

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

**Esecuzione Immobiliare**  
**R.G.E. 335 / 2020**  
**+ 366 / 2022**

## **TRIBUNALE DI TREVISO** **ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Imm.re R.G.E. n. 335 / 2020**

udienza 05/10/2023

**cui è riunita la procedura r.g.e. 366/2022**

**G.E. dott. BIANCO LEONARDO**  
**C.T.U. arch. FANTIN GIUSEPPE**  
**Custode dott. PICCININI ANTONIO**

**promossa da :**

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**

con avv. FEDERICA TRAMAROLLO e avv. DAVIDE CORTESE - Santa Croce 742 – 30135 Venezia

**contro :**

**ESECUTATO n. 1**

con avv. FRANCO CODOGNO - via Toniolo n. 1 – 31100 Treviso

CON L'INTERVENTO DI:

- 1) **AMCO S.P.A. con avv. ERIKA SCAPIN** – via Crosaron della Calcara 19/A – 37053 Cerea (VR)
- 2) **AGENZIA DELLE ENTRATE** domicilio c/o Agenzia Entrate Riscossione Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia, via XXX ottobre 4 - Trieste
- 3) **AGENZIA DELLE ENTRATE** domicilio c/o Agenzia Entrate Riscossione Direzione Regionale Veneto, piazza delle Istituzioni fabbr. G Treviso
- 4) **AGENZIA DELLE ENTRATE** domicilio c/o Agenzia Entrate Riscossione Direzione Regionale Veneto, piazza delle Istituzioni fabbr. G Treviso
- 5) **AGENZIA DELLE ENTRATE**

CREDITORI ISCRITTI NON INTERVENUTI:  
**HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A.**

## **RELAZIONE DI STIMA (Lotto 1)**

Montebelluna, lì 10.08.2023

*L'ausiliario del G.E.*  
**dott. arch. FANTIN GIUSEPPE**



## **LOTTO N. 1 :**

**OPIFICIO INDUSTRIALE** insistente su lotto di circa 40.000 mq

**Chiarano (TV) – via Vittorio Veneto n. 17/A**



**Valore di vendita proposto : - - - - € 5.216.000,00**

Quota pignorata: 1/1 PROPRIETÀ  
Disponibilità: Occupato con contratto di locazione  
Stato conservativo: Mediocre

Descrizione Catastale:

**Comune di CHIARANO (TV), C. Fabbricati, Sezione A - foglio 7**

**mappale 472 sub 3** cat. D/1 R.C. € 59.140,00 via Vittorio Veneto p. T-1

**mappale 472 sub 4** cat. D/1 R.C. € 14.482,00 via Vittorio Veneto n. 17 p. T

**mappale 472 sub 6** Bene Comune Non Censibile (area scoperta) via Vittorio Veneto n. SNC p. T

**mappale 461 sub 4** cat. F/1 (area urbana di mq 1.913) via Vittorio Veneto n. SNC p. T (EX MAPP. 461 SUB 2-3)

*insistenti sui mappali 472 – 461 del Catasto Terreni (Enti Urbani di mq 25.291)*

**Comune di CHIARANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 7**

**mappale 37** di mq 130 *semin arbor cl. 3 deduz A1 RD E. 0,84 RA E. 0,44*

**mappale 38** di mq 960 *area rurale*

**mappale 657** di mq 7 *vigneto cl. U deduz A1 RD E. 0,08 RA E. 0,05*

**mappale 659** di mq 773 *vigneto cl. U deduz A1 RD E. 8,74 RA E. 4,99*

**mappale 661** di mq 7.360 *semin arbor cl. 2 deduz A1 RD E. 62,40 RA E. 34,21*

**mappale 757** di mq 3.000 *semin arbor cl. 2 deduz A1 RD E. 25,44 RA E. 13,94*

**mappale 759** di mq 3.000 *semin arbor cl. 2 deduz A1 RD E. 25,44 RA E. 13,94*

**mappale 767** di mq 179 *vigneto cl. U deduz A1 RD E. 2,02 RA E. 1,16*

**mappale 769** di mq 218 *vigneto cl. U deduz A1 RD E. 2,46 RA E. 1,41*

*pari ad una superficie catastale dei terreni di mq 15.627*

# **INDICE**

## **LOTTO N. 1**

<b>1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....</b>	<b>4</b>
<b>1.2 UBICAZIONE .....</b>	<b>9</b>
<b>1.3 ZONIZZAZIONE URBANISTICA .....</b>	<b>12</b>
<b>1.4 ZONIZZAZIONE SISMICA .....</b>	<b>16</b>
<b>1.5 CONFORMITA' CATASTALE .....</b>	<b>17</b>
<b>1.6 DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE .....</b>	<b>21</b>
<b>1.7 STATO DELL'IMMOBILE – VERIFICA CONGRUITA' CANONE.....</b>	<b>25</b>
<b>1.8 AUTORIZZ. EDILIZIE E CONFORMITA' URBANISTICA .....</b>	<b>27</b>
<b>1.9 PROVENIENZE E SERVITU' .....</b>	<b>36</b>
<b>1.10 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>37</b>
<b>1.10 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI .....</b>	<b>44</b>
<b>1.11 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .....</b>	<b>51</b>

# **LOTTO N. 1 :**

**OPIFICIO INDUSTRIALE** insistente su lotto di circa 40.000 mq

**Chiarano (TV) – via Vittorio Veneto n. 17/A**



## **1.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

### **Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali :**

L'opificio industriale e relativo scoperto pertinenziale oggetto del LOTTO n. 1 della presente esecuzione, insistono su un lotto di terreno avente una superficie (comprensiva di coperto e scoperto di oltre mq 40.000 catastali, ubicato in via Vittorio Veneto n. 17/A nel Comune di Chiarano (TV), è così censito catastalmente:

Quota pignorata: **1/1 PROPRIETÀ**

Descr. Catastale:

**Comune di CHIARANO (TV), C. Fabbricati, sez. urb. A fg. 7** (Fg. 7 del Catasto Terreni)

**mappale 472 sub 3** cat. D/1 R.C. € 59.140,00 via Vittorio Veneto p. T-1

**mappale 472 sub 4** cat. D/1 R.C. € 14.482,00 via Vittorio Veneto n. 17 p. T

**mappale 472 sub 6** Bene Comune Non Censibile (area scoperta) via Vittorio Veneto n. SNC p. T

**mappale 461 sub 4** cat. F/1 (area urbana di mq 1.913) via Vittorio Veneto n. SNC p. T (EX MAPP. 461 SUB 2-3)

*pari ad una superficie catastale degli enti urbani di mq 25.291*

*Al Catasto Terreni, l'area coperta e scoperta delle unità immobiliari sopra descritte sono censite al Foglio 7, mappale 472 – ente urbano di mq 23.378 – e mappale 461 – ente urbano di mq 1.913.*

**Comune di CHIARANO (TV), Catasto Terreni, Foglio 7** (Sez. A Fg. 7 del Catasto Fabbricati)

**mappale 37** di mq 130 *semin arbor cl. 3 deduz A1 RD E. 0,84 RA E. 0,44*

**mappale 38** di mq 960 *area rurale*

**mappale 657** di mq 7 *vigneto cl. U deduz A1 RD E. 0,08 RA E. 0,05*

**mappale 659** di mq 773 *vigneto cl. U deduz A1 RD E. 8,74 RA E. 4,99*

**mappale 661** di mq 7.360 *semin arbor cl. 2 deduz A1 RD E. 62,40 RA E. 34,21*

**mappale 757** di mq 3.000 *semin arbor cl. 2 deduz A1 RD E. 25,44 RA E. 13,94*

**mappale 759** di mq 3.000 *semin arbor cl. 2 deduz A1 RD E. 25,44 RA E. 13,94*

**mappale 767** di mq 179 *vigneto cl. U deduz A1 RD E. 2,02 RA E. 1,16*

**mappale 769** di mq 218 *vigneto cl. U deduz A1 RD E. 2,46 RA E. 1,41*

*pari ad una superficie catastale dei terreni di mq 15.627*



**L'identificazione catastale dell'immobile di cui al punto B) dell'atto di pignoramento è variata a seguito di variazioni catastali conseguenti all'avvenuta demolizione del fabbricato preesistente (mappale 461 sub 2) .**

**L'attuale mappale 461 sub 4 (Sezione A – foglio 7 del Comune di Chiarano) sostituisce integralmente gli originari mappali 461 sub 2 – 3 (sez. A – fg 7) di cui al punto B) dell'atto di pignoramento originario.**

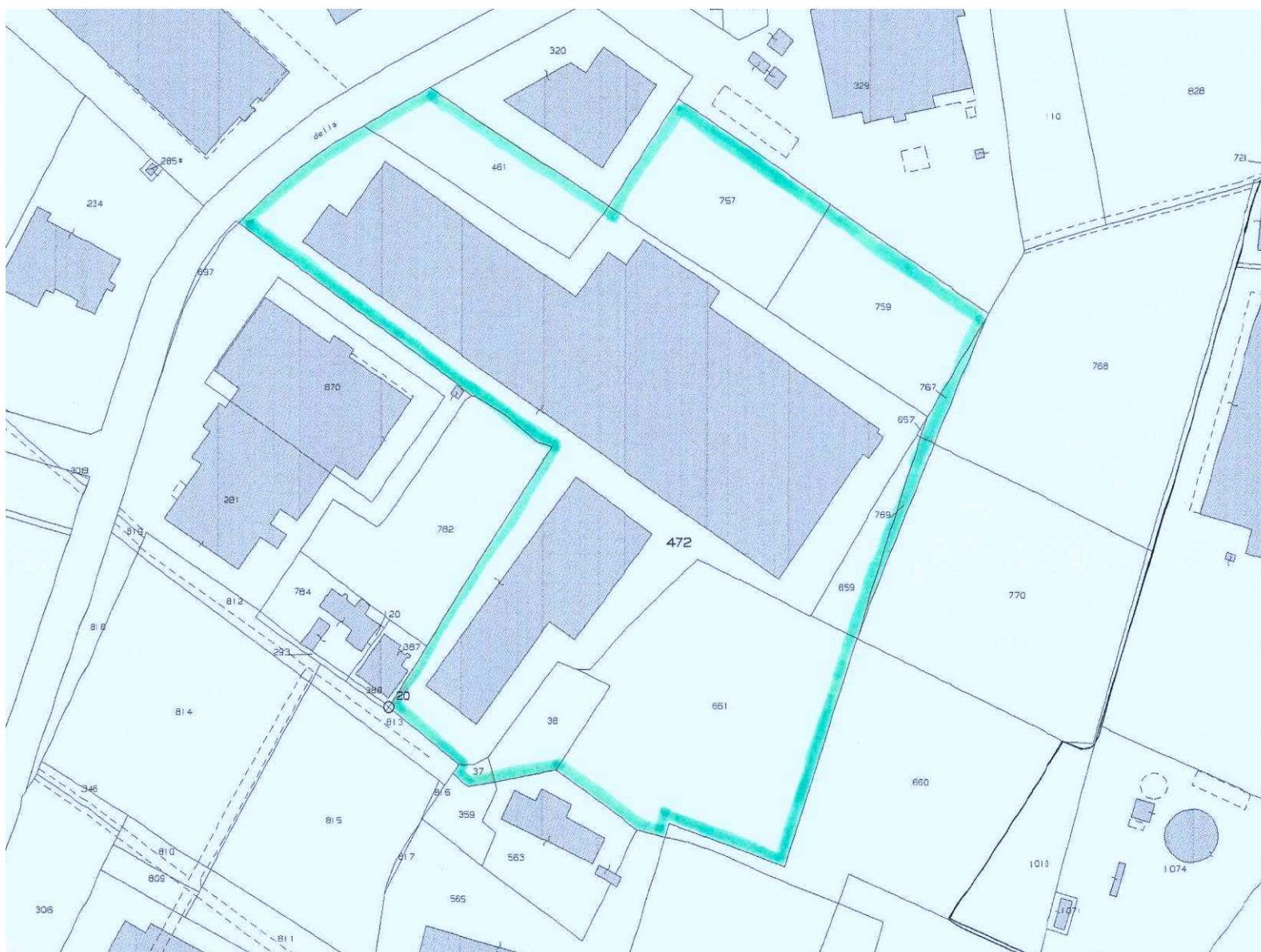
Quanto sopra deriva dalle seguenti circostanze :

- gli immobili pignorati, come risultante dall'Atto di Pignoramento Immobiliare iscritto a ruolo in data 25/11/2020, sono costituiti, tra altri, dal mappale 461 sub 2-3, sezione A – foglio 7 del Comune di Chiarano (TV);
- l'immobile pignorato mappale 461 sub 2-3 catastalmente identificava un'abitazione di categoria A/6 con relative pertinenze;
- nel corso delle operazioni peritali eseguite, si è riscontrato che l'immobile mapp. 461 sub 2-3 era stato completamente demolito;
- la relativa area del mapp. 461 per la maggior quota parte è stata accorpata di fatto all'area pertinenziale dell'opificio, inclusa nel lotto recintato, ed in minor quota parte è parte di un ampliamento dell'opificio abusivamente realizzato e non sanabile (e che pertanto dovrà essere demolito dall'aggiudicatario);
- in data 06/04/2022 veniva presentata istanza al Giudice dell'Esecuzione per **“l'autorizzazione alla redazione della relativa variazione catastale al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati per la demolizione del fabbricato mapp. 461 sub 2-3 e contestuale accatastamento come area urbana”**;
- con Ordinanza del Giudice in data 04/05/2022 veniva autorizzato l'esperto stimatore a provvedere alla variazione catastale ed al successivo accatastamento dell'area urbana;
- con atto di aggiornamento al Catasto Terreni, di cui al Tipo Mappale prot. 2022/TV0054432 approvato in data 19/05/2022, venivano eliminati i corpi di fabbrica insistenti sulla particella 461 del foglio 7 del Comune di Chiarano;
- con variazione catastale del 03/06/2022 protocollo n. TV0059892, gli originari mapp. 461 sub 2 e mapp. 461 sub 3 (oggetto di pignoramento) sono stati soppressi e sostituiti dall'odierna area urbana mapp. 461 sub 4 per demolizione dei fabbricati ivi esistenti.

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

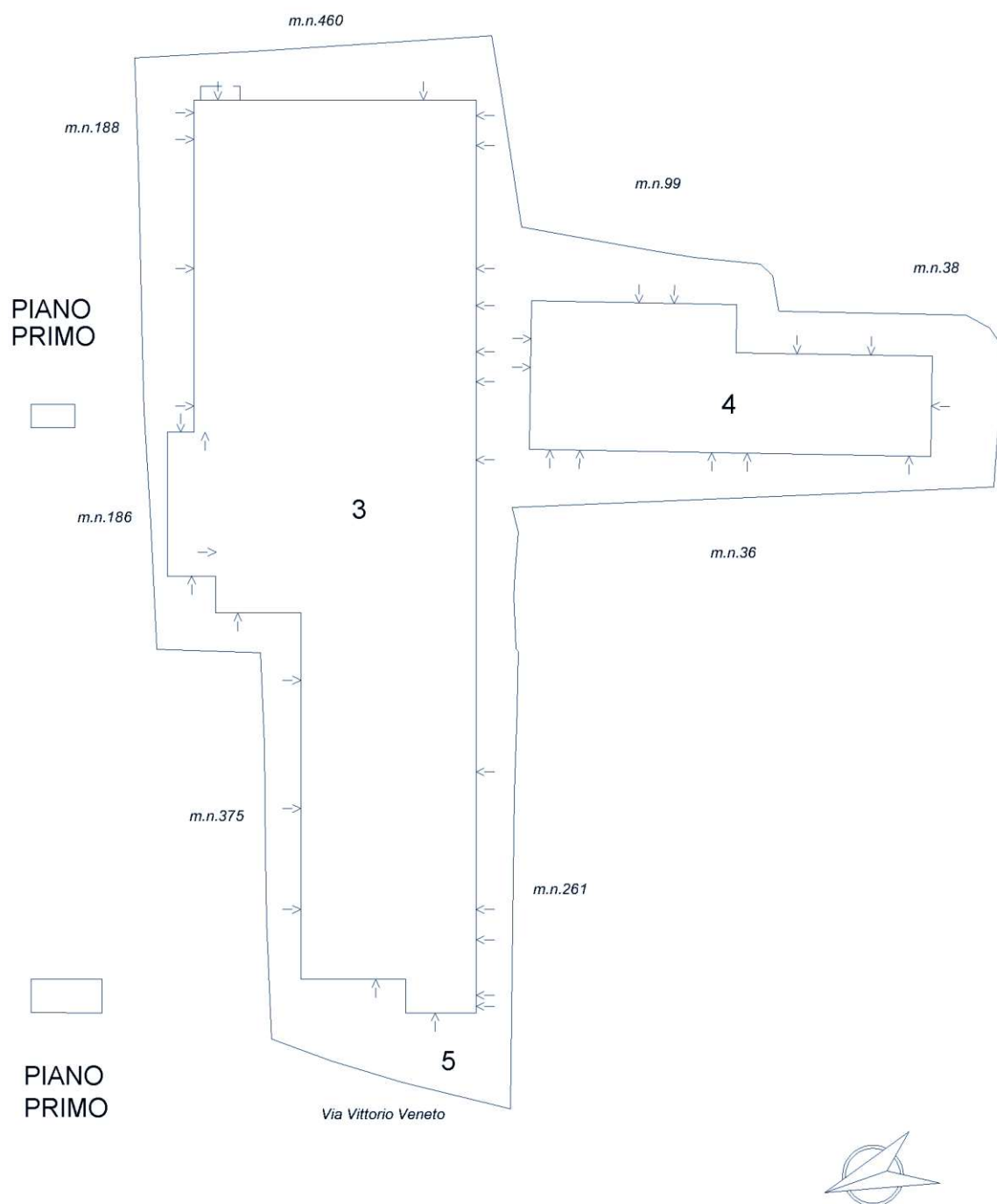
Il compendio immobiliare come sopra catastalmente identificato confina unitamente in senso orario con via Vittorio Veneto e con i mappali 320-329-768-770-660-565-563-359-813-387-782-281, tutti foglio 7 del Comune di Chiarano.

**Fig. 1.1 – estratto mappa catastale (fuori scala) : Comune di CHIARANO, fg 7,  
mapp. 472-461-757-759-767-657-769-659-37-38-661  
con colore verde è indicato il LOTTO N. 1 oggetto di esecuzione**



**Fig. 1.1 bis – elaborato planimetrico catastale (fuori scala) :  
Comune di CHIARANO, sez. A fg 7, mapp. 472**

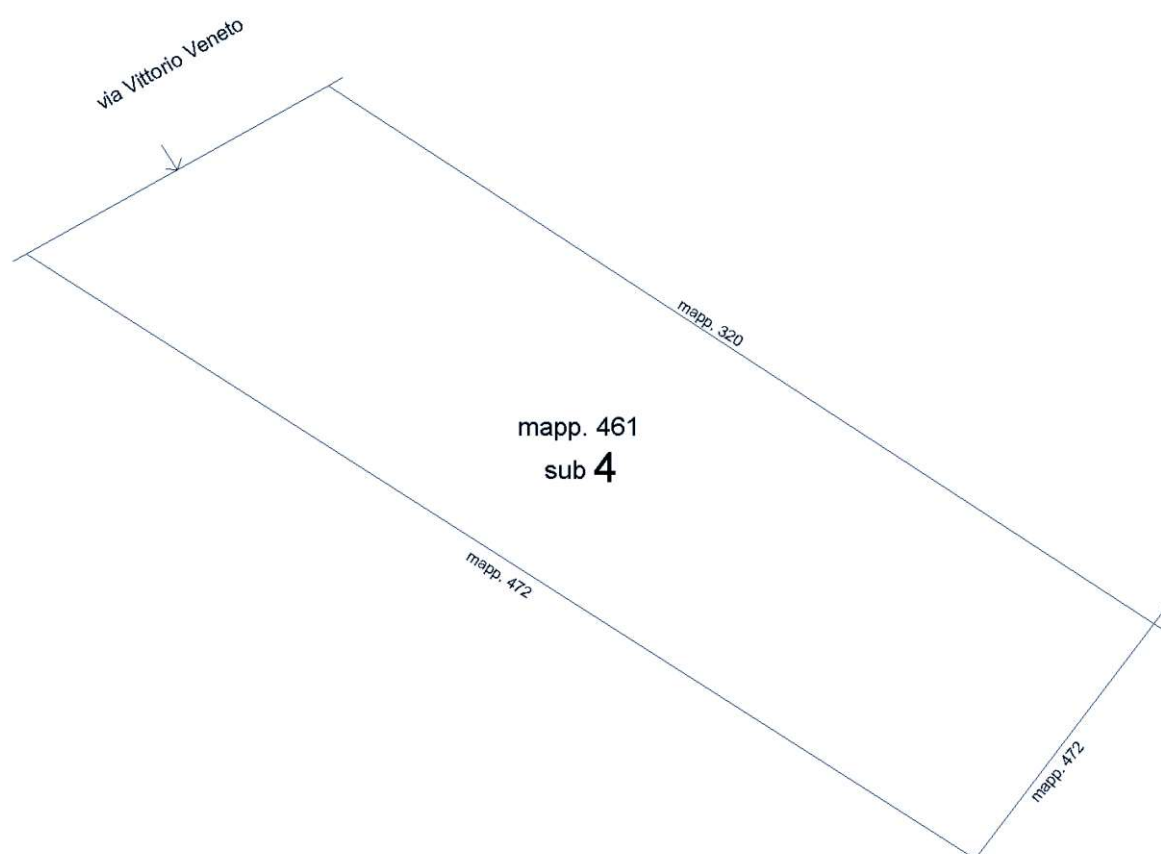
Si evidenzia che l'elaborato planimetrico non è aggiornato,  
in quanto il sub 5 indicato in figura è stato sostituito dall'odierno sub 6 per frazionamento dell'ente urbano



PIANO TERRA CON CORTE COMUNE

**Fig. 1.1 tris – elaborato planimetrico catastale (fuori scala) :  
Comune di CHIARANO, sez. A fg 7, mapp. 461**

PIANO TERRA



ma planimetria in atti





## **1.2) UBICAZIONE:**

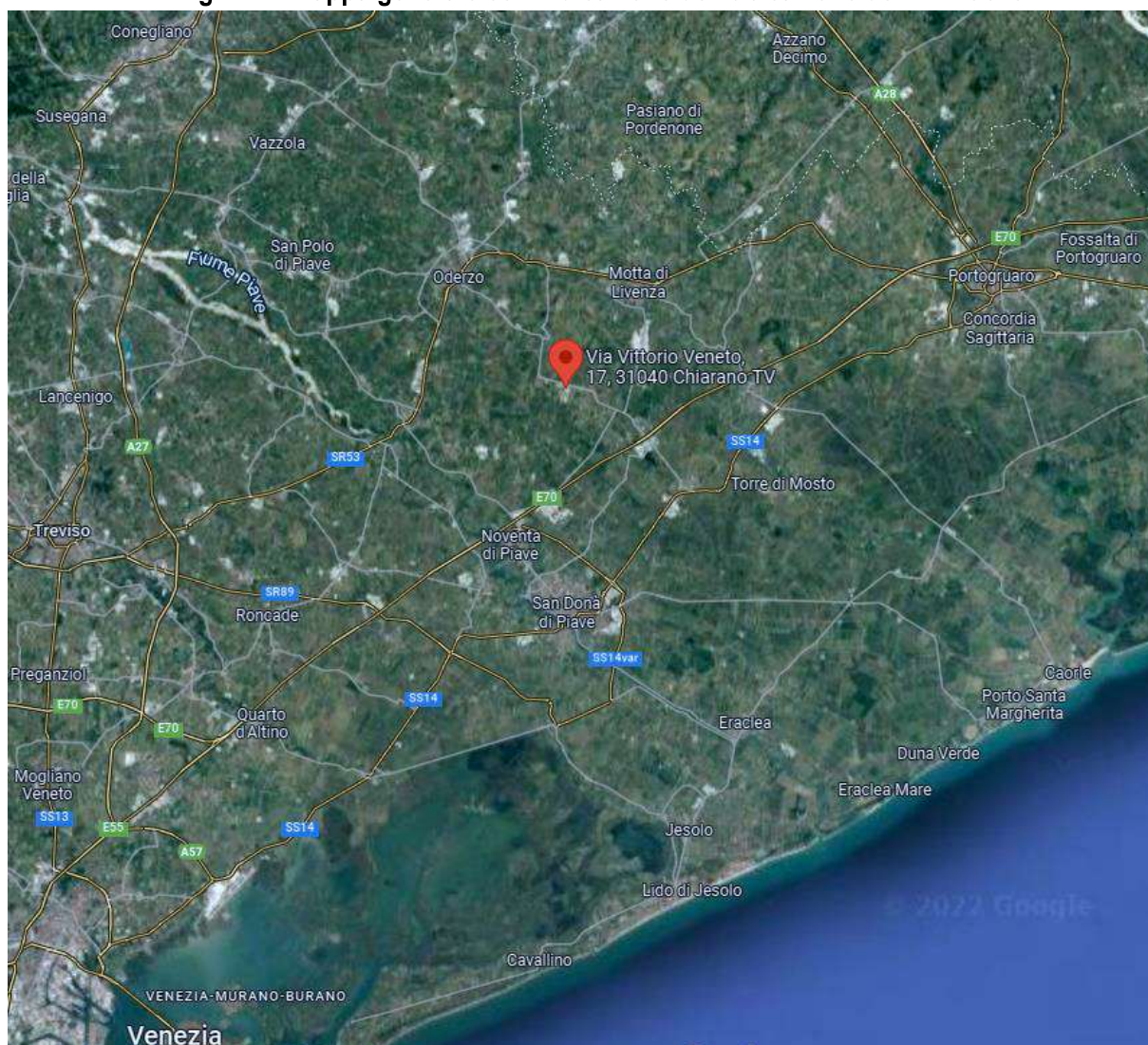
### **Chiarano (TV) – via Vittorio Veneto n. 17/A**

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è situato nella zona industriale / artigianale del Comune di Chiarano (TV), in zona urbanizzata e comoda ai servizi.

L'area ove è ubicato l'opificio in oggetto è servita da comoda viabilità pubblica e dista circa cinque chilometri dallo svincolo autostradale dell'A4.

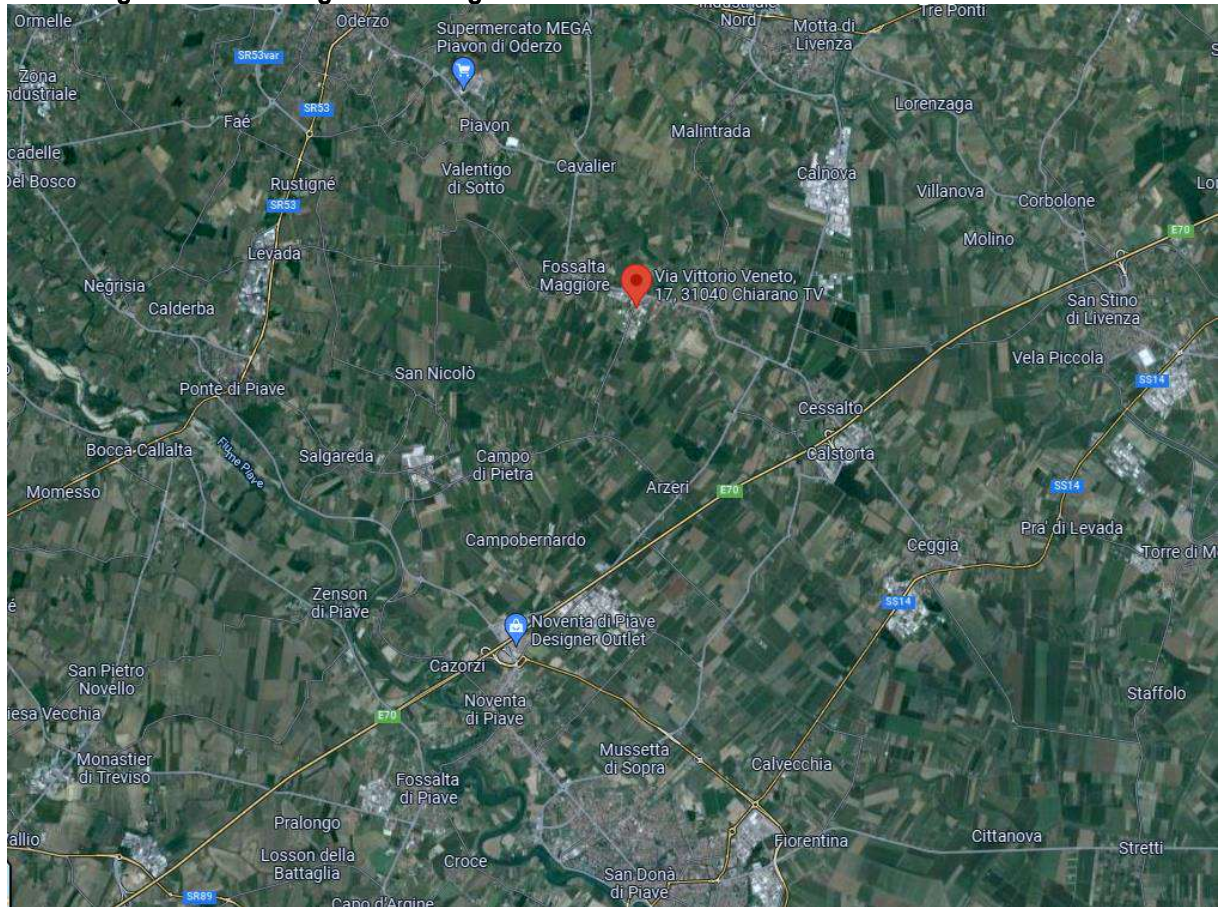
L'immobile dista circa dieci chilometri da Oderzo (a nord), quindici chilometri da San Donà di Piave (a sud) e oltre trenta chilometri da Treviso (ad ovest).

**Fig. 1.2 – mappa generale con indicazione dell'ubicazione dell'immobile**

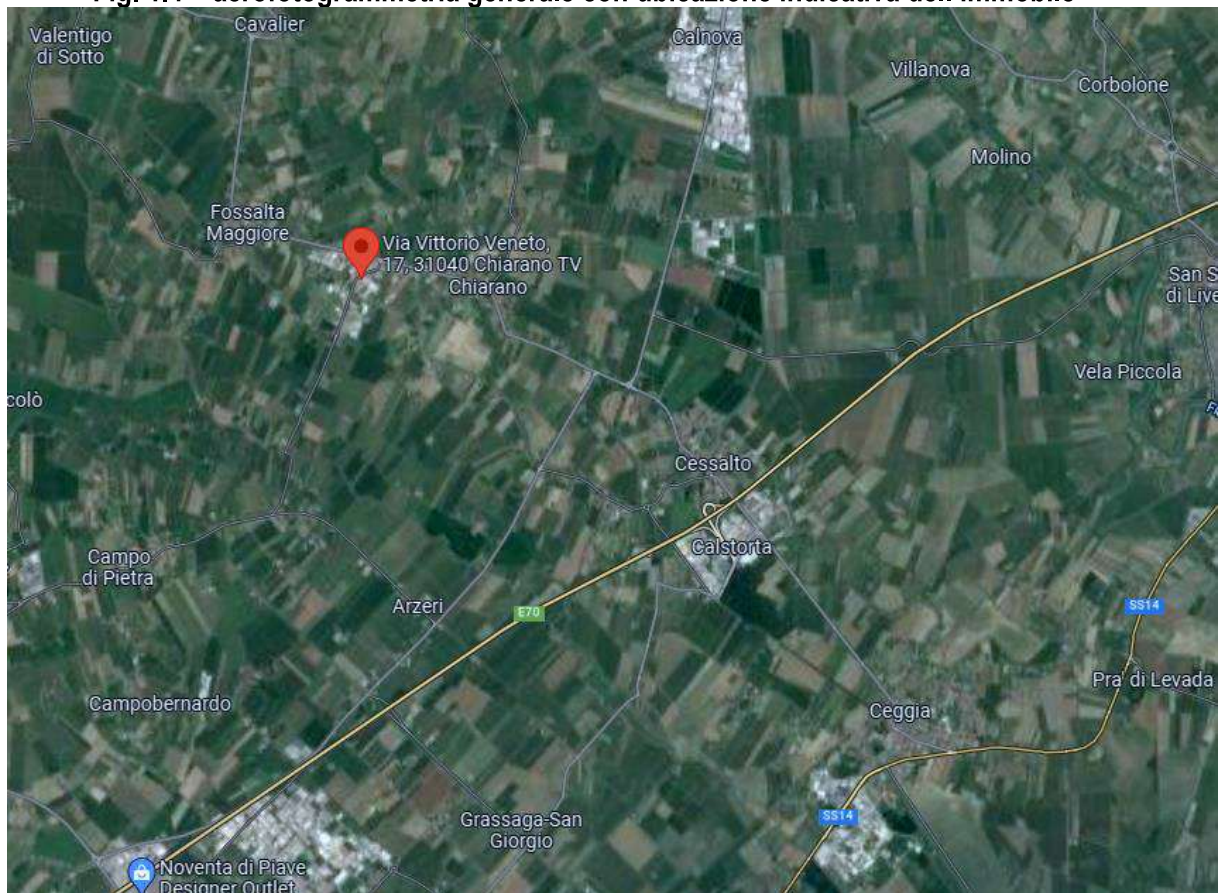




**Fig. 1.3 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile**



**Fig. 1.4 – aerofotogrammetria generale con ubicazione indicativa dell'immobile**







### **1.3) ZONIZZAZIONE URBANISTICA:**

Nel vigente strumento urbanistico (Piano degli Interventi) del Comune di CHIARANO, la quasi totalità dell'area coperta e scoperta del compendio immobiliare oggetto di esecuzione ricade in:

**art. 27 - ZTO D1 / 01 – Sistema produttivo – Industria, artigianato di produzione**

(esclusi gli interi mappali 37 – 767 – 769 -porzione del mapp. 38 – porzione del mapp. 661 che ricadono in zona agricola)

**art. 05 – Strumenti SUAP vigenti , (tutta l'area esclusi i mappali 757 – 759 di mq 6.000 ed**

(esclusi gli interi mappali 37 – 767 – 769 -porzione del mapp. 38 – porzione del mapp. 661 che ricadono in zona agricola)

ed in minor quota parte :

**Art. 31 – Z.T.O. – E – agricola**

Gli interi mappali 37 – 767 – 769 -porzione del mapp. 38 – porzione del mapp. 661)

ed è soggetta ai seguenti vincoli :

**art. 11 – Compatibilità geologica – Terreni idonei a condizione C – parte**

**art. 11 – Compatibilità geologica – Terreni idonei a condizione D – parte**

**art. 12 - Aree a rischio idraulico – P.A.I. ABD del Sile e della Pianura tra Piave e**

**Livenza- P1 Pericolosità moderata – Area soggetta a scolo meccanico (intero territorio comunale) ;**

**art. 13 – Dissesto idrogeologico – Aree esondabili o a ristagno idrico ;**

**art. 14 - Tutela del Paesaggio – Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del Dlgs 42/2004**

( porzione fronte strada dei mappali 461 – 472)

**Il SUAP attualmente è scaduto per decorrenza dei termini, e qualsiasi intervento ad esclusione della manutenzione ordinaria, dovrà essere preceduto dalla approvazione di un nuovo S.U.A.P. redatto secondo le nuove normative urbanistiche vigenti.**

Una minima porzione di scoperto sul lato fronte strada ricade all'interno della Aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004.

Nella Carta delle Fragilità del Piano degli Interventi il lotto ricade in Aree esondabili o a ristagno idrico, area a rischio idraulico P1 (pericolosità moderata – area soggetta a scolo meccanico) e, per la compatibilità geologica, il terreno è classificato idoneo a condizione.

Anche per la realizzazione degli standard a verde e parcheggi previsti dal precedente SUAP (per la quasi totalità ad oggi non realizzati) e necessari per la richiesta dell'agibilità delle porzioni di opificio oggetto di sanatoria, **dovrà essere preventivamente presentato ed approvato un nuovo S.U.A.P. redatto secondo le normative urbanistiche vigenti e riportate nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica che è da ritenersi parte integrante della presente Relazione di Stima.** (si evidenzia che le norme urbanistiche al momento della presentazione potrebbero anche essere diverse da quelle vigenti attualmente),

Secondo l'art. 27 delle attuali vigenti Norme Tecniche Operative del Comune di Chiarano :

Le Zone D1 sono le parti del territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti esistenti o di nuova formazione assimilati a quelli produttivi.

**Destinazioni d'uso ammesse :** entro le zone D1, sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso : attività produttive e di servizio alla persona. Sono altresì consentiti edifici adibiti ad uffici direttivi, a mense, bar ed attrezzature per il tempo libero, l'assistenza ed il ristoro degli addetti in relazione alle esigenze delle attività, locali per mostre permanenti e per la commercializzazione dei beni prodotti presso le sedi stesse delle imprese nonché i locali per la permanenza notturna del personale di sorveglianza. E' ammessa l'abitazione del personale di custodia o degli imprenditori e per un massimo di mq 150 di Superficie Complessiva per ogni lotto urbanistico di intervento.

**Tipi di intervento previsti :** manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, variazione delle destinazioni d'uso nel rispetto delle seguenti prescrizioni urbanistiche :

**Indice di copertura massimo** .....60%

**Indice di utilizzazione fondiaria** (comprensivo di tutte le destinazioni d'uso) .... 1,00 mq/mq

**Altezza massima dei fabbricati** .....10,00 m

(sono ammesse, altresì, altezze diverse solo per gli organismi tecnologici direttamente necessari al funzionamento dell'attività) ;

**N° piani :** sono ammessi fino a tre piani. Il terzo piano potrà essere utilizzato esclusivamente per le destinazioni ad uffici o abitazione del custode.

**Distanza minima tra fabbricati** = m. 10,00 oppure in aderenza ;

**Distanza minima dai confini del lotto** = m. 6,00 è ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevare rispetto all'esistente, né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificio già esistente a confine); negli altri casi sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso del confinante registrato;

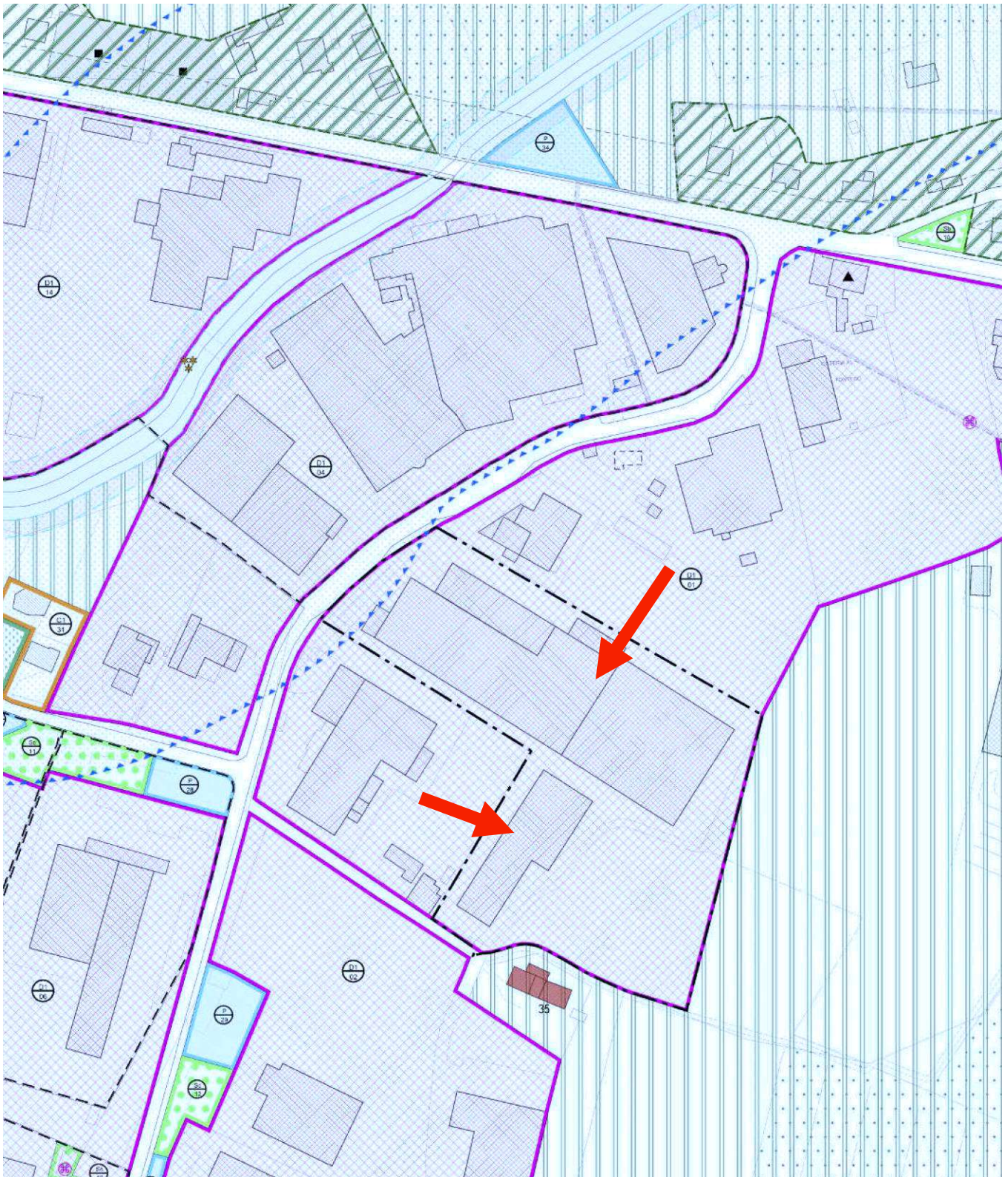
**Distanza minima dalle strade** : m. 15,00 dalle strade provinciali, m. 8 per tutte le altre strade.

**Parcheggi** : all'interno del lotto deve altresì essere riservata a parcheggio un'area pari a 25 mq per addetto e comunque non inferiore al 10% della superficie fondiaria. La formazione di spazi a parcheggio drenanti, concorre alla determinazione della superficie non impermeabilizzata;

**Sistemazione dell'area scoperta:** almeno il 25% della superficie del lotto non essere impermeabilizzata, di cui almeno il 10% della superficie fondiaria del lotto deve essere sistemata a verde con alberi ad alto fusto nella quantità minima di uno ogni 50 mq. In ogni caso le aree a verde alberato devono essere concentrate in un unico ambito, ovvero in appezzamenti non inferiori a mq 500. La piantumazione delle essenze arboree e arbustive dovrà essere effettuata entro i termini previsti per il rilascio del certificato di abitabilità.



**Fig. 1.7 – estratto Piano degli Interventi del Comune di CHIARANO**  
le due frecce rosse indicano il fabbricato oggetto di esecuzione





#### 1.4) ZONIZZAZIONE SISMICA:

Nella zonizzazione sismica di cui alla Delibera della Giunta Regione Veneto n. 244 del 09/03/2021 il territorio del Comune di CHIARANO è inserito in **Zona 3**.

Rispetto alla precedente zonizzazione di cui al DCR n. 67 del 03/12/2003 il Comune di CHIARANO è confermato in Zona 3.

**Fig. 1.8 – estratto della Zonizzazione Sismica di cui alla DRGV n. 244 del 09/03/2021**  
**Classificazione sismica del Veneto**  
*Mapa di pericolosità sismica*

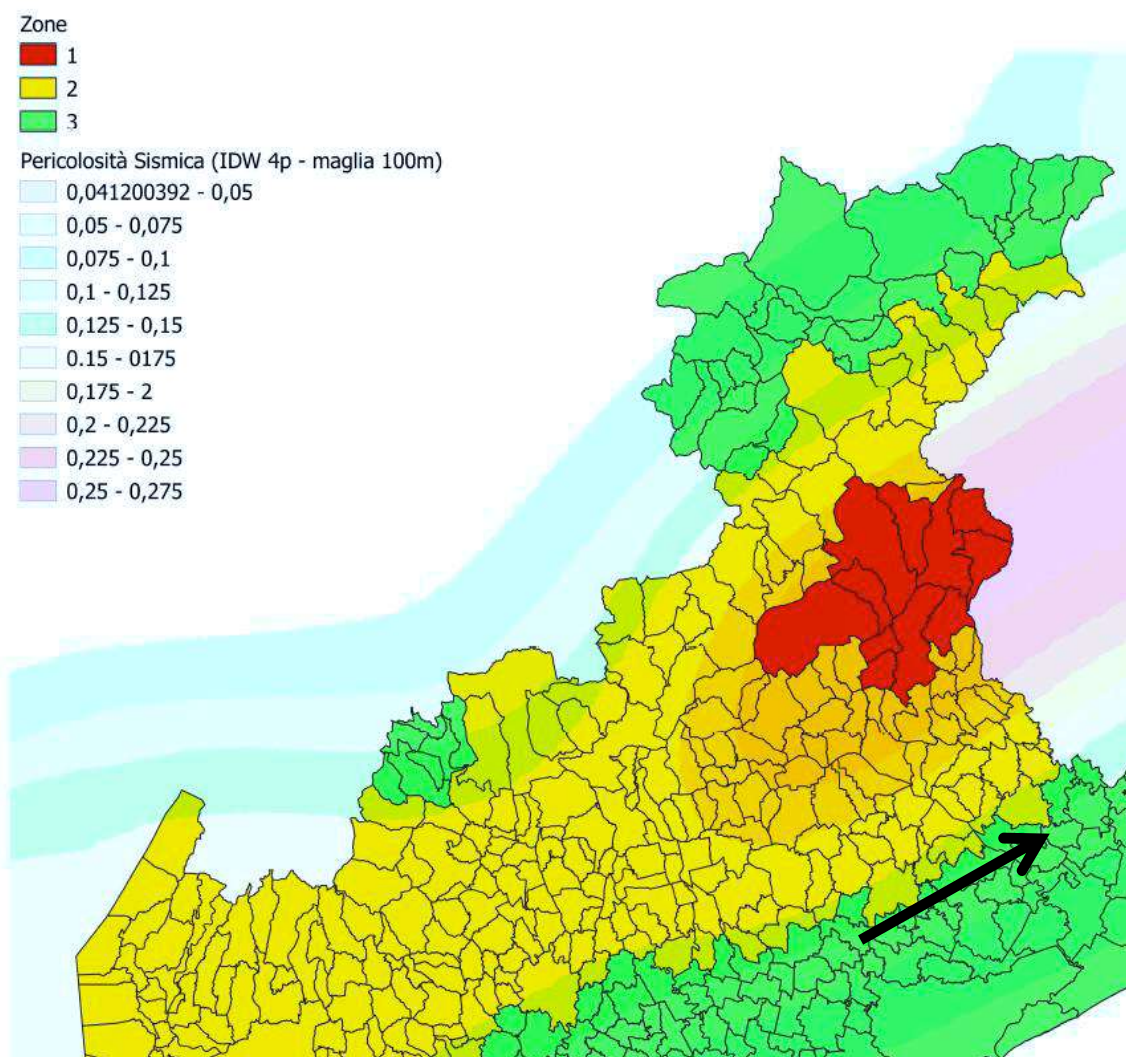


Tabella Zona	Accelerazione con probabilit� di superamento pari al 10% in 50 anni ( $a_g$ )	Accelerazione orizzontale massima convenzionale di ancoraggio dello spettro di risposta elastico ( $A_g$ )
1	$0,25 < a_g \leq 0,35 \text{ g}$	0,35 g
2	$0,15 < a_g \leq 0,25 \text{ g}$	0,25 g
3	$0,05 < a_g \leq 0,15 \text{ g}$	0,15 g
4	$a_g \leq 0,05 \text{ g}$	0,05 g

### **1.5) CONFORMITA' CATASTALE:**

#### Conformità intestazione catastale:

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

#### Conformità mappa catastale:

L'attuale mappa catastale non è conforme allo stato dei luoghi, in quanto non risulta inserito l'ampliamento dell'opificio abusivamente realizzato sui mapp. 472 sub 6 e mapp. 461 sub 4, ma in considerazione che l'ampliamento abusivo (non essendo sanabile) dovrà essere demolito a cura e spese dell'aggiudicatario, la mappa a demolizione avvenuta sarà da considerarsi conforme .

Si evidenzia inoltre che non risulta verificata la corrispondenza delle recinzioni con i limiti catastali della proprietà.

#### Conformità planimetria catastale:

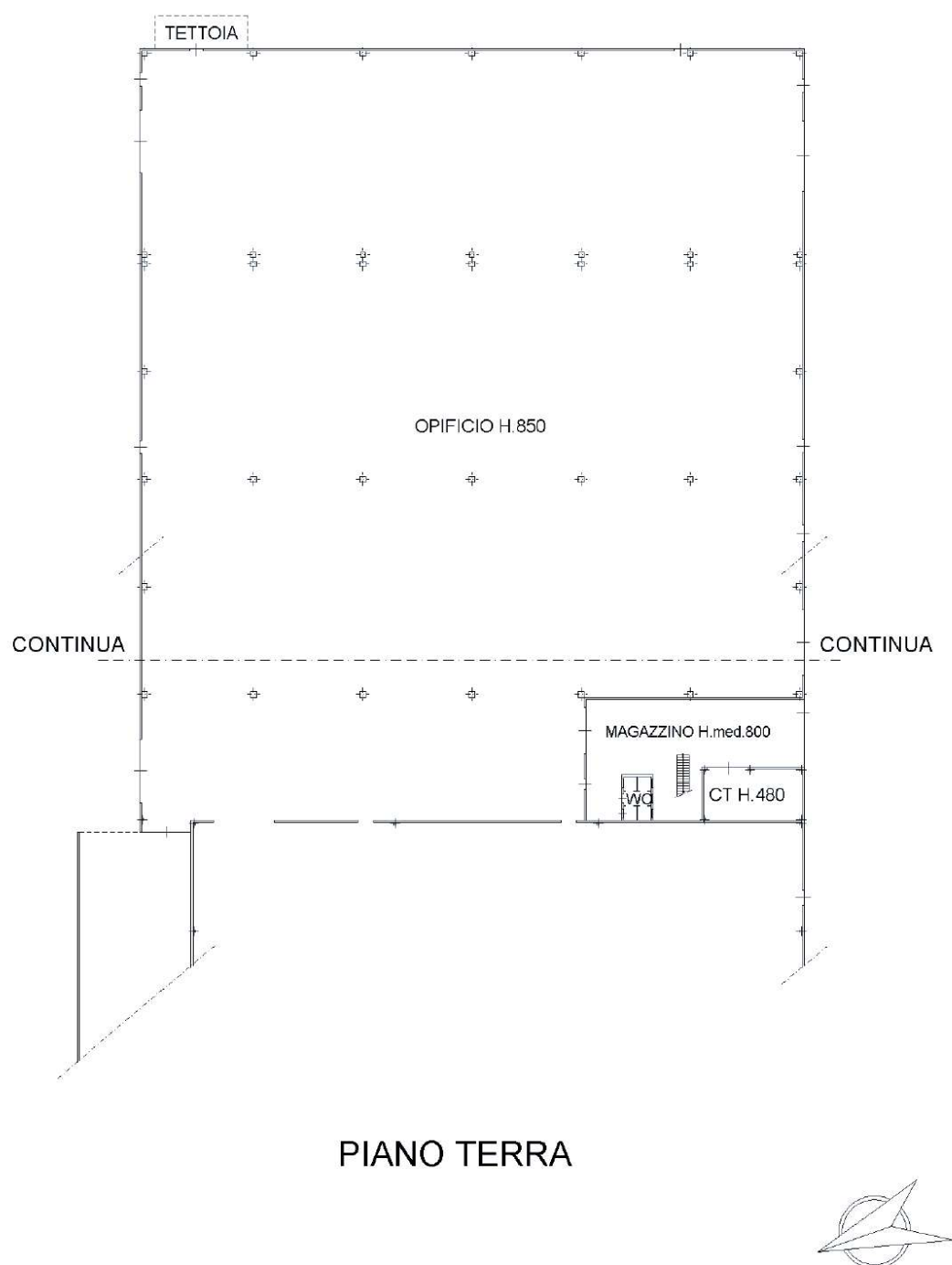
Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'opificio, identificato con il **mappale 472 sub 3** (sez. A fg. 7 di Chiarano), depositata in banca dati in data 25/06/2007, **NON è conforme allo stato di fatto**, in quanto vi è una porzione di edificio abusiva di circa 1150 mq non sanabile, priva di autorizzazione sismica di cui alla legge 64/1974 e s.m.i. che dovrà essere demolita a cura e spese dell'aggiudicatario . Vi sono inoltre delle difformità delle tramezzature interne e/o modifiche prospettiche che comunque non vanno ad incidere sulla consistenza, classamento e rendita catastale dell'unità immobiliare.

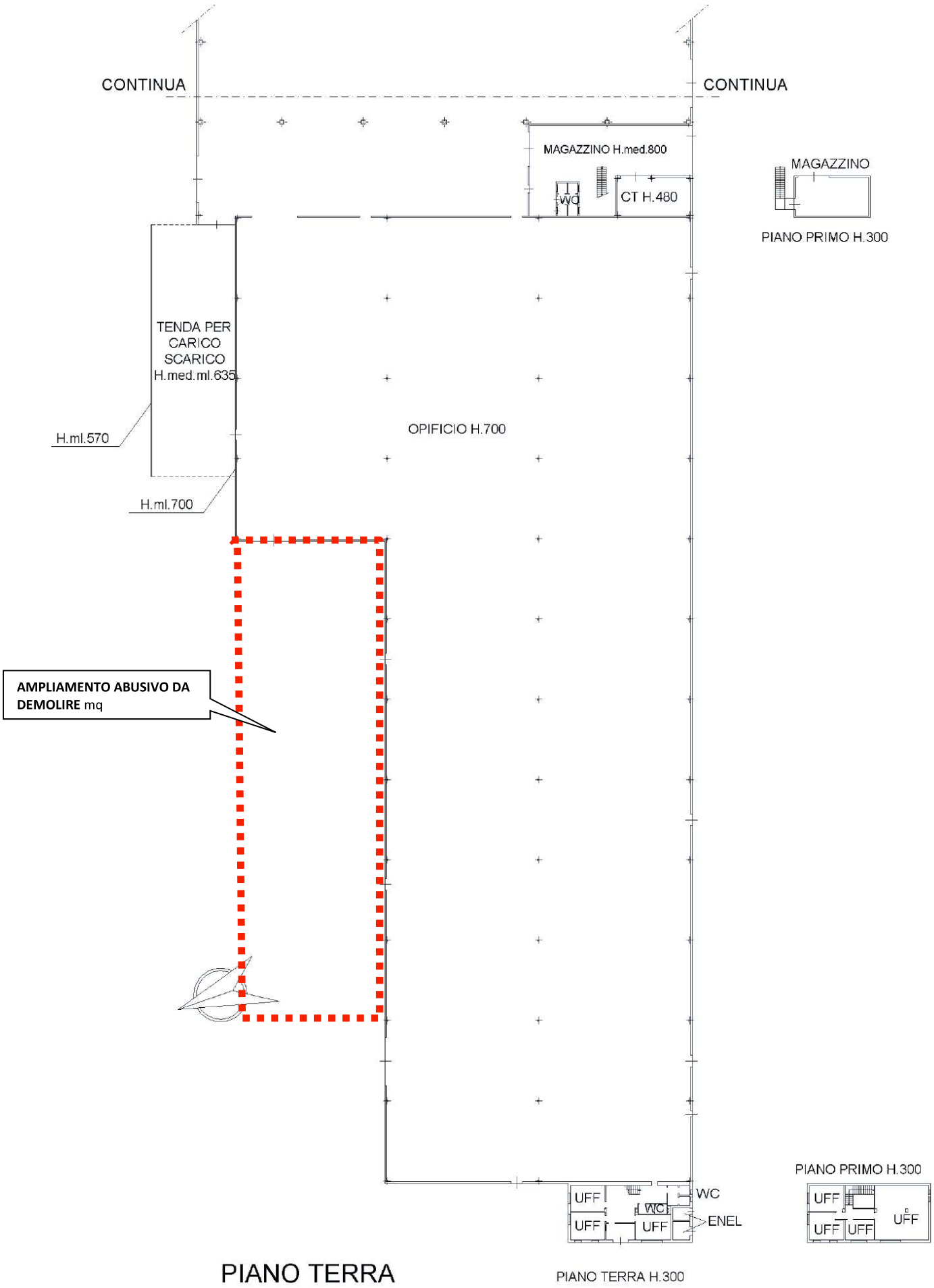
Ai sensi della vigente normativa in materia catastale, la planimetria catastale dell'opificio, identificato con il **mappale 472 sub 4** (sez. A fg. 7 di Chiarano), depositata in banca dati in data 24/04/2003, **può ritenersi conforme allo stato di fatto**, eccezione fatta per alcune modifiche alle tramezzature interne e/o modifiche prospettiche che comunque non vanno ad incidere sulla consistenza, classamento e rendita catastale dell'unità immobiliare.

Le planimetrie catastali del Bene Comune Non Censibile (area scoperta) mapp. 472 sub 6 e dell'area urbana mapp. 461 sub 4 non risultano depositate in banca dati catastale in quanto non richiesto per siffatte tipologie di immobili dalla normativa catastale vigente.

Come già relazionato a riguardo della conformità al Catasto Terreni, si evidenzia che nelle planimetrie del Catasto Fabbricati non risulta inserito l'ampliamento dell'opificio abusivamente realizzato sui mapp. 472 sub 6 e mapp. 461 sub 4, ma non essendo sanabile dovrà pertanto essere demolito a cura e spese dell'aggiudicatario, similmente alla tettoia di collegamento fra il 472 sub 3 e il 472 sub 4 .

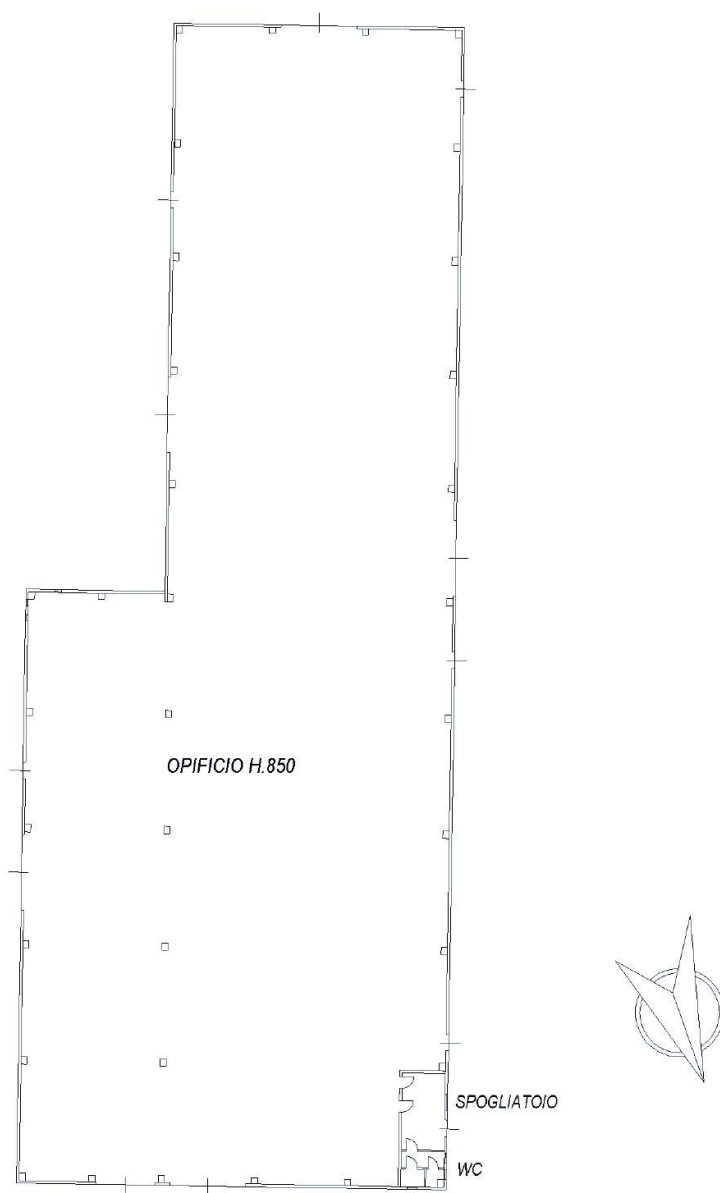
**Fig. 1.9 – planimetria catastale (fuori scala), sez. A fg. 7 di Chiarano, mappale 472 sub 3**







**Fig. 1.10 – planimetria catastale (fuori scala), sez. A fg. 7 di Chiarano, mappale 472 sub 4**



*PIANO TERRA*

<b>1.6) <u>DESCRIZIONE LOTTO N. 1</u></b>
---

Il lotto n. 1 della presente esecuzione immobiliare è costituito da due capannoni (rispettivamente di mq 10.800 e mq 2600) insistenti sul medesimo lotto ad uso industriale di oltre 40.000 mq, aventi una superficie complessiva coperta di oltre 13.000 mq .

L'edificazione della porzione originaria risale ai primi anni 1990, successivamente l'immobile è stato ampliato a più riprese fino all'attuale conformazione.

**Solamente per la porzione originaria di circa mq 6.000 edificata nei primi anni 1990 è stato rilasciato il certificato di Agibilità, per i restanti circa 7.000 mq a tutto oggi non è mai stata rilasciata** (sebbene sia stata presentata in data 16/11/2007 prot. 8.860 la richiesta di agibilità, la stessa non può comunque ritenersi rilasciata per “silenzio assenso” in quanto manca completamente la realizzazione delle opere di urbanizzazione a verde e parcheggi propedeutici e necessari per il rilascio della stessa) .

L'opificio è situato nella zona industriale / artigianale del Comune di Chiarano (TV), in zona urbanizzata, comoda ai servizi, servito da comoda viabilità pubblica e comodo allo svincolo autostradale dell'A4 che dista circa cinque chilometri.

Attualmente all'interno dell'immobile risulta insediata un'attività di lavorazione e stoccaggio di legnami semilavorati, in forza di contratto di locazione stipulato in data 20/03/2020

Si evidenzia preliminarmente che:

- tutte le attrezzature, macchinari, materiale vario, impianti non fissi, ecc., visibili nella documentazione fotografica, sono esclusi dal pignoramento immobiliare e pertanto non saranno oggetto di vendita all'asta unitamente al fabbricato;
- per l'insediamento di qualsiasi attività all'interno dell'opificio oltre alla realizzazione delle opere necessarie per l'ottenimento dell'agibilità delle porzioni di opificio tuttora prive di agibilità (presentazione di un nuovo SUAP, presentazione pratiche per PDC per realizzazione delle opere di urbanizzazione a verde e parcheggi tuttora non realizzati, demolizione delle porzioni abusive, sanatoria delle difformità “minori” riscontrate), dovranno essere altresì valutati preventivamente i requisiti di conformità alle attuali normative in materia sulla base della specifica attività da insediarsi (esempio: Certificato di Prevenzione Incendi, Valutazione dei requisiti acustici passivi, sistemi e tipologia di smaltimento dei reflui, fumi, ecc.), nonché essere richieste le relative autorizzazioni agli enti competenti.

**Si evidenzia altresì che per l'ottenimento del certificato di agibilità potrebbe altresì essere richiesta la conformità sismica secondo le attuali stringenti normative sismiche.**

L'opificio, come relazionato, è composto da due porzioni di capannone che si possono così sinteticamente riassumere:

- Opificio principale, con il lato minore ovest prospiciente la pubblica via Vittorio Veneto, avente una superficie coperta di quasi 11.000 mq, comprensivo di locali uso ufficio (disposti su un blocco a due piani esterno alla struttura sul lato ovest verso via Vittorio Veneto), servizi igienici, c.t., magazzino (su due piani), porzione adibita a tenda per carico e scarico, il tutto illuminato sia a parete che a soffitto per il tramite di lucernari;
- Opificio secondario, in posizione arretrata rispetto alla pubblica viabilità di via Vittorio Veneto, avente una superficie coperta di circa 2.600 mq, comprensivo di locali ad uso servizi igienici e spogliatoio, illuminato sia a parete che a soffitto per il tramite di lucernari.

L'altezza interna nella zona produttiva dell'opificio è variabile ed indicativamente è di almeno circa sette metri utili.

I due capannoni sono tra loro fisicamente staccati, anche se all'attualità risulta realizzata senza autorizzazione una tettoia di collegamento tra le due porzioni (che dovrà eventualmente essere oggetto di sanatoria o demolizione).

L'ampliamento dell'opificio abusivamente realizzato sui mapp. 472 sub 6 e mapp. 461 sub 4, a nord-ovest del capannone principale di circa 1.000 mq non è sanabile e dovrà pertanto essere demolito a cura e spese dell'aggiudicatario (pertanto la relativa consistenza non è computata nella stima, mentre verranno conteggiate le spese di demolizione).

Lo scoperto pertinenziale ai capannoni ha una superficie di oltre 25.000 mq catastali, che dovrà in parte essere adibita a standard di verde, verde alberato e parcheggi.

L'area esterna risulta solo in parte recintata ed è adibita per la maggior quota a spazio di manovra e parcheggio.

Si evidenzia che non risultano realizzati gli spazi a verde ed altri standard previsti dai progetti autorizzati, il che compromette il rilascio del Certificato di Agibilità delle porzioni di capannone oggetto di sanatoria (porzioni sud capannone principale e l'intero capannone secondario).

L'accesso carraio avviene solamente dal lato di via Vittorio Veneto, per il tramite di un cancello scorrevole con chiusura automatica.

**Finiture esterne:**

Le pareti esterne del capannone oggetto di esecuzione sono costituite per la maggior parte da pannelli prefabbricati in calcestruzzo.

I serramenti esterni sono per la maggior quota con profilo metallico, come pure porte e portoni di ingresso (non è garantito che siano del tipo antinfortunistica).

Le finiture esterne risalgono principalmente a quelle tipiche dell'epoca di costruzione (anni 1990).

**Finiture interne:**

Le pavimentazioni dell'opificio sono principalmente in calcestruzzo liscio con finitura tipo industriale, eccezione fatta per le pavimentazioni e rivestimenti dei servizi igienici e degli uffici che sono in piastrelle.

La scala interna che conduce al piano primo degli uffici è in legno.

Le pareti interne sono intonacate.

**Epoca di costruzione e tipologia di struttura:**

La costruzione originaria del corpo principale del capannone risale ai primi anni 1990.

Successivamente, a seguito di ulteriori ampliamenti, talvolta abusivi e poi oggetto di domanda di sanatoria, nel primo decennio degli anni duemila è stato realizzato il corpo secondario dell'opificio e altre porzioni contigue al capannone principale, che hanno comportato l'attuale conformazione dell'immobile, eccezione fatta per la porzione abusivamente realizzata (non sanabile e da demolire) sull'angolo nord-ovest del capannone principale.

Il primo collaudo statico, datato 24/06/1993, che si trova allegato all'agibilità n. 93/2017 (depositato all'Ufficio del Genio Civile di Treviso in data 25/06/1993 prot. 2321), riguarda il primo stralcio del corpo principale del capannone con annesso il corpo ad uso uffici sul lato ovest, le cui caratteristiche costruttive descritte sono le seguenti:

- Fondazioni a plinto in c.a. con travi di collegamento portamuro
- Struttura portante verticale realizzata con pilastri prefabbricati in ferro ancorati ai plinti
- Struttura di copertura costituita da capriate in ferro con luce di 19.70 m poste ad interasse di 5.25 m con controventature alle estremità
- Tamponamenti perimetrali con pannelli prefabbricati in c.a.v.

Il collaudo statico, datato 22/04/2003 e depositato agli atti comunali con n. progr. 33 in data 30/04/2003, si riferisce alla costruzione in sanatoria del corpo secondario dell'opificio

descritto con struttura portante costituita da pilastri prefabbricati aventi sezione 50x60 e 50x50 vincolati ad incastro al suolo da plinti a bicchiere gettati in opera, copertura realizzata mediante travi principali prefabbricate del tipo AT1 a T di sezione 50x95 con luce variabile da 9,00 m a 9,70 m vincolate mediante ancoraggio meccanico ai pilastri, travi secondarie di copertura realizzate mediante travi a Y aventi altezza 100 cm, larghezza 110 cm e luce di 22,00 m circa, fondazioni del tipo a plinto a bicchiere gettato in opera.

**L'immobile è stato edificato in un'epoca in cui il Comune di CHIARANO non era ancora stato dichiarato territorio sismico, e pertanto l'edificio non è antisismico.**

### **Impianti:**

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

Gli impianti elettrico, idro-sanitario e fognario si presume risalgano contestualmente alla costruzione dell'edificio e successivi ampliamenti.

Le eventuali dotazioni impiantistiche supplementari e/o comunque che possono essere rimovibili e non integrati nella struttura del fabbricato (quali, a titolo esemplificativo, impianti di condizionamento, impianti d'allarme, ecc.) non sono comprese nella vendita.

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

### **Stato manutentivo:**

L'aspetto architettonico e conservativo generale del fabbricato è BUONO, nonostante vi siano alcune locali infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura che necessitano interventi di manutenzione e ripristino.

### **Acustica:**

L'immobile è stato originariamente edificato a partire dai primi anni 1990 con successivi ampliamenti, anche in sanatoria, tra la fine degli anni 1990 e primo decennio degli anni 2000, sulla base delle normative vigenti all'epoca.



Non stati verificati i requisiti acustici passivi dell'unità, che potrebbero risultare non conformi alle attuali normative in materia, e comunque andranno valutati in base all'attività da insediarsi.

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

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

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

**Non risulta verificata la corrispondenza delle recinzioni con i limiti di proprietà.**

#### **1.7) - STATO DELL'IMMOBILE E VERIFICA CONGRUITÀ CANONE LOCAZIONE:**

L'unità attualmente risulta occupata da un'attività produttiva.

Il compendio immobiliare costituito da due capannoni industriali, con servizi ed accessori, rispettivamente di mq. 10.870 e mq. 2.633, ivi compreso l'ampliamento di ulteriori mq. 1.413, siti in Chiarano (TV), via Vittorio Veneto n. 17/A, catastalmente descritti in Comune di Chiarano (TV), Foglio 7, mapp. n. 472 sub 3 e sub 4, nonché delle aree pertinenziali mapp. n. 291, 292 e 472, è stato concesso in locazione con contratto di locazione stipulato in data 20/03/2020 (ANTECEDENTE L'ATTO DI PIGNORAMENTO), registrato presso l'Ufficio territoriale di Pordenone in data 10/06/2020 al n. 003214 serie 3T e codice identificativo TIK20T003214000KB, con durata dal 01/04/2020 al 31/03/2026, importo del canone di locazione annuale stabilito in € 125.294,40 (pari ad € 10.441,20 mensili) e successivi aggiornamenti Istat.

**Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1**

Provincia: **TREVISO**

**Comune:** CHIARANO

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRALE

**Codice di zona: B1**

**Microzona catastale n.: 1**

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	OTTIMO	340	390	L	1,9	2,3	L

Per il calcolo del giusto prezzo si valutano le caratteristiche generali dell'immobile locato, si consideri che oltre metà opificio non ha l'agibilità, l'ulteriore ampliamento di mq 1.413 è completamente abusivo. Quindi tali porzioni di immobile non possono essere utilizzate per attività lavorativa e conseguentemente non concorrono alla determinazione del "giusto prezzo" locativo di cui all'art. 2923 c.c.

porzione opificio con agibilità .....	mq	5.909
uffici con agibilità .....	mq	250
sommano totali	mq	6.159

Confrontando il canone di € 10.441,20 con il giusto canone come sopra determinato, si riscontra una differenza di € 1.876,80 che non è inferiore di un terzo al giusto prezzo, **e conseguentemente il canone praticato attualmente è da ritenersi congruo.**

## 1.8) AUTORIZZAZIONI EDILIZIE e CONFORMITA' URBANISTICA

### 1.8.1) Autorizzazioni Edilizie rilasciate :

Come relazionato nei paragrafi precedenti, il compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione è costituito da due capannoni ad uso opificio industriale, la cui costruzione originaria risale agli anni 1990 con successivi ampliamenti nel primo decennio degli anni duemila.

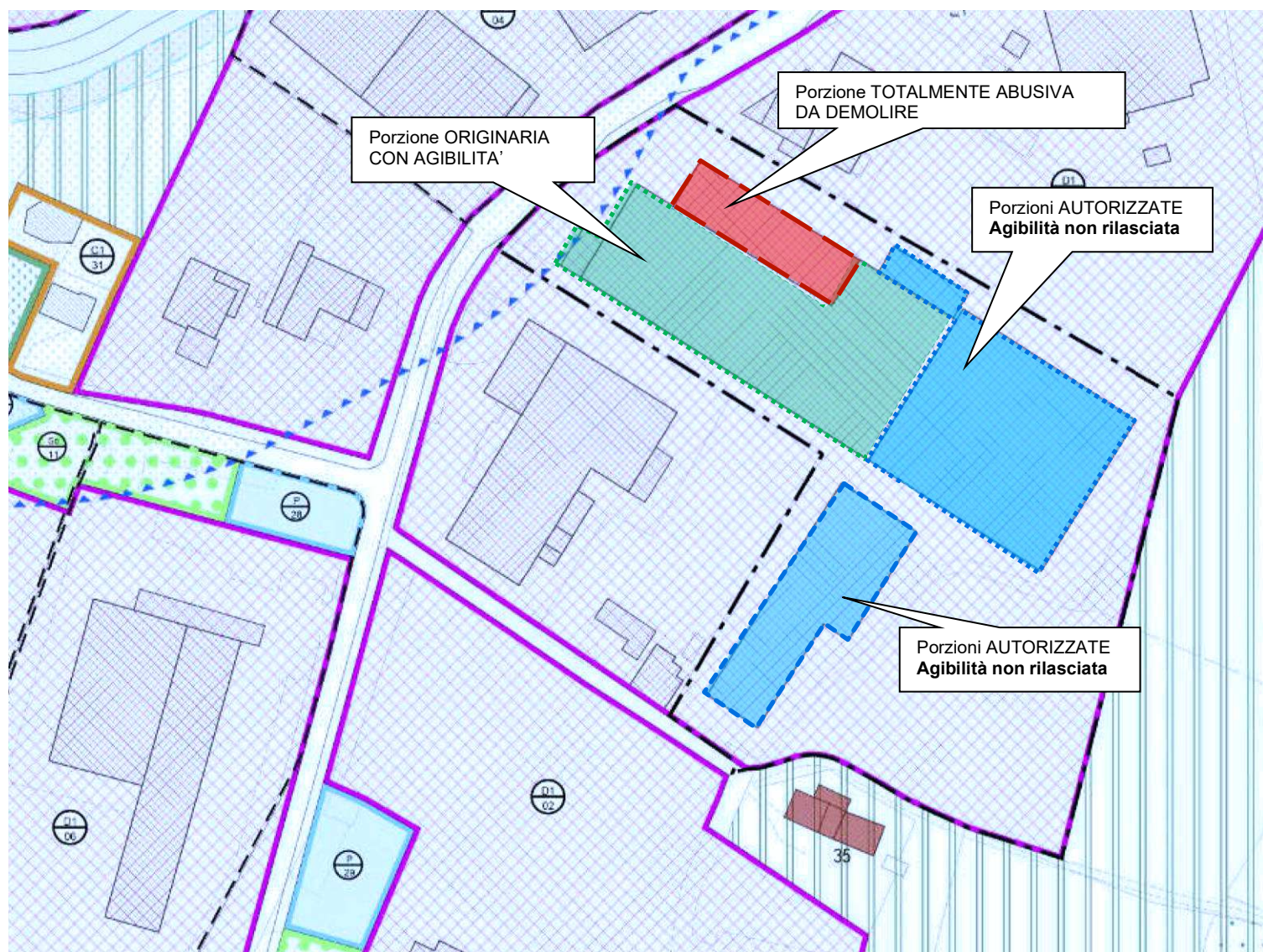
Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di CHIARANO, per l'edificazione del fabbricato e successive variazioni risultano essere stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi:

- **Concessione Edilizia n. 90/1856, pratica n. 90/1856, rilasciata in data 12/07/1991**, per costruzione di capannone da adibire ad attività produttiva;
- **Concessione Edilizia n. 92/1960, pratica n. 92/1960, rilasciata in data 02/11/1992**, per ampliamento di capannone industriale (I° stralcio);
- **Concessione Edilizia n. 93/2017, pratica n. 93/2017, rilasciata in data 04/08/1993**, per variante costruzione capannone industriale ed ampliamento;
- **Licenza di Agibilità n. 93/2017, pratica n. 93/2017, rilasciata in data 06/09/1995**, relativa alla costruzione capannone industriale;
- **Concessione Edilizia n. 98/2368, pratica n. 98/2368, rilasciata in data 22/04/1998**, per ampliamento capannone industriale;
- **Concessione Edilizia n. 99/2451, pratica n. 99/2451, rilasciata in data 30/05/2000**, per ampliamento capannone industriale (variante alla c.e. 98/2368);
- **Concessione Edilizia in sanatoria n. 01/2650, prot. n. 5431/2001, pratica n. 01/2650, rilasciata in data 16/05/2002**, per la costruzione di un capannone industriale; *l'autorizzazione si riferisce al capannone di minori dimensioni su corpo staccato*;
- **Concessione Edilizia in sanatoria n. 01/2649, pratica n. 01/2649, rilasciata in data 13/08/2007**, relativa a progetto in sanatoria per l'ampliamento di un opificio ad uso produttivo industriale; *l'autorizzazione si riferisce alle porzioni in ampliamento al corpo principale*;

All'attualità solamente la porzione di capannone edificata negli anni 1990 è dotata di certificato di agibilità, e quindi utilizzabile.

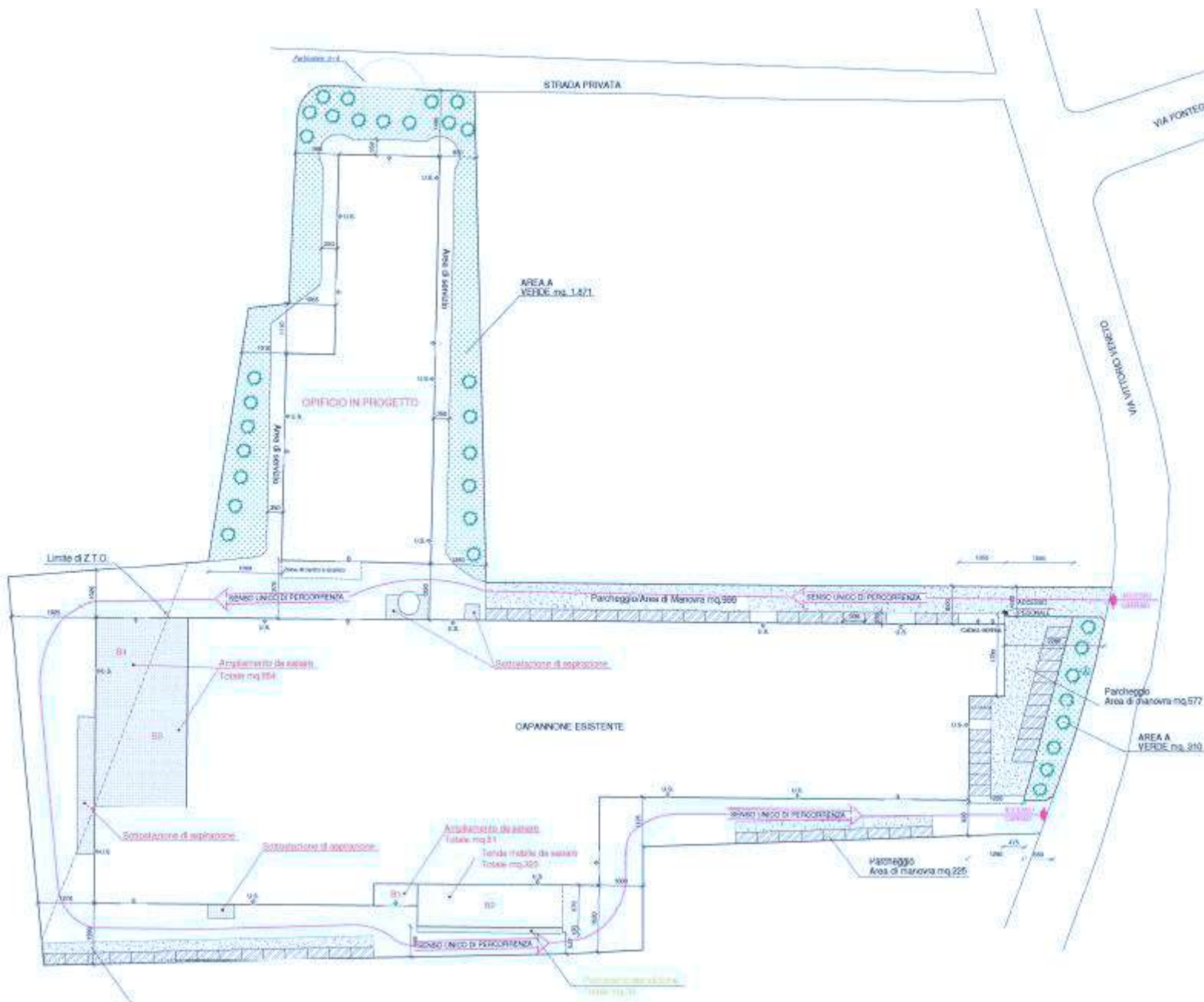
Per le restanti porzioni di immobile non è stata rilasciata l'agibilità, presumibilmente causa la mancata realizzazione degli standard urbanistici richiesti (aree a verde e parcheggi) previsti nei titoli edilizi rilasciati. Inoltre una porzione è totalmente abusiva.

**Fig. 1.11 – planimetria con indicazione :**  
**delle porzioni di immobile autorizzate e con agibilità;**  
**delle porzioni di immobile autorizzate ma prive di agibilità**  
**delle porzioni di immobile totalmente abusive e da demolire**





**Fig. 1.12 – planimetria degli standard urbanistici originariamente previsti e propedeutici alla richiesta di agibilità (dimensionati su una sup. fondiaria di mq 21.600) (N.B. attualmente non validi in quanto da calcolare sulla attuale superficie fondiaria del lotto di circa mq 40.000)**



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

## **1.8.2) CONFORMITA' URBANISTICA :**

### **1.8.2.1 OPERE NON SANABILI :**

Come illustrato nelle precedente figura 1.11 , e dal confronto fra i grafici allegati ai permessi di costruire di cui sopra e lo stato di fatto **si riscontra che**

**l'immobile NON È CONFORME URBANISTICAMENTE** per le seguenti motivazioni :

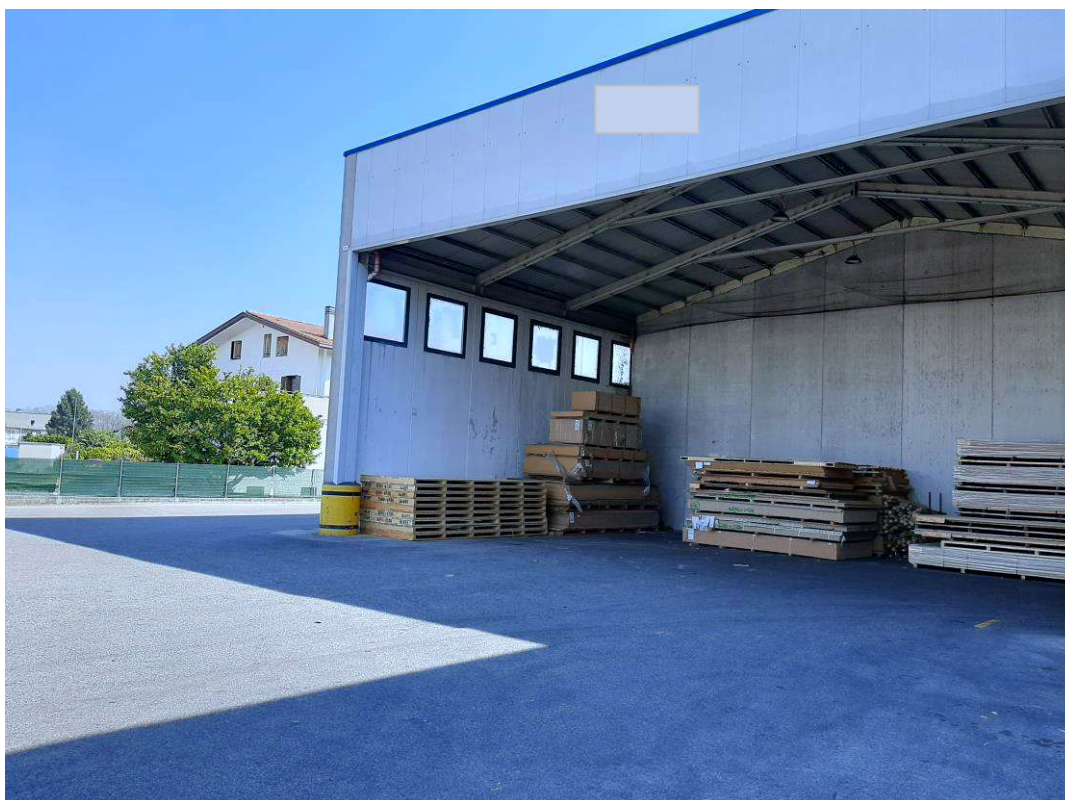
- all'angolo nord est dell'opificio è stata realizzata totalmente abusivamente, una porzione di capannone in aderenza al capannone preesistente , tale porzione ha una superficie di circa 1.300 milletrecento metriquadrati. Essendo che è stato realizzato in totale difformità, ed assenza delle necessarie autorizzazioni sismiche non è sanabile e dovrà essere demolito a cura e spese dell'aggiudicatario. Tale abuso rientra nella fattispecie di cui all'art. 31 e segg. del DPR 380/2001 (opere eseguite in totale difformità) ed è soggetto alle sanzioni penali di cui all'art. 44 nonché a quelle di cui agli artt. 95 – 96 e segg. del DPR 380/2001 per violazione delle norme sismiche.

**Fig. 1.13 – vista della porzione di capannone abusiva**





**Fig. 1.14 – particolare della porzione di capannone abusiva**



- fra i due capannoni è stato realizzato abusivamente un collegamento coperto, che ricadendo sopra gli spazi originariamente previsti a standard dovrà essere demolito ed inoltre vi sono altre tettoie abusive di minori in varie posizioni addossate al fabbricato ;

**Fig. 1.15 – particolare del collegamento abusivo fra i due capannoni da demolire**



Sul lato ovest del mappale 472 è stato realizzato un cancello in posizione diversa da quanto autorizzato, senza il prescritto arretramento, di dimensioni diverse, ed inoltre lo scorrimento del cancello in fase di apertura avviene su una guida metallica posta esternamente alla recinzione in sedime stradale privata. L'attuale conformazione dell'accesso non è sanabile e pertanto dovrà essere modificato come da progetto originariamente autorizzato, o come da eventuale nuova autorizzazione.

**Si evidenzia comunque che per tale accesso non risulta una specifica autorizzazione edilizia, ma risulta solamente inserito nei grafici di progetto della sanatoria di tale porzione di capannone .**

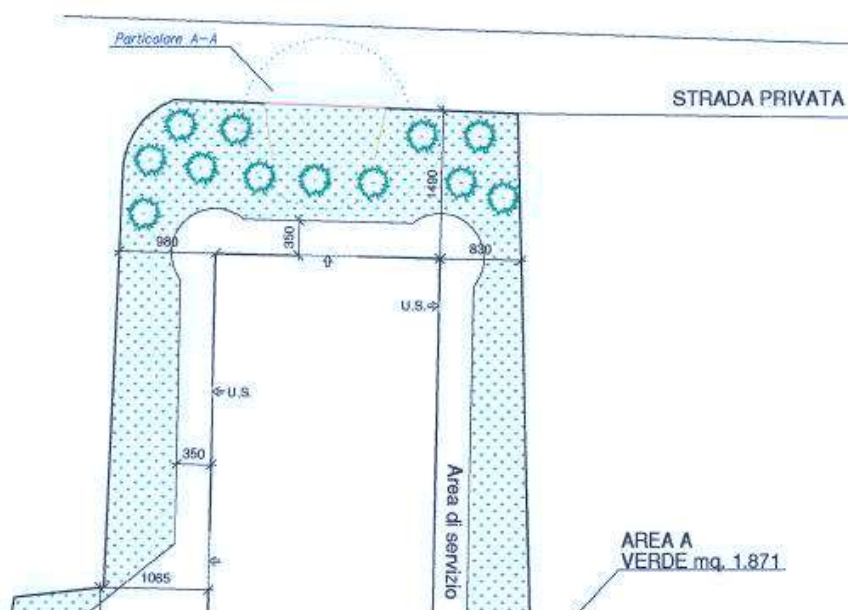
**Inoltre trattandosi di accesso da strada privata insistente sui mappali 813 - 812 – 819 – 293 – 388 di proprietà di terzi, non risulta certa la sussistenza di un diritto di passaggio a favore dell'immobile oggetto di stima. (dalla relazione notarile allegata e dagli accertamenti eseguiti non si è riscontrata la costituzione della suddetta servitù)**

**Fig. 1.16 – particolare dell'accesso realizzato in posizione diversa da quella autorizzata**





Fig. 1.17 – planimetria accesso autorizzato



### **1.8.2.2 OPERE SANABILI :**

Dal confronto fra i grafici allegati ai permessi di costruire di cui sopra e lo stato di fatto si riscontra che oltre alle difformità non sanabili di cui al punto precedente, vi sono anche alcune irregolarità sanabili, consistenti in :

- modifiche interne nella zona uffici ;
- modifiche interne nelle zone servizi e spogliatoi ;
- lievi modifiche prospettiche ;
- realizzazione di un accesso carraio abusivo su via Vittorio Veneto sul mappale 461;

Trattasi di opere sanabili con procedimento ordinario (c.d. doppia conformità) ai sensi dell'art. 36 del D.M. 380/2001 , previo versamento delle relative sanzioni .

### **1.8.2.3 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA :**

#### **Opere Non Sanabili :**

Per la regolarizzazione urbanistica del compendio immobiliare dovranno essere completamente demolite le porzioni di immobile abusivamente realizzate.

In particolare dovrà essere demolita la porzione di capannone abusivo, realizzato all'angolo nord est in ampliamento all'esistente.

- La spesa per la demolizione di quanto abusivamente realizzato si può quantificare in € 200.000/00 euro duecentomila/00 più iva . Ai quali vanno sommate le eventuali sanzioni amministrative e penali di cui agli artt. 44 e segg. ed agli artt. 95 – 96 e segg. del DPR 380/2001.

### **Opere Sanabili :**

La spesa per la regolarizzazione urbanistica delle opere sanabili, da eseguirsi secondo le modalità dell'art. 36 del DPR 380/2001 , comprensive di sanzioni e variazioni catastali si possono quantificare in € 10.000,00 (più eventuale IVA)

#### **1.8.2.4 OPERE NON ESEGUITE :**

All'attualità non risultano eseguite le opere di urbanizzazione a standard uso parcheggi, verde, verde alberato, previsti nella misura del 10% cadauno della superficie fondiaria (20% totale), la cui realizzazione è obbligatoria e propedeutica alla richiesta di agibilità.

Come già relazionato gli standard originariamente previsti erano calcolati su una superficie fondiaria di circa 21.000 mq.

All'attualità il S.U.A originario è scaduto, e pertanto ogni attività/pratica edilizia (ad eccezione della manutenzione ordinaria) dovrà obbligatoriamente essere preceduta dalla approvazione di un nuovo SUA redatto secondo le attuali normative e previsioni urbanistiche, prevedendo la realizzazione degli standard edilizi calcolati sulla attuale superficie fondiaria di circa 40.000 mq, prevedendo altresì la progettazione e realizzazione delle opere di mitigazione idraulica, redatte secondo le indicazioni del Consorzio Piave (che verranno formulate previo inoltro della relativa domanda).

Non risulta altresì realizzato il necessario arretramento sugli accessi carrai lungo via Vittorio Veneto

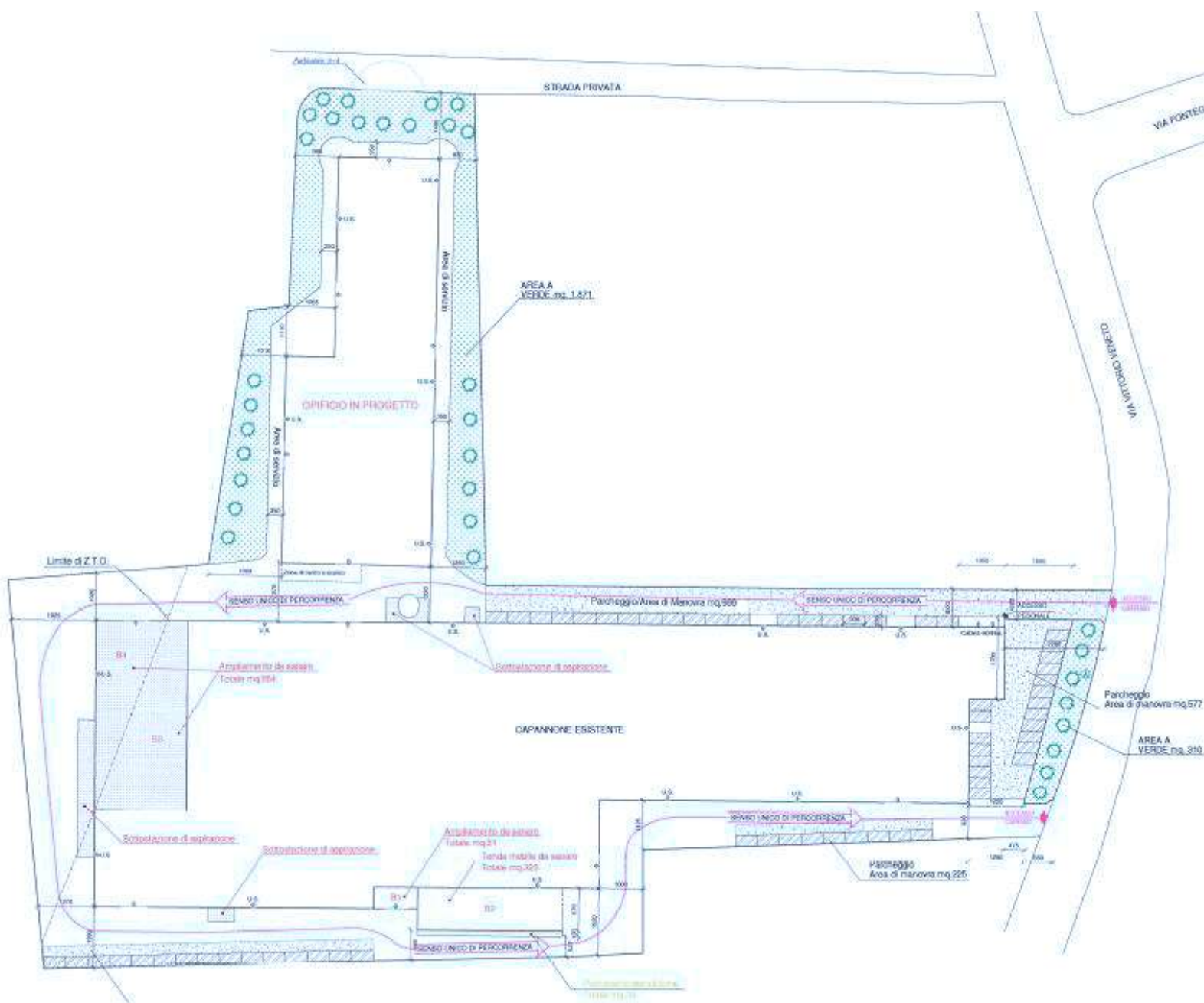
#### **A tutto oggi manca il rilascio dell'agibilità di tutta la porzione sud del capannone e della porzione ovest su corpo staccato (anche se attualmente siano utilizzati sebbene privi di agibilità).**

Manca il rilascio della Autorizzazione allo scarico, non si è riscontrato essere rilasciato il C.P.I.

Per l'ottenimento della nuova agibilità occorrerà preliminarmente demolire le porzioni abusive, sanare le difformità sanabili, presentare un nuovo progetto di S.U.A.P. con tutti relativi pareri ed autorizzazioni preventive, realizzare le opere di urbanizzazione a verde, verde alberato, parcheggi, dimensionati sulla attuale superficie fondiaria, realizzare le opere di mitigazione idraulica, ecc. (e quanto altro necessario).

**Si evidenzia altresì che in mancanza dell'agibilità le porzioni di capannone non agibili non potranno essere utilizzate.**

**Fig. 1.18 – planimetria degli standard urbanistici originariamente previsti e propedeutici alla richiesta di agibilità (dimensionati su una sup. fondiaria di mq 21.600)**  
**(N.B. attualmente non validi in quanto da calcolare sulla attuale superficie fondiaria del lotto di circa mq 40.000)**



**1.9) PROVENIENZE E SERVITU'**

Per quanto non esposto o non precisato nel paragrafo che segue si rimanda al Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari allegato al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto.

**Titolo di provenienza della PARTE ESECUTATA:**

Alla PARTE ESECUTATA N. 1 le unità in oggetto sono pervenute per l'intera piena proprietà 1/1 in forza del seguente passaggio traslativo:

- **Atto di Fusione di società per incorporazione in data 02/03/2020, rep. n. 67779/21947, a rogito notaio dott. Ferretto Lorenzo di Treviso, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 17/03/2020 ai numeri R.G. 9665 / R.P. 6626.**

Per quanto riguarda i titoli di provenienza e la cronistoria dei trasferimenti di proprietà intervenuti nel ventennio, si rimanda integralmente al Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari allegato al fascicolo dell'esecuzione.

**Accessi e servitù:**

Come risulta anche dall'analisi del Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, allegato al fascicolo dell'esecuzione, le servitù e/o pesi, obblighi, vincoli, limitazioni, ecc. in essere e/o costituite a carico e a favore delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, si possono desumere dallo stato dei luoghi, dagli atti di provenienza dell'immobile, dalle trascrizioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

In particolare:

- tutte le servitù nascenti dalla situazione di fatto anche ultraventennali e/o poste in essere dalla legge e/o derivanti dalle opere di lottizzazione ;
- porzione del mappale 37 è adibito a passaggio a servizio di terzi

.



## 1.10) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

### 1.10.1 - Criterio adottato per la stima dell'immobile

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

Il criterio di stima adottato nel caso in oggetto è quello del **valore di mercato**, che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene (rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato) e che si concretizza nel determinare il più probabile prezzo che si presume essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato. Il procedimento che verrà impiegato in questo caso nell'applicazione del metodo estimale è il cosiddetto procedimento sintetico; esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

### 1.10.2 - Consistenza dell'unità immobiliare

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

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

#### **CAPANNONE CON AGIBILITA' :**

UFFICI PIANO TERRA	circa mq	127	
UFFICI PIANO PRIMO	circa mq	123	
<b>TOTALE UFFICI</b>			<b>mq 250</b>
CAPANNONE	circa mq	5.909	
<b>TOTALE CAPANNONE</b>			<b>mq 5.909</b>

#### **CAPANNONE SENZA AGIBILITA' :**

AMPIAMENTO DEL CAPANNONE GRANDE	circa mq 4.781	
CAPANNONE SU CORPO STACCATO	circa mq 2.633	
TENDA MOBILE	circa mq 323	
<b>TOTALE Sup. non agibile</b>		<b>mq 7.737</b>

#### AREA PERTINENZIALE ED EDIFICABILITA' RESIDUA :

area pertinenziale coperta e scoperta		catastali mq 40.918
AREA COPERTA	Uffici	mq 127
	Capannone con Agibilità	mq 5.909
	Ampliamento senza Agibilità	mq 4.781
	Capannone staccato senza Agibilità	mq 2.633
	Tenda Mobile	mq 323
	Totale area Coperta	mq 13.773
AREA SCOPERTA	(mq 40.918 – mq 13.373)	mq 27.545
SUPERFICIE in Zona D.1		mq 37.918 circa
SUPERFICIE in Zona E (agricola)		mq 3.000 circa
SUPERFICIE in Zona D.1 “vincolata” dal fabbricato esistente	mq 13.773 : 0,60 = mq 22.955	mq 22.955
SUPERFICIE in Zona D.1 utilizzabile a fini edificatori	(mq 37.918 – mq 22.955 )	mq 14.963
SUPERFICIE COPERTA REALIZZABILE IN AMPLIAMENTO	mq 14.963 x 60% = mq	mq 8.977
Superficie da adibire a Parcheggi	mq 37.918 x 10%	mq 3.792
Superficie da adibire a Verde e Verde Alberato	mq 37.918 x 10%	mq 3.792

#### 1.10.3 - Stima dell'unità immobiliare

Tabella con rilevazione dei prezzi di mercato e relativi dati immobiliari

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

Anno 2022 – Semestre 2

**Comune di CHIARANO (TV)**

**Fascia/zona: periferica / periferica**

**Destinazione: produttiva**

Tipologia: capannoni industriali

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 240

Valore di mercato MAX: €/mq 300

**Destinazione: terziaria**

Tipologia: uffici

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato MIN: €/mq 650

Valore di mercato MAX: €/mq 790

Dall'esame inoltre del sito <http://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari>, che riporta valori di natura statistica secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale, sulla base dei valori rilevati nei principali portali immobiliari nazionali, Agenzia delle Entrate OMI, Istat e Banca d'Italia, si sono riscontrate le seguenti quotazioni immobiliari relative alla zona in esame (zona **periferica**; posizione zona **semiperiferia**):

capannoni produttivi

valore minimo Euro 158; valore medio Euro 205; valore massimo Euro 251

uffici

valore minimo Euro 520; valore medio Euro 586; valore massimo Euro 652

**VALORI DI MERCATO DI IMMOBILI SIMILARI ATTUALMENTE PROPOSTI IN VENDITA :**

Dalle ricerche di mercato effettuate si è riscontrato che all'attualità nella zona Chiarano, Motta di Livenza, Oderzo, ecc. non vi sono molti fabbricati uso industriale simili a quello oggetto della presente stima proposti in vendita.

Fra quelli esaminati solamente alcuni sono stati presi in considerazione, in quanto aventi caratteristiche simili a quello in esame.

**Immobile 1** : in Comune di Chiarano si è riscontrato che è proposto in vendita un lotto di terreno industriale già lottizzato e con i parcheggi per i dipendenti già realizzati. Trattasi di

terreno ubicato nella medesima zona industriale, avente una superficie di mq 10.000 proposto in vendita ad un prezzo di euro 400.000,00 pari ad euro/mq 40,00.

Immobiliare.it > Provincia di Treviso > Opitergino, Mottense > Chiarano > Scegli la zona ▼

3 risultati per: terreni in vendita Chiarano
 ↓↑ Più rilevanti ▼

**€ 400.000**

**Terreno edificabile via Vittorio Veneto, Chiarano**

10.000 m<sup>2</sup> superficie

Terreno industriale fronte strada in zona industriale già lottizzato e con parcheggi per personale già fatti

**Immobile 2 :** in Comune di Motta di Livenza viene proposto in vendita un capannone industriale avente una superficie di mq 2.200 al prezzo richiesto di euro 825.000/00 ; corrispondente ad valore di euro/mq 375,00 .



TUTTA Italia > Treviso (prov.) > Commerciale a Motta di Livenza > Capannoni > Motta di Livenza ▼

**2 Capannoni in vendita a Motta di Livenza**

**FILTRI**

**Capannone in Via Cherso 7**

2200 mq

**€ 825.000**

Tua da € 2916/mese


Rif: 28333 \*\*\* IMMOBILE LOCATO \*\*\* In via cherso, 7, proponiamo: in vendita a reddito attualmente locato al prezzo di 825.000, 00 €



**Immobile 3** : in Comune di Oderzo viene proposto in vendita un capannone industriale avente una superficie di mq 3.041 al prezzo richiesto di euro 1.155.000/00 ; corrispondente ad valore di euro/mq 380,00 .


**Immobile 4** : in Comune di Oderzo viene proposto in vendita un capannone industriale avente una superficie di mq 2.500 al prezzo richiesto di euro 1.200.000/00 ; corrispondente ad valore di euro/mq 480,00 .


**Immobile 5** : in Comune di Oderzo viene proposto in vendita un capannone industriale avente una superficie di mq 7.000 al prezzo richiesto di euro 4.200.000/00 ; corrispondente ad valore di euro/mq 600,00 .



[MODIFICA](#)

[Vendita](#)
[Capannoni](#)
[Prezzo](#)
[Superficie](#)
[Più filtri](#)
[SALVA RICERCA](#)






**€ 1.155.000** STUDIOCANOVA

Capannone via Baite, Centro, Oderzo

1 locale 3.041 m<sup>2</sup> superficie

LA PROPOSTA DELLA SETTIMANA Complesso industriale situato in via Baite nel comune di Oderzo (TV). Il complesso industriale è composto da: un capannone a...

[VISITA](#) [MESSAGGIO](#)




**€ 1.200.000** Cienne

Capannone, Centro, Oderzo

5+ locali 2.500 m<sup>2</sup> superficie 3+ bagni

Oderzo (Treviso) in zona industriale su lotto di circa 5000 mq. vendiamo capannone a destinazione industriale con superficie coperta di circa 2500 mq....

[VISITA](#) [MESSAGGIO](#)



**€ 4.200.000** IMMOBILIARE LEONARDO

Capannone, Centro, Oderzo

7.000 m<sup>2</sup> superficie

### ***Giudizio di valutazione***

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

- Ubicazione: ZONA INDUSTRIALE / ARTIGIANALE
- Destinazione: OPIFICIO INDUSTRIALE
- Vetustà: ANNI 1990 E SUCCESSIVI AMPLIAMENTI
- Stato di conservazione dell'unità: BUONO
- Manca l'agibilità di porzione di immobile ;

Eseguite quindi le analisi comparative sugli immobili proposti attualmente in vendita, aventi caratteristiche simili, in quanto non si sono reperiti atti di recenti cessioni immobiliari uso industriale, nonché vista l'attuale situazione del mercato immobiliare di immobili industriali e dei prezzi degli attuali opifici industriali proposti in vendita, tenuto conto inoltre della notevole superficie dell'immobile, che per le caratteristiche costruttive, tipologiche ed impiantistiche non può essere frazionato e suddiviso in più unità, a meno di effettuare costosi interventi di suddivisione e adeguamento impiantistiche, **si ritiene che, se posto sul mercato, si potrebbero realizzare i seguenti valori unitari a metro quadrato :**

<b>per il capannone con agibilità .....</b>	<b>€/mq 450,00</b>
<b>per il capannone senza agibilità .....</b>	<b>€/mq 250,00</b>
<b>per gli uffici con agibilità .....</b>	<b>€/mq 650,00</b>
<b>per l'area scoperta pertinenziale (priva di edificabilità) .....</b>	<b>€/mq 15,00</b>
<b>per l'area scoperta pertinenziale con edificabilità .....</b>	<b>€/mq 35,00</b>
<b>per l'area scoperta in zona agricola .....</b>	<b>€/mq 10,00</b>

**che moltiplicati per le corrispondenti consistenze danno i seguenti valori :**

<b>per il capannone con agibilità ....mq 5.909 x €/mq 450,00 =.....€</b>	<b>2.659.050,00</b>
<b>per il capannone senza agibilità ...mq 7.737 x €/mq 300,00 = .....</b>	<b>€ 2.321.100,00</b>
<b>per gli uffici con agibilità.....mq 250 x €/mq 650,00 = .....</b>	<b>€ 162.500,00</b>
<b>per l'area scoperta pertinenziale (priva di edificabilità) mq 22.955 x €/mq 15,00 =</b>	<b>€ 344.325,00</b>
<b>l'area scoperta pertinenziale con edificabilità -mq 14.963 x €/mq 35,00 =</b>	<b>€ 523.705,00</b>
<b>l'area scoperta pertinenziale in zona agricola - mq 3.000 x €/mq 10,00 =</b>	<b>€ 30.000,00</b>
<b>SOMMANO TOTALI</b>	<b>€ 6.040.680,00</b>

**Adeguamenti e correzioni :**

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

- vi sono difformità edilizie da sanare e/o demolire ;
- l'immobile attualmente risulta locato ;
- vetustà ultraventennale ;
- l'immobile, seppur di recente costruzione, non è antisismico ;
- porzioni dell'immobile è privo di agibilità ;
- vi sono alcune infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura ;
- non si sono verificate le posizioni dei confini esistenti ;
- non sono state effettuate verifiche circa la presenza di materiali inquinanti nel sottosuolo;
- possibile presenza di coperture in eternit ; ecc. ecc.

Per tutte le suddette penalità si ritiene equo apportare una detrazione forfettaria del 10% (dieci per cento) del valore, ottenendo :

€ 6.040.680,00 x 0,90 = ..... € 5.436.612,00

Per ottenere il Valore Proposto di Vendita si apportano le seguenti ulteriori detrazioni :

detrazione per demolizioni opere abusive non sanabili .....€ 200.000,00

spesa sanatoria opere sanabili .....€ 10.000,00

spesa variazioni catastali .....€ 10.000,00

totale detrazioni .....€ 220.000,00

€ 5.436.612,00 - € 220.000,00 = € 5.216.612,00

Pertanto il valore proposto di vendita si può quantificare

in complessivi, a corpo e non a misura (arrotondati) ..... € 5.216.000,00

**VALORE PROPOSTO PER LA VENDITA ..... € 5.216.000,00**

(dicasi Euro cinquemilioniduecentosedicimila/00)

Tale è il valore che il sottoscritto perito ausiliario del G.E. attribuisce alla data odierna.al LOTTO N. 1 della presente esecuzione .

### 1.11) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come risultante dalla Certificazione notarile e/o Certificato Ipocatastale, allegati al fascicolo dell'Esecuzione in oggetto e a cui si rimanda per precisazioni e/o integrazioni, e successiva verifica telematica eseguita dallo scrivente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (per l'aggiornamento alla data successiva di redazione del Certificato Notarile), per il **LOTTO N. 1** in oggetto sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### \*\*\* TRASCRIZIONI \*\*\*

#### ❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

**trascritto in data 27/11/2020 ai nn. 39591 / 27098**

##### derivante da:

Verbale di Pignoramento Immobili in data 28/09/2020, repertorio n. 4743, emesso dall'U.N.E.P. del Tribunale di Treviso (TV)

##### a favore di:

#### **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

con sede in Roma (RM), c.f. 09339391006

relativamente a TUTTE le unità negoziale per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

##### contro:

soggetto n. 1: **ESECUTATO N. 1**

relativamente a TUTTE le unità negoziale per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

##### immobili:

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

Imm. n. 1 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 472 sub 3**

Imm. n. 2 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 472 sub 4**

Imm. n. 3 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 472 sub 6**

Imm. n. 4 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 461 sub 2**

Imm. n. 5 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 461 sub 3**

*Unità negoziale n. 2 – 3 – 4 – 5 - [...OMISSIS...]*

N.B. Con variazione catastale del 03/06/2022 protocollo n. TV0059892, gli originari mapp. 461 sub 2 e mapp. 461 sub 3 (oggetto di pignoramento) sono stati soppressi e sostituiti dall'odierna area urbana mapp. 461 sub 4 per demolizione dei fabbricati ivi esistenti.



❖ **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**  
**trascritto in data 13/10/2022 ai nn. 40605 / 28197**

**derivante da:**

Verbale di Pignoramento Immobili in data 01/09/2022, repertorio n. 5498, emesso dall'U.N.E.P. del Tribunale di Treviso (TV)

**a favore di:**

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

con sede in Roma (RM), c.f. 09339391006

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

**contro:**

soggetto n. 1: **ESECUTATO N. 1**

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

**immobili:**

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

Imm. n. 1 - CHIARANO (TV) – C. Terreni – Fg. 7 – **mapp. 37**

Imm. n. 2 - CHIARANO (TV) – C. Terreni – Fg. 7 – **mapp. 38**

Imm. n. 3 - CHIARANO (TV) – C. Terreni – Fg. 7 – **mapp. 657**

Imm. n. 4 - CHIARANO (TV) – C. Terreni – Fg. 7 – **mapp. 659**

Imm. n. 5 - CHIARANO (TV) – C. Terreni – Fg. 7 – **mapp. 661**

Imm. n. 6 - CHIARANO (TV) – C. Terreni – Fg. 7 – **mapp. 757**

Imm. n. 7 - CHIARANO (TV) – C. Terreni – Fg. 7 – **mapp. 759**

Imm. n. 8 - CHIARANO (TV) – C. Terreni – Fg. 7 – **mapp. 767**

Imm. n. 9 - CHIARANO (TV) – C. Terreni – Fg. 7 – **mapp. 769**

❖ **SENTENZA DI APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**  
**trascritto in data 29/03/2023 ai nn. 11506 / 8225**

derivante da:

Atto Giudiziario – Sentenza di apertura liquidazione giudiziale in data 15/12/2022, repertorio n. 24/2022, emesso dal Tribunale di Pordenone (PN)

a favore di:

**MASSA DEI CREDITORI DELLA SOCIETA'**

relativamente all'unità negoziale N. 1 per il diritto di proprietà per la quota di -

contro:

soggetto n. 1: **ESECUTATO N. 1**

relativamente all'unità negoziale N. 1 per il diritto di proprietà per la quota di -

immobili:

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

Imm. n. 7 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 472 sub 3**

Imm. n. 8 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 472 sub 4**

Imm. n. 28 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 461 sub 4**

Imm. n. 29 - CHIARANO (TV) – C. Terreni – Fg. 7 – **mapp. 37**

Imm. n. 30 - CHIARANO (TV) – C. Terreni – Fg. 7 – **mapp. 38**

Imm. n. 33 - CHIARANO (TV) – C. Terreni – Fg. 7 – **mapp. 657**

Imm. n. 34 - CHIARANO (TV) – C. Terreni – Fg. 7 – **mapp. 659**

Imm. n. 35 - CHIARANO (TV) – C. Terreni – Fg. 7 – **mapp. 661**

Imm. n. 36 - CHIARANO (TV) – C. Terreni – Fg. 7 – **mapp. 757**

Imm. n. 37 - CHIARANO (TV) – C. Terreni – Fg. 7 – **mapp. 759**

Imm. n. 38 - CHIARANO (TV) – C. Terreni – Fg. 7 – **mapp. 767**

Imm. n. 39 - CHIARANO (TV) – C. Terreni – Fg. 7 – **mapp. 769**

Altri immobili: [...omissis...]

❖ **SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**  
**trascritto in data 14/06/2023 ai nn. 22102 / 15933**

derivante da:

Atto Giudiziario – Sentenza di liquidazione giudiziale in data 27/12/2022, repertorio n. 24/2022, emesso dal Tribunale di Pordenone (PN)

a favore di:

**MASSA DEI CREDITORI DELLA**

per la quota di -

contro:

soggetto n. 1: **ESECUTATO N. 1**

per la quota di -

**\*\*\*ISCRIZIONI \*\*\***

❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

**iscritta in data 19/03/2012 ai nn. 8633 / 1157**

**derivante da:**

Concessione a garanzia di finanziamento in forza di Atto Notarile pubblico in data 16/03/2012, rep. n. 412549/20486, a rogito notaio Innocenti Giacomo di Oderzo (TV)

**dati:**

capitale € 2.437.500,00; tasso interesse annuo 6,498%; spese € 2.437.500,00;  
totale € 4.875.000,00; durata 7 anni.

**a favore di:**

**BANCA ANTONVENETA S.P.A.** (*creditore ipotecario*)

con sede in Padova (PD), c.f. 04300140284

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

**contro:**

soggetto n. 1: **DANTE CAUSA ESECUTATO N. 1** (*debitore ipotecario*)

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

**immobili:**

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

Imm. n. 1 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 472 sub 3**

Imm. n. 2 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 472 sub 4**

Imm. n. 3 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 472 sub 6**

Imm. n. 4 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 461 sub 2**

Imm. n. 5 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 461 sub 3**

Imm. da n. 6 a n. 26 – [...OMISSIS...]

A margine della nota di iscrizione risultano i seguenti annotamenti:

- Annotamento n. 10821/1362 del 05/04/2012 di erogazione a saldo in forza di atto notarile pubblico del 30/03/2012 n. rep. 412617/20538 notaio Innocenti Giacomo di Oderzo (TV);
- Annotamento n. 41375/5834 del 30/11/2017 di modifica condizioni con proroga di durata in forza di atto notarile pubblico del 24/11/2017 n. rep. 418151/23950 notaio Innocenti Giacomo di Treviso.



❖ **IPOTECA VOLONTARIA**

**iscritta in data 19/03/2012 ai nn. 8633 / 1158**

**derivante da:**

Concessione a garanzia di finanziamento in forza di Atto Notarile pubblico in data 16/03/2012, rep. n. 412550/20487, a rogito notaio Innocenti Giacomo di Oderzo (TV)

**dati:**

capitale € 2.437.500,00; tasso interesse annuo 5,48%; spese € 2.437.500,00;  
totale € 4.875.000,00; durata 7 anni.

**a favore di:**

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.** *(creditore ipotecario)*

con sede in Roma (RM), c.f. 09339391006

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

**contro:**

soggetto n. 1: **DANTE CAUSA ESECUTATO N. 1** *(debitore ipotecario)*

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

**immobili:**

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

Imm. n. 1 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 472 sub 3**

Imm. n. 2 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 472 sub 4**

Imm. n. 3 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 472 sub 6**

Imm. n. 4 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 461 sub 2**

Imm. n. 5 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 461 sub 3**

Imm. da n. 6 a n. 26 – [...OMISSIS...]

A margine della nota di iscrizione risultano i seguenti annotamenti:

- Annotamento n. 10822/1363 del 05/04/2012 di erogazione a saldo in forza di atto notarile pubblico del 30/03/2012 n. rep. 412618/20539 notaio Innocenti Giacomo di Oderzo (TV);
- Annotamento n. 2301/291 del 29/01/2015 di atto aggiuntivo e modificativo a contratto di finanziamento in forza di atto notarile pubblico del 27/01/2015 n. rep. 415344/22078 notaio Innocenti Giacomo di Treviso.

❖ **IPOTECA GIUDIZIALE**  
**iscritta in data 10/01/2019 ai nn. 876 / 117**

derivante da:

Decreto Ingiuntivo in forza di Atto Giudiziario emesso in data 10/12/2018 n. rep. 1775 dal Tribunale di Udine (UD)

dati:

capitale € 256.300,49; totale € 500.000,00.

a favore di:

**HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A.**

con sede in Udine (UD), c.f. 01452770306

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

contro:

soggetto n. 1: **DANTE CAUSA ESECUTATO N. 1**

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

immobili:

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

Imm. n. 1-2 - [...OMISSIS...]

Imm. da n. 3 a n. 9 [...omissis...*immobili estranei all'esecuzione...*]

Imm. n. 10 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 461 sub 2**

Imm. da n. 11 a n. 13 [...omissis...*immobili estranei all'esecuzione...*]

Imm. n. 14 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 472 sub 3**

Imm. n. 15 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 472 sub 4**

Imm. da n. 16 a n. 27 - [...OMISSIS...]

Imm. n. 28 - CHIARANO (TV) – C. Fabbr. – Sez. A – Fg. 7 – **mapp. 461 sub 3**

Imm. da n. 29 a n. 31 [...omissis...*immobili estranei all'esecuzione...*]

Imm. n. 32 - CHIARANO (TV) – C. Terreni – Fg. 7 – **mapp. 37**

Imm. n. 33 - CHIARANO (TV) – C. Terreni – Fg. 7 – **mapp. 38**

Imm. da n. 34 a n. 37 [...omissis...*immobili estranei all'esecuzione...*]

Imm. n. 38 - CHIARANO (TV) – C. Terreni – Fg. 7 – **mapp. 657**

Imm. n. 39 - CHIARANO (TV) – C. Terreni – Fg. 7 – **mapp. 659**

Imm. n. 40 - CHIARANO (TV) – C. Terreni – Fg. 7 – **mapp. 661**

Imm. n. 41 - CHIARANO (TV) – C. Terreni – Fg. 7 – **mapp. 757**

Imm. n. 42 - CHIARANO (TV) – C. Terreni – Fg. 7 – **mapp. 759**

Imm. da n. 43 a n. 44 [...omissis...*immobili estranei all'esecuzione...*]

Imm. n. 45 - CHIARANO (TV) – C. Terreni – Fg. 7 – **mapp. 767**

Imm. n. 46 - CHIARANO (TV) – C. Terreni – Fg. 7 – **mapp. 769**

Imm. da n. 47 a n. 49 [...omissis...*immobili estranei all'esecuzione...*]

Imm. da n. 50 a n. 51 - [...OMISSIS...]

Imm. da n. 52 a n. 61 [...omissis...*immobili estranei all'esecuzione...*]

Imm. n. 62 - [...OMISSIS...]

## 1.11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

### Viste generali degli esterni







































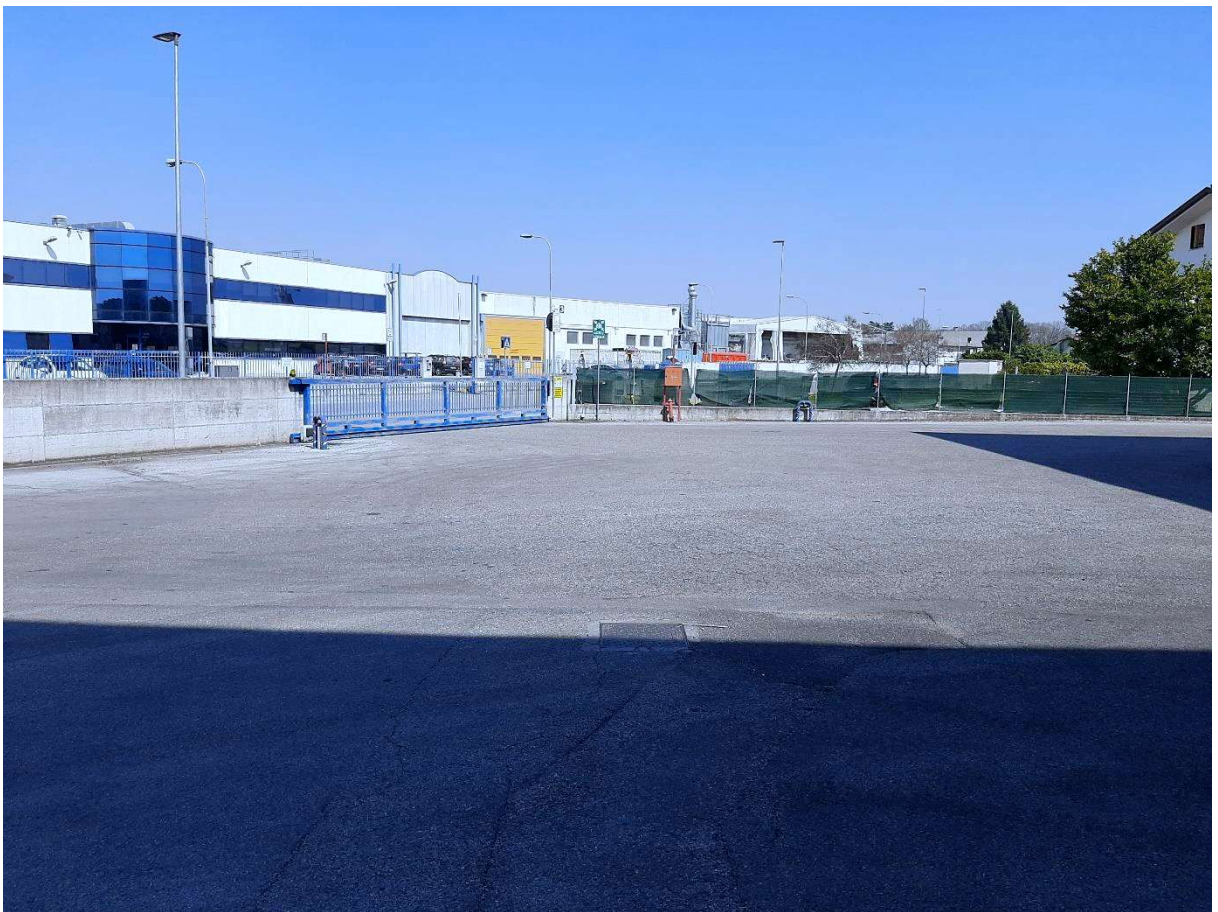














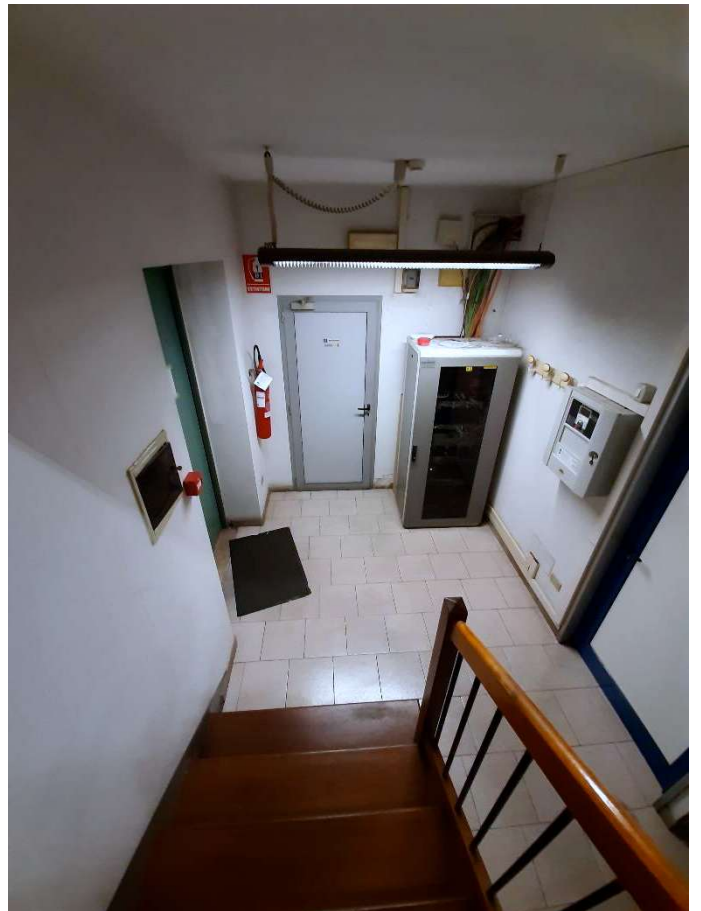
**Porzione capannone abusiva da demolire (angolo nord-ovest)**



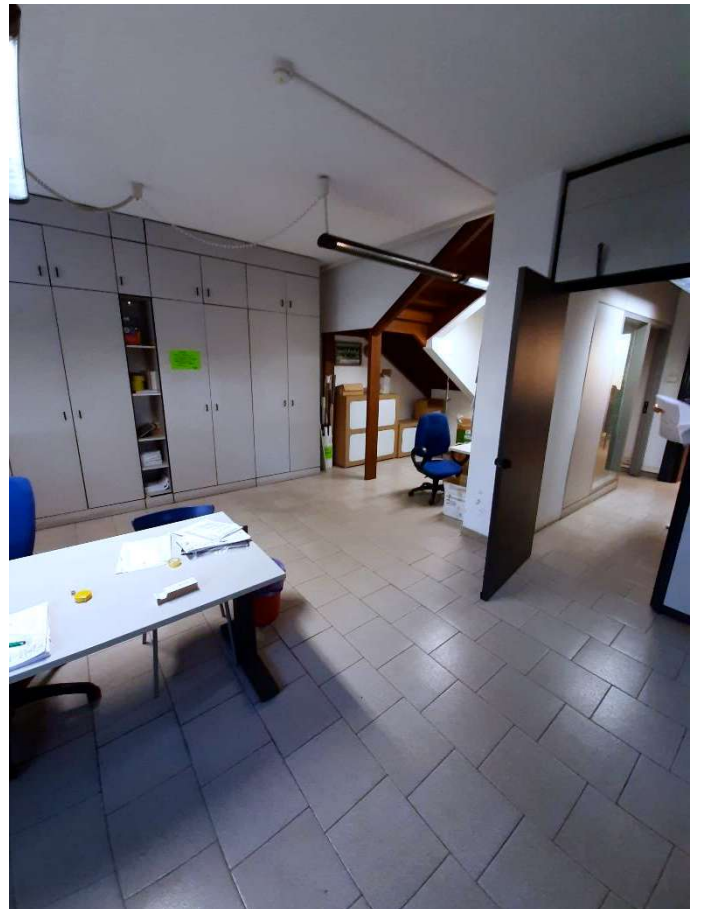
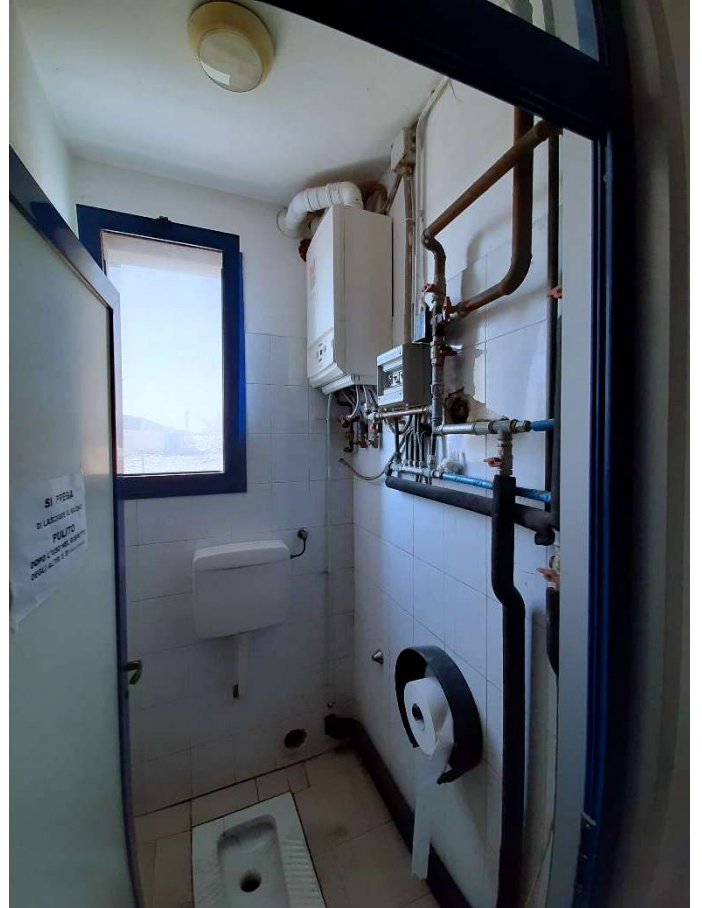


## Uffici lato ovest



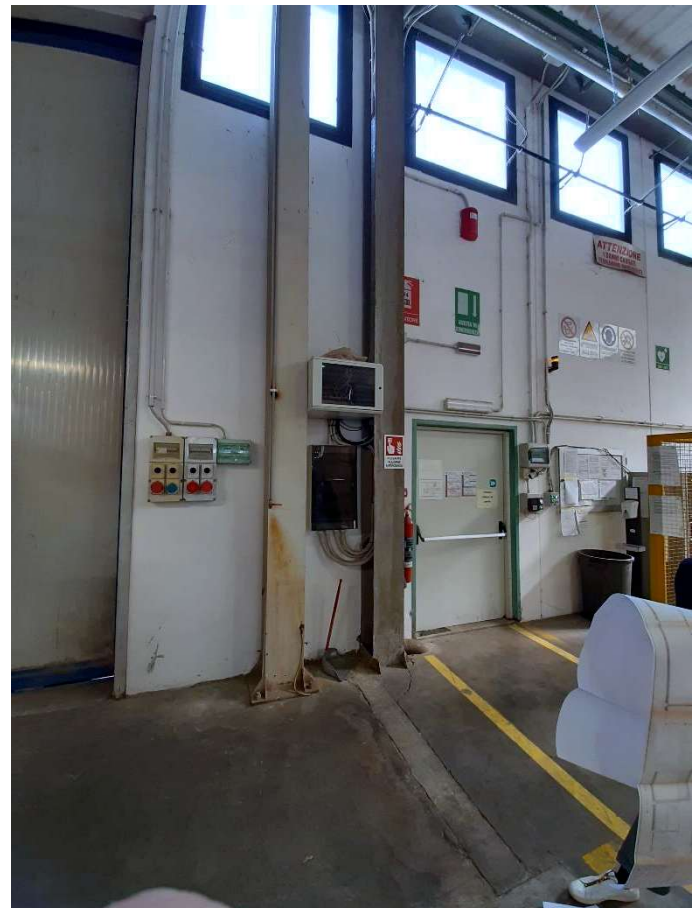




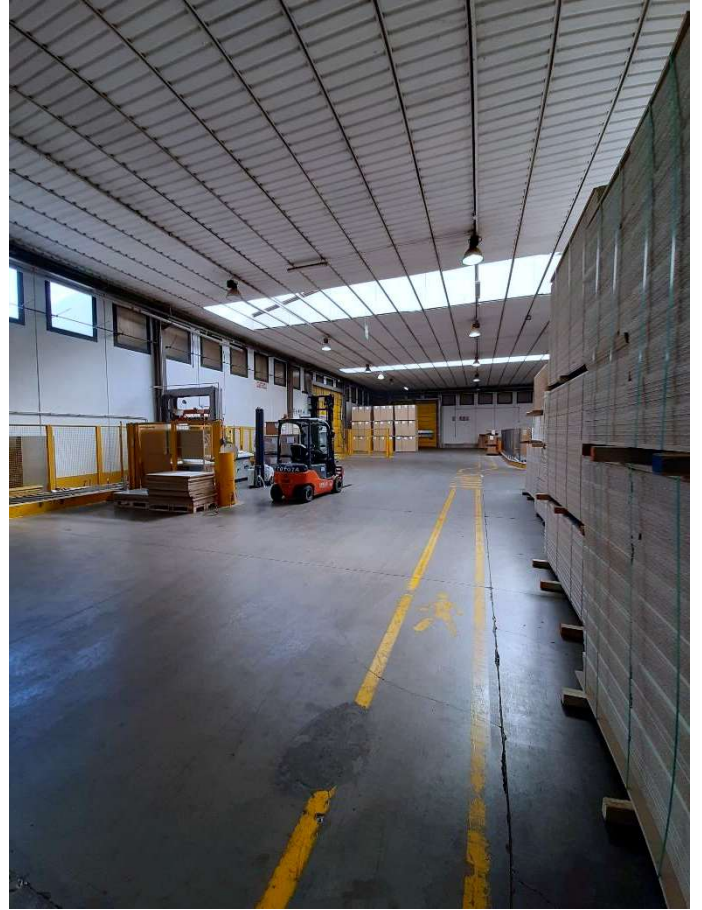




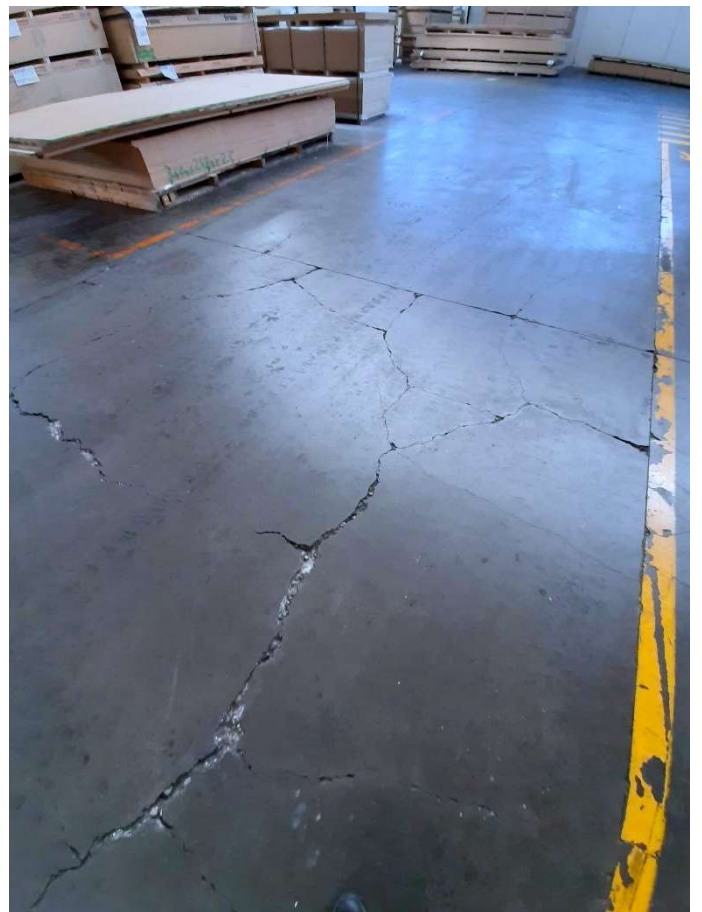
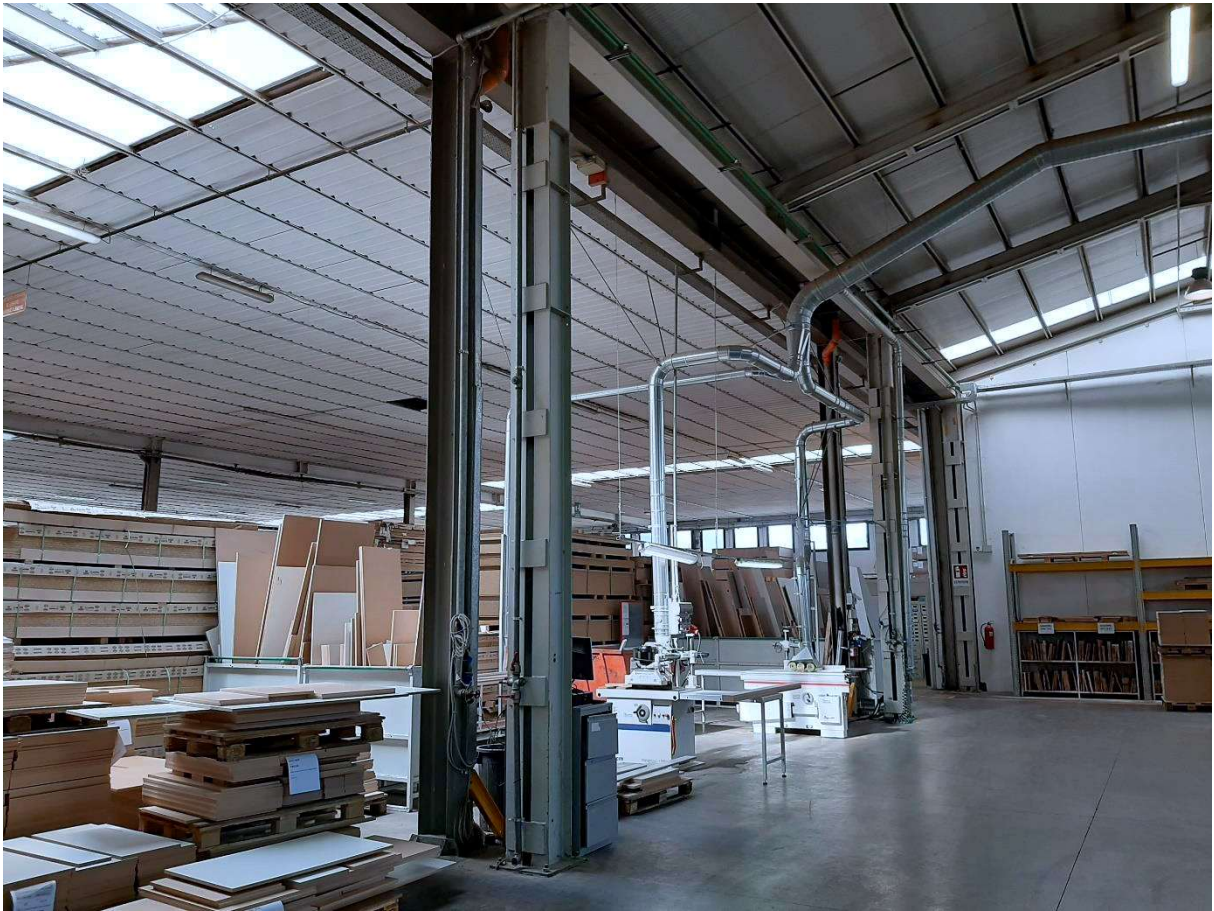
### Capannone (corpo principale)















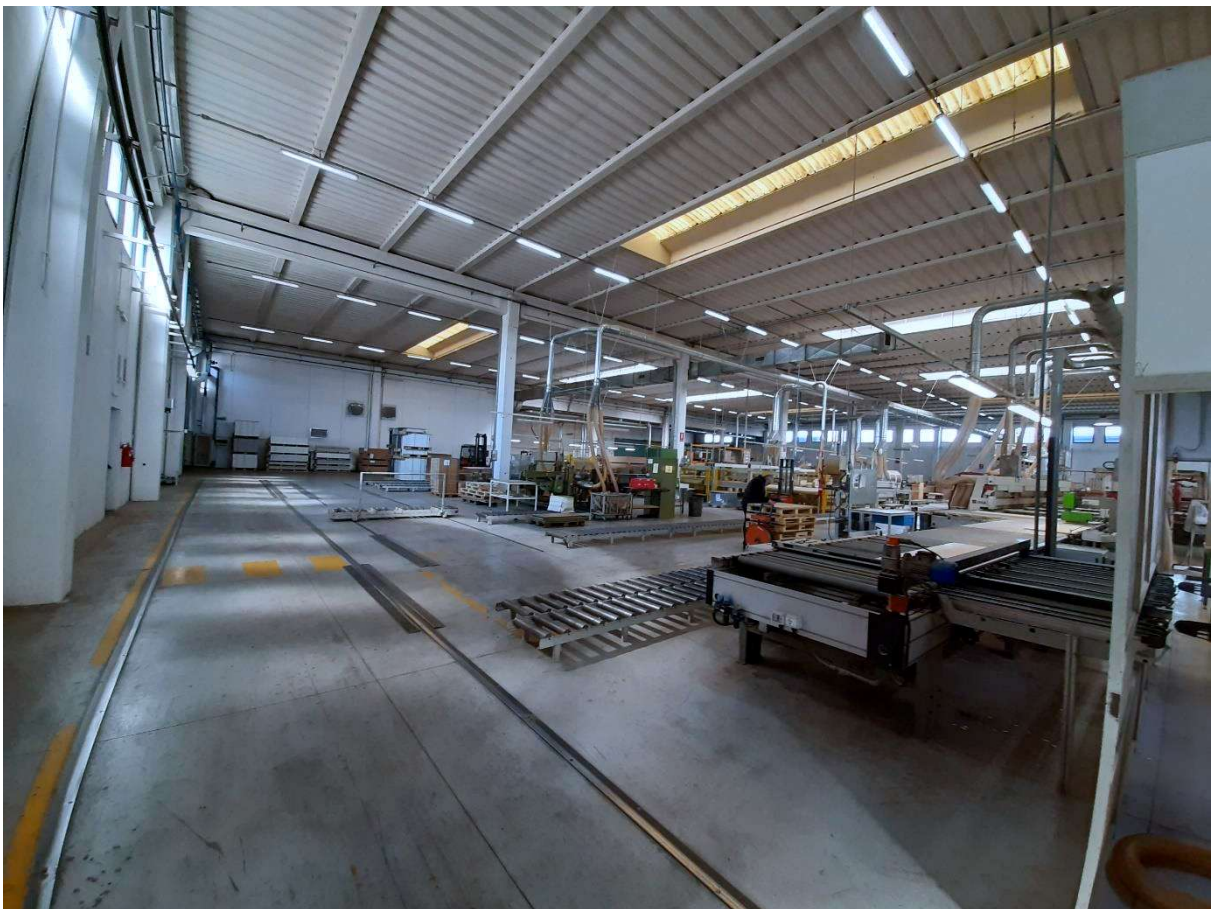














### Capannone (corpo secondario)





