

Esecutata “1.1”, con attività prevalente: gestione (locazione) immobile di proprietà, commercio all’ingrosso di materiali edili di varia natura;

Soggetto “5”, con attività prevalente: servizi di gestione e movimentazione interna merci presso magazzini di terzi;

Soggetto “6”, con attività prevalente: attività di general contractor in ambito edile-



impiantistico per l'installazione di prodotti e materiali ad alta efficienza energetica (con esclusione delle attività di cui il d.m. 37/2008), consulenza su servizi;

Soggetto "7", con attività prevalente: attività di general contractor in ambito edile-impiantistico per l'installazione di prodotti e materiali ad alta efficienza energetica (con esclusione delle attività di cui il d.m. 37/2008), consulenza su servizi.

Dal supplemento di indagine presso l'Agenzia delle Entrate, Anagrafe Tributaria risulta che non è stato possibile individuare alcun contratto stipulato da tale Soggetto "7" che riguardi l'immobile interessato dalla procedura di esecuzione.

Pertanto, si può ritenere che il Soggetto "7" occupa l'immobile **senza titolo**.

In ogni caso, si evidenziano delle incongruenze tra i contratti in merito alle effettive parti locatate/sublocatate dell'immobile: il contratto del 2019 indica locato il **piano terra** del MN 122, sub 5 e che si presume comprendere superfici non a magazzino e magazzino; il contratto del 2020 indica sublocati il **piano terra**, che si presume comprendere superfici non a magazzino e magazzino, e il **piano primo** che è non agibile e il conduttore/sublocatore senza titolo su questa parte, per parzialità del contratto precedente; il contratto del 2021 indica sublocata la "**porzione a magazzino [...] compresa tutta l'adiacente e pertinente parte esterna scoperta all'immobile eccettuata [...]**", porzione a magazzino che era già stata sublocata nel precedente contratto.

Si evidenzia inoltre che la compresenza di quattro soggetti giuridici ("1.1", "5", "6" e "7") di cui uno senza titolo, senza definizione nei contratti degli effettivi locali occupati, sia come sede legale sia come operatività, rende indistinguibili le responsabilità di ognuno rispetto all'immobile locato.

VERIFICA DI CONGRUITA' DEI CANONE DI LOCAZIONE



La verifica della congruità dei canoni di locazione è consistita nel considerare gli elementi certi, quali ad esempio superficie, e nel valutare gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso

Per la verifica esposta di seguito ho considerato come parametro la superficie lorda commerciale attualmente agibile ad uso commerciale e a magazzino, e la superficie esterna parametrata per il rapporto mercantile ed equiparata come magazzino:

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Sup. commerciale
Piano terra - commerciale -	352,95	1,00	352,95
Piano terra - magazzino -	819,60	1,00	819,60
Area scoperta - (sup. catastale.) -	5.599,00	0,10	559,90

a. Verifica rispetto ai valori OMI

I valori di riferimento espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il 1° semestre 2023, nella fattispecie Fascia extraurbana, zona agricola, case sparse codice R1, funzionalmente coerente per analogia d'uso, per uno stato conservativo ottimo, relativamente alla locazione di immobili a destinazione **commerciale** con tipologia a **negozio**, si situano in un intorno all'intervallo tra **3,3-4,5 €/mq x mese** e la tipologia a **magazzino**, si situano in un intorno all'intervallo tra **1,2-1,6 €/mq x mese**.

La stima del canone di locazione si colloca pertanto in un intervallo - composto dalla componente dello spazio a negozio (mqc 352,95) di 1.164,74-1.588,28 € x mese e dalla componente dello spazio a magazzino (interno ed esterno, mqc 819,60+559,90 = mq 1.379,50) di 1.655,40-2.207,20 € x mese – complessivo di **2.820,14-3.795,48 € x mese** con un valore medio di **3.307,81 € x mese**.

b. Verifica rispetto ai valori Borsino Immobiliare

I valori di riferimento del Borsino Immobiliare zona periferica, agricola, case sparse relativamente alla locazione di immobili a destinazione **commerciale** con tipologia a



negozio, si situano in un intorno all'intervallo tra **2,9-3,7 €/mq x mese** e la tipologia a

magazzino, si situano in un intorno all'intervallo tra **0,9-1,4 €/mq x mese**.

La stima del canone di locazione si colloca pertanto in un intervallo - composto dalla componente dello spazio a negozio (mq 352,95) di 1.023,56-1.305,92 € x mese e dalla componente dello spazio a magazzino (interno ed esterno, mq 819,60+559,90 = mq 1.379,50) di 1.241,55-1.931,30 € x mese – complessivo di **2.265,11-3.237,22 € x mese** con un valore medio di **2.751,16 € x mese**.

c. Verifica rispetto alle indagini di mercato

La consultazione dei principali siti Internet, dedicati al mercato immobiliare di tipo commerciale, ha permesso di rilevare che non risultano attualmente proposte di locazioni dalle caratteristiche simili nella zona interessata, se non per affittanze di immobili di media e piccola dimensione e in zone distanti e in contesti dalle caratteristiche diverse.

Congruità canoni di locazione

Al fine di verificare la congruità del canone facendo riferimento all'art. 2923 comma 3 c.c. "*...In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo...*"

valuto come canone al giusto prezzo, la media dei valori riscontrati:

$$3.307,81 \text{ €} + 2.751,16 \text{ €} / 2 = 3.029,48 \text{ € mensili}$$

Date le condizioni descritte, visti i valori calcolati e valutati, lo scrivente ritiene che

Contratto 1- N. 253 serie 3T anno 2021, con canone di **3.333,33 € x mese** (oltre IVA)

per il piano terra (senza distinzione tra superfici a magazzino e non a magazzino) e il piano primo (ancorché non agibile) **sia congruo;**

Contratto 2- N. 9659 serie 3T anno 2021: con canone di **1.667,00 € x mese** (oltre IVA) per la "*[...] porzione a magazzino [...] compresa tutta l'adiacente e pertinente*"



parte esterna scoperta all'immobile [...] sia congruo, in quanto contenuto nella soglia inferiore; infatti, preso in considerazione la sola parte a magazzino si ottiene: a.) 1.655,40-2.207,20 € x mese e b.) 1.241,55-1.931,30 € x mese con media dei valori riscontrati di **1.758,86 € x mese** > canone di 1.667,00 € x mese > 1.172,58 € x mese, quest'ultimo pari alla soglia di 1/3 del giusto prezzo.

DIVISIBILITA' DEL BENE

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è né opportuna né giustificata la vendita in più parti.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Criteri di stima

La situazione attuale del mercato immobiliare, descritta nei sondaggi di tipo congiunturale del mercato correlato alle superfici commerciali e a magazzino evidenzia una prevalenza di stabilità dei prezzi, con previsione delle quotazioni attese in calo, il permanere dell'andamento in flessione delle vendite, correlato alle prospettive di sviluppo economico di macroarea e nazionali, dall'accessibilità al credito delle imprese e dai tassi di interesse divenuti più onerosi. Le prospettive del mercato sono influenzate dalle forti oscillazioni dei costi dei beni energetici, dalle incertezze nelle previsioni macro-economiche collegate anche alle modifiche normative in campo edilizio-energetico e interruzione del sistema dei bonus edilizi, nonché ai recenti conflitti. L'interesse all'acquisto è condizionato, in genere, dal contesto in cui il bene si trova, dalla presenza di servizi di area, dall'estetica dell'insieme nel suo complesso e nel dettaglio dell'immobile. Considerando quindi che come elementi incrementali di valore possono essere considerati: la presenza di un'ampia area esterna di manovra e parcheggio, la relativa vicinanza con collegamenti stradali territoriali (Ponte di Piave, Maserada per attraversamenti del Fiume Piave, casello autostradale di Meolo-



Roncade su A4), mentre come elementi decrementali di valore possono essere considerati: la necessità di regolarizzazione urbanistica e catastale, la vetustà della costruzione, la modesta qualità estetica dell'immobile e delle finiture, tutti elementi che influenzano la modalità di valutazione e il giudizio di stima che rapportati alla configurazione del bene oggetto di perizia, mi fa ritenere la stima di tipo sintetico quella che meglio può attribuire una corretta valutazione economica.

Valutazioni

La valutazione del bene è conseguenza di indagini di mercato e alla verifica dei prezzi applicati in zona, relativi a proposte di compravendite di immobili simili, in riferimento all'andamento del mercato e alla zona in cui l'immobile è inserito, con media ponderata delle quotazioni a mq; dalla verifica del valore catastale e dalla verifica presso l'Agenzia delle Entrate (Breda di Piave, 1° semestre 2023) dei valori applicati che risulta sinteticamente rappresentativa delle quotazioni in generale per l'ambito commerciale: fascia: extraurbana, zona: agricola, case sparse;

Tipologia	stato conservativo	valore mercato (€/mq) min. - max
Negozi	ottimo	€/mq 800 - €/mq 970
Magazzini	ottimo	€/mq 230 - €/mq 285

con un valore di mercato medio di €/mq 885 per le superfici a commerciale e di €/mq 257,50 per magazzino.

Dalle ricerche nello stesso periodo su pubblicazioni specializzate di immobili in vendita in zona, si sono registrate, con ampio margine di approssimazione per le dimensioni, descrizioni di proposte di prezzo di richiesta per un intorno di €/mq 661 - €/mq 827, per superfici ad uso commerciale e di €/mq 154 - €/mq 241 per superfici ad uso magazzino, con qualche valore superiore ma con caratteristiche di posizione, forma e consistenza diversa (€/mq 404 ad uso commerciale e €/mq 275 ad uso magazzino).



Considerata la media dei valori OMI, le statistiche di zona, le proposte immobiliari, lo stato dell'immobile, si può stimare un valore medio di €/mq 814,50 arrotondato a **€/mq 815** per le superfici ad uso commerciale e di €/mq 227,50 arrotondato a **€/mq 228** per le superfici ad uso magazzino.

STIMA DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

In considerazione di quanto sopra descritto vengono adottati i valore di sintesi di €/mq 815,00 che rapportato alla superficie a commerciale di mqc 684,25, risulta:

superficie commerciale mq 684,25 x €/mq 815,00	557.663,75 €
--	--------------

di €/mq 228,00 che rapportato alla superficie a magazzino di mqc 1.376,50, risulta:

superficie magazzino mq 1.379,50 x €/mq 228,00	314.526,00 €
--	--------------

complessivamente di	872.189,75 €
---------------------	--------------

al quale si applicano i presumibili costi stimati di massima per la regolarizzazione urbanistica, quali

demolizioni, asporti, discariche abusi esterni	- 50.000,00 €
--	---------------

pratica edilizia demolizioni abusi esterni	- 6.000,00 €
--	--------------

realizzazione di nuovo pozzo idrico	- 14.500,00 €
-------------------------------------	---------------

certificati e attestazioni per S.C.I.A. sanatoria e agibilità	- 15.000,00 €
---	---------------

pratica S.C.I.A. sanatoria e agibilità presso S.U.A.P.	- 7.500,00 €
--	--------------

sanzione (variabile 516,00 - 5.160,00)	- 5.160,00 €
--	--------------

aggiornamento catastale	- 2.000,00 €
-------------------------	--------------

ottenendo un valore di	772.029,75 €
------------------------	--------------

al quale si può applicare un deprezzamento

per vendita all'asta del 25%, pari a	- 193.007,44 €
--------------------------------------	----------------

ottenendo un valore di	579.022,31 €
------------------------	--------------

che arrotondato a base d'asta, risulta un prezzo di	579.000,00 €
--	---------------------



RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA

Prezzo base d'asta € 579.000,00 (euro cinquecentosettantanovemila/00)

ELENCO ALLEGATI

1. Agenzia del Territorio – Servizi catastali:

- estratto di mappa;
- visure storiche;
- elenco subalterni, elaborato planimetrico;
- planimetria catastale MN 122 sub 5.

2. Agenzia delle Entrate - Servizi di pubblicità immobiliare:

- due elenchi note.

3. Agenzia delle Entrate:

- comunicazioni esito locazioni;
- contratti di locazione.

4. Comune di Breda di Piave:

- C.E. n. 91 del 1996;
- C.E. n. 105 del 1998;
- Autorizzazione allo scarico n. 14 del 1999;
- Agibilità n. 21 del 1999;
- Certificato Destinazione Urbanistica.

5. Atto:

- compravendita – not. Baravelli rep 76975 del 2017;
- mutuo – not. Baravelli rep 76976 del 26-04-2017.

6. Documentazione sopralluogo:

- Fascicolo foto;



- Schema di massima di rilievo.

7. Scheda:

- elenco nominativi;

- sintetica per l'ordinanza di vendita.

8. Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura

- visure camerali.

Tanto riferisce il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto e si firma.

Treviso, 07/11/2023

il Perito Estimatore

arch. Alfonso Mayer

