

**TRIBUNALE DI TREVISO**

**SEZIONE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 117/2024**

**Relazione dell'esperto stimatore.**

Il sottoscritto arch. Alfonso Mayer, con studio in Treviso, tel. 0422 411257 veniva nominato per la redazione di stima ex art. 173 bis disp.att.c.p.c, prestava giuramento telematico il 27/12/2024. L'udienza di comparizione avanti a sé delle parti è stata fissata dal G.E. per il giorno 11/06/2025.

In data 06/05/2025 si è svolto il sopralluogo, presente il Custode del bene, il Soggetto "1", amministratore unico della Ditta Esecutata "1" e Soggetto "2", socia della Ditta Esecutata "1", senza impedimenti, ritardi o irregolarità, procedendo al rilievo metrico di massima e fotografico.

**FORMAZIONE DEI LOTTI**

**Unico lotto di vendita – piena proprietà**

Il lotto è costituito dalla piena proprietà di un fabbricato con accessori, anche staccati, e terreno pertinenziale composti in parte a residenza, in parte a negozio e in parte a magazzini, e alcuni manufatti accessori tra i quali un corpetto tecnico.

**UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' DEL BENE**

**31038 PAESE (TV) – via Monsignor Candido Breda 10**

Si accede all'area scoperta, sia pedonalmente che con automezzi, da via Mons. Candido Breda attraverso due cancelli carrabili e pedonali.

All'ingresso della casa, posto al piano terra, si accede attraverso una porta che conduce al piano primo attraverso una scala interna (civ. 10); alla parte a negozio (civ. 8), si accede attraverso una porta di comunicazione tra l'antistante parcheggio clienti e gli spazi interni di vendita; ai magazzini e depositi a piano terra si accede attraverso



ampi portoni ad ante scorrevoli, mentre ai vani a magazzino posti al piano primo si accede attraverso una ripida e vetusta scala in metallo.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI PAESE (G229)

**Catasto Fabbricati**

S.U.	Fg.	MN	sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Sup.escl.A.E.	R.C.
D	8	142	5	D/8	-	-	-	-	2892,16 €
D	8	142	6	A/3	4	7 vani	mq 159	mq 154	524,20 €
D	8	142	7	A			mq1283		-

**Catasto Terreni**

Fg.	MN	Qualità	Sup.Cat.	R.D.	R.A.
30	142	ente urbano	mq 1283	-	-
30	923	ente urbano	mq 90	-	-

**Nota:** il mn 142 sub 7 è in partita "A", quale B.C.N.C. area scoperta di mq 812, comune ai sub 5, 6 (deriva dal precedente sub 4 per frazionamento nel 2012 e attribuzione quale b.c.n.c.);

**CONFINI DEL LOTTO**

I MN 142 e MN 923, in corpo unico, confinano in senso orario da Nord: MN 604, strada pubblica (via Monsignor Candido Breda), MN 678, MN 604.

**DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA**

Alla Ditta Esecutata "1" i beni staggiti sono pervenuti per Atto di compravendita a rogito del Notaio "A" di Treviso, in data 26/04/2004 n.rep.66484, trascritto a Treviso il 06/05/2004 Reg. part. 4584 / Reg. gen. 19278.

**TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE**

**Pregiudizievoli**



Dalla Certificazione Notarile alla data del 05/04/2024 e dall'elenco sintetico delle formalità al 28/04/2025, risultano:

**ISCRIZIONE del 06/05/2004 – Reg. Part. 4584 / Reg. Gen. 19282**

Pubblico ufficiale Notaio "A" di Treviso Repertorio 66485 del 26/04/2004 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; a favore di: Banca "1", contro: Ditta Esecutata "1"; importo capitale € 550.000,00, importo totale € 990.000,00 e durata 10 anni; ipotecati in Comune di Paese (TV) Sez.D Fg.8 mn.142 subb. 5, 6 e 7, mn 923 (nella loro precedente identificazione al catasto fabbricati mn 142 sub 4); N.C.T. Fg.30 mn 142 e 923 e altri beni;

documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6352 del 27/12/2011 (restrizione di altri beni)
2. Annotazione n. 1479 del 15/05/2014 (surrogazione ai sensi dell'art. 120-quater, comma 3, del d.lgs. 385/1993)
3. Annotazione n. 1240 del 23/04/2015 (restrizione di beni: svincolo mn.923, fg.8, sez.D)

**4. Iscrizione n. 2215 del 03/05/2024** (rinnovazione di ipoteca, beni: Comune di Paese (TV) N.C.E.U., Sez.D, Fg.8, mn 142, subb.5, 6 e 7; N.C.T. Fg.30, mn 142/A e 142/B, (questi ultimi corrispondono agli odierni N.C.T., Fg.30, mn 142 e mn 923).

**ISCRIZIONE del 09/05/2014 – Reg. Part. 1753 / Reg. Gen. 11768**

Pubblico ufficiale Notaio "A" di Treviso Repertorio 83307/48370 del 29/04/2014 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; a favore di Banca "1"; contro Ditta Esecutata "1"; importo capitale € 85.000,00, importo totale € 153.000,00; beni ipotecati in Comune di Paese (TV) N.C.E.U., Sez.D, Fg.8, mn 142 Subb.5, 6 e 7, mn 923, N.C.T. Fg.30, mn 142 e 923;

Documenti successivi correlati:



1. Annotazione n. 1241 del 23/04/2015 (restrizione di beni: svincolo mn.923, fg.8, sez.D).

**ISCRIZIONE del 21/06/2017 – Reg. Part. 3590 / Reg. Gen. 20927**

Pubblico ufficiale Tribunale di Treviso Repertorio 826/2017 del 24/02/2017, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo; a favore: Soggetto “3” contro Ditta Esecutata “1”; importo capitale € 81.516,00, importo totale € 102.443,35; beni ipotecati: Comune di Paese (TV) N.C.E.U., Sez.D, Fg.8, mn 142 Subb.5, 6 e 7, mn 923, N.C.T. Fg.30, mn 142 e 923;

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4414 del 12/09/2022 (cessione dell'ipoteca a Soggetto “4”, creditore intervenuto nella presente procedura esecutiva).

**TRASCRIZIONE del 11/04/2018 – Reg. Part. 8761 / Reg. Gen. 12124**

Pubblico ufficiale UNEP presso Tribunale di Treviso Repertorio 699/2018 del 19/01/2018, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, a favore: Soggetto “3” contro Ditta Esecutata “1”; beni pignorati, tra altri: Comune di Paese (TV) N.C.E.U., Sez.D, Fg.8, mn 142 Subb.5, 6 e 7, mn 923, N.C.T. Fg.30, mn 142 e 923;

**Nota:** riguarda la procedura esecutiva R.G.E.141/2018/EI T.O.Treviso

**ISCRIZIONE del 11/10/2019 – Reg. Part. 6469 / Reg. Gen. 39330**

Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate-Riscossione Repertorio 3059/11319 del 10/10/2019, ipoteca conc.amministrativa/riscossione derivante da ruolo, a favore: Agenzia delle Entrate-Riscossione, sede Roma (RM) C.F.13756881002, contro Ditta Esecutata “1”; importo capitale € 27.008,39, importo totale € 54.016,78; Beni ipotecati: Comune di Paese (TV) N.C.E.U., Sez.D, Fg.8, mn 142 Sub.5;

**ISCRIZIONE del 19/01/2024 – Reg. Part. 283 / Reg. Gen. 2041**

Pubblico ufficiale Società “1” Repertorio 241/2023 del 19/12/2023, ipoteca



conc.amministrativa/riscossione derivante da ingiunzione fiscale (art.7,comma2,  
lettera gg-quater d.l. n.70 del 2011); a favore: Società "1" contro Ditta Esecutata "1";  
importo capitale € 46.518,62, importo totale € 93.037,24; beni ipotecati, tra altri:  
Comune di Paese (TV) N.C.E.U., Sez.D, Fg.8, mn 142 Subb.5, 6 e 923;

**TRASCRIZIONE del 28/03/2024 – Reg. Part. 8052 / Reg. Gen. 11261**

Pubblico ufficiale Ufficiali Giudiziari Repertorio 2243 del 15/03/2024  
atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, a favore: Società "2",  
contro Ditta Esecutata "1", per complessivi € 172.752,31; beni ipotecati: Comune di  
Paese (TV) N.C.E.U., Sez.D, Fg.8, mn 142 Subb.5, 6 e 7; N.C.T. Fg.30, mn 142 e  
923.

**Nota:** Riguarda la presente procedura esecutiva.

ooo

Successivamente alla Certificazione Notarile alla data del 05/04/2024, risulta:

**ISCRIZIONE del 03/05/2024 - Registro Particolare 2215 Registro Generale 15832**

Pubblico ufficiale Notaio "A" di Treviso Repertorio 66485 del 26/04/2004, ipoteca in  
rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo  
fondiario; **beni ipotecati:** Comune di Paese (TV) N.C.E.U., Sez.D, Fg.8, mn 142,  
subb.5, 6 e 7; N.C.T. Fg.30, mn 142/A e 142/B (questi ultimi corrispondono agli odierni  
N.C.T., Fg.30, mn 142 e mn 923).

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4584 del 2004

ooo

**DESCRIZIONE GENERALE DEL COMPENDIO**

Il lotto è costituito da un fabbricato ad uso commerciale (civ. 8) ed abitativo (civ.10)  
con area scoperta di pertinenza, composto da due costruzioni principali a pianta  
rettangolare ortogonali tra loro, con una disposizione a L. Una costruzione (A), con



andamento lineare Est-ovest, è a due piani (piano terra a negozio, ufficio e magazzini, piano primo, parte a residenza e parte a magazzino), l'altra costruzione tipologicamente a capannone (B), con andamento lineare Nord-sud, è a un solo piano adibito a magazzino. Nell'area esterna adibita a transito e sosta di automezzi, con doppio accesso carrabile dovuto anche dalla conformazione del lotto e dall'andamento della strada pubblica, trova collocazione una piccola costruzione a locale tecnico (C) per l'infustamento di carburante agricolo, oggi funzionalmente dismessa. L'area esterna, inoltre, è in parte coperta da tettoie (D.1) e (D.2), anche di rilevante dimensione, altresì utilizzata per l'esposizione di attrezzi e prodotti merceologici dedicati all'agricoltura. All'interno del compendio opera la Ditta "2", di Soggetto "1" e Soggetto "2".

Il compendio si trova ai margini del centro abitato di Paese, nei pressi dell'incrocio tra via Monsignor Candido Breda e la trafficata SR "53" Postumia, che collega i capoluoghi di provincia di Treviso e Vicenza, nei pressi di una rilevante Villa Veneta storica.

**(A)** L'edificio dall'andamento rettilineo e dall'impostazione e tipologia costruttiva tradizionale storica si sviluppa su due piani con copertura a due falde inclinate e manto in coppi, è utilizzata a più funzioni: al piano terra: negozio con ufficio e magazzini (A.1); al piano primo ad abitazione (A.2) e magazzini (A.3) separati tra loro.

**(A.1) piano terra:** la parte a negozio occupa la porzione Est della costruzione, rialzato da un gradino rispetto la superficie esterna, è costituito (h.int. ml 2,63÷2,65): area esposizione e vendita (99,92), ufficio (17,47), latrina (1,51), vano tecnico (1,17), magazzino 1 (18,16); seguono allo stesso piano, con quota pavimento inferiore (h.int. ml 2,80÷2,95): magazzino 2 (35,33), magazzino 3 (35,62), magazzino 4 (33,44); con accesso indipendente, vano scala all'abitazione posta al piano primo (10,22);



superficie lorda **mq 293,37**;

**(A.2) piano primo:** la parte ad abitazione è dislocata soprastante all'area esposizione e vendita, è costituita (h.int.var. min.2,93/max.4,41) soggiorno pranzo (35,93); (h.int.2,64÷2,68): soggiorno-salotto (26,45), cucina (15,88), disimpegno (9,83), camera 1 (15,74), camera 2 (14,98), vano 3 (6,88), bagno (4,87), lavanderia-wc (3,42); superficie lorda **mq 169,97**; terrazzino **mq 15,41**;

**(A.3) piano primo:** la parte a magazzini, accessibili da scala metallica esterna, è costituita ((h.int.var. min.2,87/max.4,45): magazzino 5 (35,62), magazzino 6 (33,44), magazzino 7 (17,42), magazzino 8 (17,42); superficie lorda approssimata **mq 118,28**

**(B)** Edificio a capannone, anch'esso dall'andamento rettilineo ma con orientamento Nord-sud, è confinante per un tratto con il lato minore del fabbricato (A); ha tipologia costruttiva tradizionale e si sviluppa su un unico piano terra con buona altezza interna, copertura a due falde in pannelli *sandwich* montati (Soggetto "1" riferisce essere di recente inserimento in sostituzione della precedente pannellatura) su strutture metalliche reticolari a capriate leggere (h.int.var. min.4,02/max.4,76): magazzino 9 (142,08); superficie lorda approssimata **mq 157,76**.

**(C)** deposito di infustaggio (dismesso), superficie lorda indicativa **mq 20,50**.

**(D.1)** tettoia in affiancamento al fabbricato (B) (indicata come "porticato" nell'elaborato grafico CE 6783 del 27/12/1985) per una superficie approssimata **mq 68,40**;

**(D.2)** tettoia in testa al fabbricato (B) (non indicata in alcun elaborato grafico) per una superficie approssimata **mq 27,56**.

**Nota:** superfici approssimate, indicate come descrittori della consistenza, rilevate in loco con distanziometro a laser e/o verificate a vista e su trasposizione/rielaborazione grafica.

Area esterna: si precisa che non è stato compiuto un rilievo geometrico del fondo,



ritenendo sufficiente dedurre la superficie dalla consistenza catastale del MN 142 sub

7 quale B.C.N.C. ai sub 5 e 6, area scoperta di **mq 812**.

### **DIMENSIONI**

Alle superfici individuate ho applicato i rapporti mercantili di riferimento al fine di ragguagliare la superficie commerciale (con rif.: Min.LL.PP. circ.n.12480 del 1966 e n.2945 del 1993, L.392/1978, Codice delle Valutazioni Immobiliari), considerate le condizioni e gli interventi necessari relativi al deposito (C), l'assenza di autorizzazioni per le tettoie (D.1) e (D.2) nonché la consistenza di tali manufatti, ritengo che questi non contribuiscano alla valutazione della superficie commerciale:

	Superficie lorda	Rapporto mercantile	Sup. commerciale
A.1 negozio ufficio magazzini	293,37	0,40	117,35
A.2 abitazione	169,97	1,00	169,97
A.2 terrazzino	15,41	0,25	3,85
A.3 magazzini	118,28	0,25	29,57
B. magazzino	157,76	0,30	47,33
C. deposito	20,50	-	-
D.1 tettoia	68,40	-	-
D.2 tettoia	27,56	-	-
area scoperta (sub 7)	812,00	0,05	40,60
Sommano		mq/comm	<b>408,67</b>

### **IMMOBILI - FINITURE ED IMPIANTI**

**(A)** L'edificio nel suo complesso si presenta con finiture risalenti ai periodi di realizzazione e di ristrutturazione. La parte a Est (A.1) e (A.2) è stata oggetto di ristrutturazione negli anni '80, mentre la parte rimanente (A.1) e (A.3) ha maggiore vetustà.



**(A.1) Negozio, ufficio, magazzini.** Lo spazio di vendita e l'ufficio, accessibile con gradino dallo spazio esterno, arredato con scaffali, espositori e banco di vendita, scrivanie e librerie, hanno finiture funzionali all'uso, pavimento in piastrelle tipo industriale, pareti intonacate e tinteggiate a civile, serramenti dalla forma e foggia commerciale, in parte oscurati quali quelli prospicienti la via pubblica a vetrine con porta di ingresso non più in uso. Nell'angolo Sud-ovest del vano ufficio è collocato un puntello a croce del quale il Soggetto "1" mi riferisce essere stato collocato prudenzialmente in corrispondenza di una soprastante stufa a pallet a servizio della abitazione.

Il ristretto vano latrina è rivestito con piastrelle ed è fornito di lavello e rubinetteria di tipo commerciale. Il vano utilizzato per l'alloggiamento della caldaia, dalla difficile accessibilità, è degradato e ingombro di suppellettili. La parte a servizi mostra rilevanti formazioni di muffa e distacchi di intonaco. Tracce di muffa lungo il perimetro delle pareti, in particolare nel vano a ufficio.

Illuminazione tecnica per spazi di vendita e ufficio; è presente un sistema di videocontrollo degli spazi esterni e interni. La caldaia per riscaldamento e acqua sanitaria è di recente installazione (anno 2022, Riello, mod. Residence Condens 25 KIS, cod. catasto 202200111390), Soggetto "1" mi riferisce che ha funzionamento a gas naturale fornito tramite bombole ricaricabili posizionate all'esterno, nella fascia Nord tra l'edificio e il confine con il MN 604. La diffusione del calore è a termosifoni. La caldaia è di servizio anche all'abitazione posta al piano soprastante.

ooo

Dallo spazio di vendita si accede a un primo vano a magazzino dalle stesse finiture, allestito con scaffalature metalliche. A seguire, sceso un gradino, si accede ai successivi tre magazzini intercomunicanti, con pavimento in cemento industriale,



pareti a civile e soffitto con travetti in cemento e pignatte a vista, il tutto tinteggiato

bianco, serramenti industriali, illuminazione industriale; in generale le tipologie delle

finiture evidenziano il periodo di realizzazione (seconda metà '900), con buona

ordinaria manutenzione. Nel magazzino 3 è disposta una zona, delimitata da paretina

e pannello, con rivestimento in piastrelle, provvista di doccia, lavello e lavamani, boiler

elettrico.

I magazzini 2 e 4 hanno accesso diretto dall'area esterna attraverso varchi carrabili

con portoni metallici a scorrimento.

**(A.2) Abitazione.** La parte a residenza si dispone al piano primo. Si accede attraverso

un vano scala con due rampe di gradini rivestiti in marmo commerciale e balaustra a

colonnine in legno. Pavimenti in legno nella zona giorno e notte, in piastrelle in cucina,

nel bagno e nel vano lavanderia-wc, rivestimento in piastrelle in cucina e nei servizi,

di qualità commerciale. Pareti intonacate e soffitti tinteggiati a civile, nei vani

soggiorno-salotto e soggiorno-pranzo le superfici sono finite a grassello. L'intradosso

del tetto del vano soggiorno-pranzo è in travi, arcarecci e tavole sorretti da capriata e

trave di colmo, il tutto a vista, mentre nella restante abitazione il soffitto è piano.

Nel vano lavanderia-wc è pronunciata la formazione di muffe con esfoliazioni a

soffitto e nelle parti prive di rivestimento ceramico.

Serramenti esterni in legno con vetrocamera, chiusura con oscuri in legno; serramenti

interni in tamburato impiallacciato legno tipo commerciale, porta d'ingresso al piano e

di accesso alla cucina con vetratura decorativa, porta soggiorno-pranzo in legno

decorativo, ambedue a scorrere. Bagno provvisto di lavandino, wc, bidet, vasca; vano

lavanderia-wc provvista di lavella, spazio per lavatrice e asciugatrice, doccia, wc; in

generale rubinetterie di tipo commerciale.

Riscaldamento con diffusione a termosifoni con termostati di zona, serviti dalla caldaia



murale posta nel sottostante vano nella zona negozio. Nel vano soggiorno-pranzo è presente una stufa a pallet posizionata nell'angolo a Sud-ovest (in corrispondenza del sottostante puntello a croce collocato in ufficio), nella zona soggiorno-salotto è presente un caminetto. Climatizzazione con uno split in vano soggiorno-pranzo e uno nel disimpegno zona notte. Impianto elettrico di tipo tradizionale.

**(A.3) Magazzini.** La parte a magazzini, disposti al primo piano, è raggiungibile attraverso una ripida scala metallica esterna di tipo industriale, in condizioni usurate, scarsamente mantenuta e dalla precaria sicurezza d'uso. I vani a magazzino sono finiti al grezzo, il magazzino 6 appare con la struttura del tetto ristrutturata nel '900 con travetti in cemento e pignatte a vista, o hanno finiture obsolete risalenti al periodo di realizzazione, con la struttura del tetto tradizionale in legno, travi, arcarecci e tavelle (magazzini 5, 7 e 8); il magazzino 8 -inaccessibile per la presenza di ingombri alla rinfusa- è soffittato. Serramenti obsoleti del periodo di costruzione di tipologia industriale. Impianto elettrico basico di tipo industriale.

**(B) magazzino.** Al magazzino, che si sviluppa al piano terra, si accede direttamente dallo spazio esterno per mezzo di un ampio varco carrabile, attraverso un'area coperta da tettoia (D.1). Ha forma semplice, rettangolare, definita da pareti intonacate non rifinite, con tetto a due falde in pannelli termoisolanti a *sandwich* di recente installazione e supportati dalla originaria struttura metallica a capriate e arcarecci a traliccio. Pavimento in cemento industriale, Impianto di illuminazione elettrica basica di tipo industriale.

**(C) deposito.** Il deposito, collocato centralmente all'area scoperta e dalle modeste dimensioni, era funzionale all'infustaggio di carburante agricolo, oggi dismesso. Si dispone su due livelli, uno seminterrato dall'altezza interna ridotta, accessibile attraverso una ripida scala in cemento, al tempo ad uso magazzino, l'altro rialzato di



circa ml 1,00÷1,20 distinto in due vani, a deposito e per l'infustaggio con un retrostante vano di servizio per la probabile collocazione della pesa. Interessanti i macchinari, archeologia industriale dell'epoca, ancora presenti e non funzionanti. Nell'area esterna parte a Sud e parte a Est del deposito sono rintracciabili l'approssimativo posizionamento dei serbatoi interrati per lo stoccaggio del carburante (per complessivi mc 25); il Soggetto "1" riferisce che tali serbatoi, di notevole capienza, sono stati da tempo svuotati ma non sono stati completamente bonificati con il loro riempimento di inerti per facilitarne in futuro la completa rimozione. Il piano di carico a sbalzo è stato demolito per ampliare lo spazio di parcheggio dei clienti.

**(D.1) tettoia.** Trattasi di piano di copertura a una falda inclinata realizzata in longheroni di lamiera sagomata e preverniciata, sorretta da montanti metallici di notevole altezza, disposta lungo il lato Est del magazzino (B), utilizzata per lo stoccaggio di prodotti per florovivaismo su scaffalature metalliche appoggiate a una pavimentazione in cemento.

**(D.2) tettoia.** Trattasi di piano di copertura a una falda inclinata realizzata in pannelli *sandwich* e lamiera, sorretta da montanti metallici di ridotta altezza, disposta lungo il lato Sud del magazzino (B) e della tettoia (D.1), utilizzata per lo stoccaggio di prodotti per florovivaismo appoggiate a una pavimentazione in cemento.

**Area scoperta.** L'area scoperta principale ha pavimento in betonella carrabile per l'accesso e il parcheggio dei clienti (n.7 posti), il carico e scarico nonché la movimentazione dei prodotti e dei materiali; per la conformazione della via Monsignor Candido Breda (curva e innesto laterale di via Foscolo, prossimità con l'incrocio di inserimento alla strada SR "Postumia") ha due ampi accessi carrabili con cancello a scorrimento. Parte dell'area è utilizzata per lo stoccaggio di materiali, di piante e di arredi da giardino. La superficie a marciapiede a ridosso dell'edificio (A) è in pietra con posa ad "opus incertum", utilizzata con scaffalature per l'esposizione di merce



agraria e florovivaistica.

ooo

Dalla consultazione del portale della Regione Veneto Ve.Net.energia-edifici, risulta la presenza di due Attestati di Prestazione Energetica:

per il mn 142 sub 5: A.P.E. 84567 del 2022 e per il mn 142 sub 6: A.P.E. 84560 del 2022, ambedue con classe energetica individuata "G".

ooo

In corso di sopralluogo non sono state svolte verifiche di funzionalità e di stato degli impianti.

Soggetto "1" mi riferisce che l'impianto fognario è a decantazione biologica con svuotamento periodico e con pozzo disperdente, ma che nella pubblica via sono predisposti i baffi per un futuro allacciamento.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA – CONFORMITA'**

Richiamato il Certificato di Destinazione Urbanistica (in fascicolo allegati) il MN 142 e il MN 923 del Fg.30 sono

- inclusi interamente nella ZTO C ZONE DI TRASFORMAZIONE (Artt. 46-54-55 delle NTO del PI);

- inclusi interamente nell'ambito soggetto ad accordi di programma ex art. 7 della LR n.11/2004 (Artt. 20-24 delle NTO del PI)

[Nota: cfr. Deliberazione del Consiglio comunale n. 33 del 26-06-2023];

- inclusi interamente nell'area di compatibilità geologica idonea (Art. 42 delle NTO del PI);

- interessati interamente da vincoli e limitazioni aeroporto Canova di Treviso (Art. 14-bis delle NTA del PAT).

ooo



Tutta la documentazione relativa al Piano degli interventi è reperibile dal sito istituzionale del Comune di Paese, all'indirizzo:

[https://www.comune.paese.tv.it/home/documenti\\_urbanistica](https://www.comune.paese.tv.it/home/documenti_urbanistica)

e per la pericolosità idraulica e rischio idraulico, all'indirizzo:

<https://sigma.distrettoalpiorientali.it/portal/index.php/direttiva-alluvioni/>

ooo

**In riferimento all'ambito soggetto ad accordi di programma ex art. 7 della LR n.11/2004 (Artt. 20-24 delle NTO del PI) riporto uno stralcio di quanto in Deliberazione del Consiglio comunale n. 33 del 26-06-2023:**

[...]

*- in data 22/9/2006, prot. n. 27146, la Ditta Esecutata "1" aveva presentato la proposta di sottoscrizione di un accordo ex art. 6 della LR n. 11/2004 finalizzato a regolare l'intervento di delocalizzazione e successiva nuova edificazione dell'area denominata Ditta "2" in via Mons. C. Breda presso la nuova area Soggetto "5" in via Postumia [R.G.E.141/2018/EI, Lotto 2];*

*- in data 26/11/2006 la Giunta comunale esaminando la proposta presentata richiedeva di operare delle modifiche allo schema di accordo, che veniva trasmesso in data 6/4/2007 con i seguenti contenuti:*

*- delocalizzare l'attività commerciale posta oggi in centro abitato e materialmente non più idonea all'espletamento della stessa per motivi di sicurezza e funzionalità [Ditta "2"];*

*- eliminare definitivamente condizioni di incompatibilità e pericolosità con l'intorno urbano, attraverso il trasferimento in sede idonea di un sub deposito di carburanti di complessivi 25 mc, di cui 15 mc destinati all'uso agricolo e 10 mc destinati invece ad autotrazione;*



- riqualificare e riutilizzare il sito attuale nel rispetto delle destinazioni d'uso compatibili con il vigente strumento urbanistico, dotandolo di adeguate aree per servizi;

- adeguare definitivamente il tratto viario caratterizzato da una curva pericolosa nella parte finale di via Breda, prospiciente all'ambito di proprietà da assoggettare a riordino urbano. Ciò attraverso la soppressione dell'attuale accesso in curva dell'attività commerciale in essere, l'arretramento del previsto ingresso tale da conseguire maggior soglia di sicurezza e la idonea rettifica del raggio di curvatura nel punto del predetto tratto stradale;

- integrare la dotazione di aree riservate al pubblico per la sicurezza e per l'utenza ciclopedonale;

- compartecipazione economica del privato all'esecuzione del prolungamento della pista ciclabile lungo la SR n. 53 Postumia;

- in data 7/5/2007, con propria deliberazione n. 81, la Giunta comunale dava atto della coerenza dei contenuti dello schema di accordo con gli obiettivi di governo del territorio e lo sottoponeva all'approvazione del Consiglio comunale per la successiva sottoscrizione e recepimento nel PAT;

- in data 15/6/2007, con propria deliberazione n. 24, il Consiglio comunale approvava lo schema di accordo dando mandato al Sindaco di procedere alla sua sottoscrizione;

- in data 4/7/2007 l'accordo veniva sottoscritto presso la Casa comunale in Paese e recepito nel PAT;

- l'accordo di cui sopra rappresentava un'intesa preliminare e che solo nei successivi livelli di accordo tra le parti, ad avvenuta efficacia del PAT ed in sede di PI, si sarebbero concentrati gli aspetti di maggior dettaglio ed



*approfondimento, nonché le modalità attuative degli stessi ambiti;*

*- in data 9/4/2009, prot. n. 9006, la ditta Esecutata "1" confermava gli intenti*

*già inseriti nell'accordo di primo livello sottoscritto e mostrava l'intenzione di*

*procedere agli accordi successivi per renderne operativi i contenuti;*

*- in data 9/4/2009, con propria deliberazione n. 75, la Giunta comunale*

*approvava l'accordo di secondo livello e dava mandato al Sindaco di*

*sottoscrivere l'accordo ai fini dell'adozione del PI;*

*- in data 14/4/2009, Reg. Priv. n. 187, l'accordo di secondo livello veniva*

*sottoscritto presso la Casa comunale e successivamente veniva recepito nel*

*PI e prevedeva:*

*- progettazione e computo metrico estimativo dei lavori, da eseguirsi a cura e*

*spese dell'azienda, relativi alla realizzazione del tratto di marciapiede/pista*

*ciclabile per un fronte di almeno 57 metri, lungo il lato destro di Via Monsignor*

*Breda direzione S. Cristina di Quinto. Il computo dovrà essere completato di*

*tutte le spese professionali a suo carico;*

*- Stima del valore delle aree da cedere in proprietà all'Amministrazione*

*Comunale di Paese (area relativa alla viabilità ciclopedonale di cui sopra di*

*circa 150 mq) il valore delle aree dovrà essere maggiorato del costo degli*

*oneri di trasferimento e frazionamento a suo carico;*

*- Polizza fideiussoria (...omissis...)*

*- Quietanza del versamento nelle casse comunali della somma di Euro*

*184.000,00 pari al valore del finanziamento a suo carico in forma*

*compartecipativa per il completamento della pista ciclabile lungo la via*

*Postumia SR n. 53;*

*- in data 23/4/2010 prot. n. 10522 la ditta Esecutata "1" ha presentato istanza*



di PdC, pratica n. 1592/SU per attuare il progetto unitario, ricomprendente anche il progetto per la realizzazione del nuovo marciapiede in via Mons. C. Breda;

- in data 15/11/2010, con propria deliberazione n. 169, la Giunta comunale ha approvato il progetto di realizzazione del nuovo marciapiede in via Mons. C. Breda, unitamente allo schema di convenzione;

- in data 5/11/2012 è stato rilasciato il PdC n.13475 per la costruzione della cabina ENEL presso l'ambito interessato dall'accordo AP/04 [oggi C.SA.33.1-2], realizzata ed insistente sul mappale n. 947 del foglio 30 del N.C.T. [rif.:R.G.E.141/2018/EI, Lotto 2];

- risultano presentate negli anni istanze per l'attuazione del progetto unitario e per la realizzazione di recinzioni e accessi carrai, che non hanno trovato attuazione;

- in data 15/11/2010 con propria deliberazione n. 169, la Giunta comunale approvava il progetto e lo schema di convenzione dei lavori di realizzazione del tratto di marciapiede in via Mons. Breda in attuazione dell'accordo AP/04 [oggi C.SA.33.1-2], che tuttavia non ha avuto attuazione;

DATO ATTO che l'unica trasformazione attuata in forza dell'accordo è consistita nella costruzione e cessione a E-DISTRIBUZIONE SPA della cabina elettrica sopra richiamata;

VISTA la nota prof. n. 25801 del 29/9/2022, con cui il Soggetto "1", legale rappresentante della ditta Esecutata "1" richiedeva la possibilità di modificare l'accordo come segue:

1) Riduzione del finanziamento in forma compartecipativa a carico del privato pari ad Euro 120.000, circa il 35% in meno di quanto stabilito nell'accordo



sottoscritto con un valore più in linea con il mercato attuale;

2) La possibilità di effettuare la corresponsione della prerequazione a stralci da concordare;

3) Introdurre che nell'attività commerciale da insediarsi sul lotto "B" [rif.:R.G.E.141/2018/EI, Lotto 2] sia estesa anche alla vendita di auto usate;

VISTO il parere favorevole della Giunta comunale espresso in data 15/05/2023 in ordine alla possibilità di modificare l'accordo AP/04 [oggi C.SA.33.1-2], operando una revisione del contributo perequativo calcolato nel 2007 in un contesto socio economico completamente differente rispetto all'attuale;

VISTA la documentazione integrativa e sostitutiva di quanto precedentemente inviato, trasmessa il 14/6/2023, prot. n. 15799, ed in data 20/6/2023, prot. 16240, costituita da:

- Schema accordo - prot. 16240 del 20/6/2023;
- Scheda 1 - area di trasformazione via Mons. Breda - scala 1:500 - prot. 15799 del 14/6/2023;
- Scheda 2 - planimetria - scala 1:500 - prot. 15799 del 14/6/2023;
- Computo metrico estimativo per la realizzazione del tratto di marciapiede lungo il lato destro di via Mons. Breda - prot. 15799 del 14/6/2023;

CONSIDERATO che il contributo perequativo a seguito della revisione dell'accordo in parola è così costituito:

- Euro 156.000,00 quale quota del finanziamento a carico del proponente [Ditta Esecutata "1"] in forma partecipativa per la pista ciclabile lungo la via Postumia SR 53 già realizzata;
- progettazione, realizzazione e cessione al Comune di Paese del



*marciapiede lungo il lato destro di via Mons. Breda, direzione Santa Cristina di Quinto, per un importo non inferiore ad Euro 120.000,00. Nel caso in cui nei successivi livelli di progettazione l'importo dovesse risultare minore, la ditta Proponente dovrà corrispondere l'eventuale conguaglio;*

*ATTESO che i lavori di realizzazione del marciapiede in via Mons. Breda saranno assoggettati all'approvazione di un progetto a norma di legge;*

*VISTO che la Giunta comunale con propria deliberazione n. 94 in data 20/6/2023 ha valutato positivamente sotto il profilo dell'interesse pubblico i contenuti dello schema di accordo ai sensi dell'art. 6 della LR n. 11/2004, prot. 16240 del 20/6/2023 e degli elaborati grafici scheda 1 e scheda 2 e computo metrico ad esso allegati sopra richiamati, prot. n. 15799 del 14/6/2023, ritenendo che i contenuti dello stesso consentano il raggiungimento di finalità di rilevante interesse pubblico per questo Comune, come richiesto dalla succitata legge regionale;*

*ATTESO che ai sensi dell'art. 6, comma 2 della LR n. 11/2004 gli accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, per assumere proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, accertato con la presente deliberazione;*

*RITENUTO di approvare lo schema di accordo ai sensi dell'art. 6 della LR n. 11/2004, di cui in parola ed i relativi elaborati ad esso allegati, costituiti da:*

- Schema accordo - prot. 16240 del 20/6/2023;*
- Scheda 1 - area di trasformazione via Mons. Breda - scala 1:500 - prot. 15799 del 14/6/2023;*
- Scheda 2 - planimetria - scala 1:500 - prot. 15799 del 14/6/2023;*



- *Computo metrico estimativo per la realizzazione del tratto di marciapiede*

*lungo il lato destro di via Mons. Breda - prot. 15799 del 14/6/2023;*

**DELIBERA**

1. *di dare atto che quanto in premessa costituisce parte integrante e sostanziale della presente;*

2. *per le ragioni in premessa di approvare lo schema di accordo ai sensi dell'art. 6 della LR n. 11/2004 presentato dalla ditta Esecutata "1", allegato alla presente deliberazione, a sostituzione del precedente AP/04 sottoscritto in data 14/4/2009, ritenendo che i contenuti dello stesso consentano il raggiungimento di finalità di rilevante interesse pubblico per questo Comune come richiesto dal medesimo art. 6 della LR n. 11/2004, costituito dai seguenti elaborati:*

- *Schema accordo - prot. 16240 del 20/6/2023;*

- *Scheda 1 - area di trasformazione via Mons. Breda - scala 1:500 - prot. 15799 del 14/6/2023;*

- *Scheda 2 - planimetria - scala 1:500 - prot. 15799 del 14/6/2023;*

- *Computo metrico estimativo per la realizzazione del tratto di marciapiede lungo il lato destro di via Mons. Breda - prot. 15799 del 14/6/2023;*

3. *di dare mandato al Sindaco di sottoscrivere l'accordo in questione;*

4. *di dare atto che l'accordo, una volta sottoscritto, sarà integralmente sostitutivo del precedente accordo AP/04 del 14/4/2009, Reg. Priv. n. 187;*

5. *di dare atto che l'accordo, una volta sottoscritto, darà avvio al procedimento per il suo recepimento nel Piano Regolatore Comunale, attraverso l'iter di adozione di una variante e rimanendo condizionato alla sua definitiva approvazione. Sarà soggetto alle medesime forme di pubblicità e di*



*partecipazione previste per tale strumento di pianificazione dalla vigente*

*normativa;*

*6. di dare atto che la parte privata provvederà alla progettazione, realizzazione*

*e cessione al Comune di Paese del marciapiede lungo il lato destro di via*

*Mons. Breda, direzione Santa Cristina di Quinto. Nel caso in cui nei successivi*

*livelli di progettazione l'importo dovesse risultare minore, la ditta Proponente*

*dovrà corrispondere l'eventuale conguaglio, come previsto dall'art. 2, punto*

*secondo, n. 1) dello schema di accordo;*

*7. di dare atto che il privato si assume, altresì gli oneri di variante allo*

*strumento urbanistico e degli atti propedeutici alla realizzazione e cessione*

*del marciapiede in via Mons. Breda lato destro;*

*8. di incaricare gli Uffici di competenza per la predisposizione degli atti*

*necessari e conseguenti;*

[...]

Tale PROGETTO UNITARIO [con quanto previsto da realizzare descritto in R.G.E.141/2018/EI Lotto 2], nella fattispecie del compendio staggito, prevede nella scheda 1 prot.15799 del 14/06/2023: la demolizione completa di quanto oggi esistente e la sua sostituzione con un nuovo edificio con distribuzione tipologica diversa e migliore posizione dai confini, piano interrato con rampa carrabile di accesso, ridisegno del confine con via Monsignor Breda per la realizzazione della pista ciclabile oggetto di accordo pubblico/privato, da cedere successivamente al Comune. A tal proposito, la Scheda normativa del P.I. "C.SA.33.1-2" individua per l'area qui staggita: Superficie territoriale (St) mq 1.302 pari all'Area di edificazione privata (Cv), con Aree a standard primari per l'edificazione privata in riferimento all'art.19 delle N.T.O.; individua inoltre i seguenti parametri urbanistici: Volume netto massimo ammissibile



mc 2.000, Altezza massima dei fabbricati ml. 6,50, numero massimo dei piani fuori terra 2, distanza minima dalle strade come da normativa vigente.

In riferimento all'attuale edificio (A), tra le altre motivazioni, evidenzio che la posizione del sedime impedirebbe la realizzazione della pianificata pista ciclabile e l'accesso carrabile non consente una manovrabilità in sicurezza; rimarco inoltre la UNITARIETA' PROGETTUALE inserita nella PIANIFICAZIONE TERRITORIALE che rende complessa, articolata, multipolare, la gestione dell'Accordo ai fini del mantenimento del perseguimento dei reciproci benefici, pubblici e tra soggetti privati diversi (che dovrebbero costituirsi in un unico soggetto referente nei confronti dell'Amministrazione).

Diversamente, ritengo sia di pari complessità e ricco di incognite, il percorso di rinuncia all'Accordo o di disgiungimento del progetto oggi unitario con la proposta di un nuovo Accordo che garantisca pari benefici all'Amministrazione Comunale.

#### **Conformità edilizia**

Dall'accesso atti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Paese risultano le seguenti pratiche:

N.O. n.42 del 06/09/1949 (ampliamento di fabbricato rurale);

N.O. n.270 del 05/05/1954 (locale uso deposito attrezzi agricoli);

N.O. n.387 del 28/10/1955 (ampliamento per vendita concimi chimici, residenza p.1°);

Abitabilità n.387 del 14/09/1956 (ampliamento vendita e residenza);

N.O. n.882 del 19/07/1960 (ampliamento: ripostiglio p.t., fienile e bagno p.1°)

N.O. n.1057 del 28/11/1961 (fabbricato per deposito di infustaggio);

N.O. n.1388 del 10/02/1964 (magazzino);

C.E. n.6783 del 14/05/1985 (ristrutturazione porzioni, alloggio e negozio);

C.E. n.6783 del 27/12/1985 (variante ristrutturazione porzioni, alloggio e negozio);



Abitabilità n.6783 del 03/3/1986 (abitazione);

Agibilità n.6783 del 03/03/1986 (negozi);

C.E. n.8650 del 22/02/1991 (ristrutturazione abitazione);

### **Difformità**

Per il confronto tra lo stato di fatto e quello di progetto vengono presi a riferimento i grafici relativi alla C.E. n.6783 del 27/12/1985 (variante ristrutturazione porzioni, alloggio e negozi) e alla C.E. n.8650 del 22/02/1991 (ristrutturazione abitazione), riscontrando alcune incongruenze, quali:

- piano terra: (A.1) alcuni divisori non realizzati nei magazzini 2 e 3, alcuni varchi tra magazzini non realizzati o di diversa ampiezza; (B) discontinuità grafica con il magazzino relativo al N.O. n.1388 del 10/02/1964; (D.1) ambiguità grafica con la definizione di "porticato";

- piano primo: (A.2) diverso utilizzo del vano previsto quale "sgombero per l'abitazione" con "soggiorno-pranzo"; realizzazione di una pensilina sul fronte Est a sporgere verso la strada pubblica, a protezione delle vetrine del negozio, al posto di un balcone o di una pensilina dalle dimensioni più ridotte;

- area scoperta: tettoie (D.1) e (D.2) su lati Sud ed Est del magazzino (B); (D.2) non presente negli elaborati grafici, nonché ambiguità su (D.1); disposizione degli accessi carrabili con cancelli e disposizione dei posti auto non oggetto di rappresentazione grafica.

Riscontro inoltre: (A.2) altezza del parapetto del terrazzino e di alcuni fori finestra dell'abitazione inferiore allo standard di norma richiesto; assenza di verifica di tenuta statica del solaio in corrispondenza della stufa a pallet nel vano soggiorno-pranzo, (A.3) conformazione della scala metallica di accesso ai magazzini non negli standard di sicurezza richiesti; (A.1) criticità igienico-sanitarie in alcuni vani (umidità di risalita



la piano terra; latrina, vano centrale termica, (A.2) lavanderia-wc);

ritengo inoltre necessaria la messa in sicurezza dei serbatoi interrati (C) da eventuali percolazioni, procedendo con la loro bonifica.

In riferimento alla pratica C.E. n.8650 del 22/02/1991 (ristrutturazione abitazione), questa risulta avviata con denuncia di inizio lavori del 07/03/1991 ma priva degli atti conclusivi.

Per gli interventi di adeguamento e i relativi aggiornamenti documentali agli enti preposti stimo un costo complessivo approssimato, escluso oneri, tributi, sanzioni e imposte, di circa **€ 16.000**.

- - -

In riferimento all'Accordo di programma ex art. 7 della LR n.11/2004 (Artt. 20-24 delle NTO del PI) e alla Deliberazione del Consiglio comunale n. 33 del 26-06-2023, si richiamano gli impegni di spesa lì previsti nonché gli oneri di variante allo strumento urbanistico e degli atti propedeutici alla realizzazione e cessione del marciapiede in via Mons. Breda lato destro sono a carico del Proponente (o di chi ne subentra); richiamo l'art. 4 dell'Accordo aggiornato al 2023 relativo alle inadempienza: *“qualora la Parte privata rinunci a partecipare alle fasi successive, l'Amministrazione si riserva la facoltà di riproporre liberamente gli obiettivi di pianificazione territoriale per gli ambiti interessati dal presente accordo, in conseguenza alla mancata adesione – pur parziale – della proprietà, ciò al fine di perseguire l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici del P.A.T.*

*Nel caso il contenuto e le clausole del presente accordo non fossero state portate a conoscenza degli aventi causa della Parte privata, l'Amministrazione comunale si riserva di assumere, nei confronti della medesima Parte privata inadempiente, tutte le opportune iniziative, anche giudiziarie, a tutela dei propri interessi”.*



[La documentazione ricevuta in riferimento all'Accordo è in fascicolo allegati].

**Considerazioni in merito alle verifiche di sanabilità delle difformità.**

Quanto sopra esposto viene riportato rispetto alla normativa vigente al momento della stesura della presente relazione, sulla base della documentazione ricevuta telematicamente dagli archivi degli uffici e dalle Norme previste nel Piano degli Interventi per la Zona Territoriale Omogenea nella quale è inserito il compendio e descritte nelle attuali N.T.O. e può essere soggetto a possibili modificazioni e integrazioni. Per un quadro dettagliato e definitivo, al momento indeterminabile, si rimanda all'esito di istruttoria conseguente alla presentazione di una o più pratiche, complete di elaborati grafici, relazioni di dettaglio e di approfondimento, agli uffici competenti. I diritti, gli eventuali oneri, le sanzioni, le oblazioni, i tributi, quando dovuti, sono definiti dal Comune, sentito il Responsabile del Servizio Urbanistica-Edilizia Privata e/o dall'Istruttore tecnico-amministrativo della pratica, nonché dagli altri Enti di controllo. Gli adempimenti indicati come opportuni e/o necessari e i relativi costi esposti in detrazione hanno valenza orientativa, previsionale e prudenziale e, come tali, non assumono valore probatorio ai fini di una futura regolarizzazione edilizia e urbanistica. Al momento, non è quantificabile una specifica sanzione pecuniaria, da considerarsi genericamente non ricompresa nell'insieme della valutazione del più probabile valore di mercato.

**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**

Le planimetrie catastali non presentano sostanziali difformità rispetto a quanto realizzato, se non per quanto rilevato nelle difformità edilizie.

Dopo la presentazione di pratica di regolarizzazione urbanistica sarà necessario, ad oggi, presentare la denuncia di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica al fine di dare la planimetria pienamente conforme allo stato realizzato. Il costo complessivo che viene stimato ad oggi per il tecnico professionista abilitato è di circa **€ 1.500** più oneri di legge.

### **DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

L'attestazione dell'Agenzia delle Entrate in data 28/03/2025 riporta che dalle informazioni in possesso dell'Anagrafe Tributaria, richiamate le avvertenze dell'Agenzia circa i limiti tecnici e normativi dell'indagine, in base alle ricerche ed interrogazioni eseguite in Anagrafe Tributaria sui soggetti Ditta Esecutata "1", Soggetto "1", Soggetto "6" non è stato possibile individuare contratti stipulati da tali soggetti che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione.

L'immobile a negozio con ufficio e magazzini (civ.n.8) è occupato dalla Ditta "2" con soci Soggetto "1" e "2", società per il commercio di prodotti ortofrutticoli, sementi per l'agricoltura, ferramenta e articoli in plastica e in gomma, commercio carburanti e lubrificanti ad uso agricolo.

Dalla Relazione in R.G.E. 141/2018/EI Lotto 1, risulterebbe un contratto di locazione tra Ditta Esecutata "1" e Ditta "2" registrato il 02/11/2004 e nuovamente registrato nel 2006 per adempimenti fiscali, a cui non è stata comunicata proroga dopo la prima scadenza del 30/09/2010.

Al fine di effettuare una più puntuale verifica, ho proceduto a formulare un supplemento mirato di ricerca all'Agenzia delle Entrate (su Ditta "2" e Soggetto "2")



alla quale all'esito non è stato possibile individuare contratti stipulati da tali soggetti  
che riguardino gli immobili interessati dalla procedura di esecuzione.

Al momento del sopralluogo l'abitazione era occupata dal Soggetto "1" e dal Soggetto "2" che ha riferito essere l'abitazione anche della figlia.

Dall'attestazione dell'Agenzia delle Entrate in data 28/03/2025, non risulterebbe un contratto di locazione registrato tra Ditta Esecutata "1" e il nucleo familiare residente.

### **DIVISIBILITA' DEL BENE**

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

### **ONERI DI NATURA CONDOMINIALE**

Il compendio non è parte di un condominio; tuttavia, la Centrale Termica e l'impianto di scarico fognario è in condivisione tra subalterni, tra la parte commerciale e la parte abitativa, utilizzato in promiscuità da soggetti individuali e giuridici diversi.

### **STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

#### **Criteri di stima**

La situazione attuale del mercato immobiliare, descritta nei sondaggi di tipo congiunturale del mercato delle abitazioni effettuati da primari istituti di statistica (es. Banca d'Italia, Tecnoborsa, ecc.), evidenzia una prevalenza di stabilità dei prezzi delle abitazioni, con previsione delle quotazioni medie attese in leggero calo, il permanere dell'andamento in flessione delle vendite di abitazioni preesistenti a fronte di una minima parte di intermediazioni di immobili nuovi, di un peggioramento delle condizioni della domanda e dell'accesso al credito. Le prospettive del mercato indicano la stabilità delle difficoltà nell'ottenere un mutuo da parte degli acquirenti, influenzata anche dalla irrilevante percezione di diminuzione dei tassi di interesse aumentati negli ultimi anni e che in prospettiva, pur essendo attesi in discesa anche sulla base dalle



previsioni della B.C.E., non si apprezzano ancora sostanziali flessioni, dai conflitti militari in atto in ambito internazionale, dalle incertezze sui costi delle forniture energetiche e dalla sempre più alta sensibilità verso l'argomento del risparmio energetico anche in funzione delle recenti direttive europee per gli obiettivi di riduzione delle emissioni, dalle crescenti incertezze nelle previsioni socio-macro-economiche degli operatori di settore.

L'interesse all'acquisto è condizionato, in genere, dal contesto in cui il bene si trova, dalla qualità dei servizi di quartiere, dall'estetica dell'insieme nel suo complesso e nel dettaglio dell'immobile, nonché dalle caratteristiche energetiche del compendio che nella fattispecie è valuta di qualità bassa.

Considerando, quindi, come elementi incrementali di valore possono essere considerati: la qualità storica di alcune parti del costruito, la disponibilità di spazi coperti con possibilità di caratterizzazione e rifunzionalizzazione, il taglio mediamente ampio dell'abitazione, la discreta-buona manutenzione in generale salvo gli interventi di manutenzione ordinaria, la presenza di una ampia area scoperta a parcheggio, la facilità di connessione con le strade di collegamento con il centro urbano e il territorio anche a scala interprovinciale, nonché la prossimità della stazione ferroviaria (5 min. in bicicletta) sulla linea Treviso-Castelfranco

mentre come elementi decrementali di valore possono essere considerati: la vetustà della costruzione originale e delle integrazioni e aggiunte nel tempo (ante 1967, 1985, 1991), le necessarie indagini, bonifiche e i ripristini edili, oltreché la necessità di verifica di idoneità statica, le demolizioni o la regolarizzazione dei manufatti urbanisticamente non autorizzati, nonché dall'aggiornamento catastale, il contesto territoriale immediato di tipo misto, residenziale / produttivo-artigianale in parte dismesso o degradato, la mancanza di servizi di quartiere nelle immediate vicinanze.



Agli elementi incrementali e decrementali sopra esposti, si aggiunge la tematica della gestione complessa, articolata, multipolare, incognita, dell'Accordo ex art. 6 della LR n. 11/2004 sia ai fini del mantenimento del perseguimento dei reciproci benefici, pubblici e tra soggetti privati diversi (che dovrebbero costituirsi in un unico soggetto referente nei confronti dell'Amministrazione), sia ai fini di un eventuale percorso di rinuncia all'Accordo o di disgiungimento del progetto di ristrutturazione urbana oggi unitario con la proposta di un nuovo Accordo che garantisca pari benefici all'Amministrazione Comunale.

Tutti elementi che influenzano la modalità di valutazione e il giudizio di stima che rapportati alla configurazione del compendio 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 dei valori applicati su tipologia simile (Paese, 2° semestre 2024), che risulta sinteticamente rappresentativa delle quotazioni in generale per l'ambito misto residenziale, terziario, commerciale nella fattispecie:  
zona: periferica / frazione / zona industriale / abitazioni civili;

tipologia	stato conservativo	valore mercato (€/mq) min. - max
negozi	ottimo	€/mq 850 - €/mq 1150
ufficio	ottimo	€/mq 970 - €/mq 1150
magazzini	ottimo	€/mq 325 - €/mq 380
abitazioni civili	buono	€/mq 1.200 - €/mq 1.550



Il Borsino immobiliare indica i valori di zona, considerata semicentrale, per la vendita un valore medio generale di €/mq 1.043 e con quotazioni di vendita per negozi da €/mq 704 a €/mq 974, uffici da €/mq 893 a €/mq 1.071, magazzini da €/mq 231 a €/mq 341, abitazioni di fascia media-economica da €/mq 923 a €/mq 1.039.

^^^

Considerata la media dei valori OMI, le statistiche di zona, in considerazione dello stato del compendio, ritengo di applicare il valore unitario di sintesi di €/mq 900.

**Stima del valore di vendita forzata.**

Il valore di vendita forzata esposto arrotondato a base d'asta tiene in considerazione le differenze dall'acquisto di un immobile operato nel libero mercato e le peculiarità della procedura esecutiva, tra le quali la vendita senza garanzia per vizi sul bene.

Il valore di sintesi di €/mq 900 sopra delineato, rapportato alla superficie commerciale di mqc 408,67 risulta:

superficie commerciale mq 408,67 x €/mq 900,00	367.803,00 €
--	--------------

al quale si applicano i costi stimati

per adeguamenti e regolarizzazioni	-16.000,00 €
------------------------------------	--------------

per l'aggiornamento catastale	-1.500,00 €
-------------------------------	-------------

ottenendo un valore di	350.303,00 €
------------------------	--------------

al quale si può applicare un deprezzamento

per vendita all'asta del 15%, pari a	-52.545,45 €
--------------------------------------	--------------

ottenendo un valore di	297.757,55 €
------------------------	--------------

<b>che arrotondato a base d'asta, risulta un prezzo di</b>	<b>298.000,00 €</b>
--	---------------------

**RIEPILOGO – PREZZO BASE DI VENDITA FORZATA**

**diritto di proprietà per l'intero**

**Prezzo base d'asta € 298.000,00** (euro duecentonovantottomila/00)



^ ^ ^ ^ ^ ^

**ELENCO SOMMARIO ALLEGATI**

1. Agenzia del Territorio – Servizi catastali

2. Agenzia delle Entrate - Servizi di pubblicità immobiliare

3. Agenzia delle Entrate – Anagrafe Tributaria

4. Ufficio Edilizia e Urbanistica

5. Atti

6. Documentazione sopralluogo

7. Schede

Tanto riferisce il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Treviso, 27/05/2025

esperto stimatore

arch. Alfonso Mayer

