

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare N. 395/2024 R.G.E. promossa da:

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████

Contro

██████████ ██████████

G.E. : Dott. PAOLA TORRESAN

Esperto Estimatore: Arch. GATTO PAOLO

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI
ex art.173.bis disp. att. c.p.c.



TRIBUNALE DI TREVISO

Es. imm. N. RGE. 238/2024

Sezione Esecuzioni Immobiliari

	INDICE	pag. 2
	<i>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E STIMA DEI BENI IMMOBILI</i> <i>Incarico-Quesito</i> <i>Premessa</i> <i>Verifica completezza documentazione</i> <i>Disposizioni</i> <i>Comoda divisibilità degli immobili</i> <i>Creditori intervenuti</i> <i>Creditori non intervenuti</i>	pag.5
	LOTTO UNICO	pag. 8
1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI <i>Introduzione</i> <i>Agenzia del Territorio</i> <i>Identificazione catastale</i> <i>Confini</i> <i>Attuale intestazione</i> <i>Conformità Catastale</i>	pag. 8



2	<p><i>SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE</i></p> <p><i>UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO-TERRITORIO</i></p> <p><i>Titoli di provenienza</i></p> <p><i>Servitù e precisazioni immobiliari</i></p> <p><i>Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i></p> <p><i>Oneri e pesi di carattere economico</i></p>	<i>pag. 14</i>
3	<p><i>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</i></p> <p><i>Caratteri generali del fabbricato</i></p> <p><i>Officina-Mostra (unità imm. sub 2)</i></p> <p><i>Alloggio del custode (unità imm. sub 3)</i></p> <p><i>Vano centrale termica</i></p> <p><i>Area scoperta (unità imm. sub 1)</i></p> <p><i>Considerazioni sullo stato generale del fabbricato e degli immobili pignorati</i></p>	<i>pag. 20</i>
4	<i>STATO DI OCCUPAZIONE</i>	<i>pag. 26</i>
5	<i>CONTRATTO DI LOCAZIONE</i>	<i>pag. 26</i>
6	<p><i>ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA</i></p> <p><i>Destinazione urbanistica</i></p> <p><i>Pratiche edilizie</i></p> <p><i>Provvedimenti sanzionatori</i></p> <p><i>Conformità dei fabbricati</i></p>	<i>pag. 26</i>
7	<i>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</i>	<i>pag. 37</i>



RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

INCARICO - QUESITO

Al sottoscritto **Arch. PAOLO GATTO**, professionista con studio in Treviso, via Borgo Fiume 35, a seguito della nomina conferita dal Sig. **G.E. Dott. Paola Torresan** in data 11.07.2025 veniva affidato l'incarico di redigere la presente relazione di stima in conformità **ex art. 173-bis disposizioni d'attuazione C.p.c.**

PREMESSA

MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli, lo scrivente procedeva ad accertare quanto richiesto in via preliminare dal Giudice, ossia a rispondere al seguente quesito: *"l'esperto stimatore accerti se l'immobile è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, nel quale caso l'esperto stimatore dovrà sospendere le operazioni di stima e depositare relazione parziale nella quale darà atto di quanto accertato"*. Sulla base delle informazioni reperite effettuando accesso agli atti presso il "Servizio Attività Edilizia" del Comune di Carbonera (Tv) si è constatato che l'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata in tutto o in parte con risorse pubbliche. Pertanto lo scrivente ha proseguito le operazioni di stima e ha redatto la presente relazione di stima.

VERIFICA COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE di cui all'art. 567, 2 comma c.p. c.

Lo scrivente procedeva a recuperare ed analizzare la documentazione presente agli atti. Considerato che il creditore procedente ha depositato una certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-castale risalente a Giugno 2024 (v. *allegato n.5*), per verificare che non risultassero sull'immobile ulteriori e nuove formalità (successive alla data di detto certificato) ha provveduto ad effettuare una nuova verifica presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso (v. *all n. 4 Visure di aggiornamento C.RR.II.*) constatando che, dalla data della trascrizione del pignoramento al 10.06.2024, non sono state presentate ulteriori formalità. Riscontrava altresì



presenza di tutta la documentazione tecnica (piante catastali, concessioni edilizie, ecc.) nonché del titolo di provenienza originario dell'immobile. Il sottoscritto, pertanto, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi e rilievi eseguiti e delle informazioni assunte, espone quanto segue precisando che **i beni in oggetto della presente esecuzione fanno parte, per caratteristiche intrinseche e per tipologia, di un lotto.**

Si precisa che l'esecutato Sig. ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

DISPOSIZIONI

Il G.E. fissando l'udienza del 26 febbraio 2026 per la comparizione delle parti, ha disposto che la consegna dell'elaborato peritale avvenga 30 giorni prima della suddetta data e che lo stesso venga inviato alle parti, nello stesso termine, per posta ordinaria o posta elettronica.

Allo stesso modo ha disposto che le parti possono depositare note all'elaborato purché 15 giorni prima della data fissata per l'udienza abbiano fatto pervenire tali note all'esperto per posta ordinaria o posta elettronica.

COMODA DIVISIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione (Cass. 10.04.90 n. 2989, 15.02.90 n. 1104 e 11.08.90 n. 8201). Si cita di seguito la sentenza (Cass. 30.07.2004 n. 14540) che conferma i criteri enunciati nelle precedenti: *“Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 c.c. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso”.*



Considerato che il valore di stima di un bene, “*tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso*”, deve individuare il grado di apprezzamento ordinario del mercato, e in base a quanto sopra esposto, il sottoscritto esperto estimatore, tenuto conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione, sulla base degli accertamenti, sopralluoghi, **rilievi eseguiti** e delle informazioni assunte, espone quanto segue, precisando che **i beni in oggetto della presente relazione sono tali da formare per caratteristiche intrinseche e per tipologia LOTTO UNICO** che comprende: capannone artigianale ad uso officina meccanica con officina e mostra al piano terra e uffici e appartamento del custode al piano primo collocato nella zona industriale della frazione di Biban nel Comune di Carbonera (TV) (v. *all.doc.fot. e planimetrie*).

CREDITORI INTERVENUTI

Con riferimento alla procedura in epigrafe, alla data del 30.07.2025 previa consultazione telematica del fascicolo presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, è presente:

1. Il procedente [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

18 per mandato in calce all'atto di precetto di data 28 maggio 2024, di [REDACTED]

2. **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE AGENTE DELLA RISCOSSIONE** per la Provincia di TREVISO - Ente pubblico economico con sede in Via G. Grezar, 14 – 00142 Roma, codice fiscale 13756881002, che in forza del disposto di cui all'art. 1 del Decreto Legge 22 ottobre 2016 n. 193 convertito con modificazioni dalla legge 1.12.2016 n. 225, a decorrere dall'1 luglio 2017 è subentrata a titolo universale nei rapporti giuridici attivi e passivi, anche processuali delle società



del Gruppo Equitalia che svolgevano le funzioni della riscossione nazionale di cui all'art. 3, comma 1, del D.L. 203 del 2005 le quali, a decorrere dalla stessa data, sono sciolte, assumendo la qualifica di Agente della riscossione con i poteri e secondo le disposizioni di cui al Titolo I, Capo II e al Titolo II del D.P.R. 29.9.1973 n. 602, rappresentata dal Sig. [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], giusta procura Dott Andrea De Nicola, Notaio in Roma, Rep.n. 177614 Raccolta n. 11734 del 24 Marzo 2022, domiciliato per la carica presso gli Uffici di Agenzia delle entrate- Riscossione - Agente della Riscossione della Provincia di TREVISO - in Piazza delle Istituzioni - fabbricato G - 31100 (TV)

BENI PIGNORATI IN COMUNE DI CARBONERA (TREVISO)

LOTTO UNICO

L'esecutata [REDACTED]

[REDACTED] sulla base delle attuali risultanze presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso è **proprietaria per la quota di 1/1 del diritto della piena proprietà** dei beni siti a Carbonera (Tv) descritto come segue:

1 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1.1 – INTRODUZIONE

Ubicati in provincia di Treviso nella frazione di Biban nel comune di Carbonera in via Gentilin n. 9, i beni oggetto di pignoramento consistono in un fabbricato artigianale ad uso officina meccanica a due piani fuori con officina e mostra al piano terra e uffici e appartamento del custode al piano primo, in conformità alla **concessione edilizia n. 119 del 13 agosto 1986**, nonché **variante n. 81 del 13 agosto 1986**, **variante n. 248 del 23 novembre 1987**; con rilascio **certificazione di agibilità/abitabilità del 30 ottobre 1987** con permesso n. 395 rilasciate dal Comune di Carbonera (Tv) che si presenta in mediocri condizioni di manutenzione. Secondo l'attuale strumentazione urbanistica, il bene immobile pignorato risulta collocato in zona TPP (Tessuti Produttivi Polifunzionali) disciplinata dall'art.



66 delle NTO (Norme Tecniche Operative), il cui ambito urbanistico di appartenenza consiste in un settore a *prevalente destinazione artigianale e industriale caratterizzata da tessuti esistenti di tipo misto con funzioni produttive, terziarie, residenziali e di servizio*. Comprendono gli insediamenti per i quali il PTCP prevede la riconversione verso funzioni terziarie, di servizio e comunque non produttive, fatto salvo il sostegno e consolidamento delle attività esistenti.

I beni oggetto di stima sono indicati nelle planimetrie seguenti

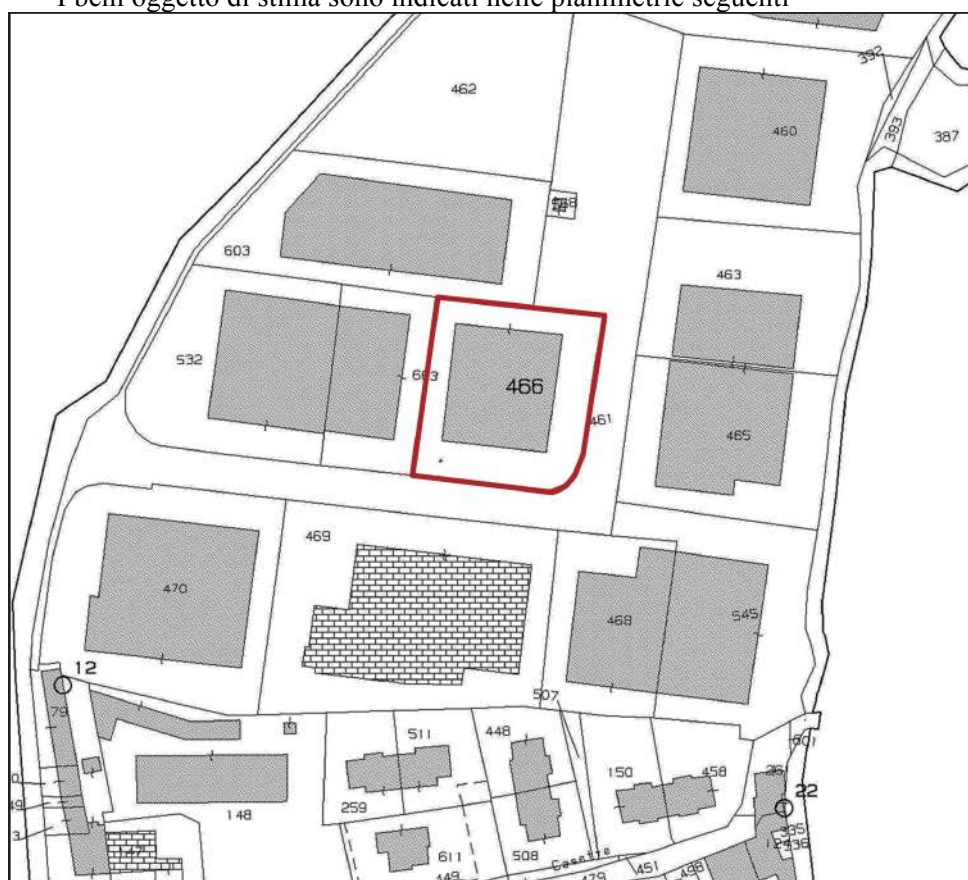


Fig. 1 Estratto di mappa conforme all'originale - Fg.14 particella n. 466





Fig. 2 Immagine satellitare - fg. 14 particella n. 466

1.2 - AGENZIA DEL TERRITORIO

1.2.1 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare è censita come segue:

CATASTO FABBRICATI Comune di Carbonera (Tv)

N.C.E.U. SEZIONE D – FOGLIO 2

particella n. **466 sub 1** – cat. F/1, consistenza: 811 mq, in via Biban;

particella n. **466 sub 2** – cat. D/1 R.C. € 4.999,82 PT – 1, in via Biban;

particella n. **466 sub 3** – cat. A/7, Cl. 2, vani 8, R.C. € 888,31 P1, in via Biban;

CATASTO TERRENI Comune di Carbonera (Tv)

Foglio 14

particella n. **466**, Ente urbano are 16 ca 01

(v. all. 1- Visura Catasto Fabbricati e Catasto Terreni).

1.2.2 CONFINI



Al Catasto Fabbricati

Il fabbricato artigianale, **particella n. n. 466 sub 2**, confina da nord in senso orario, con **particella n. 466 sub 1**.

L'appartamento, **particella n. 466 sub 3** confina da nord in senso orario, con muri perimetrali, con sub 2, dai due lati, con muri perimetrali.

L'area scoperta, **particella n. 466 sub 1** confina da nord in senso orario, con altra proprietà di terzi, altra proprietà di terzi, Via Gentilin.

Al Catasto Terreni

L'area coperta e scoperta del fabbricato di cui le unità in oggetto sono parte, **particella n. 466**, confina da nord in senso orario, con **via Gentilin**, con **particella n. 603, 663, via Gentilin**.

1.2.3 ATTUALE INTESTAZIONE

Presso il Catasto Fabbricati alla data del 27.10.25 gli immobili, oggetto della procedura eretti sopra l'area identificata al Catasto Terreni come sopra, sono intestati a:

[REDACTED]

[REDACTED]

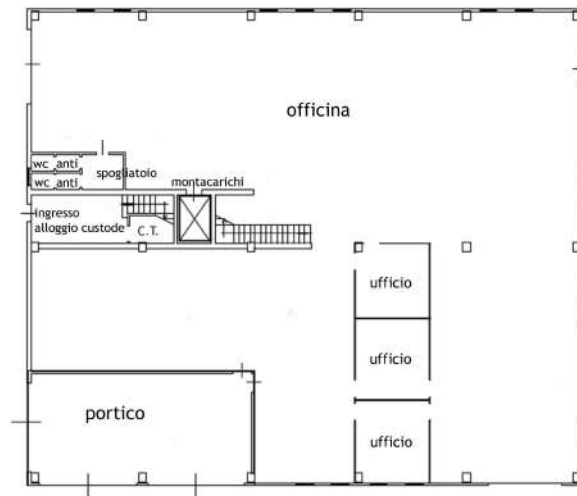
Si riscontra la rispondenza dei dati catastali censiti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Treviso e quelli riportati nell'Atto di Pignoramento. Dal 22/09/1987 essi risultano intestati all'esecutato nell'Atto di Pignoramento.

1.2.4 CONFORMITA' CATASTALE

Le unità immobiliari (capannone artigianale ad uso officina meccanica con officina e mostra al piano terra e uffici al piano primo, **particella 466 sub 3**) come rilevate nel sopralluogo in data 06.11.2025 presentano difformità rispetto alle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati in data 03.09.1987 dovute a variazioni sui divisori interni (per vani uffici) che però non incidono sulla consistenza dell'immobile.

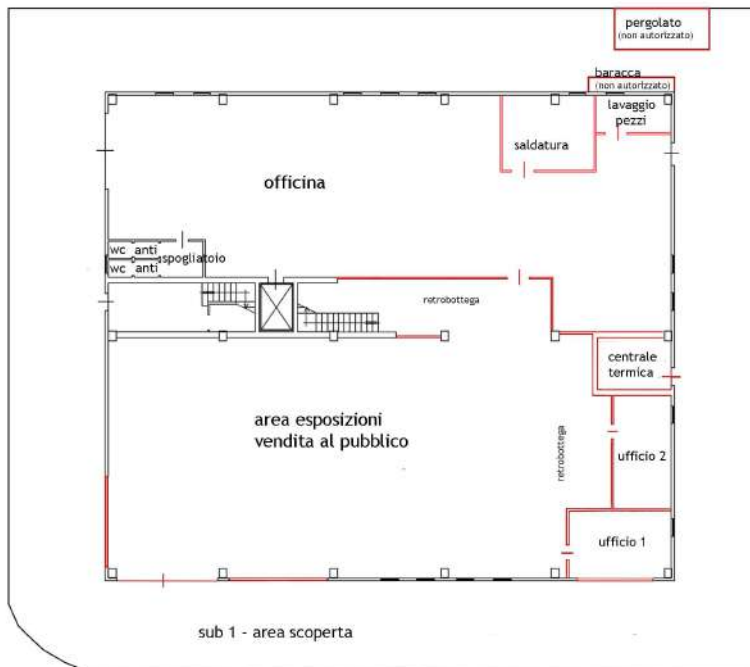


STATO LEGITTIMO piano terra



sopralluogo effettuato il 06.11.2025

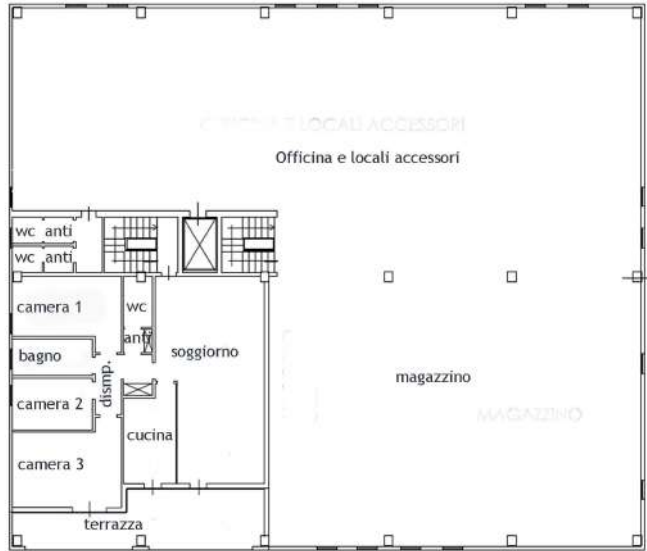
STATO DI FATTO - piano terra



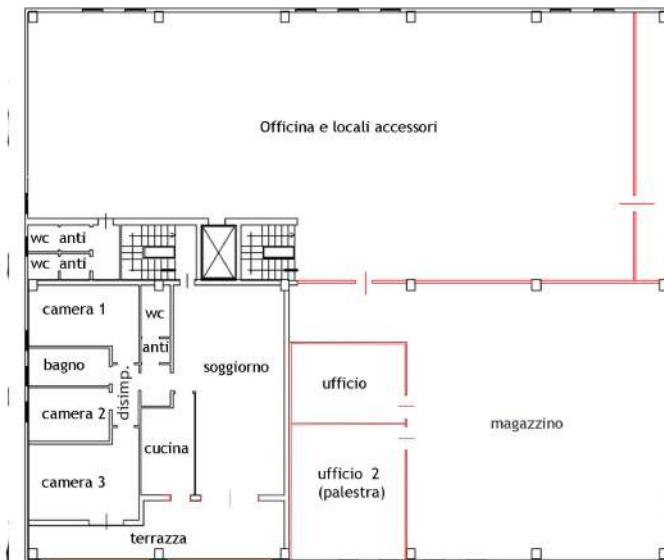
In rosso opere eseguite in diffinità: modifiche edilizie realizzate senza permesso edilizio non conformi a quanto approvato con l'ultima concessione edilizia



STATO LEGITTIMO piano primo



STATO DI FATTO PIANO PRIMO



In rosso opere eseguite in difformità: modifiche edilizie non conformi rispetto l'ultima concessione edilizia



L'alloggio del custode che è parte integrante del capannone e che **non può essere scisso da esso al fine di costituire un'unità abitativa a se stante**, non è mai stato ultimato: le aperture sulla terrazza, previste sul lato Est, sono state murate (v. all. documentazione fotografica) e lo spazio interno, non essendo mai stato completamente definito, è utilizzato come deposito di merce di scarto. L'appartamento del custode, particella 466 sub 2, in quanto unità in corso di ristrutturazione si identifica, de facto, come fabbricato al grezzo parzialmente incompleto nei lavori e nella distribuzione dei vani; le aperture sulla terrazza, previste sul lato Est, sono state murate (v. all. documentazione fotografica) e lo spazio interno, non essendo mai stato completamente definito, è utilizzato come deposito di merce di scarto.

Al Piano Terra sul lato sud è stato chiuso il “*Portico d'ingresso*”, previsto sia nel primo progetto che in quello di variante, per aumentare la superficie espositiva e un portone di ingresso è stato murato con bimattoni. E' stata creata rispetto al progetto originario una nuova distribuzione degli spazi interni.

Al piano terra l'Officina e i locali accessori sono stati separati dall'area espositiva e vendita con una nuova parete in cartongesso. Sono stati creati inoltre due uffici con pareti in alluminio e vetro e due locali per saldatura e lavaggio pezzi con delle pareti in cartongesso. La centrale termica ha una collocazione diversa da quella prevista nel progetto iniziale. Inoltre sui quattro lati del fabbricato sono state create aperture finestrate sia al piano terra che al primo piano.

Il catasto non risulta essere aggiornato; può essere rettificato allegando l'atto di proprietà. Ma la rettifica, catastale sarà carico del nuovo intestatario per un onere di circa € 700=.

2 - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE - UFFICIO PROVINCIALE DI TREVISO - TERRITORIO

2.1 - TITOLI DI PROVENIENZA



L'area urbana sulla quale sono stati realizzati i beni pignorati del presente Lotto unico, sono state acquisite dal [REDACTED]

[REDACTED] in forza dell'atto di compravendita dal Notaio Dott. Enrico Fumo di Treviso in data 28 maggio 1986 Rep. n. 37428 registrato a Treviso il 16/06/1986 al n. 4669 con il quale l'esecutato accetta l'area urbana sulla quale insistono i beni oggetto della presente procedura esecutiva e precisamente:

per l'intero

CATASTO TERRENI Comune di Carbonera (Tv)

Foglio 14

particella n. 466, Ente urbano are 16 ca 01 (v. all.6 – atto di compravendita).

La titolarità dei beni stessi risulta dai titoli concessori e dall'accatastamento.

2.2 – SERVITU', E PRECISAZIONI IMMOBILIARI

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dall'atto d'acquisto (v. all. n. 6 – copia di atto di compravendita), viene fatta ed accettata a corpo, - con tutti – dell'immobile in oggetto – i diritti, le azioni, ragioni, servitù attive e passive esistenti. Se ed in quanto legalmente costituite, adiacenze, pertinenze ed accessori, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova. Il bene, per quanto si rileva dalla visura catastale, non è gravato da diritti demaniali, censo, livello o uso civico, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

2.3 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale Di Treviso – Territorio, considerando come arco di tempo il "ventennio retro", risultano gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, le seguenti formalità pregiudizievoli (v. all. 4 - Visure di aggiornamento C. RR.II.)

TRASCRIZIONI

Data	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	BENI



					Diritto Piena Proprietà	Quota 1/1	DEBITORE
					PROPRIETA	1/1	
16/09/2009	34716	21084	Atto Giudiziario ATTO GIUDIZIARIO – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 31.08.2009 rep. 4460 Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE Sede: Treviso (Tv) c.f. 800 279 50262		Catasto Fabbricati - Comune di Carbonera (Tv) Sez D Foglio 2 particella n. 466 sub 1 – in via Biban – cat. E-Ente comune particella n. 466 sub 2 – in via Biban – cat. D/1 particella n. 466 sub 3 – in via Biban – piano primo cat. A/7, vani 8;		

ISCRIZIONI

Data	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	CAPITALE	IPOTECA	BENI			
							DIRITTO	QUOTA	DEBITORE	
10/01/1992	132	1629	ATTO NOTARILE PUBBLICO – IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO in data		Euro 300.000,00	Tasso annuo 13,40% Interessi: € 45.000,00 totale Euro	Catasto dei Fabbricati - Comune di Carbonera (Tv) Sezione D, Foglio 2 particella n. 466 sub 1 – in via Biban; particella n. 466 sub 2 – in via Biban – piano terra particella n. 466 sub 3 – in via Biban – piano primo	Piena Proprietà	1/1	



			09.01.1992 rep. 3759 Autorità emittente: FRANCESCA GHIRARDI Sede: Spresiano (TV)	80005620267		750.000,00			
--	--	--	---	-------------	--	------------	--	--	--

Data	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	CAPITALE	IPOTECA	BENI			
							DIRITTO	QUOTA	DEBITORE	
20/10/2005	469/10	11068	ATTO NOTARILE PUBBLICO – IPOTECA VOLONTARI A derivante da CONCESSION E A GARANZIA DI MUTUO in data 18.10.2005 rep. 97008/3852 Notaio: SCALETTARIS ANTONIO CARLO Sede: Noale (VE) C.F.: [REDACTED]	[REDACTED]	Euro 750.000,00	Tasso annuo 3,871% Spese: € 750.000,00 totale Euro 1.500,00 Durata: anni 15	Unità negoziale n. 1 Catasto dei Fabbricati - Comune di Carbonera (TV) Sezione D, Foglio 3 Immobile n.1 particella n. 1519 sub 1 – in via degli Alpini; cat. C/6, consistenza vani 720 mq. piano T Immobile n.2 particella n. 1519 sub 2 – in via degli Alpini; cat. A/2, Abitazione di tipo civile, consistenza vani 7,5 vani, piano T-1 Immobile n.3 particella n. 1519 sub 3 – in via degli Alpini; cat. E, Ente Comune, piano T Unità negoziale n. 2 Catasto dei Fabbricati - Comune di Carbonera (TV) Sezione D, Foglio 2 Immobile n.1 particella n. 466 sub 1 – in via Biban; Immobile n.2 particella n. 466 sub 2 – in via Biban – piano terra e primo cat. D/1, piano T-1 particella n. 466 sub 3 – in via Biban – piano primo cat. A/7, vani 8, piano 1;	Piena Proprietà	1/1	[REDACTED]



Data	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	CAPITALE	IPOTECA	BENI			
							DIRITTO	QUOTA	DEBITORE	
13/05/ 2008	182 90	4042	Atto Amministrativo: Ipoteca Legale del 06.05.2008 n. di repertorio: 104780/113 Pubblico ufficiale: EQUITALIA NOMOS SPA Sede: Torino (TO) C.F.: [REDACTED]	[REDACTED]	Euro 114.270,00	Tasso annuo 13,40% totale Euro 228.541,40	Catasto dei Fabbricati - Comune di Carbonera (Tv) Sezione D, Foglio 2 particella n. 466 sub 1 – in via Biban – cat. CO Corte particella n. 466 sub 2 – in via Biban – cat. D/1 -P T-1 particella n. 466 sub 3 – in via Biban – piano primo cat. A/7, vani 8 -P 1	Piena Proprietà	1/1	[REDACTED]

Data	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	CAPITALE	IPOTECA	BENI			
							DIRITTO	QUOTA	DEBITORE	
14/06/ 2019	228 51	3714	Ipoteca Conc. Amministrativa/ Riscossione derivante da 0420 Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 13.06.2019 n. di repertorio: 2890/11319 Pubblico ufficiale: AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE C.F.: [REDACTED]	[REDACTED]	Euro 249.528,45	totale Euro 499.056,90	Catasto dei Fabbricati - Comune di Carbonera (Tv) Sezione D, Foglio 2 particella n. 466 sub 1 – in via Biban – cat. F/1 Area urbana particella n. 466 sub 2 – in via Biban – cat. D/1 particella n. 466 sub 3 – in via Biban – cat. A/7, vani 8	Piena Proprietà	1/1	[REDACTED]



Data	R.G.	R.P.	TITOLO	CREDITORE	CAPITALE	IPOTECA	BENI		
							DIRITTO	QUOTA	DEBITORE
02/10/2025	36864	6964	<p>ATTO NOTARILE PUBBLICO – IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO in data 18.10.2025 rep. 97008/3852 Notaio: SCALETTARIS ANTONIO CARLO Sede: Noale (VE) C.F.: [REDACTED]</p>	[REDACTED]	Euro 750.000,00	<p>Tasso annuo 3,871%</p> <p>Spese: € 750.000,00</p> <p>Totale Euro 1.500.000,00</p> <p>Durata: anni 15</p>	<p>Unità negoziale n. 1 Catasto dei Fabbricati - Comune di Carbonera (TV) Sezione D, Foglio 3 Immobile n.1 particella n. 1519 sub 1 – in via degli Alpini; cat. C/6, consistenza vani 720 mq. piano T Immobile n.2 particella n. 1519 sub 2 – in via degli Alpini; cat. A/2, Abitazione di tipo civile, consistenza vani 7,5 vani, piano T-1 Immobile n.3 particella n. 1519 sub 3 – in via degli Alpini; cat. E, Ente Comune, piano T Unità negoziale n. 2 Catasto dei Fabbricati - Comune di Carbonera (TV) Sezione D, Foglio 2 Immobile n.1 particella n. 466 sub 1 – in via Biban; Immobile n.2 particella n. 466 sub 2 – in via Biban – piano terra e primo cat. D/1, piano T-1 particella n. 466 sub 3 – in via Biban – piano primo cat. A/7, vani 8, piano 1;</p>		
							Piena Proprietà	1/1	[REDACTED]

2.4. ONERI E PESI DI CARATTERE ECONOMICO

Trattasi di capannone artigianale ad uso officina meccanica con officina e mostra al piano terra e uffici e appartamento del custode al piano primo collocato nella zona industriale della



frazione di Biban nel Comune di Carbonera (TV) e da quanto è stato possibile accertare non risultano oneri e pesi di carattere economico, fatto salvo il pignoramento.

3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile in oggetto consiste in un capannone artigianale ad uso officina meccanica con officina, area espositiva e vendita al piano terra e uffici, magazzino ed appartamento del custode al piano primo collocato nella zona industriale della frazione di Biban nel Comune di Carbonera (TV) (v. *all. doc. fotografica*). Presenta una pianta rettangolare ed è costituito da due piani fuori terra con copertura piana.

Il fabbricato è dotato di due ingressi carrai, e pedonali su Via Gentilin lato Sud e sul fronte Est su Via Gentilin ed è orientato secondo l'asse nord/sud; è stato costruito con **concessione edilizia n. 119 del 13 agosto 1986**, nonché **variante n. 81 del 13 agosto 1986**, **variante n. 248 del 23 novembre 1987**; con rilascio **certificazione di agibilità/abitabilità del 30 ottobre 1987** con permesso n. 395.

Secondo l'attuale strumentazione urbanistica, il P.R.C. (*Piano Regolatore Comunale*), il PAT (*Piano dell'Assetto del Territorio*) e il PI (*Piano degli Interventi*), il lotto risulta collocato in zona TPP (tessuti Produttivi Polifunzionali) - Tessuti esistenti di tipo misto con funzioni produttive, terziarie, residenziali e di servizio, disciplinata dall'art. 66 delle NTO (Norme Tecniche Operative).

Il fabbricato è situato nelle vicinanze del Comune di Carbonera (Tv), a pochi chilometri dal centro di Treviso, e, sebbene possa essere considerata una zona “*defilata*”, essa risulta prossima a diversi servizi e attività primarie, ed è posto nei pressi del casello autostradale di Treviso Nord, dell'autostrada A27 d'Alemagna, a est della SS 13 (*Pontebbanà*), a circa 2 km da questa, raggiungibile da Treviso in pochi minuti sia in auto, che con mezzi pubblici.

Caratteri generali del fabbricato



L'edificio, di cui sono parte i beni oggetto di relazione, si sviluppa su due livelli fuori terra con un'accessibilità meccanica e pedonale, opportunamente separate (v. *all. doc. fotografica*).

Il fabbricato artigianale ad uso officina meccanica presenta una chiara definizione volumetrica, costituita da una forma dell'edificato rettangolare, con il lato più lungo (30.34 m) disposto sull'asse Nord-Sud (v. *all. doc. fot n.ri 1,6*) e quello più corto (circa 26 m) sull'asse Est-Ovest (v. *all. doc. fot n.ri 7,10,11,12*) e chiaramente riconducibile ad un capannone industriale, realizzato con strutture in cemento armato (*pilastrini e travi*) e copertura con travi a Y poste a interasse di 2.50 m con cupolino in cemento amianto e tamponature perimetrali ottenute mediante pannelli in CAV (*calcestruzzo armato vibrato*) su cui sono ricavate le aperture esterne. Il lotto di pertinenza è di mq 1.600 su cui sono stati coperti mq 790 per un'altezza utile di circa 6,80 m; volume del fabbricato è di mc 5372.

Risultano rispettate le distanze dai confini con gli altri lotti adiacenti e con la strada di piano. La restante area scoperta è destinata a parcheggi (lato Est) per il rispetto degli standard urbanistici e giardinetto (lato Ovest). Esso comprende:

- al piano terra ampio spazio per la lavorazione dei prodotti, montacarichi, spogliatoio e servizi igienici (con accesso dal lato Sud), destinato all'Officina motori e area espositiva e spazio riservato alla vendita (cui si accede dal lato Sud) con annesso ingresso alloggio per il custode che ha un accesso separato sul lato Sud. Sulla parte Nord è stata collocata la Centrale Termica (v. *doc. fotografica*).
- al piano primo l'alloggio del custode, il vano montacarichi e una serie di locali separati da pareti in alluminio, adibiti a magazzino, ufficio e deposito Termica (v. *doc. fotografica*).

Materiali impiegati:

Le strutture portanti del fabbricato ad uso residenziale sono di tipo tradizionale e sono costituite dai seguenti materiali:

Le fondazioni: in calcestruzzo R' bk 250 e acciaio tipo Fe B 44 K.



Strutture prefabbricate con calcestruzzo R'bk 500 per travi a T e Y e acciaio armonico per prefabbricati.

Tutti i getti integrativi in opera sono stati eseguiti con calcestruzzo classe 250 e ferro Fe B 44 K in elevazione costituita essenzialmente da muratura con poche e modeste travi in c.a.

Finiture esterne: costituite da facciate esterne intonacate, con finitura di tipo tradizionale a tinte e toni adatta alla tipologia d'appartenenza e all'ambiente circostante.

Copertura: con travi a Y poste ad interasse di 2.50 m con cupolino in cemento amianto e tamponature perimetrali ottenute mediante pannelli in CAV (*calcestruzzo vibrato*) su cui sono state ricavate le aperture esterne.

Rete fognante: acque nere ha recapito nella fognatura di lottizzazione ed in vasca imhoff (le acque dei bagni), e successiva chiarificazione in ulteriore vasca imhoff prima del recapito in fognatura. Mentre le acque piovane sono smaltite in parte direttamente al suolo e in parte con apposita linea alla condotta delle acque bianche di lottizzazione.

L'accesso principale al fabbricato artigianale, avviene da Via Gentilin, tramite accessi carrai e pedonali con aperture automatiche posti nella recinzione con base in muratura in cls e fondazione in C.A. e parte superiore con ringhiera metallica che circonda il perimetro del lotto (*v. doc. fotografica*).

Officina- Mostra (unità immobiliare **sub 2**) piano terra – piano primo

L'Officina con locali accessori e l'area espositiva e commerciale si sviluppa su due piani, piano terra e primo piano: il piano terra è suddiviso in due ampie zone: la prima è composta da un'area di vendita al pubblico, un'area espositiva e commerciale attualmente di esposizione motocicli di circa **mq 334,56** da cui si accede dal lato Est (*v. all. doc. fot n.ri 31,32,33,34,35*).

Sono presenti dei locali ad uso ufficio di circa **mq 36,89** realizzati con pareti mobili e pareti in alluminio e vetro (*v. all. doc. fot n.ri 38,39,40*), un retrobottega utilizzato come magazzino **mq 30,60**; altezza utile sottotrave di **m 7.80** e in colmo di **m 11,30**.

Finiture interne: internamente le finiture sono di tipo industriale, comuni a tutto il fabbricato e



risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato (circa 1986}, con pareti e soffitti intonacati, pavimentazione in battuta di cemento liscio e linoleum nell'area espositiva e magazzini e uffici; piastrelle ceramiche nei locali servizi igienici e spogliatoi. I serramenti sono in alluminio e vetro semplice; la zona uffici infissi in alluminio e vetro camera; le porte interne degli spogliatoi sono in metallo.

Impianto elettrico prevalentemente esterno con quadri elettrici, prese e punti luce.

Impianto elettrico della sala lavorazione e lavaggio pezzi è realizzato esclusivamente esterno in apposite canali in pvc con quadri elettrici prese e punti luce sparse in tutti gli ambienti.

Sono presenti impianti e tubazioni specifici. Impianto di riscaldamento non presente.

Si evidenzia che nel corso del sopralluogo non è stato possibile accertare il regolare funzionamento degli impianti nei locali officina, che dovrà essere svolta da tecnici specializzati a cura e spese dell'aggiudicatario.

La struttura è dotata di punti luce al neon e ad incasso nei soffitti di cartongesso.

Sono presenti delle infiltrazioni localizzate nella zona espositiva al piano terra rilevate nel soffitto e nei giunti delle travi dovute a grandine ed infiltrazioni relative allo spostamento di alcune lastre della copertura del tetto dovute al vento, molto probabilmente i ganci non hanno tenuto allo strappo del vento nella copertura; le infiltrazioni sono scese quindi dal primo piano dove è presente l'alloggio del custode (v. *all. doc fot n.ri 41,42,43,44*).

La seconda zona, separata dalla zona mostra da una parete in cartongesso è composta da officina motori e locali accessori di circa mq **271,63** con accesso dal lato Sud (v. *all. doc. fot n.ri 45,46*) con un locale saldatura (mq 15,35) (v. *all. doc. fot n.50*), e un locale lavaggio pezzi (mq 10,73) (v. *all. doc. fot n.49*), realizzati con pareti in muratura e cartongesso. Nella sala officina, sono presenti inoltre uno spogliatoio e servizi igienici (v. *all. doc. fot n.ri 53,54,56*). I due servizi igienici sono dotati di lavandino, toilette alla turca, lavandino sull'antibagno. Nel locale spogliatoio è presente un armadietto metallico ed è dotato di un lavandino.



Al piano primo (**h=3,00**) dove è presente anche l'alloggio del custode con entrata separata, si trovano il vano montacarichi e una serie di locali adibiti a deposito, magazzino, uffici, separati da pareti mobili in alluminio (v. all. doc. fot n.ri 56,57,60,61). Si raggiunge dalla zona mostra a piano terra tramite una scala industriale autoportante in acciaio zincato con doppia ringhiera, dotata di doppio parapetto e corrimano con pedate antiscivolo (v. all. doc. fot n.ri 51,52).

Sono presenti due locali, il primo ad *uso ufficio* di **mq 17,89** (v. all. doc. fot n.58) ed il secondo ad *uso palestra* di **mq 19** (v. all. doc. fot n.59), entrambi con pareti in alluminio e vetro. E' presente un vano montacarichi (v. all. doc. fot n.55) di cui **non è stato possibile accertarne la conformità** e una serie di locali separati da pareti in alluminio, adibiti a magazzino e deposito (v. all. doc. fot n.ri 62,64,65,66,67,68).

Sono presenti inoltre due servizi igienici con anti ed ingresso (v. all. doc. fot n.ri 53,54,56). I due servizi igienici sono dotati di normali sanitari quali wc e lavandino con rubinetteria dotata di miscelatori.

Impianto di approvvigionamento idrico: collegato alle condotte comunali.

Impianto fognario: autorizzato a dispersione nella fognatura consortile;

Smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi: con fossa biologica a decantazione con scarico al collettore stradale;

Il fabbricato, che ormai presenta una vetustà di oltre quarant'anni, è dotato d'impianti e macchinari di cui **non è stato possibile accertarne la conformità**.

Alloggio del custode (unità immobiliare **sub 3**) piano primo

L'accesso all'alloggio del custode, avviene da Via Gentilin, dal lato Sud del fabbricato con ingresso indipendente; un piccolo androne adibito a ripostiglio consente il passaggio al vano scale (v. all. doc. fot n.ri 83,84) pavimentate al grezzo in calcestruzzo (v. all. doc. fot n.ri 85,86).

L'alloggio del custode che è parte integrante del capannone artigianale e non può essere scisso al fine di costituire un'unità abitativa a sestante, si presenta al grezzo, parzialmente



incompleto nei lavori e nella distribuzione dei vani (*v. doc. fotografica*); si sviluppa al primo piano per una superficie lorda di complessivi **mq 132,16** circa esclusa terrazza di **mq 30,18**.

Le altezze interne sono di **m 2,85** circa.

La superficie utile è di circa **mq 117,16** esclusa terrazza di **mq. 28,13**.

L'abitazione usufruisce di doppio affaccio; sul lato Sud e sul lato Est.

L'alloggio è situato al primo piano si compone di un vano d'ingresso ancora al grezzo (*v. all. doc. fot n. 87*) che conduce direttamente ad un' ampia zona giorno con cucina separata (*v. all. doc. fot n. 87*); è presente una terrazza che cinge tutto il lato Est dell'alloggio. Le aperture all'esterno sono state murate con dei tamponamenti in bimattoni e calcestruzzo (*v. all. doc. fot n.ri 91,92*); un disimpegno di collegamento (*v. all. doc. fot n. 99*), conduce ad un piccolo bagno con antibagno (*v. all. doc. fot n. 97*) e alla zona notte con una camera matrimoniale (*v. all. doc. fot n. 95*), un secondo bagno, e due piccole camere (*v. all. doc. fotografica*).

Di fatto lo spazio interno, non essendo mai stato completamente definito, è utilizzato come deposito di merce di scarto: i locali versano in uno stato di totale abbandono e degrado (*v. all. doc. fotografica*); nella camera lato sud - est dell'appartamento sono presenti infiltrazioni dovute a grandine e al relativo spostamento di lastre della copertura dovute al vento (*v. all. doc. fot n.ri 94,95*); molto probabilmente gli agganci non hanno tenuto allo strappo del vento (*Per quanto riguarda le spese per il ripristino si richiamano le norme sul trattamento dell'amianto derivante dalla copertura in eternit, la stessa copertura presenta seri problemi di integrità delle lastre come riportato successivamente nel capitolo 6.4, pagg. 33 e seguenti*).

Le **finiture interne** dell'appartamento possono così sintetizzarsi:

- pavimenti: in cemento al grezzo
- rivestimenti delle pareti: con bimattoni al grezzo.



Mancano le tamponature esterne, gli isolanti, gli intonaci, i telati delle finestre e porte finestre, le murature sulle soglie, gli impianti elettrici, i massetti e la posa dei pavimenti, le pitture, la fornitura di porte e finestre (v. *all. doc. fotografica*).

- impianto fognario: autorizzato a dispersione nella fognatura consortile;
- smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi: con fossa settica con scarico al collettore stradale;

Vano Centrale Termica

Per quanto riguarda la C.T. comune è presente una caldaia di tipo murale per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento in disuso e che versa in condizioni di degrado. Le pareti della centrale termica sono state realizzate in muratura intonacata e tinteggiata. La Centrale termica è stata spostata nel lato Nord e deve essere aggiornata la planimetria catastale (v. *all. doc. fot. n. 27*). I serramenti esterni quali la porta di accesso sono di tipo metallico (v. *all. doc. fot. n.ri 102,103*). E' provvista d'impianto elettrico.

Area scoperta (unità immobiliare sub 1)

Trattasi di un'area di circa **mq 1.600** sviluppata nei quattro lati del fabbricato; la recinzione dell'area è realizzata con zoccolo di calcestruzzo sul quale è fissata una recinzione in ferro, contenente aperture automatiche per gli accessi carrai e pedonali che circonda il perimetro del lotto (v. *all. doc. fot n.ri 1,6,10,15,16,18,23,24 26, 24*).

La zona d'ingresso dalla strada via Gentilin sul lato sud presenta una pavimentazione con piastrelle di graniglia e tappeto erboso (v. *all. doc. fot n.ri 13,14,23*); è presente una condotta d'acqua con vasca esterna in calcestruzzo (v. *all. doc. fot n.24*).

La fascia stretta del lato Ovest del lotto presenta una folta vegetazione costituita da erba, arbusti e cespugli di vario genere che non vengono manutate da lungo periodo (v. *all. doc. fot n.29*); presente anche una "roulotte" dismessa e delle auto (v. *all. doc. fot n.ri 20,29*). Tale situazione ha reso difficoltoso e inaccessibile il sopralluogo a detta area.

La pavimentazione esterna sul lato Nord presenta un vialetto d'ingresso carraio rivestito in piastrelle in graniglia e nel tratto che conduce alla centrale termica è realizzato in battuto di



cemento adibito a trasposto motocicli, che risulta deteriorato in alcune zone (v. *all. doc. fot n.ri 18,26,27*).

Nel lato Ovest è presente un **pergolato in legno non autorizzato** adibito a ricovero gomme di circa di circa mq 13,5 e un'altezza pari a mt 2,50 con copertura in struttura metallica (v. *all. doc. fot n. 30*) e un **baracca per ricovero attrezzi non autorizzata** di circa mq 8.5 con altezza pari a m. 1.50 (v. *all. doc. fot n.ri 28,29*).

Lungo tutti i lati del capannone persiste un marciapiede pavimentato in calcestruzzo e piastrelle di graniglia (v. *doc. fot. n.ri 21,22,23,25,26*).

CONSIDERAZIONI SULLO STATO GENERALE DEL FABBRICATO E DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Esternamente **i beni oggetto della presente relazione si presentano complessivamente discreti; mediocri le finiture interne; mediocri le finiture esterne e le parti comuni del fabbricato;** privo di deterioramenti nei trattamenti superficiali. Il fabbricato necessita di interventi di manutenzione in particolare alla copertura. Si ravvisano urgenti lavori al coperto che risulta interessato da infiltrazioni di acqua.

Nella valutazione complessiva si terrà conto anche delle condizioni in cui versa l'alloggio del custode al grezzo che si presenta in condizioni che prevedono la realizzazione di opportune opere di risanamento che in condizioni normali costituirebbe un valore aggiunto. Per quanto sopra detto, **lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato si può definire complessivamente mediocre.**

4 - STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, era **occupata** priva di titolo dalla ditta [REDACTED] come concessionario di motocicli ed accessori.

Il sottoscritto da una semplice analisi del mercato effettuata consultando alcuni operatori che operano nei comuni di Carbonera e zone limitrofe su immobili simili, considerando inoltre i



dati riportato nell'**Osservatorio dell'OMI e del Borsino immobiliare**, per i valori locativi per magazzini e capannoni industriali ha valutato un "valore minimo di locazione" inteso come "**indennità occupazionale**" al fine di fornire al G.E. l'alternativa tra la liberazione e l'occupazione subordinata alla corresponsione di una indennità mensile, considerando che i beni oggetto della relazione di stima si presentano complessivamente mediocri nelle finiture interne; discrete le finiture esterne e le parti comuni del fabbricato;

Si stima pertanto un valore di indennità occupazionale pari a € 1.770= mensili.

Si precisa che lo stato di occupazione non è opponibile alla procedura.

5 - CONTRATTO DI LOCAZIONE

Sull'immobile di perizia **non risultano stipulati contratti di locazione.**

6 - ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carbonera (TV) e dai rilievi eseguiti presso gli immobili oggetto della presente relazione, è emerso quanto di seguito riportato.

6.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico del Comune di Carbonera (TV), si attua per mezzo del Piano degli Interventi (PI) costituisce, insieme al Piano dell'Assetto del Territorio (PAT), il Piano Regolatore Comunale (PRC). Il PI definisce l'assetto e l'uso di tutto il territorio comunale, regolando i processi di trasformazione in modo da renderli sostenibili e compatibili con l'esigenza primaria di conservare integre le risorse, in coerenza con gli indirizzi e i criteri generali fissati nel PAT. coerentemente a quanto previsto all'articolo 12 della legge regionale 23.04.2004, n. 11. E' lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di



trasformazione del territorio comunale programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Secondo il Piano degli Interventi il bene immobile pignorato risulta collocato in zona TPP (tessuti Produttivi Polifunzionali) normata dall'art. 66 delle Norme Tecniche.

ARTICOLO 66 – TESSUTI PRODUTTIVI POLIFUNZIONALI (TPP)

1. Tessuti esistenti di tipo misto con funzioni produttive, terziarie, residenziali e di servizio. Comprendono gli insediamenti per i quali il PTCP prevede la riconversione verso funzioni terziarie, di servizio e comunque non produttive, fatto salvo il sostegno e consolidamento delle attività esistenti.

Obiettivi

2. Gli obiettivi progettuali nei TPP sono:

- verifica della compatibilità delle destinazioni esistenti;
- riqualificazione e miglioramento dell'esistente, con specifica attenzione all'integrazione ambientale ed alle opere di mitigazione;
- potenziamento della dotazione di infrastrutture, standard, viabilità e verde, se del caso attraverso interventi coordinati e unitari tra più lotti;
- prevedere per l'insediamento di grandi strutture di vendita, idonee condizioni di accessibilità e parcheggio;
- favorire il potenziamento delle funzioni terziarie e di servizio ai fini del miglioramento dell'ambiente urbano. Modalità degli interventi

3. Le modalità di intervento sono quelle definite nelle Norme generali per i Tessuti consolidati. In relazione alle specificità dei contesti vanno previsti interventi di tipo ecologico-ambientali RNS, RNA, RNI di cui al precedente articolo 9. Disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici

4. Nei TPP vanno rispettati i seguenti indici e prescrizioni: - C = non superiore al 60% del lotto; - H = dovrà risultare dall'inserimento nel contesto ambientale e comunque non superiore



a ml 11,50; - distanze da determinarsi nei seguenti modi: - Ds = pari all'altezza del fabbricato con minimo di ml 8,00; - Df = non inferiore a ml 10,00; - Dc = pari all'altezza del fabbricato con minimo di ml 5,00.

5. E' ammessa la costruzione in aderenza previo accordo tra i confinanti, qualora l'intervento sia finalizzato alla razionalizzazione degli spazi scoperti e degli standard, nonché al miglioramento ambientale dell'insediamento.

6. Il rilascio del P. di C., la D.I.A. o S.C.I.A. previsti dal vigente PI per ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica in questi Tessuti, sono subordinati alla sistemazione organica degli accessi esistenti e di progetto degli insediamenti terziari alle strade di scorrimento primario attraverso la realizzazione di opere che garantiscono la sicurezza della circolazione.

7. Nei TPP valgono inoltre le seguenti prescrizioni: gli stoccaggi provvisori esterni di materie prime e prodotti finiti di ogni attività produttiva devono essere opportunamente mascherati attraverso la piantumazione di siepi e filari alberati; · per prevenire fenomeni di dissesto idrogeologico e idraulico si deve evitare la totale impermeabilizzazione dei suoli mantenendo le caratteristiche di permeabilità superficiale dei terreni. Vanno in ogni caso rispettate le prescrizioni relative alle Norme idrauliche delle presenti NTO.

8. Sono altresì ammessi i recuperi dei sottotetti esistenti secondo quanto disposto nell'articolo 151 delle presenti N.T.O..

9. Per l'ambito TPP/5, lungo il confine con il fiume Piovensan, si prescrive una fascia di rispetto, inedificabile, da destinarsi a spazio pubblico ciclopedonale della profondità di metri 30,00, secondo l'allineamento di massimo avanzamento indicato in grafia di PI. L'edificazione dovrà avvenire comunque nel rispetto della distanza minima di metri 5,00 da detto allineamento. L'area compresa in detta fascia di rispetto è computabile ai fini dell'edificabilità al di fuori di essa, secondo i parametri della zona omogenea di appartenenza. L'edificazione nel mappale 637 nel TPP/1 dovrà prevedere una fascia di verde arborato di



profondità non inferiore a ml 10 verso l'area TR2/4; nel caso in cui il PU nel TPP/1 si estenda nell'area limitrofa a sud viene consentito un incremento di edificazione pari al 10% della C (superficie coperta) prevista. Per l'ambito TPP/7 gli interventi sono disciplinati dalla specifica scheda contenuta nell'elaborato B.1-Repertorio Schede Normative allegato alle presenti NTO. Nell'ambito TPP/11 è ammesso un ampliamento dell'unità produttiva nel mappale 619 sub 1-2 del foglio 5, nei limiti massimi indicati dalla sagoma limite individuata nella cartografia di PI.

Dotazioni urbanistiche ed ecologiche

10. La dotazione di standard non potrà essere inferiore a:

verde alberato: non inferiore al 10% della superficie fondiaria;

parcheggi: non inferiore al 10 % della superficie fondiaria.

Va comunque rispettato quanto previsto dalla legge n. 122/1989.

11. Va comunque realizzata/mantenuta una superficie minima a verde non inferiore al 20% del lotto; sono fatti salvi i lotti già edificati e/o per i quali la suddetta quantità minima di verde non risulta oggettivamente realizzabile, nonché gli interventi già autorizzati alla data di adozione del PI. La copertura arborea ed arbustiva in tali zone non potrà essere inferiore rispettivamente al 30% ed al 20% della superficie a verde; quantità diverse potranno essere previste in particolari situazioni del PI. Le superfici a verde dovranno essere equipaggiate con le strutture previste nel “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”.

12. Almeno il 50% della superficie a verde è insediabile su suolo naturale permeabile.

13. Modalità, tipologie e specie vegetali sono definite nel “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”.

Destinazioni d'uso

14. Sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali come dal precedente articolo 19 delle presenti NTO: a1, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b8, b9, b10, b11, b12, c1, c2, c3, c5, c6, d2, e2, e3, e4, g1, g2, g4, g5. Le destinazioni c1, c5 ed in ogni caso quelle di carattere produttivo di



tipo artigianale o industriale sono ammesse limitatamente agli insediamenti presenti alla data di adozione del PI; per questi ultimi è ammesso l'ampliamento. E' comunque possibile l'insediamento di nuove attività produttive artigianali ed industriali fino alla scadenza del primo PI.

15. Gli insediamenti di industrie insalubri esistenti di prima classe di cui all'articolo 216 T.U. delle Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27/07/1934, n. 1265, e successive modifiche ed integrazioni, sono consentite a condizione che siano previsti idonei impianti antinquinamento e previo parere delle competenti autorità sanitarie per la classificazione dell'intervento.

Ai fini di un'ideale organizzazione dell'accessibilità veicolare, le istanze riferite a medie strutture oltre 1500 mq di Sv e grandi strutture di vendita, laddove ammesse, dovranno anche prevedere, idoneo studio di impatto sulla viabilità, elaborato secondo i criteri definiti dal Regolamento di cui all'art. 4 della L.R. 50/2012. Tutte le prescrizioni che ne derivano dovranno essere oggetto di apposita convenzione, o altro atto idoneo a garantire anche la disponibilità delle aree interessate, tra l'Amministrazione comunale e la ditta richiedente. L'inosservanza, nei tempi fissati, di quanto convenzionato, comporta la revoca dell'autorizzazione amministrativa.

16. La residenza singola nei fabbricati produttivi (a1) è ammessa nei limiti della residenza del titolare dell'attività o del personale di sorveglianza per ogni attività produttiva insediata, avente una superficie totale utile netta non maggiore di 100 mq, nonché di edifici di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti, uffici e mostre connesse alle attività di produzione industriale.

17. Sono ammessi soggiorni diurni per persone che per necessità debbano risiedere entro i limiti dei complessi produttivi (v. *all. 8 - Estratto P.I e NTA*).

6.2 –PRATICHE EDILIZIE

Presso l'archivio del Comune di Carbonera (Tv) risultano le seguenti pratiche edilizie relative ai beni oggetto di relazione (v. *all. 9- copia di pratiche edilizie*).



1- Concessione per l'Esecuzione di Opere n.119 del 13.08.1986 –

[REDACTED]

prot. N. 3711 del 7.05.1986- Comune di Carbonera (TV) per l'esecuzione di lavori di costruzione di un capannone ad uso officina e mostra con annesso alloggio per il custode.

2- Concessione per l'Esecuzione di Opere n. 81 del 13.08.1986–

[REDACTED] per
l'esecuzione di lavori di variante costruzione di un capannone ad uso officina e mostra con annesso alloggio per il custode.

3- Permesso di Agibilità n. 395 del 30.10.1987 –

[REDACTED] del fabbricato sito a

4- Concessione per l'Esecuzione di Opere n. 248 del 23.11.1987 –

[REDACTED]

per l'esecuzione di lavori di sopraelevazione recinzione.

5- Concessione per l'Esecuzione di Opere n. 11 del 08.03.1996 - Concessione per l'Esecuzione di Opere n. 71 del 31.08.1996 –

[REDACTED] per l'esecuzione di lavori di modifiche interne ed esterne con parziale cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale su capannone esistente, con adeguamento alle prescrizioni USLL. Sul fabbricato posto in Via Gentilin n.9. In data 11/12/1995 viene presentata domanda in sanatoria per modifiche interne ed esterne e parziale cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale. La domanda viene accolta e in data 08/03/1996 viene rilasciata la



relativa Concessione in Sanatoria con il protocollo 14005/95. Il 30/05/1996 la domanda suddetta viene riesaminata per adeguamenti e prescrizioni imposte dall'U.L.S.S. 9. **Tale Concessione non risulta sia mai stata ritirata per il mancato pagamento dei relativi oneri. Essa non viene riportata negli allegati in quanto scaduta per decorso dei termini.**

6.3 – PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI SANZIONATORI

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

6.4 – CONFORMITA' DEI FABBRICATI E REGOLARITA' EDILIZIA

Con riferimento alla documentazione consultata e ritirata in copia digitale dagli uffici tecnici del Comune di Carbonera (Tv) e in base al sopralluogo effettuato, risulta che:

L'area urbana su cui sono stati realizzati i beni pignorati sono di proprietà dell'esecutata avendola acquistata con atto di compravendita (allegato n. 4) rogitato dal Notaio Dott. Enrico Fumo di Treviso in data 28 maggio 1986 Repertorio n. 37428 registrato a Treviso il 16/06/1986 al n. 4669. La titolarità dei beni stessi risulta dai titoli concessori e dall'accatastamento.

La documentazione presente presso il locale Ufficio Tecnico non ha consentito di chiarire i vari passaggi amministrativi cui il fabbricato è stato oggetto nel corso dei suoi quasi 40 anni di vita. Al momento del rilascio della Concessione edilizia (marzo 1987) sull'area di pertinenza del capannone esisteva un vincolo ambientale di Protezione delle Bellezze Naturali che attualmente non è più presente come non sono presenti altri vincoli di natura storica, artistica, ambientale, demaniale o usi civici. Essi sono pignorati totalmente a carico dell'esecutata e sono divisibili in natura. Come già relazionato al punto 4.3 l'immobile, potendo essere oggetto di ristrutturazione e cambio d'uso nel rispetto delle norme in vigore stabilite dal P.A.T. (*piano di assetto del territorio*) e P.I. (*piano degli interventi*), può essere diviso nei due piani che lo costituiscono che a loro volta possono essere utilizzati



separatamente. Alla data di deposito dell'atto di pignoramento risultava costituito un Contratto di Locazione Commerciale con durata ventennale a decorrere dal 21 aprile 1998 (scadenza aprile 2018); attualmente l'immobile è occupato dalla ditta [REDACTED] [REDACTED] come concessionario di motocicli ed accessori, **senza titolo**.

Tra la documentazione presente nel fascicolo dell'Ufficio Tecnico c'è una lettera, datata 25/11/1991, del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Treviso inviata all'Esecutata e per conoscenza al Comune di Carbonera in cui, al fine del rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi per l'esercizio dell'attività di Officina riparazione motocicli, si prescriveva l'attuazione di alcune opere e il rispetto di alcune normative di merito. L'indagine condotta presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Treviso ha accertato che il Certificato di Prevenzione Incendi non è stato rilasciato e pertanto le prescrizioni richieste non sono state attuate: ciò comporta che **l'attività svolta non è dotata di adeguati sistemi di sicurezza antincendio**.

al Piano Terra

- Il portico, previsto sia nel primo progetto che in quello di variante, è stato chiuso per aumentare la superficie espositiva;
- E' presente una nuova disposizione degli spazi interni adibiti ad uffici nell'area espositiva e commerciale al piano terra (sono stati creati due vani accessori adibiti ad uffici) oltre ad aver creato con una netta separazione dalla zona Officina e locali accessori con delle pareti mobili dove sono stati creati due vani: uno per saldatura e uno per lavaggio pezzi.
- la centrale termica ha una collocazione diversa da quella prevista nel progetto iniziale. Tali opere sono riconducibili a “ modifica di distribuzione interna”-“Variazioni prospettiche”.

Regolarizzabili mediante:

- Redazione di nuove planimetrie catastali



- Rilascio del Certificato di prevenzione Incendi
- Rilascio autorizzazioni comunali per la chiusura del portico e la ricollocazione della centrale termica.

al Piano Primo

- L'alloggio del custode che è parte integrante del capannone e non può essere scisso da esso al fine di costituire un'unità abitativa a se stante, non è mai stato ultimato: le aperture sulla terrazza, previste sul lato Est, sono state murate (*v. documentazione fotografica*) (*v. all 2 planimetrie – stato di fatto- stato legittimo*) e lo spazio interno, non essendo mai stato completamente definito, è utilizzato come deposito di merce di scarto: i locali versano in uno stato di totale abbandono e degrado.

Per quanto potuto constatare dal controllo presso gli uffici tecnici del Comune di Carbonera (Tv) si dovrà eseguire una sanatoria edilizia per le difformità riscontrate.

Regolarizzabili mediante pratica edilizia in sanatoria con oneri e costi a carico dell'aggiudicatario che saranno detratti dal valore dell'immobile.

Spesa stimata per la sanatoria edilizia € 6.000,00=.

Copertura

- da una verifica effettuata dallo studio di architettura Piergiorgio Caprioglio in data 1 luglio 2024 per le infiltrazioni nel tetto dell'edificio costituito da travi ad Y con copertura in eternit e fibra trasparente come lucernai, emerge che tali infiltrazione sono state dovute a grandine con rottura delle coperture in eternit ed infiltrazioni dovute allo spostamento di alcune lastre della stessa copertura dovuta al vento, per tale spesa di ripristino , si richiamano le norme sul trattamento dell'amianto derivante dalla copertura in eternit, la stessa copertura presenta ormai seri problemi sull'integrità delle lastre con un conseguente intervento di pristino ex novo (*v. all. n.10 – verifica infiltrazioni tetto*).



In conclusione sull'immobile gravano le seguenti pendenze amministrative

1. mancato rilascio del Certificato di prevenzione Incendi;
2. assenza di autorizzazioni comunali per la chiusura del portico e la ricollocazione della centrale termica;
3. assenza di autorizzazioni per il cambio di destinazione d'uso commerciale;
4. la regolarizzazione catastale.

che possono essere sanate e comportano una spesa che, alla data odierna, viene stimata in circa € 25.000,00= comprese spese tecniche e oneri costi minimi presunti sono puramente indicativi delle spese tecniche inerenti la regolarizzazione catastale degli immobili, sono stati quantificati forfettariamente, al netto degli accessori di legge. Si precisa che l'aggiornamento catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso, poiché tali oneri si terrà già conto in sede di stima del valore e nella determinazione del prezzo finale a base d'asta, il tutto fatta salva diversa e migliore interpretazione.

5. Per quanto riguarda la spesa del ripristino della copertura in eternit ex novo per una superficie di 800 mq e bonifica da amianto con rimozione delle lastre evitando la frammentazione, con rimozione e smaltimento di lana di vetro e fornitura di nuova copertura in lamiera zincata e posa di lucernari in policarbonato è stimata una spesa complessiva di SCIA e oneri professionali per un ammontare complessivo di circa 52.000,00 €.

In sintesi alla data odierna tali pendenze per la regolarità e conformità edilizia ed Urbanistica è stimata circa 83.000,00 €

(Le difformità e la presenza di copertura in cemento-amianto influenzano significativamente il valore di un capannone in asta, poiché richiedono costosi interventi di bonifica e regolarizzazione. La perizia giudiziale dovrebbe tenerne conto, ma l'acquirente può valutare un'ulteriore perizia tecnica per stimare i costi di bonifica e regolarizzazione, riducendo l'offerta in asta. L'amianto, pur non impedendo la vendita, impone obblighi di rimozione al proprietario.



Aspetti legali e tecnici

- ***Amianto:*** La legge impone la rimozione dell'amianto, ma la presenza non sanziona la vendita. Tuttavia, il compratore deve essere consapevole dei costi e delle tempistiche per la bonifica e dello smaltimento del materiale.

Per le eventuali ulteriori difformità che si riscontrassero in seguito ad un'ulteriore verifica e più approfondita ricerca dei titoli edilizi che hanno legittimato il bene, eventuali messe in pristino dei luoghi, adeguamenti/demolizioni, se e in quanto necessarie, compresa la presentazione di pratiche edilizie in sanatoria, (salvo il diritto di terzi e salvo l'effettiva sanabilità), oneri, sanzioni, diritti comunali e spese saranno a carico dell'aggiudicatario, nulla escluso. Non sono stati quantificati i costi per le verifiche degli impianti tecnologici, in quanto non determinabili ed oggettivamente non visibili se non con indagini invasive oggi non previste, gli eventuali adeguamenti e/o modifiche da apportare agli stessi impianti a seguito delle sopravvenute modifiche normative, saranno a cura e spese a carico dell'aggiudicatario. Si precisa inoltre che oneri e costi presunti sono puramente indicativi delle spese tecniche inerenti la regolarizzazione catastale degli immobili; sono stati quantificati forfettariamente, al netto degli accessori di legge. Si precisa inoltre, che l'aggiornamento catastale sarà a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso, poiché per tali oneri si terrà già conto in sede di stima del valore e nella determinazione del prezzo finale a base d'asta, il tutto fatta salva diversa e migliore interpretazione.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

7 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento oggetto della presente relazione **non è dotato** dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.).

8 – CRITERI GENERALI DI STIMA DEGLI IMMOBILI



Per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili, tenuto conto dell'ubicazione, età e consistenza dell'immobile sopra descritto, del grado delle finiture, dello stato di manutenzione e di conservazione, della dotazione degli impianti e di quanto sopra detto.

La valutazione si fonderà sull'applicazione di rapporti mercantili di seguito precisate:

- al 100% per le parti residenziali;
- al 100% soffitte e sottotetti agibili;
- al 70% taverne abitabili;
- al 50% soffitte e sottotetti agibili;
- al 50% le superfici accessorie;
- al 50% autorimesse, box, garage;
- al 30% - 40% posti auto scoperti;
- al 25% - 60% soffitte e sottotetti non agibili;
- al 25% - 50% cantina;
- al 30% - 50% portici, logge;
- al 25% - 35% terrazze;
- al 25% - 2 % eventuali aree scoperte, 10% se superfici inferiori ai 100 mq.

Per il calcolo della superficie coperta complessiva si è tenuto conto di quanto segue: trattandosi di fabbricato isolato sviluppato su due piani, la superficie coperta è quella racchiusa tra tutti i muri perimetrali; i locali accessori presenti al piano terra essendo a servizio diretto dell'attività vengono computati al 100%; la superficie del magazzino del piano primo viene computata al 50% in quanto comunicante con l'attività al piano terra. La superficie della centrale termica essendo a servizio dell'attività ma non comunicante con essa viene computata al 25%.



In merito alla zona destinata all'alloggio del custode viene considerata la superficie complessiva ad esso destinata che tiene conto della superficie della terrazza conteggiata al 30% fino a 25 mq e al 5% per la parte rimanente. Dalla restante area scoperta viene scorporata la quota destinata a parcheggi e verde di piano e quella residua viene computata al 10%.

L'indagine di mercato per individuare il prezzo medio di riferimento è riferita a operatori di settore (agenzie immobiliari), confrontando i valori ricavati con le rilevazioni delle Agenzie delle Entrate – Agenzia del Territorio con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I) e dei valori ricavati presso agenzie immobiliari della zona.

Il valore base individuato (€/mq) consente di determinare il **valore di riferimento del bene**, quale **valore del mercato stimato**, cioè il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta, alla data della stima, come incontro fra una domanda e un'offerta.

Nel caso di vendite all'asta, si deve indicare anche il **valore di vendita forzata**, considerando le differenze tra l'acquisto di un immobile all'asta rispetto all'acquisto nel libero mercato. Tale valore si ottiene in ragione delle peculiarità della procedura, quali:

- la difficoltà di visionare l'immobile;
- il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare in possesso degli immobili;
- la vendita senza garanzia per i vizi sul bene.

Nel caso di vendita forzata, pertanto, il valore di mercato così stimato dovrà essere soggetto a dei correttivi riferiti alla “ *specificità del bene*” (tipicità dell'immobile, stato generale e di conservazione,...).

Per le motivazioni sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua, in fase di stima, una percentuale di riduzione del valore degli immobili che va da un minimo del 5% circa (immobili e/o appetibili) ad un massimo del 10% circa (immobili di non



particolare pregio e/o interesse). Alla riduzione sopra richiamata, si sommano ulteriori riduzioni da esprimere in termini percentuali, motivati da:

- la “ modalità della vendita”, per la quale occorra procedere alla riduzione di valore, attraverso l’impiego di una percentuale (5% circa), al fine di compensare eventuali maggiori oneri, in particolare il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene, oltre alla condizione di vendita che si accompagna, a volte, alla difficoltà di visionare l’immobile e che avviene senza la garanzia per i vizi e i difetti eventualmente presenti sull’immobile.
- Le “ condizioni di offerta del mercato”, in quanto in regime di vendita forzata e non di libero scambio, la procedura non contempla la possibilità di mettere sul mercato il bene nel momento più favorevole, ma al contrario, consente di alienarlo in un termine temporale prefissato, per cui la mancata permanenza del bene sul mercato si traduce in una svalutazione preventiva dell’immobile e con una riduzione del grado di appetibilità sullo stesso. Per le motivazione sopra dette, nelle procedure esecutive immobiliari si individua una percentuale di valore degli immobili compresa generalmente tra il 10% (immobili normali e/o appetibili) e il 30% circa (immobili di non particolare pregio e/o interesse), considerando un valore medio intorno al 15%-20% circa.

Il valore finale a cui si giunge sarà determinato a partire da:

1. verifica della tipologia e consistenza dell’immobile;
2. individuazione del valore unitario di riferimento, in base al mercato della zona e riferito a beni simili;
3. calcolo del valore del bene secondo l’applicazione del valore medio di mercato;
4. accertamento del valore dell’immobile mediante l’applicazione dei coefficienti correttivi per la specificità di cui sopra;
5. accertamento del valore dell’immobile mediante l’applicazione dei coefficienti



correttivi per la presenza di vizi e/o limitazioni;

6. accertamento del valore dell'immobile mediante applicazione dei coefficienti correttivi per la modalità di vendita (*manca di garanzia e tempi maggiori per trasferimento della proprietà*) e per le condizioni dell'offerta (*regime di vendita forzata e non di libero scambio*);

Si precisa che eventuali costi (demolizioni, ripristini, opere in sanatoria,...) saranno sottratti solo alla fine dell'operazione estimativa complessiva in quanto, qualora preventivamente quantificati, al momento delle ulteriori riduzioni per vendita forzata

Nel caso specifico, trattandosi di unità immobiliari costituite da **capannone artigianale ad uso officina meccanica con officina, area espositiva e vendita al piano terra e uffici, magazzino ed appartamento del custode al piano primo** collocato nella zona industriale della frazione di Biban nel Comune di Carbonera (TV), parametro di riferimento è la superficie commerciale.

Sebbene il mercato immobiliare, sia nella città che nella provincia di Treviso, negli ultimi 3 anni, abbia avuto una ripresa, spinto dagli incentivi statali (bonus ristrutturazione, agevolazioni prima casa) che hanno stimolato la domanda, pur non essendoci un singolo "Piano Casa" specifico, ma un insieme di misure che favoriscono l'acquisto e la riqualificazione è necessario considerare tuttavia che il mercato dei fabbricati industriali e artigianali non segue lo stesso andamento del mercato in quanto questo settore è ancora in sofferenza.

I valori OMI della zona di Carbonera (TV) pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, "Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio" "individua una zona catastale ZONA B1 "Zona centrale" all'interno del cui perimetro è indicato il bene della presente relazione e riporta le quotazioni seguenti: Destinazione: commerciale; Tipologia prevalente: capannoni tipici condizione manutentiva "normale"

- Anno 2025 - Semestre 1



In via comparativa i capannoni industriali in stato di conservazione normale il valore minimo è di € 360,00/mq ad un massimo di € 400,00/mq

Con un **valore medio pari a €/mq 380,00.**

Per la particolare tipologia del fabbricato sito in zona residenziale periferica, l'andamento per il prezzo medio richiesto per un **fabbricato analogo** nel mercato immobiliare vede un valore medio oscillare tra di **€/mq. 500 e €/mq. 700,00**

Considerando i valori di mercato per capannoni industriali nel Comune di Carbonera (Tv) riscontrati presso **Agenzie Immobiliari**, è stato individuato un valore medio ponderato pari a **€/mq 680,00** circa.

Infine i dati del "Borsino Immobiliare," per il Comune di Carbonera(TV) individuano una zona catastale (*abitazioni in stabili di fascia centrale*) all'interno del cui perimetro è indicato il bene della presente relazione e riportano le quotazioni seguenti: abitazioni: condizione manutentiva "*normale*";

le quotazioni seguenti: laboratori: condizione manutentiva "*normale*";

Valore di mercato: minimo €/mq 280 - massimo €/mq.501,00

con un **valore di fascia pari alla media pari a €/mq 390,00.**

In base alle indagini svolte sul mercato locale, con comparazioni basate su caratteristiche e qualità dell'immobile in questione (dimensione, caratteri, ubicazione, alla vetustà di circa 49 anni), **unità immobiliare**, costituita da *capannone artigianale ad uso officina meccanica con officina, area espositiva e vendita al piano terra e uffici, magazzino ed alloggio del custode al piano primo* collocato nella zona industriale della frazione di Biban nel Comune di Carbonera (TV), cui si trova si ritiene equo e coerente utilizzare un valore medio di riferimento pari a

€/mq 400,00.

In particolare

Preso atto che i beni



- sono inseriti in un contesto urbanistico- edilizio posto in un'area identificata con zona territoriale del tipo T.2/84 (*Zona Territoriale Omogenea B*) - zone residenziali.
 - fanno parte di un fabbricato che presenta mediocri condizioni conservative che presentano una vetustà di circa 49 anni.
 - Situato nei pressi del centro di Carbonera (TV) a pochi chilometri dal centro di Treviso, e, sebbene possa essere considerata una zona “*defilata*”, essa risulta prossima a diversi servizi e attività primarie, ed è posto nei pressi del casello autostradale di Treviso Nord, dell'autostrada A27 d'Alemagna
- e trattandosi di una stima finalizzata all'alienazione forzata del bene, **si ritiene opportuno applicare il fattore correttivo negativo per la “specificità dell'immobile” pari al 10%.**

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

La superficie commerciale del fabbricato è stata calcolata come segue:

Valore unitario di mercato €/mq **400,00** tenuto conto anche delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche considerando la superficie commerciale così come indicata in letteratura.

Per gli immobili il parametro di riferimento è la superficie commerciale (espressa in mqe = mq equivalenti), calcolata come segue.

- a) UNITA' IMMOBILIARI:** capannone artigianale ad uso officina meccanica con officina, area espositiva e vendita al piano terra e uffici, magazzino ed appartamento del custode al piano primo

PIANO	DESTINAZIONE, SUPERFICIE LORDA E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE



Terra	Locale: officina	Mq	290,60	X	1	mqe 290,60
Terra	Locale: officina Bagni Wc e anti wc e spogliatoi	Mq	10,43	X	1	mqe 10,43
Terra	Locale: officina Porta a vetri	Mq	1	X	1	mqe 1,00
Terra	Locale: officina Locale saldatura	Mq	16,2	X	1	mqe 16,2
terra	Locale: officina Locale lavaggio pezzi	Mq	11,3	X	1	mqe 11,3
terra	Locale: vendita al pubblico Area esposizioni	Mq	360,3	X	1	mqe 360,3
terra	Locale: vendita al pubblico retrobottega	Mq	33,1	X	1	mqe 33,1
terra	Area direzionale Locale: Ufficio 1	Mq	19,2	X	1	mqe 19,2



terra	Area direzionale Locale: Ufficio 2	Mq	20,3	X	1	mqe 20,3
Terra	Locale tecnico Centrale termica	Mq	12,00	X	0,25	mqe 3,00

primo	Officina e locali accessori 1 Locale:	Mq	355,46	X	1	mqe 355,46	
Primo	Bagni Wc e anti wc	Mq	9,58	X	1	mqe 9,58	
Primo	Ufficio 1	Mq	15,6	X	1	mqe 15,6	
Primo	Ufficio 2	Mq	31,8	X	1	mqe 31,8	
primo	Locale accessorio Locale: magazzino	Mq	192,31	X	0,5	mqe 96,15	
primo	Alloggio Custode	Locale: residenza	Mq	132,16	X	1	mqe 132,16
		Locale: terrazza					
terra	Area esterna Superficie pertinenza uso	Mq	187	X	0,1	mqe 18,70	



	esclusivo					
--	-----------	--	--	--	--	--

Complessivamente la superficie commerciale del capannone artigianale ad uso officina meccanica con officina e mostra al piano terra e uffici e appartamento del custode al piano primo, e con area scoperta di pertinenza del fabbricato, espresso in mqe = mq equivalenti) è **pari a mqe 1.434**. Nella tabella seguente si riassumono inoltre le **superfici nette calpestabili**:

PIANO TERRA Officina

Officina	mq. 271,63
Wc 1	mq. 1,17
Wc 2	mq. 1,17
Anti 1	mq. 1,17
Anti 2	mq. 1,17
Spogliatoio.	mq. 4,27
Portone a vetro	mq. 1,00
Locale saldatura	mq. 15,35
Locale lavaggio pezzi	mq. 10,73
Vendita al pubblico - esposizione	mq. 334,56
C.T.	mq. 10,14
Retrobottega	mq. 30,6
Ufficio 1	mq. 17,89
Ufficio 2	mq. 19,00

Complessivamente **mq 719,85**

PIANO PRIMO Officina- Magazzino

Magazzino	mq. 183,00
Ufficio 1	mq. 15,50



Ufficio 2	mq. 31,50
Officina	mq. 344,43
Wc 1	mq. 1,62
Wc 2	mq. 1,62
Anti 1	mq. 1,62
Anti 2	mq. 1,62

Complessivamente **mq 583,98**

PIANO PRIMO alloggio custode sub

Soggiorno	mq. 44,68
Cucina	mq. 10,08
Camera 1	mq. 14,90
WC	mq. 3,36
Bagno	mq. 7,00
Camera 2	mq. 10,00
Disimpegno	mq. 7,68
Camera 3	mq. 19,47
Terrazzo	mq. 28,13

Complessivamente **mq 117,70 + 28,13 (terrazza)**

Superficie locativa

La superficie locativa è data dalla superficie commerciale opportunamente corretta mediante coefficienti che tengono conto dell'età, qualità, stato di manutenzione, posizione ed esposizione, finiture interne ed esterne, impianti e classe energetica. Nel caso specifico detta superficie non tiene conto di quella relativa all'alloggio del custode in quanto non praticabile.

La determinazione del canone locativo risulta oggi complessa in quanto ci si scontra, da una



parte, con una normativa sulla locazione recente e in evoluzione e con le dinamiche del mercato (crisi economica, forte ribasso dei prezzi, esigenze di riduzione da parte degli inquilini. La determinazione del canone di locazione è complessa perché si scontra con una normativa recente e in evoluzione (come il divieto di aumenti automatici per le abitazioni, se non con clausola ISTAT) e con le dinamiche del mercato (crisi economica, forte ribasso dei prezzi, esigenze di riduzione da parte degli inquilini), creando un equilibrio difficile tra esigenze legali, fiscali (rendita catastale) e di mercato (valore reale dell'immobile),

Per il caso in esame, la complessità deriva dalla particolare conformazione dell'immobile, il sottoscritto ritiene più concreta e commercialmente valida la vendita dei beni in un lotto unico in quanto allo stato attuale essi costituiscono un unico corpo di fabbrica; ritiene altresì che i due piani che costituiscono il fabbricato, ricorrendo a una nuova pratica edilizia (demolizione e ricostruzione, ristrutturazione, risanamento ecc..) e realizzando le opportune opere, possano essere utilizzati separatamente e autonomamente. Nella valutazione si tiene conto anche della situazione amministrativa, dell'assenza di alcune autorizzazioni nonché della situazione in cui versa l'alloggio del custode che in condizioni normali costituirebbe un valore aggiunto.

La superficie locativa è data dalla superficie commerciale opportunamente corretta mediante coefficienti che tengono conto dell'età, qualità, stato di manutenzione, posizione ed esposizione, finiture interne ed esterne, impianti e classe energetica. Nel caso specifico detta superficie non tiene conto di quella relativa all'alloggio del custode in quanto non praticabile.

Per gli immobili pignorati si è considerato un coefficiente di correzione globale $K = 0,85$, pertanto:

superficie commerciale complessiva = **mq 1.434**

superficie alloggio custode = **mq 132,16**

superficie locativa = $\text{mq } (1434 - 132,16) \times 0,85 = 1.301,84 \times 0,85 = \mathbf{mq 1.106.564}$

Da una semplice analisi del mercato effettuata consultando alcuni operatori che operano nei



comuni di Carbonera e zone limitrofe su immobili simili, gli immobili maggiormente offerti in locazione sono capannoni industriali con un canone locativo che spazia, in media, tra un valore locativo per metro quadrato di superficie da € 1,60 mq a 2.50 mq.

Considerando inoltre i dati riportati nell'**Osservatorio dell'OMI**, i valori locativi per magazzini e capannoni industriali variano da un minimo di € 1,9/mq a un massimo di € 2,5/mq con **valore medio pari a € 2,2/mq**

Infine il **Borsino immobiliare** considera un valore per le quotazioni d'affitto per capannoni e magazzini da un minimo di € 1,51/mq a un massimo di € 2,2/mq con un **valore di fascia pari alla media pari a € 1,86/mq**

Per gli immobili pignorati si ritiene di poter adottare nella locazione il seguente valore pari a € **1,6/mq**

superficie commerciale complessiva = **mq 1.434**

superficie alloggio custode = **mq 132,16**

superficie locativa = mq (1434 - 132,16) x 0,85 = 1.301,84 X 0,85 = **mq 1.106.564**

Canone minimo mensile:

1.106,564 mq x 1.60 € /mq = € **1.770,**

Canone minimo annuale:

€ 2.213,128 € x 12 = € **21.245,952 arrotondato a € 21.200=**

COMPRAVENDITA

valore di mercato per metro quadrato di superficie = € 400,00

LOCAZIONE

valore locativo per metro quadrato di superficie = € 1,60

Per quanto sopra, considerando gli immobili pignorati come

LOTTO UNICO

Il sottoscritto ritiene di attribuire ai suddetti un

VALORE DI STIMA (o di mercato) = € **573.600,00** (EURO cinquecentosettantatremila seicento/00)



allo stesso modo ritiene per il valore locativo annuo il seguente importo

Valore locativo annuo = € **21.200,00** (EUROventunmiladuecento/00)

Quota 1/1 della proprietà

Capannone artigianale ad uso officina meccanica con officina, area espositiva e vendita al piano terra e uffici, magazzino ed appartamento del custode al piano primo collocato nella zona industriale della frazione di Biban nel Comune di Carbonera (TV)

1. Valore unitario di mercato	€/mq	400,00
2. Superficie di riferimento	mqa	1.434,00
3. Valore stimato di mercato senza rid.ne/ deprez.ti	€	573.600,00
4. Deprezzamento ONERI PENDENTI	€	83.000,00
5. Valore stimato di mercato con riduzione oneri pendenti	€	490.600,00
6. Deprezzamento particolarità immobile (5x5%) -10%	€	49.060,00
5. Valore Commerciale BB.Imm. pignorati	€	441.540,00
6. Valore BB.Imm nello stato di alienazione	€	441.540,00
7. Deprezzamento per condizioni offerta (7x20%) -20%	€	83.308,00
8. Valore complessivo BB. Imm. in vendita forzata	€	353.232,00

il sottoscritto assegna un totale complessivo dei BB.Imm.in vendita forzata pari a €
353.232,00

arrotondamento € 353,000

VALORE FINALE DI STIMA € 353.000.00

Nella loro totalità per i beni in oggetto di pignoramento appartenenti al LOTTO UNICO, per quota di 1/1 di proprietà, si ritiene **equo un più probabile valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari a € 330.000,00 (Euro trecentotrentamila/00).**



9 - DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE

La documentazione catastale e la documentazione ipotecaria sono complete.

ELENCO ALLEGATI LOTTO UNICO*Allegato A – Planimetria generale**Allegato 1 – Visura Catasto Fabbricati e Catasto Terreni**Allegato 2 – Planimetrie**Allegato 3 – Estratto di mappa Catasto Terreni**Allegato 4 – Visure di aggiornamento al 01.12.2025 C.RR.II.**Allegato 5 – Certificato ipocatale**Allegato 6 – Copia atto di compravendita**Allegato 7 – Copia atto di mutuo**Allegato 8 – Estratto P.I. e NTA**Allegato 9 – Copia di pratiche edilizie**Allegato 10 – Verifica infiltrazioni tetto**Allegato – Documentazione fotografica*

Tanto riferisce il sottoscritto, a completa evasione dell'incarico e si firma

Treviso, 11 febbraio 2026

L'Esperto Estimatore**Arch. PAOLO GATTO**