

Studio Tecnico
dott. arch. FANTIN GIUSEPPE
 piazza Negrelli 17/1
 31044 MONTEBELLUNA (TV)
 tel. 0423.303311

Esecuzione Immobiliare
R.G.E. 467 / 2022

TRIBUNALE DI TREVISO - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Imm.re R.G.E. n. 467/2022

udienza 24/04/2024

G.E. : dott.ssa TORRESAN PAOLA
 Perito Stimatore : arch. GIUSEPPE FANTIN
 Custode : I.V.G.

promossa da:

[REDACTED]

con avv. ANTONELLA LILLO e avv. PAOLO CORLETTI

contro :

esecutato 1

Creditori iscritti non intervenuti:

[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA (Lotto Unico)



**Lotto Unico : TERRENO DI CIRCA 26.500 MQ CATASTALI
 CON SOVRASTANTI SERRE E MANUFATTI ACCESSORI**

Valore di vendita proposto : ----- € 615.000,00

ubicazione : VITTORIO VENETO (TV) – via Cinzio Cenedese n. 93

disponibilità : OCCUPATO DA TERZI CON CONTRATTO DI AFFITTO

stato di conservazione : SCADENTE

quota pignorata : INTERA (1/1) PIENA PROPRIETA'

descrizione catastale : COMUNE DI VITTORIO VENETO

CATASTO FABBRICATI, SEZIONE E, FOGLIO 11

MAPP. 706 SUB 1 – Cat. D/10 – R.C. Euro 10.426,00 – via Cinzio Cenedese n. 93, p. T-1

con corte esclusiva

CATASTO TERRENI, FOGLIO 66 - MAPP. 706 – Ente Urbano di mq 26.499

l'ausiliario del G.E. : dott. arch. FANTIN GIUSEPPE

Montebelluna, li 25 marzo 2024



INDICE

1)	<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	<u>3</u>
2)	<u>UBICAZIONE</u>	<u>5</u>
3)	<u>ZONIZZAZIONE URBANISTICA</u>	<u>8</u>
4)	<u>ZONIZZAZIONE SISMICA</u>	<u>12</u>
5)	<u>CONFORMITA' CATASTALE</u>	<u>13</u>
6)	<u>DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE</u>	<u>19</u>
6.a)	<u>VERIFICA CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE</u>	<u>27</u>
7)	<u>AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA</u>	<u>32</u>
8)	<u>PROVENIENZE E SERVITU'</u>	<u>36</u>
9)	<u>VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</u>	<u>38</u>
10)	<u>FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI</u>	<u>42</u>
11)	<u>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</u>	<u>45</u>



1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è costituito da molteplici serre di svariate dimensioni con annessi locali uso avanserra / magazzini / ricovero attrezzi, disposti su vari corpi separati, il tutto ricadente su un lotto di terreno di circa 26.500 mq catastali.

Il complesso edilizio è ubicato in via Cinzio Cenedese n. 93 nel Comune di Vittorio Veneto (TV), località Ceneda, e risulta così descritto catastalmente:

quota pignorata : **INTERA (1/1) PIENA PROPRIETA'**

descrizione catastale :

COMUNE DI VITTORIO VENETO

CATASTO FABBRICATI, SEZIONE E, FOGLIO 11

MAPP. 706 SUB 1 – Cat. D/10 - R.C. Euro 10.426,00 - via Cinzio Cenedese n. 93, p. T-1
Con corte esclusiva

CATASTO TERRENI, FOGLIO 66

MAPP. 706 – Ente Urbano di mq 26.499

L'area coperta e scoperta del mappale 706 sub 1 della Sez. E fg. 1 del Catasto Fabbricati di Vittorio Veneto, è individuato nella sua interezza dal mappale 706 del fg. 66 del Catasto Terreni di Vittorio Veneto.

Il mapp. 706 di mq 26.499 deriva dall'accorpamento dei mappali 168 (ex 168/a) di mq 2.434, 172 di mq 55, 376 di mq 335, 377 (ex 377/a) di mq 12.765 e 184 di mq 10.910.

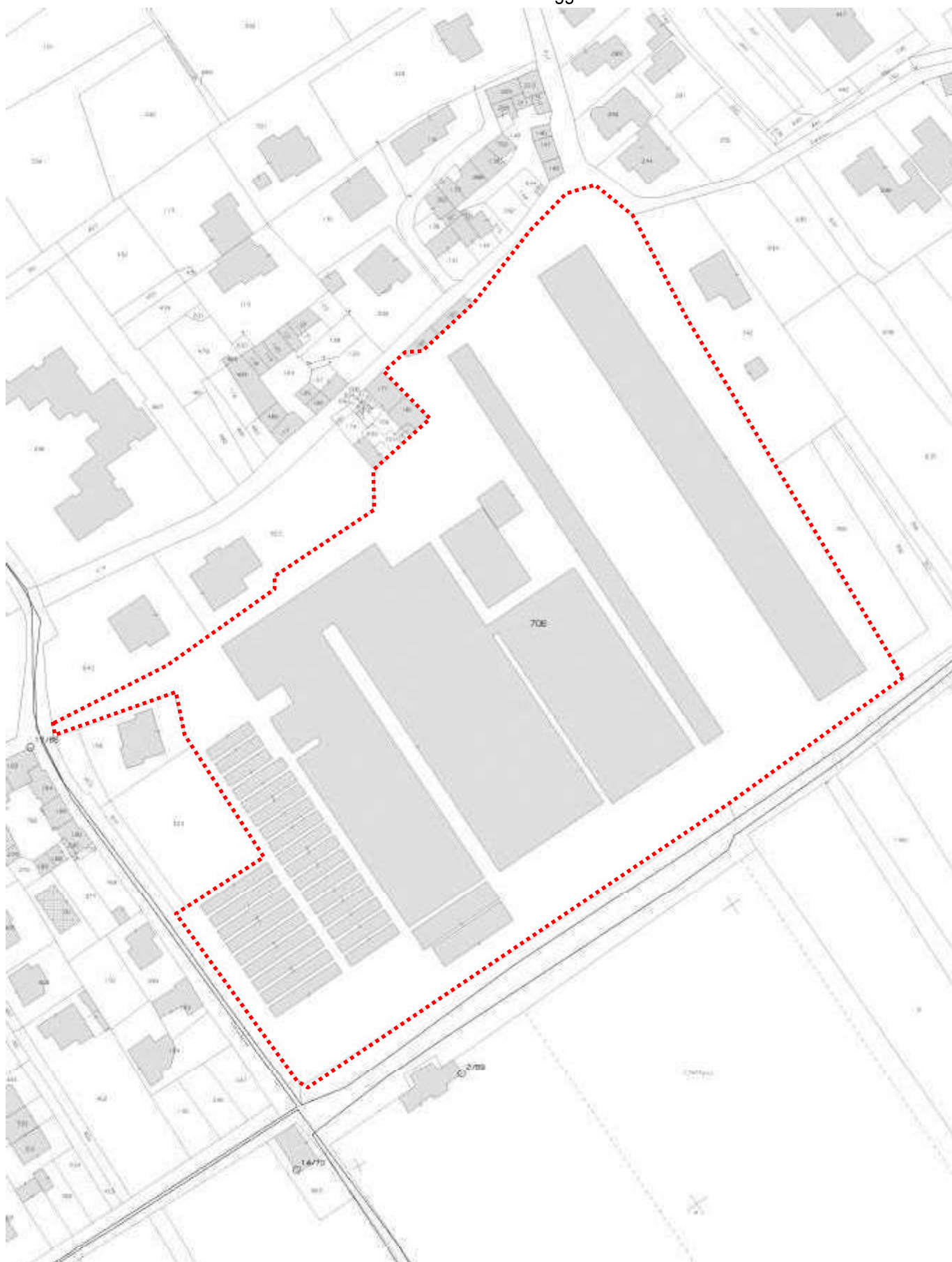
La descrizione attuale del bene, come riportata nel precedente quadro, corrisponde con quella contenuta nell'Atto di Pignoramento.

Confini dell'immobile (in senso orario, salvo altri e/o più precisi):

L'ente urbano mapp. 706 (fg. 66 Catasto Terreni del Comune di Vittorio Veneto) confina in senso orario con strada (via Cinzio Cenedese), mapp. 643 - 653 - 174 - 699 - 701 - 180 - 181 - 177, strada (via Dei Zambon), mapp. 182 - 183, strada (via Dei Zambon e Via Cal da Poz), mapp. 342 - 355 - 356, strada (via Ippolito Nievo e via Cinzio Cenedese), mapp. 425 - 424 - 169 - 423.



Fig. 1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di VITTORIO VENETO, fg 66, mapp. 706
con contorno rosso è indicato l'immobile oggetto di esecuzione



2) UBICAZIONE:

VITTORIO VENETO (TV) – via Cinzio Cenedese n. 93

L’immobile oggetto di esecuzione è situato nel centro abitato del Comune di Vittorio Veneto (TV), più precisamente a sud-ovest in località Ceneda, in zona urbanizzata semiperiferica, di fronte al Cimitero.

L’immobile ricade in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico Ambientale della zona panoramica del Comune di Vittorio Veneto.

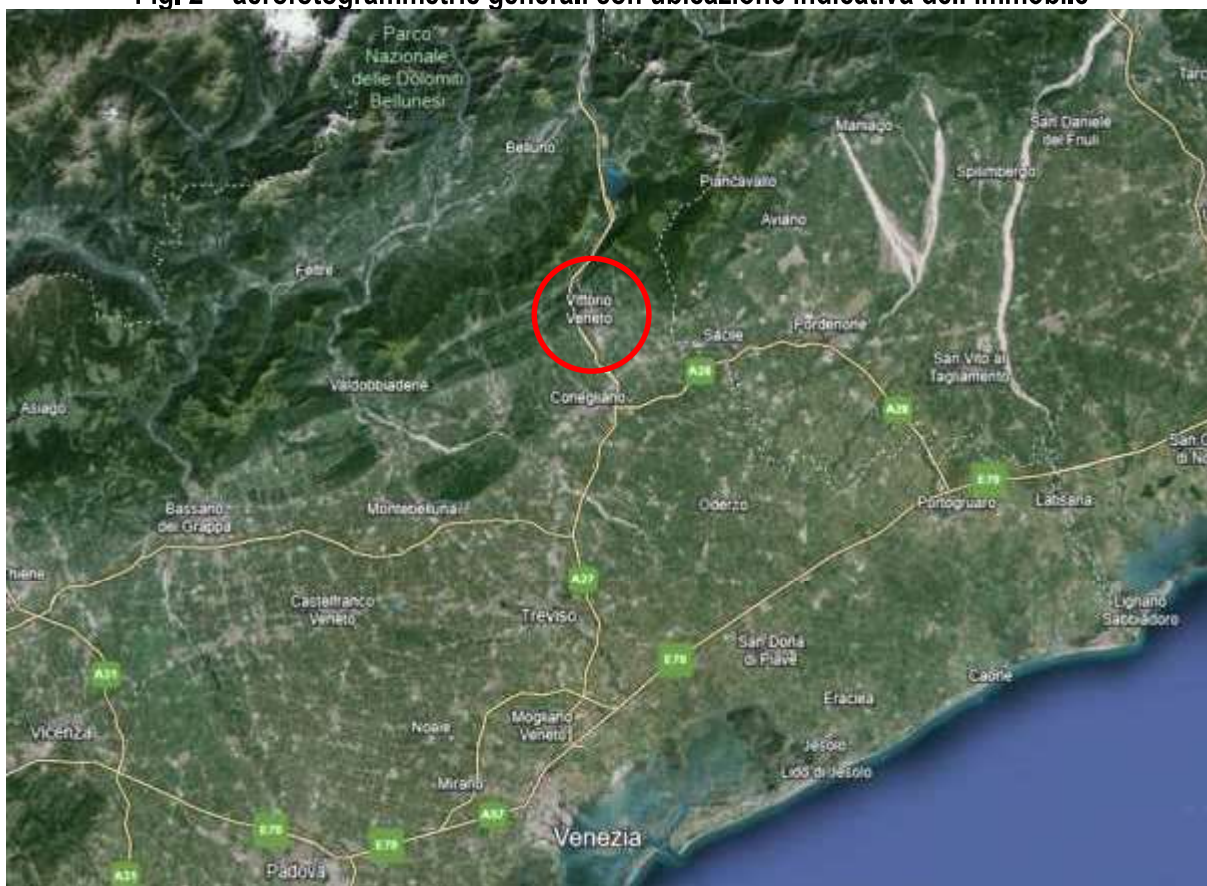
Si inserisce nel contesto paesaggistico-ambientale delle Prealpi Trevigiane, a nord, e del Sito Unesco “Le colline del Prosecco di Conegliano e Valdobbiadene”, ad ovest.

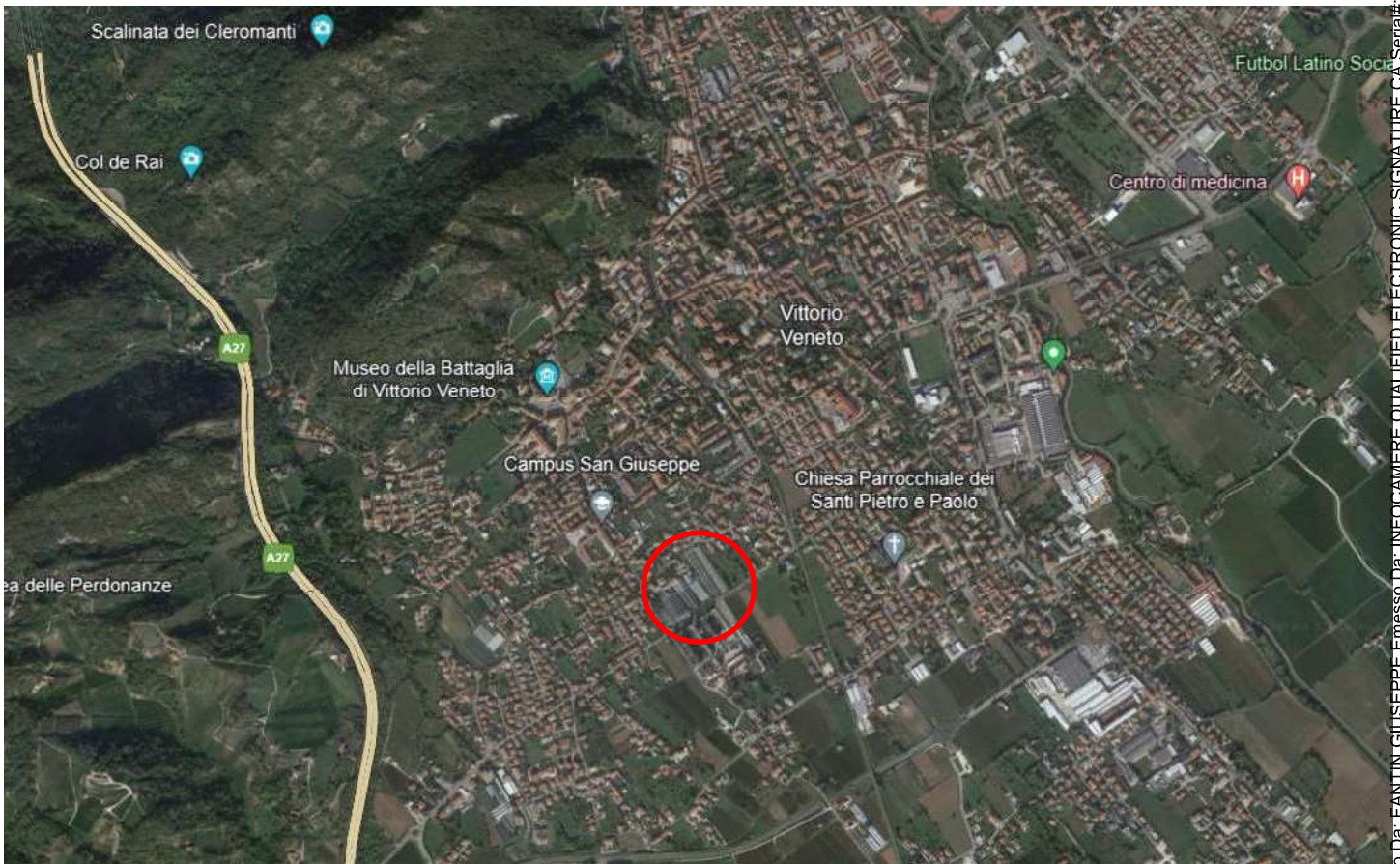
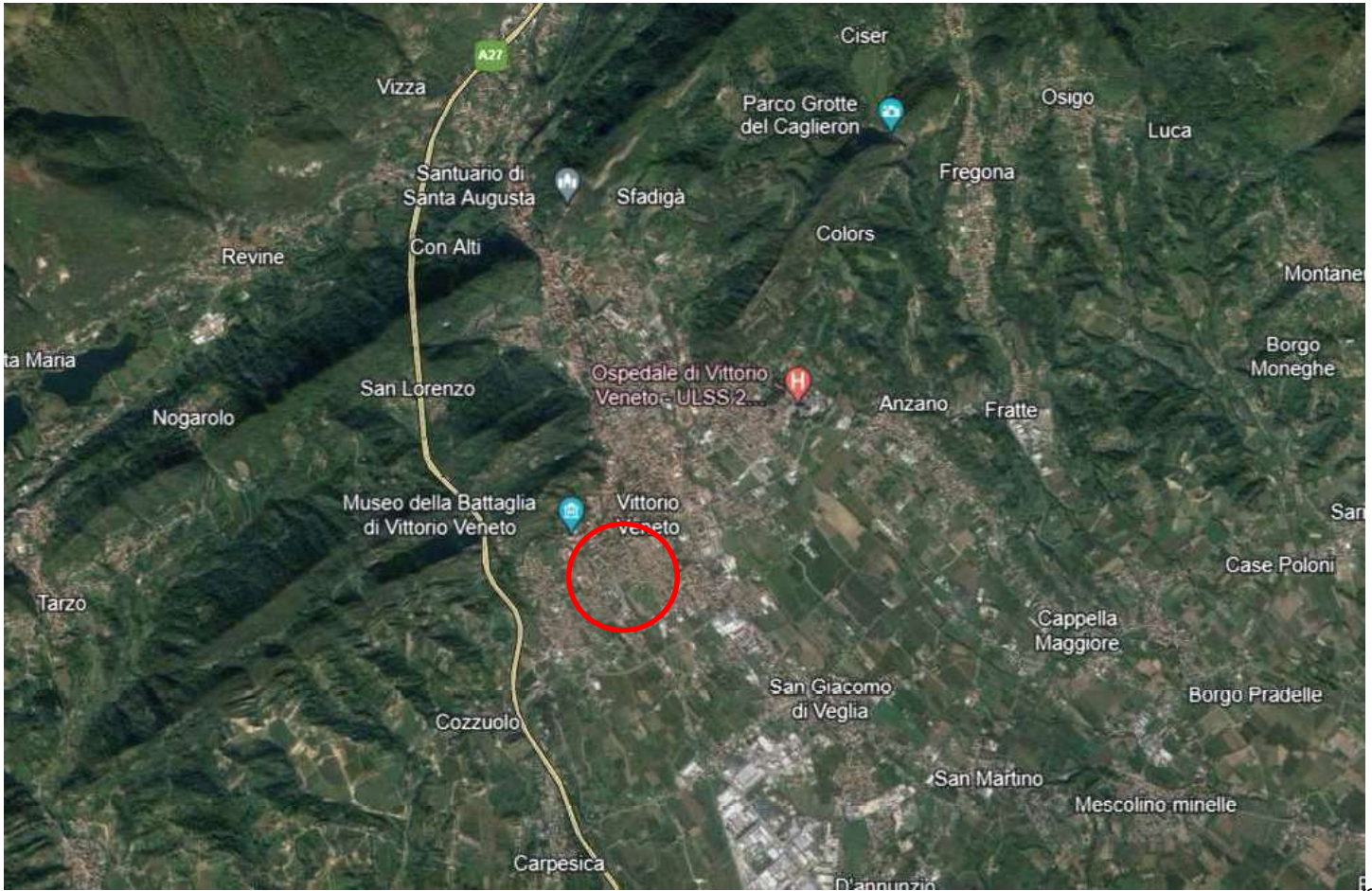
I principali servizi, quali esercizi di vicinato, scuole primarie e secondarie di primo grado, Municipio, Ufficio Postale, banche, ecc. si trovano nel medesimo centro abitato di Vittorio Veneto.

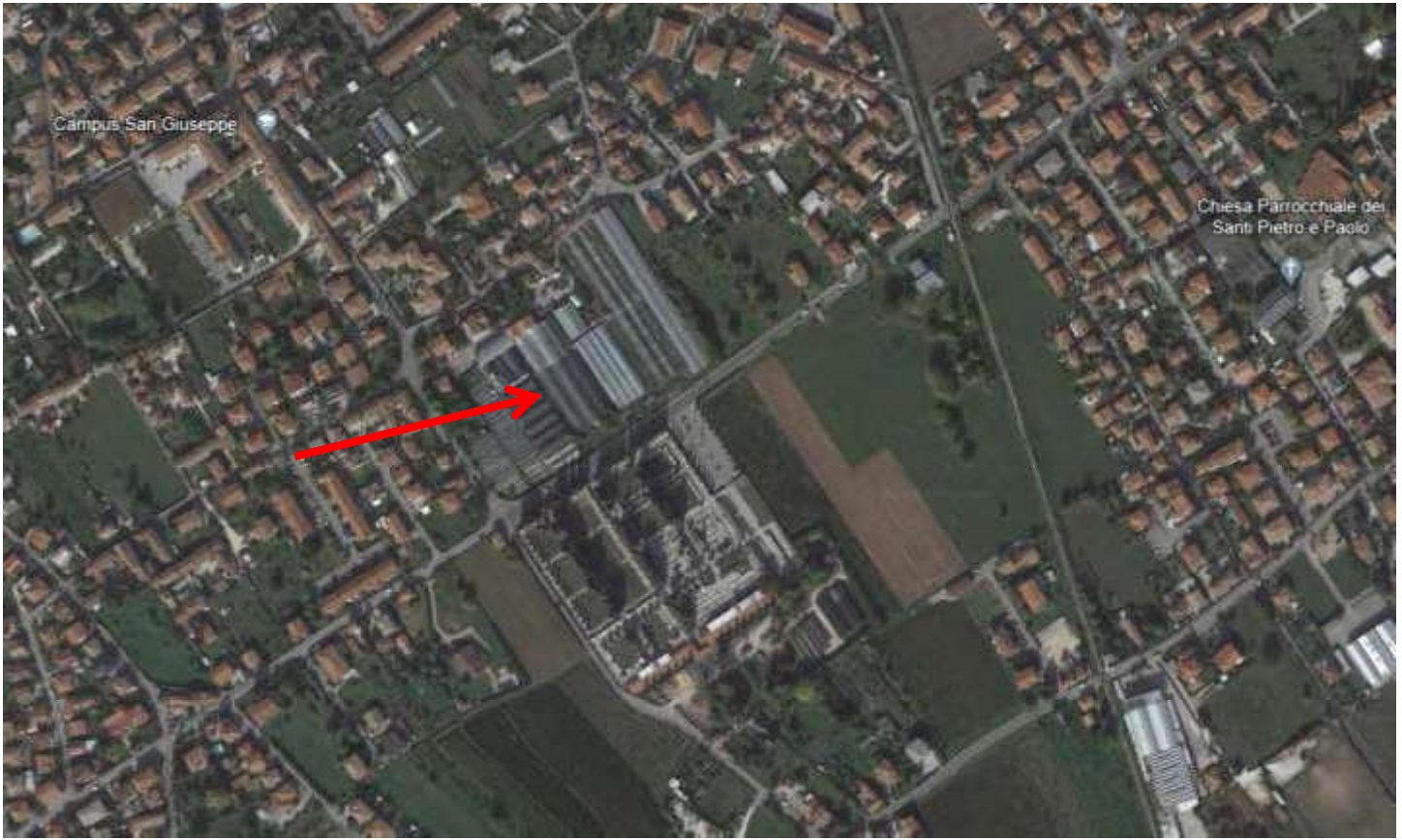
Altri servizi quali Ospedale, scuole secondarie di secondo grado, Stazione Ferroviaria, ecc. si trovano nel medesimo comune.

La zona è facilmente accessibile dalla viabilità comunale collegata alle arterie provinciali e regionali.

Fig. 2 – aerofotogrammetrie generali con ubicazione indicativa dell’immobile







3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:

Come si desume dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune con il n. 156-2023-bis del 13/03/2024, al quale si rimanda per ulteriori dettagli, nel prosieguo del paragrafo si indica la classificazione del terreno mapp. 706 fg. 66 del Comune di Vittorio Veneto oggetto di esecuzione risultante da:

- il vigente Piano Regolatore Generale (PRG) – Variante di sintesi approvata con delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 2733 del 16/05/1995 – e successive Varianti parziali;
- il Piano di Assetto del Territorio (PAT) adottato con Delibera di Consiglio comunale n. 29 del 26/07/2023 e pubblicata il 11/08/2023;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 64 del 23/11/2023 di adozione della “Variante Verde” per la riclassificazione di aree edificabili di cui all’art. 7 della L.R. n. 4/2015;
- le misure di salvaguardia di cui all’art. 29 della L.R. 23/04/2004 n. 11 e alla L. 03/11/1952 n. 1902 e successive modifiche ed integrazioni;
- sono fatte salve le eventuali prescrizioni e/o direttive impartite dagli strumenti urbanistici di livello superiore sia adottati che approvati.

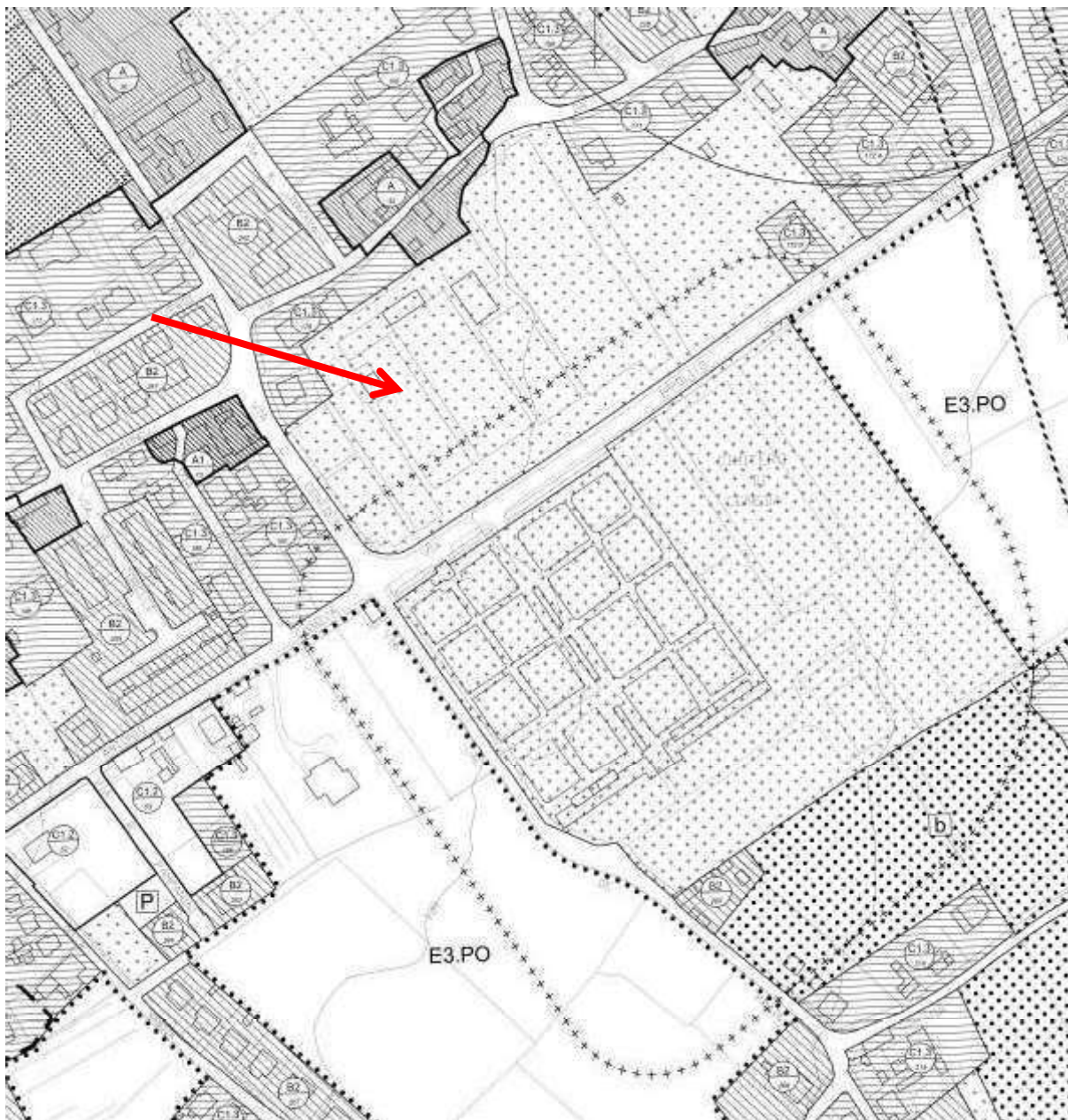
Il terreno è così classificato dal vigente Piano Regolatore Generale (PRG):

- per la maggior quota parte ricade in zona a "Verde di rispetto o tutelato" in cui sono vietate nuove edificazioni come meglio precisato dall'art. 100 delle N.T.A. del vigente P.R.G.
- Porzione in zona di tipo F3 "Viabilità esistente", ai sensi dell’art. 70 delle N.T.A. del vigente P.R.G.
- Porzione in Zona di tipo A area di antico impianto di interesse culturale e ambientale, che nello specifico prevede "Centro storico comprendendo sia i centri principali che quelli minori", di cui al Titolo II delle vigenti Norme di Attuazione del P.R.G.
- Il vialetto di accesso ricade in zona di tipo C1.3 "Zone di espansione, integrazione e completamento", ai sensi dell’art. 54 delle N.T.A. del vigente P.R.G., nelle quali sono ammessi interventi di completamento, sostituzione e/o ristrutturazione urbanistica ed edilizia nel rispetto degli indici di zona.
- L’area ricade in ambito soggetto alla “Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona panoramica nel comune di Vittorio Veneto” di cui al D.M. 19/05/1965 e all’art. 136 comma 1 lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004.
- Porzione dell’area è soggetta a “Vincolo di rispetto cimiteriale”, ai sensi dell’art. 107 delle N.T.A. del vigente P.R.G.



- Porzione dell'area ricade in ambito ad alto rischio archeologico ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. n. 42/2004.

Fig. 3 – estratto Piano Regolatore Generale del Comune di VITTORIO VENETO
con freccia rossa, il compendio immobiliare oggetto di esecuzione



Si precisa che fra la data odierna di redazione della presente relazione di stima e l'eventuale futura data di aggiudicazione dell'immobile potrebbero intervenire varianti urbanistiche che potrebbero variare le destinazioni urbanistiche e/o la capacità edificatoria e/o i vincoli urbanistici.

Il terreno, con il Piano di Assetto del Territorio (PAT), è anche stato classificato come segue:

- “Fascia di rispetto del casello autostradale”, di cui all’art. 25 delle Norme Tecniche d’Attuazione;



- porzione in “Fascia di rispetto delle stazioni della rete ferroviaria regionale”, di cui all’art. 25 delle Norme Tecniche d’Attuazione;
- “Terreno buono - aree idonee a condizione tipo 01”, di cui all’art. 31.2 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) 2 – “La città”, di cui all’art. 35 delle Norme Tecniche d’Attuazione;
- ricade negli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata – “Residenziale e servizi per la residenza”, di cui all’art. 37 delle Norme Tecniche d’Attuazione;

Fig. 4 – estratto Piano Assetto Territorio “Carta dei Vincoli” del Comune di VITTORIO VENETO
con freccia rossa, il compendio immobiliare oggetto di esecuzione

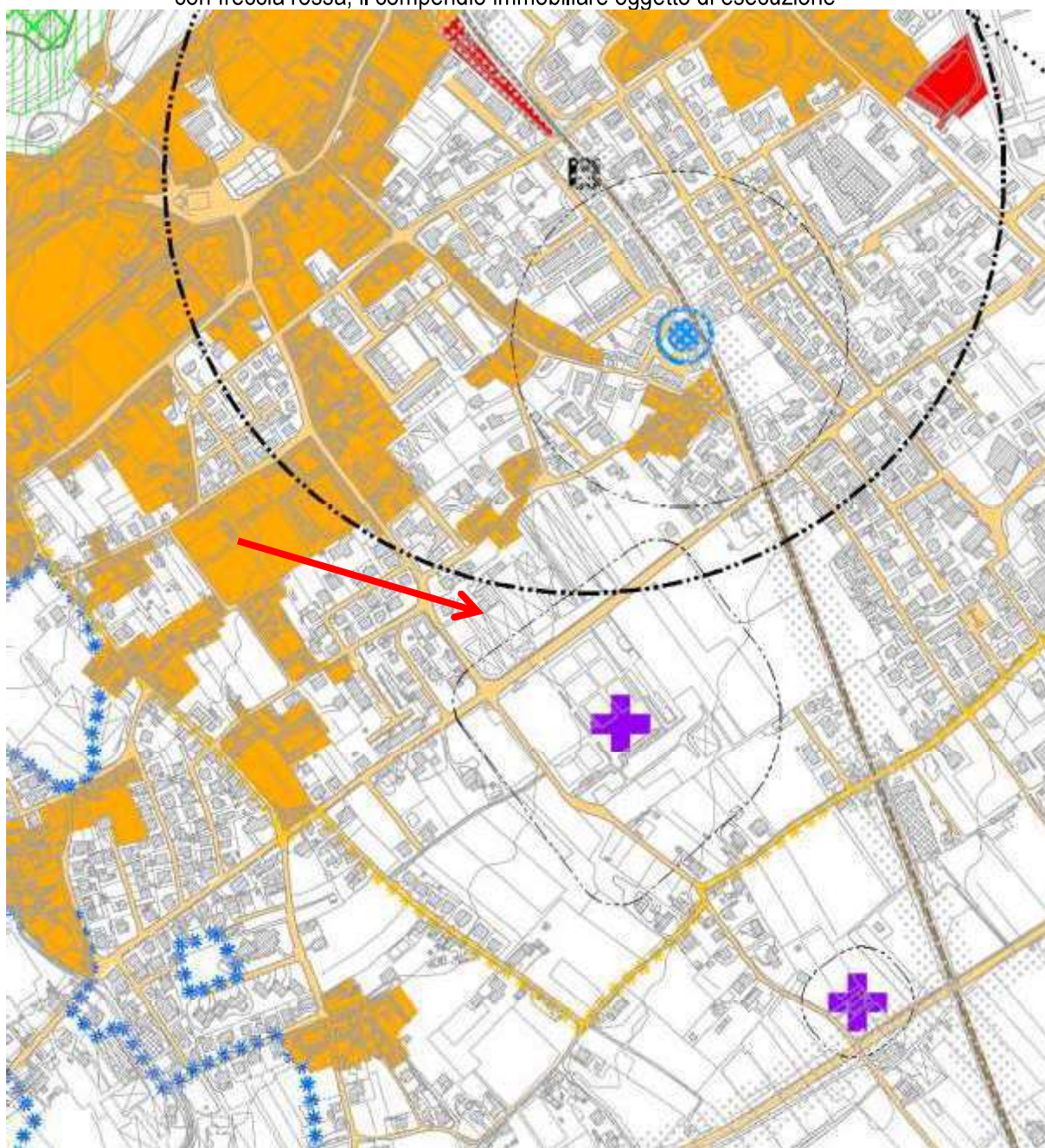
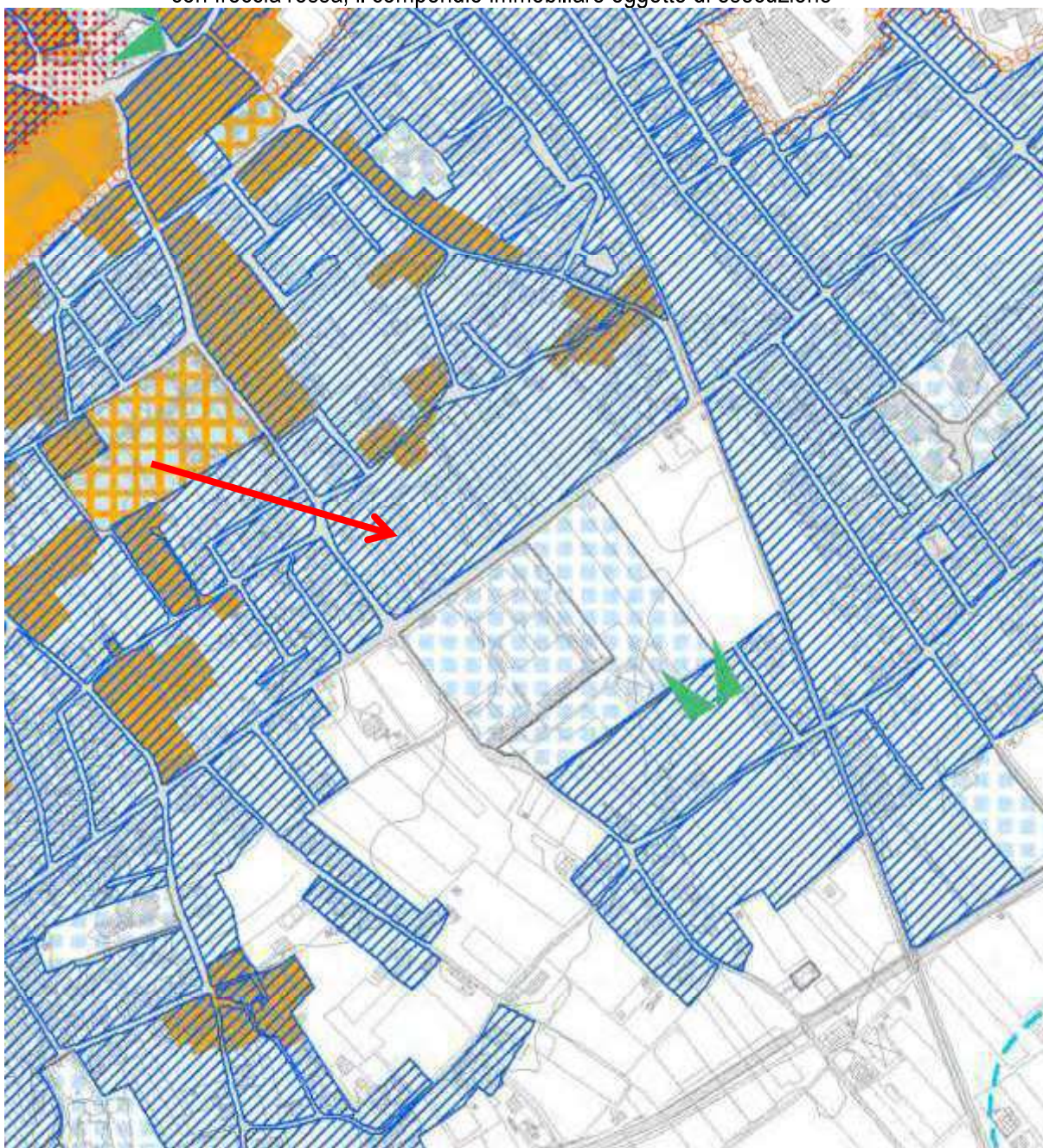


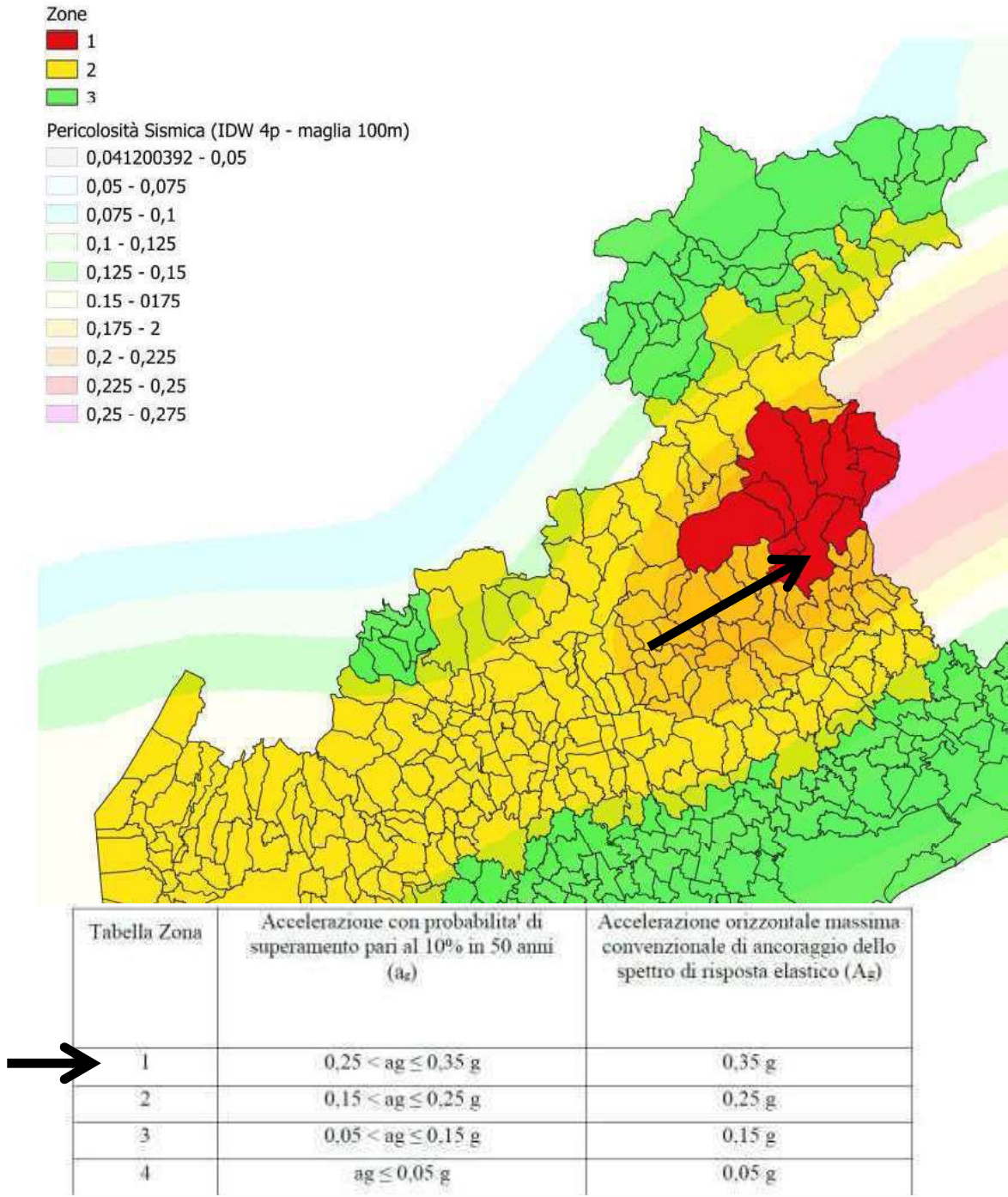
Fig. 5 – estratto Piano Assetto Territorio “Carta delle Trasformabilità” Comune di VITTORIO V.
con freccia rossa, il compendio immobiliare oggetto di esecuzione



4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

Nella zonizzazione sismica di cui alla Delibera della Giunta Regione Veneto n. 244 del 09/03/2021 il territorio del Comune di VITTORIO VENETO è inserito in **Zona 1**.
Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di VITTORIO VENETO è passato da Zona 2 a Zona 1.

Fig. 6 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021
Classificazione sismica del Veneto
Mappa di pericolosità sismica



5) CONFORMITA' CATASTALE:

Conformità intestazione della ditta catastale:

L'attuale intestazione catastale corrisponde a quanto risultante dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso e confermata dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione.

Conformità mappa catastale:

La mappa catastale presente in banca dati del Catasto Terreni NON è conforme allo stato di fatto, in quanto alcune porzioni di serra non sono accatastate, altre non risultano inserite in conformità allo stato di fatto, e parte del mappale 706 è adibito a sede stradale.

Inoltre si evidenzia che lo stato di fatto non corrisponde allo stato urbanisticamente autorizzato, come meglio precisato nel relativo paragrafo n. 7 relativo alla conformità urbanistica, pertanto alcune costruzioni e/o loro porzioni dovranno essere oggetto di demolizione, ed alcune di demolizione e ricomposizione così come autorizzato .

Conseguentemente a quanto sopra descritto al termine della esecuzione dei lavori di adeguamento/regolarizzazione urbanistico, dovranno essere presentate le relative pratiche catastali in aggiornamento al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati.

Il tutto viene meglio schematizzato nei grafici che seguono dove viene rappresentata la situazione di fatto rilevata nel corso del sopralluogo eseguito dallo scrivente perito stimatore con strumentazione topografica.

Sugli interi lati sud ed ovest del mappale 706 vi sono porzioni dello stesso di fatto occupate dalla sede stradale. Pure sul lato nord vi sono porzioni del mappale 706 di fatto adibite a viabilità comunale. La superficie catastale di visura è comprensiva di quella adibita a strada.

Conformità planimetria catastale:

Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'immobile, identificato con il mappale 706 sub 1 (sez. E fg. 11 di Vittorio Veneto), depositata in banca dati in data 26/02/2016 con prot. TV0027168, **non è conforme allo stato di fatto**.

Inoltre si evidenzia che lo stato di fatto non corrisponde allo stato urbanisticamente autorizzato, come meglio precisato nel relativo paragrafo n. 7 relativo alla conformità urbanistica, pertanto alcune costruzioni e/o loro porzioni dovranno essere oggetto di demolizione, ed alcune di demolizione e ricomposizione così come autorizzato.

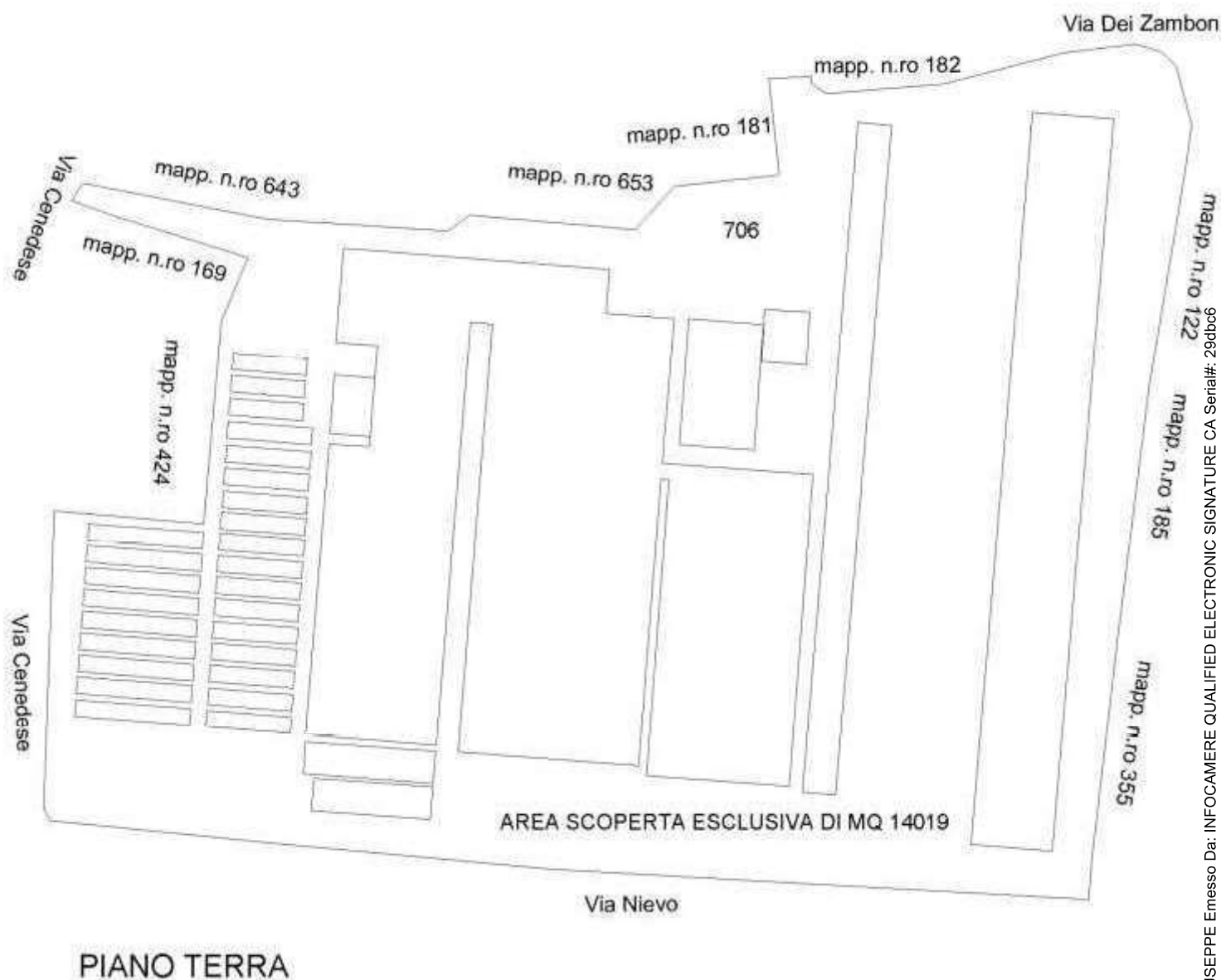


Conseguentemente a quanto sopra descritto a fine adeguamento/regolarizzazione urbanistico, dovranno essere presentate le relative pratiche al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati, i cui costi saranno quantificati unitamente a quelli delle sanatorie urbanistiche.

Il tutto viene meglio schematizzato nei grafici che seguono dove viene rappresentata la situazione di fatto rilevata nel corso del sopralluogo eseguito dallo scrivente perito stimatore con strumentazione topografica.

Sugli interi lati sud ed ovest del mappale 706 vi sono porzioni dello stesso di fatto occupate dalla sede stradale. Pure sul lato nord vi sono porzioni del mappale 706 di fatto adibite a viabilità comunale. La superficie catastale di visura è comprensiva di quella adibita a strada.

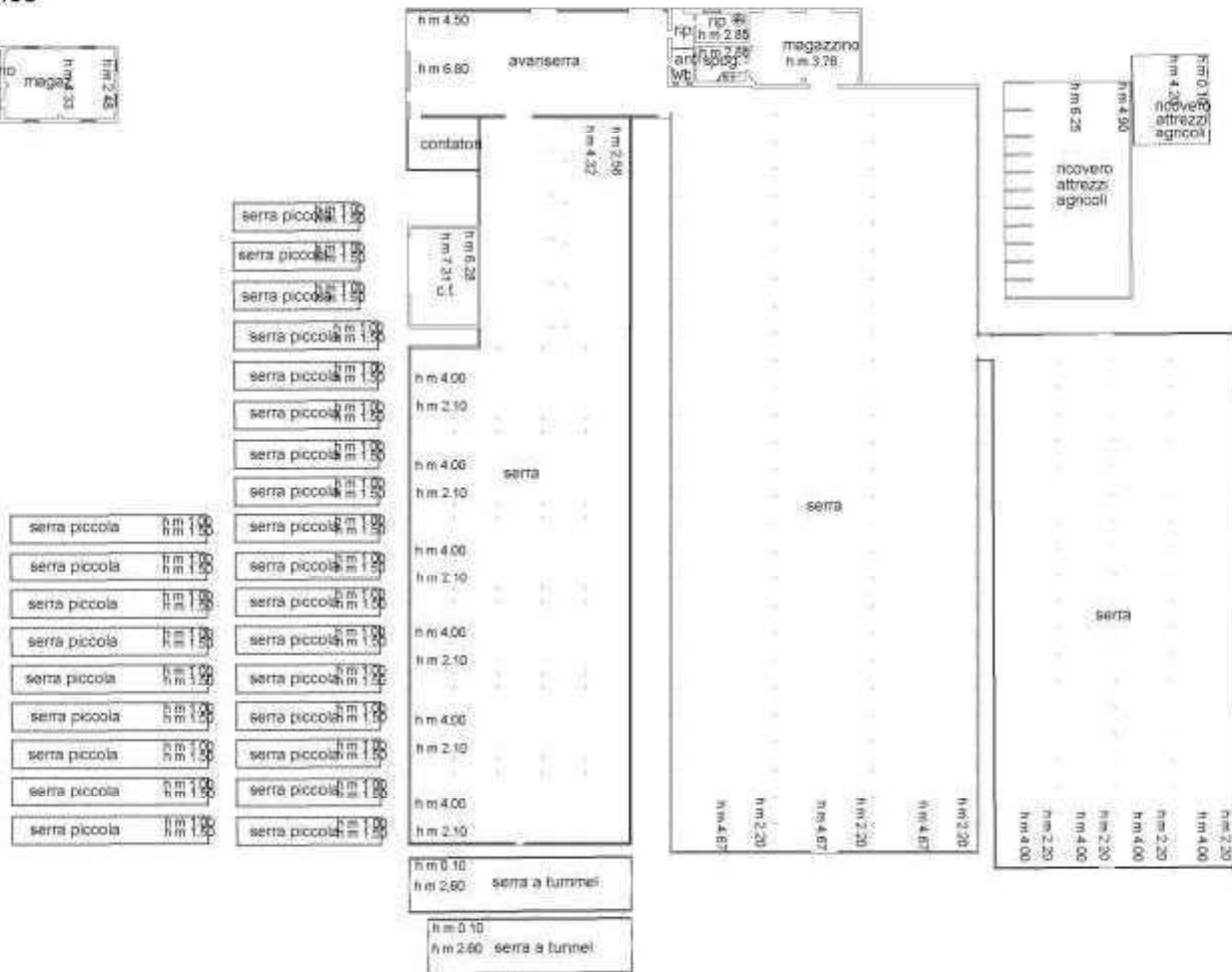
Fig. 7 – planim. catastale (fuori scala), sez. E fig. 11 di Vittorio Veneto, mappale 706 sub 1



PIANTA PIANO PRIMO
h ml 2.80



PIANTA PIANO TERRA





firm 0,10
firm 2,60

seria a tuinnel

firm 2,20
firm 4,00
firm 2,20
firm 4,00

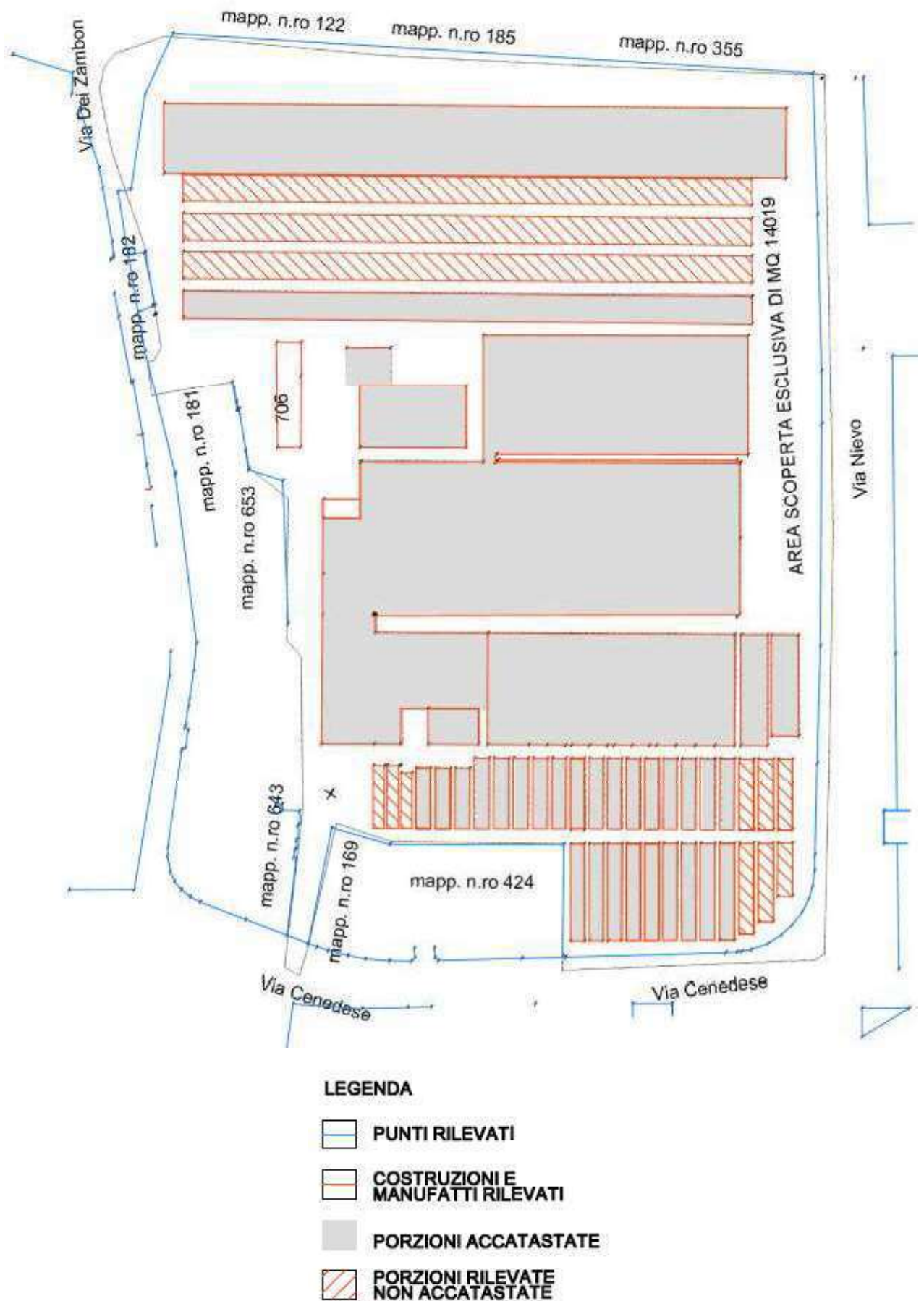
seria a tuinnel



Fig. 8 – aerofotogrammetria con schema dei punti rilevati durante il sopralluogo peritale



Fig. 9 – schema grafico con rilievo dello stato di fatto sovrapposto alla planimetria catastale



6) DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE**Descrizione generale :**

Il complesso edilizio è ubicato in via Cinzio Cenedese n. 93 nel centro abitato del Comune di Vittorio Veneto (TV), più precisamente a sud-ovest in località Ceneda, in zona urbanizzata semiperiferica.

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è costituito da molteplici serre di svariate dimensioni con annessi locali uso avanserra / magazzini / ricovero attrezzi, disposti su vari corpi separati, il tutto ricadente su un lotto di terreno di circa 26.500 mq catastali .

Il compendio immobiliare è stato realizzato e modificato / ampliato in svariate epoche, a partire dalla fine degli anni 1950 fino agli anni 1980 / 1990.

Le porzioni originariamente costruite sono quelle a nord del lotto in corrispondenza dell'accesso (attualmente costituite dall'avanserra e dal fabbricato uso magazzino / servizi igienici / spogliatoio) e le serre poste centralmente, edificate nel decennio intercorso tra la fine degli anni 1950 e la fine degli anni 1960 (in parte non risultano autorizzate).

Il deposito attrezzi agricolo è stato realizzato nei primi anni 1970.

Successivamente il blocco originario è stato oggetto di modifiche ed ampliamenti con realizzazione della centrale termica nei primi anni 1980 con integrazioni di ulteriori serre sul lato ovest (che non risultano autorizzate).

Negli anni 1980 sono state realizzate alcune delle serre mobili presenti ad est del lotto.

Infine tra gli anni 1980 e anni 1990 sono state realizzate altre serre mobili ad est del lotto e delle serre piccole ad ovest del lotto (che non risultano autorizzate).

Gli immobili sono stati realizzati sulla base delle normative vigenti all'epoca di costruzione/ampliamento e risultano superate rispetto ai dettami imposti dalle vigenti norme in materia di costruzioni antisismiche, isolamento termico / acustico, conformità degli impianti tecnologici e scarichi fognari, barriere architettoniche, linee vita, ecc.

Accessi e descrizione dello scoperto :

L'attuale accesso avviene da ovest direttamente dalla viabilità pubblica di via Cinzio Cenedese. Si evidenzia che il mapp. 706 confina con più lati o porzioni di lato con la viabilità pubblica (in particolare l'intero lato sud confina con la via Ippolito Nievo, altra porzione a sud del lato ovest confina con la via Cinzio Cenedese, a nord-est il lotto confina con via dei Zambon).

L'attuale stradina di accesso asfaltata da via Cenedese a nord-ovest (dotata di cancello), che ricade sul mapp. 706 oggetto di esecuzione, è comune anche ad altri immobili di proprietà di



terzi, dai quali i confini non risultano delimitati con recinzioni o solo parzialmente (confine nord del mapp. 706).

Si evidenzia che a nord vi sono pareti di altri fabbricati (anche con luci e vedute) in proprietà di terzi a confine.

I restanti lati est, sud ed ovest risultano quasi totalmente delimitati da vetuste recinzioni con rete metallica e/o muretto in cls con soprastanti recinzioni in ferro.

Conseguentemente non risultano interamente materializzati i confini e di quelli di fatto esistenti e/o delle recinzioni non è stata verificata la regolarità con i confini di diritto in quanto l'immobile viene ceduto nello stato di fatto.

Lo scoperto pertinenziale è adibito in minima parte ad accessi, area di manovra e sosta pavimentati in corrispondenza dell'ingresso dalla viabilità a nord-ovest e per la restante maggior quota parte a verde. Inoltre parte dell'area scoperta, anche esterna alle recinzioni, è occupata dalla viabilità pubblica esistente.

Tra i vari vincoli urbanistici, si evidenzia in particolare che l'immobile ricade in zona soggetta a Vincolo Paesaggistico Ambientale della zona panoramica del Comune di Vittorio Veneto e la fascia sud del mapp. 706 ricade in vincolo cimiteriale.

Il terreno attualmente ha diverse destinazioni urbanistiche che sono quelle risultanti dal vigente Piano Regolatore Generale (PRG) e successive varianti (come descritto dettagliatamente nel paragrafo n. 3 relativo alla zonizzazione urbanistica).

Per la maggior quota parte ricade in zona a :

- "Verde di rispetto o tutelato" in cui sono vietate nuove edificazioni come meglio precisato dall'art. 100 delle N.T.A. del vigente P.R.G..

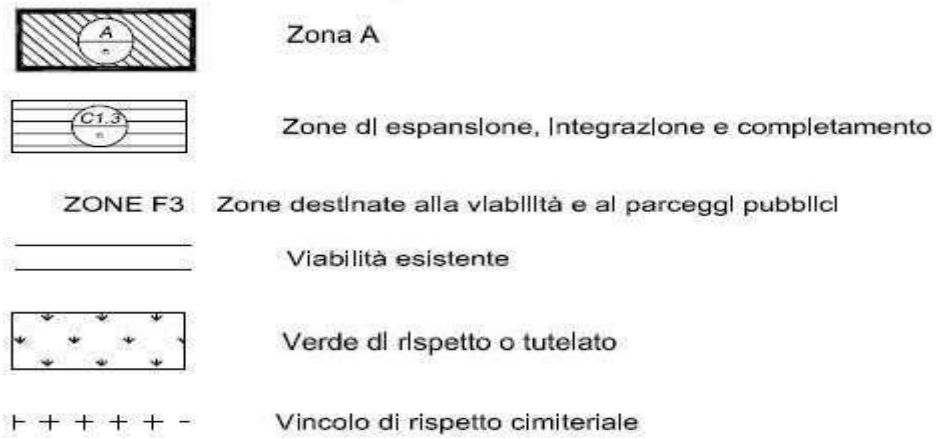
Le altre destinazioni, che ricoprono una quota minima della superficie sono destinate a:

- Porzione in zona di tipo F3 "Viabilità esistente";
- Porzione in Zona di tipo A area di antico impianto di interesse culturale e ambientale;
- Porzione in zona di tipo C1.3 "Zone di espansione, integrazione e completamento".

Nella sottostante figura viene esemplificato indicativamente il perimetro del mapp. 706 all'interno dell'estratto di P.R.G., dove si possono individuare le varie destinazioni urbanistiche presenti all'interno del lotto.

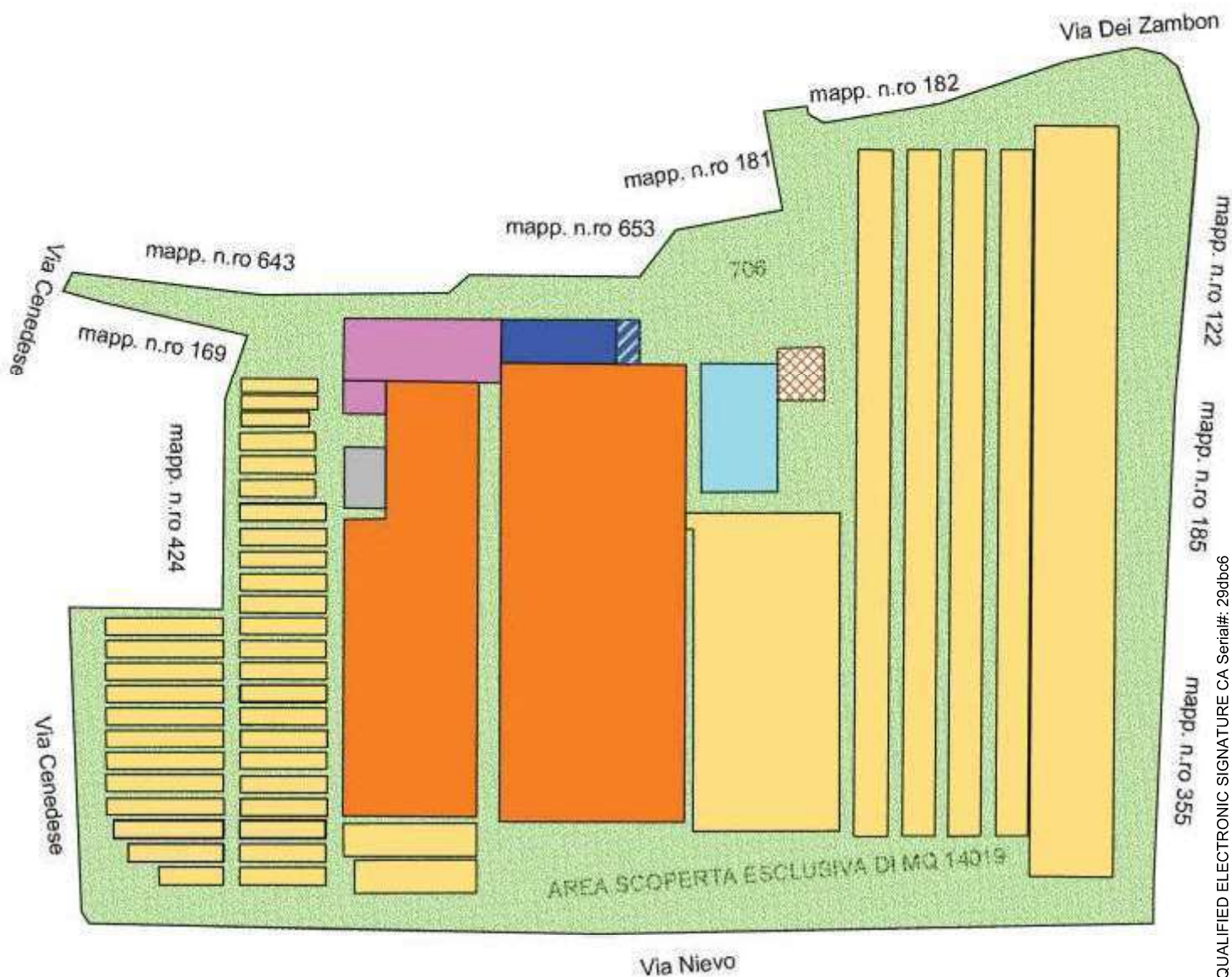


Fig. 10 – estratto Piano Regolatore Generale (fuori scala)



Descrizione delle strutture con le relative destinazioni d'uso ed epoca di costruzione:

Come viene esemplificato nel sottostante grafico, allo stato di fatto (risultante dal rilievo peritale eseguito) l'area coperta del compendio immobiliare oggetto di esecuzione è suddivisa nelle seguenti macrocategorie (si precisa che lo stato di fatto non è conforme allo stato autorizzato urbanisticamente):



LEGENDA

- AVANSERRA con contatori
- MAGAZZINO cisterna acqua
- CENTRALE TERMICA
- RICOV. ATTREZZI
- SERRE FISSE

- SERRE A TUNNEL
- TUNNEL
- AREA SCOPERTA



- **AVANSERRA con contatori** (*in colore rosa*)

Trattasi di uno spazio attualmente adibito alla commercializzazione/vendita al pubblico dei prodotti agricoli coltivati nelle serre, ad un unico piano fuori terra di forma rettangolare, a cui si aggiunge sul lato sud-ovest un ulteriore locale comunicante di forma rettangolare ove sono posti i contatori.

Il locale contatori è ad un unico piano fuori terra, è contigua a sud-ovest e direttamente comunicante con l'avanserra, della quale ne è strutturalmente parte in quanto realizzata con la medesima tipologia.

Complessivamente hanno una superficie di circa mq 400 lordi e l'avanserra presenta un'altezza minima sui lati di circa 4,50 m.

La costruzione originaria risale alla fine degli anni 1950, poi oggetto di successive modifiche ed ampliamenti nei primi anni 1980.

L'avanserra è posta in corrispondenza dell'accesso all'immobile (a nord-ovest), in comunicazione del magazzino ad est e delle serre fisse che si sviluppano a sud e sud-est.

La struttura è con profili metallici, tamponamenti in vetro (superati e non a norma per tipologia, trasmittanza termica, antinfortunistica), la zoccolatura di base è costituita da un cordolo di muratura di cls, la pavimentazione è in cls.

- **MAGAZZINO** (*in colore blu*)

Trattasi di un fabbricato rettangolare in muratura su due piani fuori terra, costruito in più riprese oltre sessant'anni fa ed oggetto di successive modifiche, attualmente adibito principalmente a magazzino e sulla porzione ovest del piano terra a ufficio, servizi igienici e spogliatoio a servizio dell'attività ivi svolta. Vi sono modifiche interne che dovranno essere oggetto di sanatoria ordinaria (c.d. doppia conformità) ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001

Il magazzino è contiguo sul lato ovest con l'avanserra, con la quale risulta comunicante internamente.

Ha una superficie lorda per piano di circa 180 mq, pari a complessivi circa lordi mq 360.

Le murature sono con i materiali tipici del periodo di costruzione (pietrame, laterizio, ecc.) i solai sono in laterocemento, le coperture della porzione est e della porzione ovest sono inclinate a due falde (a capanna). Le pareti esternamente sono intonacate, i serramenti esterni (in parte mancanti) sono costituite da vetuste finestre e portoni parte in legno con vetro singolo e vetusti avvolgibili, parte con profili metallici con inserti in vetro singolo.

Il piano primo è accessibile da vano scale interno realizzato abusivamente.



Le finiture interne sono vetuste ed elementari e sono da considerarsi superate.

Esternamente sul lato est del fabbricato vi è una cisterna a cielo aperto per l'acqua (realizzata con muretti in blocchi di cls e privo di copertura), avente una superficie di circa mq 35.

- **CENTRALE TERMICA** *(in colore grigio)*

Trattasi di un locale tecnico destinato a contenere la caldaia e gli impianti a servizio delle serre con relativa canna fumaria. Esternamente vi è un silos.

La centrale termica è ad un unico piano fuori terra (altezza minima di oltre sei metri) ed è stata oggetto di modifiche nei primi anni 1980, ha forma rettangolare, ha una superficie di circa mq 90 lordi, la struttura in elevazione è in cls, la copertura con profili metallici è inclinata a due falde. Il manto di copertura ed il controsoffitto sono in lastre di eternit / amianto.

- **RICOVERO ATTREZZI** *(in colore azzurro)*

Trattasi un manufatto ad uso ricovero attrezzi agricoli di forma rettangolare ad un unico piano fuori terra, risalente ai primi anni 1970.

Sono ubicati ad est dell'avanserra e del fabbricato ad uso magazzino.

Ha una superficie di quasi mq 345 lordi (autorizzati 335 mq), presenta un'altezza ai lati di quasi 5 metri ed un'altezza massima sul colmo di poco più di sei metri. Dal confronto fra lo stato di fatto e lo stato autorizzato si riscontra che presenta dimensioni in pianta maggiori a quanto autorizzato di circa 10 mq e l'altezza alla linea di gronda è maggiore di circa un metro a quanto autorizzato. Tali discordanze eccedono le tolleranze del 2% e conseguentemente l'immobile (ricadendo in zona soggetta a vincolo paesaggistico ove non sono sanabili aumenti di superfici e volumi) dovrà essere oggetto di ricomposizione mediante demolizione e ricostruzione in conformità a quanto autorizzato e secondo le attuali normative.

È realizzato con struttura con profili metallici (pilastrini e capriate della copertura), i lati est e sud sono tamponati parzialmente con blocchi in cls, la copertura è inclinata a due falde con soprastante manto in lamiere metalliche ondulate. La pavimentazione è in cls.

- **SERRE FISSE** *(in colore arancione)*

Le serre fisse sono poste centralmente del mapp. 706, a sud dell'avanserra e del magazzino, e si sviluppano per oltre ottanta metri in senso nord-sud, con diverse dimensioni, altezze ed orientamenti delle falde di copertura.



La serra verso est la cui edificazione risale presumibilmente ai primi anni 1960, (e che salvo prova contraria dovrà essere demolita risultando abusiva, in quanto dall'accesso atti non sono risultati titoli edilizi abilitativi) ha una superficie coperta di circa mq 1.850 .

La struttura portante è costituita da profili metallici, tamponamenti in vetro (superati e non a norma per tipologia, trasmittanza termica, antinfortunistica), la zoccolatura di base è costituita da un cordolo di muratura di cls, la pavimentazione delle corsie di manovra è in cls.

La serra fissa verso ovest, di maggiori dimensioni è stata edificata negli anni 1967-1968, è costituita da tre campate affiancate, ha una superficie di mq 2.960 (anziché mq 2.752 come autorizzato), è di forma rettangolare con dimensioni di metri 34,40 x 86,20 (maggiori a quanto autorizzato 32,00 x 86,00) . Tali discordanze eccedono le tolleranze del 2% e conseguentemente l'immobile (ricadendo in zona soggetta a vincolo paesaggistico ove non sono sanabili aumenti di superfici e volumi) dovrà essere oggetto di ricomposizione mediante demolizione e ricostruzione in conformità a quanto autorizzato e secondo le attuali normative.

- **SERRE A TUNNEL** *(in colore giallo)*

Le serre a tunnel sono poste ad est ed ovest del mapp. 706, con diverse dimensioni, altezze ed orientamenti delle falde di copertura.

Hanno una superficie complessiva di oltre 7.300 mq.

Le serre mobili si articolano in diversi corpi diversi fra di loro per forma e dimensioni.

La prima serra mobile realizzata nel 1986, è quella a sud del ricovero attrezzi, è di forma rettangolare a tre campate, con dimensioni di metri 27,35 per 60,15. La serra è con altezza maggiore rispetto a quanto autorizzato, e pertanto dovrà essere oggetto di ricomposizione mediante demolizione e ricostruzione in conformità a quanto autorizzato e secondo le attuali normative.

Sul lato vi sono poi cinque tunnel di forma rettangolare allungata. Quattro hanno eguali dimensioni di metri circa metri 129,10 x metri 6,10, ma non risultandone le autorizzazioni sono da ritenersi abusive e quindi da demolire.

Il tunnel sul lato est ha dimensioni di metri 15,80 per metri 141,30. Le dimensioni risultano maggiori rispetto a quanto autorizzato (più larga di circa un metro e più alta di circa 60 cm). Tali discordanze eccedono le tolleranze del 2% e conseguentemente l'immobile (ricadendo in zona soggetta a vincolo paesaggistico ove non sono sanabili



aumenti di superfici e volumi) dovrà essere oggetto di ricomposizione mediante demolizione e ricostruzione in conformità a quanto autorizzato e secondo le attuali normative.

- TUNNEL *(in tratteggio marrone)*

Ad est del ricovero attrezzi agricoli vi è un manufatto abusivamente realizzato con struttura metallica e copertura a tunnel in telo plastificato (altezze da un minimo di 0 metri sui lati a poco più di quattro metri sui lati, con superficie di circa mq 88). Detto manufatto dovrà essere demolito.

Impianti:

L'impianto di adduzione dell'acqua potabile è da acquedotto comunale.

Per gli impianti (elettrico e di riscaldamento delle serre) non sono stati rinvenuti certificati di conformità alla regola dell'arte e si presume siano stati realizzati unitamente alla costruzione dei fabbricati e delle serre, avvenuta in più riprese dalla fine degli anni 1950 alla fine degli anni 1980. Pertanto è da ritenere che gli impianti siano superati e non siano conformi alle attuali normative in materia.

La caldaia esistente funziona con alimentazione a biomasse.

L'impianto fognario dei servizi igienici non è conforme alle attuali normative in materia di smaltimento acque reflue.

Ai sensi dell'art. 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche ed integrazioni, in relazione alla normativa in materia di sicurezza, trattandosi di vendita in ambito di procedura esecutiva, la parte acquirente è edotta che il trasferimento dell'immobile in oggetto può avvenire in presenza di impianti non conformi o comunque non garantiti conformi all'attuale normativa, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità degli impianti e la necessità, ai fini dell'utilizzo del bene, di procedere all'adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza.

Stato manutentivo:

Lo stato di manutenzione e di finitura in generale del compendio immobiliare è SCADENTE. Infatti gli immobili e le serre, realizzate tra la fine degli anni 1950 e la fine degli anni 1980, necessitano di opere di manutenzione / ristrutturazione e di sostituzione degli impianti. Mancano opere di sistemazione esterna e mancano pure le opere di raccolta / convogliamento / accumulo / smaltimento delle acque piovane.



Acustica:

Non sono stati verificati i requisiti acustici passivi dell'immobile, precisando quindi che sarà a carico della parte acquirente l'onere di verificare la conformità e la necessità di procedere all'eventuale adeguamento.

Stato dell'immobile :

L'immobile attualmente è occupato da terzi con contratto di affitto (antecedente la notifica dell'atto di Pignoramento avvenuta in data 15/11/2022).

Infatti sull'immobile mapp. 706 sub 1, sez. E fg. 11 di Vittorio Veneto, è trascritta in data 07/07/2022, r.g. n. 27334, r.p. n. 19102, locazione a seguito di Scrittura privata con sottoscrizione autenticata di "Contratto di affitto di fondo rustico ex art. 45 Legge n. 203 del 3 maggio 1982" a rogito notaio Pianca Alberta, rep. 35298/12545, del 01/07/2022, a favore di terzo soggetto non oggetto della presente esecuzione ed a carico dell'esecutato n. 1, quale proprietario dell'immobile

La durata del contratto, in deroga all'art. 1 e 22 della legge 203/82, è stata concordata con decorrenza dal 01/07/2022 con scadenza il 10/11/2033.

Il canone di affitto concordato per il godimento del fondo rustico è stato quantificato in euro 1.000,00 (mille) al mese, per complessivi euro 12.000 (dodicimila) annui.

Si riportano nel proseguo alcune considerazioni oggettive in merito al contratto di affitto di fondo rustico riguardante gli immobili oggetto di esecuzione, demandando all'Ill.mo G.E. ogni conclusione in merito alla attuale validità del contratto stesso.

6.a) VERIFICA CONGRUITA' DEL CANONE E SE TRATTASI DI CANONE VILE

l'art. 2923 del codice civile al terzo comma prevede che *"In ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni"*.

Considerato che non risultano precedenti locazioni, per la verifica della condizione se trattasi di canone vile si farà riferimento ai valori locativi medi praticati al periodo della stipula a luglio 2022.



Calcolo giusto canone :

Ai fini della determinazione del giusto canone locatizio, come per la stima occorre tenere conto che il compendio immobiliare oggetto di stima è composto da un appezzamento di terreno di circa 26.000 mq sul quale insiste una struttura florovivaistica realizzata a partire dagli anni 1950.

Dal paragrafo relativo alla regolarità urbanistica risulta che :

- parte delle serre fisse esistenti essendo realizzate in difformità dai relativi titoli edilizi abilitativi dovranno essere oggetto di demolizione e ricostruzione come da titoli edilizi originari rilasciati ;
- parte delle serre fisse esistenti essendo realizzate in assenza di titolo edilizio abilitativo sono totalmente abusive e conseguentemente da demolire;
- parte delle serre mobili esistenti essendo realizzate in difformità dai relativi titoli edilizi abilitativi dovranno essere oggetto di demolizione e ricostruzione come da titoli edilizi originari rilasciati;
- parte delle serre mobili esistenti essendo realizzate in assenza di titolo edilizio abilitativo sono totalmente abusive e conseguentemente da demolire;
- il ricovero attrezzi esistente essendo realizzato in difformità dal titolo edilizio abilitativo dovrà essere oggetto di demolizione e ricostruzione come da titolo edilizio originario;
- le uniche porzioni urbanisticamente “regolari” sono la “avanserra” e la zona servizi-magazzini (ma che dovranno comunque essere oggetto di sanatoria ordinaria);

In particolare le varie porzioni immobiliari hanno i seguenti identificativi catastali e le seguenti superfici :

serre fisse autorizzate regolari.....mq	400
magazzini – servizi mq	360
ricovero attrezzi autorizzato da demolire e ricostruiremq	326
 ampliamento non autorizzato.....mq	19
serre fisse autorizzate da demolire e ricostruiremq	2.752
 ampliamento non autorizzatomq	211
serre fisse non autorizzate (da demolire)mq	1.854
serre mobili autorizzate da demolire e ricostruiremq	3.715
 ampliamento non autorizzatomq	160
serre mobili non autorizzate (da demolire) mq	3.443



Per la determinazione del giusto canone di locazione annuo si procederà preliminarmente alla determinazione del canone mensile come da usi e consuetudini del locale mercato immobiliare, moltiplicando poi il relativo importo per dodici mensilità ottenendo così il canone annuo.

Per la quantificazione della porzione “regolare”, si considerano i seguenti valori OMI di locazione espressi in €/mq mensili.

Dal computo del canone vengono ovviamente escluse le superfici totalmente abusive, in quanto non legittimamente autorizzate, e l’uso delle quali non è legittimo.

Per porzioni autorizzate il relativo canone andrà ricalibrato e contestualizzato tenendo in considerazione che anche per queste l’uso non è pienamente legittimo, in quanto parzialmente difformi dallo stato autorizzato e pure queste dovranno essere oggetto di demolizione e ricostruzione come da titoli edilizi originari.

Considerando che i valori OMI hanno valori puramente indicativi, e che non annoverano la destinazione agricola, in considerazione della marginalità e della scarsa remuneratività dell’affitto di fondo rustico, si possono considerare i seguenti valori locatizi .

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: TREVISO
 Comune: VITTORIO VENETO
 Frazione/zone: Frazione/zone: FERRERIA/CONA FERRERIA - FRAZIONE DI COSTA E SAN GIACOMO DI VEGGIA
 Codice di zona: 03
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia presentata: Abitazioni civili
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max		Min	Max	Superficie (L/N)
Capannoni industriali	OTTIMO	360	400	L	1,9	2,5	L
Capannoni agri.	OTTIMO	310	360	L	2,1	2,5	L
Laboratori	OTTIMO	390	455	L	2,1	2,7	L

Per le porzioni nord costituite da avanserra, magazzini, spogliatoio, ecc. , considerando che i valori OMI per produttivo per il secondo semestre 2022 per capannone industriale in condizioni “ottimo” , varia da € 1,90 ad € 2,50 al mq/mensili, per calcolare il valore parametrato della destinazione agricola si applicano i seguenti coefficienti di riduzione :

destinazione agricola 0,50

stato di conservazione scadente : 0,30

vetustà ultraquarantennale : 0,50

ottenendo il seguente valore unitario €/mq : € 1,90 x 0,50 x 0,30 x 0,50 = €/mq 0,14



Per le porzioni costituite dalle serre fisse, ricovero attrezzi ecc. , considerando che i valori OMI per produttivo per il secondo semestre 2022 per capannone industriale in condizioni “ottimo” , varia da € 1,90 ad € 2,50 al mq/mensili, per calcolare il valore parametrato della destinazione agricola occorre considerare altresì che trattasi di strutture parzialmente abusive che dovranno obbligatoriamente essere demolite e ricostruite come da titoli edilizi originari, per calcolarne il valore unitario parametrato si applicano i seguenti coefficienti di riduzione :

destinazione agricola 0,50

caratteristiche costruttive di serra fissa 0,60

stato di conservazione scadente : 0,30

vetustà ultraquarantennale : 0,50

ottenendo il seguente valore unitario €/mq : € 1,90 x 0,50 x 0,60 x 0,30 x 0,50 = €/mq 0,09

Per le serre mobili, stante la “mobilità” delle stesse, vengono incluse nel canone di affitto del terreno agricolo del fondo non occupato da strutture fisse, quantificando il relativo canone in € 800,00 ottocento/00 euro annui per ettaro.

Moltiplicando tali valori unitari per le consistenze si ottengono i seguenti valori :

tipologia	Superficie	Canone unitario	Canone mensile	Mesi	Canone annuo
Avanserra fissa	mq 400	€/mq 0,14	€ 56,00	12	€ 672,00
Magazzini spogliatoio	mq 360 180 p.t. 180 p.1	€/mq 0,14	€ 50,40	12	€ 604,80
Serre fisse	mq 3.078	€/mq 0,09	€ 277,02	12	€ 3.324,24
Serre mobili	mq 3.715	€/mq 0,05	€ 185,75	12	€ 2.229,00
Terreno	ha 1.90.76	annui €/ha 1.000,00	€ 2.412,56		€ 1.907,60
TOTALI	Ha 2.64.49				€ 8.737,64

Risulta quindi che l'attuale canone annuo di affitto praticato pari ad euro 12.000,00 annui è superiore al canone calcolato (€ 8.737,00) e quindi è da considerarsi congruo.



Come risultante dalla documentazione fotografica, nell'immobile sono presenti arredi vari, materiali, attrezzature e macchinari specifiche, ecc.

Tutti i beni mobili (ivi comprese le attrezzature ed i macchinari) visibili all'interno della documentazione fotografica e presenti all'interno dell'unità NON sono oggetto di esecuzione.

Se non eseguito dalla procedura, saranno a carico dell'aggiudicatario le spese per l'eventuale smaltimento del materiale presente nell'unità (a fine locazione).

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

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

Saranno a carico dell'aggiudicatario le eventuali spese di bonifica e smaltimento delle coperture e/o strutture in eternit.

Non risulta verificata la corrispondenza dei confini e recinzioni con i limiti di proprietà.



7) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

7.1) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Dall'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di VITTORIO VENETO e dalla documentazione prodotta e messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico risultano rilasciate le seguenti autorizzazioni edilizie:

- Licenza Edilizia prot. n. 591/C.E. del 13/08/1958 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione – stalla e serre in via Zambon (Sezione E foglio 11 mapp. 171-172);
- Licenza Edilizia prot. n. 783/C.E. del 17/11/1958 per la costruzione di una recinzione in via Zambon, sez. E fg. 11, e successivo rinnovo di Licenza Edilizia prot. 11498 del 18/08/1961;
- Licenza Edilizia prot. n. 375 del 12/02/1960 per la costruzione di un fabbricato ad uso magazzino, in via C. Cenedese, sez. E, fg. 11, mapp. n. 172;
- Licenza Edilizia prot. n. 11341 del 17/06/1967 per la costruzione di un fabbricato ad uso serra in via Zambon, sez. E fg. 11, mapp. 184-172;
- Licenza Edilizia prot. n. 17489/957 del 14/02/1970 per la costruzione di un fabbricato ad uso deposito attrezzi agricoli in via Zambon (Sezione E foglio 11 mapp. 172);
- Autorizzazione alla variante prot. n. 5343 del 21/05/1970 per modifica dei fori del prospetto nord nella costruzione di un corpo di fabbrica ad uso laboratorio autorizzato in data 12/08/1969 prot. 6434;
- Concessione Edilizia prot. n. 15484/1331 del 24/11/1982 per la costruzione di una serra fissa ed ampliamento di un locale ad uso centrale termica in via C. Cenedese, sez. E fg. 11 mapp. n. 168-423-170-171-172-376-377-425-184;
- Autorizzazione in sanatoria prot. n. 20004/83 del 11/07/1984 per variante al progetto per la costruzione di una serra fissa ed ampliamento di un locale ad uso centrale termica in via C. Cenedese, sez. E fg. 11, mapp. 168-423-170-171-172-376-377-425-184 (lavori consistenti nella traslazione della centrale termica, nella modifica di alcuni fori e nell'installazione di un silos);
- Autorizzazione di Agibilità rilasciata in data 01/08/1984 della serra per coltivazioni fiori ristrutturata;
- Concessione Edilizia prot. n. 29589/2060 del 28/04/1986 per la costruzione di una serra fissa senza strutture murarie fuori terra in via Cinzio Cenedese, sez. E, fg. 11, mapp. 377-184;
- Autorizzazione prot. n. 20158 del 10/10/1988 per installazione cartello pubblicitario;



- 1988 – rilasciata autorizzazione ambientale prot. n. 6.224/92/16 del 11/05/1988 per trasformazione da ombrario a serra mobile (nel fascicolo non è stato rinvenuto la conseguente autorizzazione urbanistica del comune)
- Concessione Gratuita n. 65 del 27/02/1997, prot. 1996/9484, prat. n. 0000003574, per la ristrutturazione di n. 2 serre mobili, consistenti nell'accorpamento dei manufatti in un'unica serra, da eseguirsi in via Cinzio Cenedese, fg. 66 mapp. 184;
- Autorizzazione Edilizia n. 35906 del 15/10/1997, prot. 1997/35906, prat. n. 0000005069, per sostituzione canna fumaria in acciaio con altra dello stesso tipo, presso la C.T. del complesso ad uso serra, da eseguirsi in via Cinzio Cenedese, fg. 66 mapp. 377, e successiva cointestazione dell'autorizzazione edilizia con prot. 1997/45933 del 03/11/1997.

La documentazione sopra citata e che viene allegata alla presente perizia di stima è tutta e la sola messa a disposizione allo scrivente da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Vittorio Veneto. Il sottoscritto declina fin d'ora ogni responsabilità in merito all'eventuale esistenza di ulteriore documentazione autorizzativa in atti del Comune di Vittorio Veneto.

Sulla scorta di quanto disposto dal Giudice nell'Ordinanza di Nomina, ai sensi dei commi 376, 377, 378 della legge n. 178/2020, è stato accertato che il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione NON è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

7.2) CONFORMITÀ URBANISTICA

e COSTI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Dal confronto fra lo stato autorizzato e lo stato di fatto, emergono numerose difformità consistenti per lo più nelle maggiori dimensioni di quanto realizzato rispetto a quanto autorizzato, e nella edificazione di alcuni manufatti in assenza di titolo edilizio.

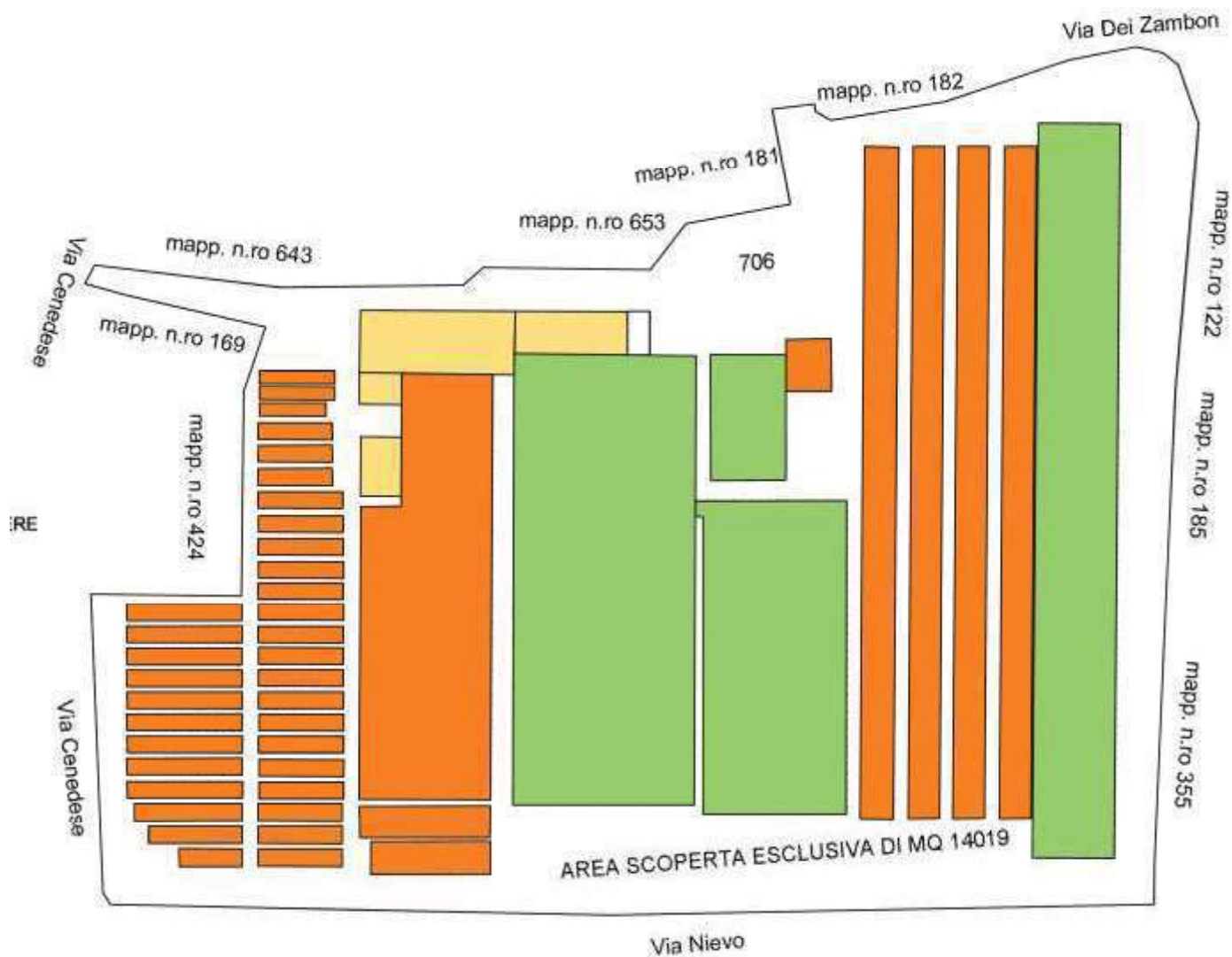
La sanatoria della maggior parte delle difformità edilizie riscontrate non è possibile, causa la presenza dei vincoli paesaggistici derivanti dalla

- dalla “Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona panoramica nel comune di Vittorio Veneto” di cui al D.M. 19/05/1965 e all'art. 136 comma 1 lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004, .
- che Porzione dell'area è soggetta a “Vincolo di rispetto cimiteriale”, ai sensi dell'art. 107 delle N.T.A. del vigente P.R.G.
- che Porzione dell'area ricade in ambito ad alto rischio archeologico ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. n. 42/2004.



Tali vincoli precludono la sanabilità degli abusi che abbiano comportato aumenti di volumi o superfici. Nella planimetria a seguire sono schematizzati le tipologie di abuso riscontrate.

PLANIMETRIA CON SCHEMATIZZAZIONE ABUSI EDILIZI



LEGENDA

- PORZIONI AUTORIZZATE
CON DIFFORMITA' INTERNE
E PROSPETTICHE SANABILI**
- PORZIONI CHE DOVRANNO ESSERE
OGGETTO DI RICOMPOSIZIONE
COME AUTORIZZATO**
- PORZIONI NON AUTORIZZATE**



Dal confronto fra l'ultimo stato autorizzato e lo stato di fatto si riscontra che vi sono le seguenti difformità, parte sanabili e parte non sanabili.

Difformità sanabili

Nelle porzioni di fabbricato indicate in giallo sono presenti difformità sanabili consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni (ricavo scala a chioccola, ricavo scala interna, ricavo spogliatoi, ricavo servizi igienici) ed in modifiche prospettiche.

Tali discordanze sono sanabili mediante sanatoria ordinaria (c.d. doppia conformità) ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, subordinatamente al rilascio da parte delle competenti autorità dell'Accertamento di Compatibilità Paesaggistica.

Il costo di tali pratiche si può quantificare in euro 15.000,00 quindicimila comprensivo di sanzioni (escluso variazioni catastali).

Inoltre si evidenzia che dalla documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale non sono state rinvenute le autorizzazioni edilizie riguardanti le recinzioni esistenti. Pertanto, se confermata, dovranno essere redatte le relative pratiche di sanatoria i cui costi sono ricompresi nella quantificazione delle pratiche di cui sopra.

Difformità NON sanabili

Le porzioni di fabbricato indicate in verde (realizzate di dimensioni maggiori rispetto a quanto assentito nei relativi titoli edilizi) sono costituite da un ricovero attrezzi, da una serra fissa avente dimensioni di metri 34,40 x 86,20 (anziché metri 32,00 x 86,00) e da diverse serre mobili che sono state realizzate con maggiori dimensioni planimetriche ed altimetriche rispetto ai grafici licenziati dal Comune di Vittorio Veneto.

La conformazione alle autorizzazioni edilizie rilasciate comporterà la completa demolizione e ricostruzione secondo le attuali normative (antisismiche, risparmio energetico, impiantistica, mitigazione idraulica, recupero acque meteoriche, fognature, fotovoltaico, ecc.).

La serra fissa da demolire e ricostruire ha una superficie attuale dimq 2.963

La serra mobile da demolire e ricostruire ha una superficie attuale dimq 3.715

Il ricovero attrezzi da demolire e ricostruire ha una superficie dimq 360

I costi per le demolizioni dei manufatti successivamente da ricostruire si possono quantificare in :
demolizione serra fissa autorizzata (da ricostruire conformata al titolo edilizio)

$$\text{mq } 2.963 \times \text{€/mq } 30,00 = \text{€ } 88.890,00$$

demolizione serre mobili autorizzate (da ricostruire conformate al titolo edilizio)

$$\text{mq } 3.715 \times \text{€/mq } 20,00 = \text{€ } 74.300,00$$

demolizione ricovero attrezzi autorizzato (da ricostruire conformato al titolo edilizio)



mq	360 x €/mq	30,00	= € 10.800,00
Sommano parziali			€ 173.990,00 + iva

Le porzioni di fabbricato indicate in arancione sono costituite da serre fisse e mobili totalmente abusive, in quanto non sono stati rinvenuti i relativi titoli edilizi.

Le serre fisse non autorizzate da demolire hanno una superficie di..... mq 1.854

Le serre fisse “piccole” sul lato ovest del mappale 706 non autorizzate

e quindi da demolire hanno una superficie dimq 2.500

Le serre mobili non autorizzate da demolire hanno una superficie di.....mq 3.443

I costi per le demolizioni delle porzioni abusive si possono quantificare in :

Le serre fisse non autorizzate mq 1.854 x €/mq 30,00 = € 55.620,00

Le serre fisse “piccole” mq 2.500 x €/mq 20,00 = € 50.000,00

Le serre mobili non autorizzate mq 3.443 x €/mq 15,00 = € 51.645,00

Tunnel uso ricovero attrezzi mq 188 x €/mq 14,00 = € 2.820,00

Sommano parziali € 160.085,00 + iva

7.3) CONFORMITÀ CATASTALE

e COSTI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Al termine delle opere di regolarizzazione urbanistica, si dovrà provvedere all’aggiornamento dei relativi atti catastali al catasto terreni e fabbricati, per un costo che si può quantificare in € 10.000,00 diecimila comprensivo di iva e diritti catastali.

8) PROVENIENZE E SERVITU'

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda alla Certificazione notarile, allegata al fascicolo dell’Esecuzione in oggetto, e a cui si rimanda per i passaggi integrali intercorsi nell’ultimo ventennio.

Titolo di provenienza della PARTE ESECUTATA:

Alla parte eseguita il compendio immobiliare in oggetto è pervenuto **per la quota dell’intera piena proprietà** in forza di:

- **Atto di Compravendita a rogito Notaio Stefano Manzan di Motta di Livenza del 08/04/2016, rep. 14623**, registrato a Treviso il 18/04/2016 al n. 5896 – 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 18/04/2016 al n. 11905 del registro generale e al n. 8184 del registro particolare;



Servitù:

Come risultante anche dalla Certificazione notarile allegata al fascicolo dell'esecuzione, le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore degli immobili in capo all'odierna parte eseguita, sono desumibili dallo stato dei luoghi ultraventennale (servitù apparenti e non apparenti) e dagli atti di provenienza dell'immobile.

In particolare si evidenzia:

- L'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive;
- Servitù di passaggio con mezzi idonei a carico di una striscia di terreno compresa nel lato sud del mappale 168 (ex 168/a) a favore del fabbricato censito col mapp. 169 onde permettere la vuotatura delle fognature esistenti nell'area mappale 422 (ex 168/b), costituita con atto del 15/04/1981, a rogito notaio Giovanni Carlo Brusadin, rep. 49106, registrato a Vittorio Veneto il 05/05/1981 al n. 748 vol. 157 mod. 1^, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 13/05/1981 ai nn. 11918 R.G. e 9757 R.P.;
- Sull'immobile mapp. 706 sub 1, sez. E fg. 11 di Vittorio Veneto, è trascritta in data 07/07/2022, r.g. n. 27334, r.p. n. 19102, locazione ultraventennale a seguito di Scrittura privata con sottoscrizione autenticata a rogito notaio Pianca Alberta, rep. 35298/12545, del 01/07/2022, a favore di terzo soggetto non oggetto della presente esecuzione ed a carico dell'esecutato n. 1, quale proprietario dell'immobile (antecedente la notifica dell'atto di Pignoramento avvenuta in data 15/11/2022).
- Convenzione con Comune di Vittorio Veneto reg. scr. Priv. N. 493 del 16/11/1982
- Come già relazionato nel paragrafo della zonizzazione urbanistica, il mappale 706 è soggetto a vincoli di natura urbanistica, richiamati anche nel Certificato di Destinazione Urbanistica dell'immobile, tra cui in particolare: i) divieto di nuove edificazioni nella porzione (quella di maggiori dimensioni) ricadente in zona a "Verde di rispetto o tutelato", secondo le attuali destinazioni del P.R.G. di Vittorio Veneto; ii) vincolo di rispetto cimiteriale; iii) vincolo di beni paesaggistici di cui alla parte III tit. I D.Lgs. 42/2004.

Si precisa che fra la data odierna di redazione della presente relazione di stima e l'eventuale futura data di aggiudicazione dell'immobile potrebbero intervenire varianti urbanistiche che potrebbero variare le destinazioni urbanistiche e/o la capacità edificatoria e/o i vincoli urbanistici.



9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Criterio adottato per la stima dell'immobile

Ciascun bene può essere valutato sotto vari profili economici, in relazione alla ragione pratica per cui la valutazione è stata richiesta.

Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del **valore di mercato**, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.

Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Consistenza dell'unità immobiliare

Calcolo della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.)

La superficie dell'immobile (superfici principali e secondarie) sarà calcolata con il criterio della Superficie Esterna Lorda (S.E.L.), ovvero l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali e misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento, secondo quanto stabilito dagli standard nazionali ed internazionali.

Serre Fisse autorizzate (con diff. Sanabili)	circa mq 400
Magazzini autorizzati (con diff. Sanabili)	circa mq 360
Ricovero attrezzi autorizzato (con diff. Non Sanabili) da Demolire e Ricostruire	circa mq 326
Serre Fisse autorizzate (con diff. Non Sanabili) da Demolire e Ricostruire	circa mq 2.752
Serre Mobili autorizzate (con diff. Non Sanabili) da Demolire e Ricostruire	circa mq 3.715
Superficie coperta autorizzata	circa mq 7.047
Scoperto Pertinenziale	circa mq 19.452
Superficie Coperta e Scoperta totale mappale 706	mq 26.499



Stima dell'unità immobiliare

Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari

Dall'esame della banca dati delle quotazioni immobiliari O.M.I., fonte: <http://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>, si sono riscontrati i seguenti risultati:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: TREVISO

Comune: VITTORIO VENETO

Fascia/zona: Periferia ZONA PERIFERICA FRAZIONE DREDDA E SAN GIORGIO DI VEGGIA

Codice di zona: 03

Microzona catastale n. 0

Tipologia prevalente: abitazioni rurali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq e mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	OTTIMO	360	400	L	1,9	2,5	L
Capannoni bpic	OTTIMO	310	360	L	2,1	2,5	L
Laboratori	OTTIMO	390	455	L	2,1	2,7	L

Giudizio di valutazione

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale sono state individuate nei paragrafi precedenti e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive dell'immobile ed il suo stato di conservazione, la vetustà, la tipologia e la consistenza del bene ed i suoi dati metrici, ecc., in particolare considerate le seguenti caratteristiche:

- Ubicazione: zona semi - periferica di Vittorio Veneto (TV)
- Destinazione: agricola - floricoltura
- Vetustà: ultraquarantennale
- Stato di conservazione generale:scadente
- Destinazione di P.R.G. : per la maggior quota parte Verde Privato (in parte con Vincolo Cimiteriale)
- Presenza di rilevanti abusi edilizi

Eseguite quindi le analisi comparative su immobili con caratteristiche simili attualmente proposti in vendita e vista l'attuale situazione del mercato immobiliare, si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbe realizzare i seguenti valori unitari a metro quadrato.



Serra fissa	€/mq	250,00
Magazzino- deposito	€/mq	300,00
Valore medio Scoperto pertinenziale	€/mq	10,00

Per il ricovero attrezzi da demolire e ricostruire

valore Ricovero Attrezzi nuovo ricostruito	€/mq	450,00
costo di costruzione (comprensivo di spese tecniche)	€/mq	300,00
valore attuale al lordo delle spese di demolizione	€/mq	150,00

Per le serre da demolire e ricostruire un valore attuale alla edificabilità ricavato ipotizzando :

Per le serre fisse : valore serra nuova ricostruita	€/mq	450,00
costo di costruzione (comprensivo di spese tecniche)	€/mq	300,00
valore attuale al lordo delle spese di demolizione	€/mq	150,00
Per le serre mobili : valore serra nuova ricostruita	€/mq	250,00
costo di costruzione (comprensivo di spese tecniche)	€/mq	150,00
valore attuale al lordo delle spese di demolizione	€/mq	100,00

Moltiplicando i valori unitari per le consistenze si ottengono i seguenti valori

Serre Fisse autorizzate (con diff. Sanabili)	circa mq 400	250,00	100.000,00
Magazzini autorizzati (con diff. Sanabili)	circa mq 360	300,00	108.000,00
Ricovero attrezzi autorizzato (con diff. Non Sanabili) da Demolire e Ricostruire	circa mq 326	150,00	48.900,00
Serre Fisse autorizzate (con diff. Non Sanabili) da Demolire e Ricostruire	circa mq 2.752	150,00	412.800,00
Serre Mobili autorizzate (con diff. Non Sanabili) da Demolire e Ricostruire	circa mq 3.715	100,00	371.500,00
Scoperto Pertinenziale	circa mq 19.452	10,00	194.520,00
TOTALE			1.235.720,00

ma trattandosi di procedimento di vendita forzata, si ritiene equo operare un abbattimento di tale valore unitario pari al 15% (10% procedura esecutiva + 5% immobile locato) , ottenendo quindi il seguente valore :

Valore	€	1.235.720,00
Abbattimento forfetario 15%	€	185.358,00
Restano	€	1.050.362,00



Adeguamenti e correzioni

Sulla base dei sopralluoghi e delle ricerche svolte, si sono accertate le seguenti condizioni (penalità) che determinano un adeguamento ed una correzione al valore dell'immobile come sopra calcolato (riduzione per assenza di garanzia del bene venduto):

- **trattasi di vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare (vendita all'asta), per cui l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, a corpo e non a misura;**
- vi sono difformità catastali da regolarizzare;
- vi sono difformità edilizie parte sanabili e parte non sanabili.

Gli adeguamenti e le detrazioni da operare alla luce delle considerazioni sopra esposte si possono così quantificare:

Regolarizzazione pratiche catastali	€ 15.000,00
Pratiche edilizie di sanatoria (porzioni sanabili)	€ 10.000,00
Demolizioni porzioni non sanabili	€ 410.000,00
Altre modifiche ed adeguamenti che potrebbero rendersi necessari	Inclusi nel valore di stima
Totale detrazioni	€ 435.000,00

Pertanto, il valore di vendita forzata che si propone per l'immobile in oggetto è così determinato:

Valore complessivo dell'immobile – detrazioni =

€ 1.050.362,00 - € 435.000,00 = arrotondato € 615.000,00

VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA € 615.000,00 (dicasi Euro seicentoquindicimila/00)

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna all'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Montebelluna, li 25.03.2024

l'ausiliario del G.E. dott. arch. FANTIN GIUSEPPE



10) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dalla Certificazione notarile allegata al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto e successiva verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (per l'aggiornamento alla data successiva di redazione del Certificato Notarile), per il compendio immobiliare in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

*** TRASCRIZIONI ***

❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto alla C.RR.II. di Treviso in data 27/03/2019 ai nn. R.G. 11544 / R.P. 8181

derivante da:

Verbale di Pignoramento Immobili in data 11/03/2019, repertorio n. 2175/2019, emesso da Ufficiali Giudiziari di Treviso (TV)

a favore di:

[REDAZIONE]

con sede in Cordignano (TV), c.f. [REDAZIONE]

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

soggetto n. 1 - ESECUTATO N. 1

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili:

Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Imm. n. 1 - Comune di Vittorio Veneto (TV) – C. Terreni – Fg. 66 – **mapp. 706**

(natura EU – ente urbano; consistenza 2 ettari 64 are 99 centiare)

Imm. n. 2 - Comune di Vittorio Veneto (TV) – C. Fabbricati – Sez. E – Fg. 11 – **mapp. 706 sub 1**

(natura D10 – fabbricati per attività agricole)



❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

trascritto alla C.RR.II. di Treviso in data 09/12/2022 ai nn. R.G. 49043 / R.P. 34058

derivante da:

Verbale di Pignoramento Immobili in data 15/11/2022, repertorio n. 7487/2022, emesso da Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. di Treviso (TV)

a favore di:

con sede in Orsago (TV), c.f. 03669140265

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro:

soggetto n. 1 - ESECUTATO N. 1

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili:

Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Imm. n. 1 - Comune di Vittorio Veneto (TV) – C. Fabbricati – Sez. E – Fg. 11 – **mapp. 706 sub 1**
(natura D10 – fabbricati per attività agricole)

Imm. n. 2 - Comune di Vittorio Veneto (TV) – C. Terreni – Fg. 66 – **mapp. 706**
(natura EU – ente urbano; consistenza 02 ettari 64 are 99 centiare)



***ISCRIZIONI ***

❖ IPOTECA VOLONTARIA

iscritta alla C.RR.II. di Treviso in data 18/04/2016 ai nn. R.G. 11907 / R.P. 1992

derivante da:

Concessione a garanzia di mutuo fondiario in forza di Atto Notarile pubblico in data 08/04/2016, rep. n. 14625/8816, a rogito notaio Manzan Stefano di Motta di Livenza (TV)

dati:

capitale € 700.000,00; totale € 1.200.000,00;

tasso interesse annuo 3,15 %; durata 12 anni

a favore di (*in qualità di creditore ipotecario*):

con sede in Orsago (TV), c.f. 03669140265

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

contro (*in qualità di debitore ipotecario*):

soggetto n. 1 - ESECUTATO N. 1

relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

immobili:

Unità negoziale n. 1 - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Imm. n. 1 - Comune di Vittorio Veneto (TV) – C. Fabbricati – Sez. E – Fg. 11 – **mapp. 706 sub 1**
(natura D10 – fabbricati per attività agricole)

Imm. n. 2 - Comune di Vittorio Veneto (TV) – C. Terreni – Fg. 66 – **mapp. 706**
(natura T – terreno; consistenza 2 ettari 64 are 99 centiare)

