RENZO BONAN architetto
Viale IV Novembre, 10A
31100 TREVISO

TRIBUNALE DI TREVISO
Esecuzione immobiliare n° 179/2025
promossa da
MARTE SPV S.R.L.

DUE LOTTI IN VENDITA

Lotto primo – laboratorio per arti e mestieri con affaccio d'angolo, dotato di tre vani di servizio e di un'area scoperta di pertinenza
Lotto secondo – laboratorio per arti e mestieri ad unico affaccio, dotato di tre vani di servizio e di un'area scoperta di pertinenza
CASALE SUL SILE, Via dell'Artigianato n. 3

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Paola Torresan
Giuramento Perito Stimatore: 29/12/2025
Udienza di comparizione delle parti: 30/9/2026

Treviso, 26/8/2026

Firmato Da: RENZO BONAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b41574a87cab08f71951cddcd359ec9

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Con provvedimento del 23/12/2025 il G.E. Dott.ssa Paola Torresan ha nominato lo scrivente esperto per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nell'E.I. **n._179/2025** promossa da Marte SPV S.r.l. (Conegliano, TV).
L'accettazione di incarico e il giuramento sono stati depositati il 29/12/2025 e l'udienza di comparizione delle parti fissata il giorno 30/9/2026 alle ore 9:50.
Il primo accesso si è svolto il 4/2/2026 assieme al Custode dott. Giovanni Orso; il sopralluogo a fini estimativi è stato effettuato autonomamente il 5/6/2026. Non sono stati richiesti differimenti dell'udienza di comparizione.

Individuazione dei lotti

I beni pignorati sono due laboratori confinanti all'interno di un capannone più ampio, collegati tra loro da un'apertura in quanto, originariamente, erano occupati da un'unica attività commerciale.
Le due parti sono ora affittate a due conduttori diversi e i contratti sono opponibili alla procedura.
Dal punto di vista estimativo risulta opportuno porre all'asta la proprietà in due lotti per i seguenti motivi:
- perché il taglio dimensionale di ciascuno, pressoché equivalente, consente una agevole collocazione sul mercato;
- perché ciascun affittuario può decidere per la parte che ha in uso;
- perché la separazione non comporta un decremento del valore complessivo dei beni pignorati.

I lotti individuati sono i seguenti:

Lotto primo, proprietà per l'intero
Laboratorio con affaccio d'angolo a nord e ad est, dotato di tre vani di servizio e di un'area scoperta di pertinenza di 725 metri quadrati catastali**.**
Prezzo base d'asta € 80.500,00.

Lotto secondo, proprietà per l'intero
Laboratorio con unico affaccio ad est, dotato di tre vani di servizio e di un'area scoperta di pertinenza di 142 metri quadrati catastali.
Prezzo base d'asta € 61.000,00.

1.0 Lotto primo

Proprietà per l'intero.
Parte di capannone ad uso laboratorio con affaccio d'angolo nord ed est, con tre vani di servizio e un'area scoperta di pertinenza di 725 metri quadrati catastali.

1.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

Casale sul Sile (TV), Via dell'Artigianato n. 3 – Zona Industriale Serena.
Percorrendo Via Schiavonia-Casale in direzione Preganziol, si svolta a sinistra in Via dell'Artigianato e subito ancora a sinistra.
Si percorre una via privata asfaltata, posta davanti ad altri laboratori sino a raggiungere l'ingresso carrabile situato a nord, nella parte terminale del prospetto

Firmato Da: RENZO BONAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b41574a87cab08f71951cddcd359ec9

nord. Si tratta di un portone a due ante con sopraluce dove all'interno dell'anta destra è stata ricavata una porta per pedoni; oltre a ciò, la stanza ufficio ha una propria porta con accesso diretto dalla strada. L'unità immobiliare è su un unico piano.

1.2 Identificazione catastale

Catasto Terreni
Casale sul Sile (Codice B879)
Foglio 16, particella 267, Ente Urbano, 1.134 m²
Derivata da tipo mappale del 27/03/1991, pratica n. 547067 in atti dal 30/12/2003.

Catasto Fabbricati
Casale sul Sile (Codice B879)
Sezione C - Foglio 4
Particella 267 sub. 1, F/1, 725 m², area urbana, Vicolo Schiavonia.
Particella 267 sub. 2, C/3, Classe U, 391 m², Totale 414 m², Euro 928,90
Vicolo Schiavonia Piano T.
(Allegati A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7 documentazione catastale)

1.3 Confini (da estratto di mappa, Foglio 16)

Nord Via Schiavonia, Est particella 361, sud particella 269 (Lotto 2), ovest particella 266.

1.4 Servitù attive o passive

Il trasferimento originario è stato fatto ed accettato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava, con tutte le servitù attive e passive inerenti, apparenti e non, anche se non risultanti dai pubblici registri o dai titoli di acquisto, nonché con gli accessori di legge, così come dalla parte cedente si ha in proprietà, nulla escluso od eccettuato .
Si richiamano:
- la convenzione stipulata con"Enel S.p.a." in data 24/6/1975 rep. n. 2095 Notaio Boldrini, registrata a Portogruaro il 10/7/1975 al n. 4543 e trascritta a Treviso il 18/7/1975 ai nn. 10127/869;
- la convenzione di lottizzazione stipulata in data 17/12/1986 rep. n. 24950 Notaio Mammucari, registrata a Treviso il 2/1/1987 al n. 68 pubb. e trascritta a Treviso il giorno 8/1/1987 ai nn. 374/313, in relazione alla quale la parte cedente dichiara che i relativi oneri sono stati integralmente assolti dall'originaria ditta lottizzante;
- la servitù di passaggio pedonale e carraio stipulata in data 17/5/1990 rep. n. 21079 Notaio Bianconi, registrata a Treviso i l6/6/1990 al n. 2888/v pubb. e Treviso il 15/6/1990 ai nn. 15676/11635.
(Da relazione notarile)

1.5 Titoli di provenienza

1) Riscatto anticipato di locazione finanziaria in data 8/6/1998 rep. n. 44603, raccolta n. 7065 avv. Lorenzo Ferretto, notaio in Treviso, registrato a Treviso il 26/6/1998 ai n. 3939 pubblici.

Firmato Da: RENZO BONAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b41574a87cab08f71951cddcd359ec9

Corrispettivo di riscatto Lire 190.000.000 (€ 98.126,81).

2) Atto notarile pubblico del 27/12/2007 Pubblico ufficiale Notaio Paolo Talice sede Treviso (TV) repertorio n. 68175, Sede 844 Registrazione Volume 1T n. 26564 registrato in data 28/12/2007: trasformazione di società, voltura n. 17270.1/2024, pratica n. TV0131309 in atti dal 09/07/2024. da

(Allegato B1 – riscatto anticipato di locazione finanziaria)

1.6 Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

Iscrizioni

12/10/2017 nn. 34773/5950

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Rovigo il 18/08/2017 per € 212.657,40 a garanzia di € 212.657,40 contro la società esecutata per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 a favore [redacted] con sede in Casale di [redacted] gravante sugli immobili in oggetto.

25/09/2014 nn. 25587/3892

Ipoteca volontaria di € 400.000,00 a garanzia di € 200.000,00 derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto notaio Talice Paolo (Treviso) del 22/09/2014, rep.82359/30332, contro la società esecutata per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 a favore Centromarca Banca Credito Cooperativo Societa' Cooperativa con sede in Preganziol (TV), elettivamente domiciliata Preganziol (TV) – Via Dante Alighieri 2, gravante sugli immobili in oggetto.

Trascrizioni

17/06/2025 nn. 22833/16199

Verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Treviso e notificato il 03/06/2025 a favore MARTE SPV SRL con sede in Conegliano (TV) contro la società esecutata per il diritto di piena proprietà quota di 1/1 gravante sugli immobili in oggetto.

Certificazione notarile dott.ssa Maria Landolfo di Napoli, a tutto il 19/06/2025
L'ispezione in data 24/8/2026 (Allegato I2) non ha rilevato altre formalità contro.

1.7 Descrizione del lotto

Identificazione catastale: particella 267 sub. 2

Struttura edilizia

Il laboratorio ha una struttura portante prefabbricata costituita da fondazioni su plinti, pilastri, architravi, pareti perimetrali prefabbricate e copertura in c.a. precompresso, composta da travi serie "Ombrello" (produzione Nico Velo) h=105 cm.
La copertura è in eternit con una parte in pannelli traslucidi ondulati, tipici di una copertura in policarbonato/vetroresina, elementi curvi trasparenti per l'illuminazione naturale diretta.
Internamente vi è un contro soffitto opaco a pannelli in cartongesso che maschera la struttura portante, sorretto da un reticolo di listelli metallici, il quale diventa

Firmato Da: RENZO BONAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b41574a87cab08f71951cddcd359ec9

traslucido in corrispondenza dell'analoga parte di tetto. L'illuminazione naturale è garantita anche da una doppia fila di finestre, poste sui prospetti nord ed est, interrotta solo dal portone d'ingresso.
I tre vani di servizio, ossia un ufficio, un ex spogliatoio (ora ufficio) ed un wc, sono stati ricavati usando muratura in laterizio fino ad un'altezza di 2,70 m, chiudendo superiormente i vani con una soletta in cemento.
L'intero opificio, che ospita questo ed altri laboratori, ha pianta complessiva di forma rettangolare.

Finiture
Il pavimento interno del locale di produzione è in piastrelle di clinker mentre l'ufficio e il wc hanno un pavimento in piastrelle ceramiche di foggia e dimensioni diverse.
Le pareti interne del laboratorio sono piastrellate fino ad un'altezza di circa 2,70 m, i vani di servizio fino a 2 metri; la parti residue di muro verso l'alto sono intonacate e dipinte. E' presente un contro soffitto, già descritto, che determina un'altezza utile interna di 5,50 m.
I serramenti delle finestre e della porta dell'ufficio sono in metallo con vetrocamera presumibilmente anti sfondamento; i serramenti per finestra del laboratorio sono anch'essi in metallo, senza ante apribili.
Il serramento del portone carrabile è in metallo, a due ante con sopraluce e all'interno dell'anta destra è stata ricavata una porta per pedoni.
E' presente un varco, chiuso stabilmente da un portone a scorrere, che collegava originariamente il Lotto 2.

Impianti
L'opificio dispone dell'impianto igienico sanitario con rete di smaltimento collegata a vasche chiarificatrici, l'impianto di approvvigionamento idrico collegato all'acquedotto comunale, l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento ad aria tramite caldaia a gas. L'ufficio dispone di un climatizzatore fisso a parete (split).
Non sono presenti gli impianti antincendio e d'allarme.
Non sono state rese certificazioni di conformità degli impianti.
Annotazione
L'impianto elettrico attualmente è unico e fornisce due unità immobiliari contigue tra loro (Lotto 1 e Lotto 2); l'affittuario si è fatto carico nel contratto di applicare un conta kilowatt che permetterà un conteggio separato dei consumi, in comune accordo con l'unità attigua.
(Allegato C1 fotografie)

Condizioni di conservazione e manutenzione
L'immobile manifesta un problema di infiltrazioni interne di acqua piovana causate dall'incapacità degli scarichi del tetto – inseriti nella struttura interna del manufatto - di smaltire precipitazioni abbondanti lungo il lato est del capannone, dove la copertura convoglia lo scarico.
Un proprietario confinante, estraneo all'esecuzione, subendo lo stesso problema nell'immobile affacciato ad est, è intervenuto bucando la parete perimetrale e

Firmato Da: RENZO BONAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b41574a87cab08f71951cdddcd359ec9

costruendo una grondaia esterna in acciaio; ciò ha permesso all'acqua di defluire e arrivare a terra tramite nuovi pluviali esterni, evitando accumuli alla base del tetto e quindi percolazioni verso l'interno.
Durante il sopralluogo del 5/6/2026 è stato spiegato all'affittuario che solo in casi di estrema gravità, su motivata segnalazione del Custode Giudiziario e conseguente autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, il procedente potrebbe farsi carico degli oneri di sistemazione, non avendo alcuna convenienza a sostenere altre spese.
***Va precisato che l'affittuario**, al momento della firma del contratto di affitto nel 2025, aveva dichiarato di essere a perfetta conoscenza della presenza di infiltrazioni dal tetto dell'immobile **e, in accordo con il locatore, di assumersi l'onere di provvedere a sue totale cura e spese alle riparazioni necessarie**, senza nulla a pretendere dal locatore.*
L'acqua piovana in eccesso si distribuisce sul contro soffitto e lo imbeve d'acqua, danneggiando i pannelli, alcuni in modo irreparabile, e poi scende a terra sia lungo il perimetro nord che nella zona centrale.
Non ci sono rilievi per stabilire con esattezza la frequenza del fenomeno: sicuramente le infiltrazioni interne compaiono in concomitanza di temporali con abbondanti precipitazioni.
A fine luglio 2026 lo stesso l'affittuario ha documentato fotograficamente al Custode Giudiziario un'infiltrazione lamentandosi per il problema, ma non ha, sino ad ora, indicato le opere eseguite per rispettare l'impegno contrattuale.
Il laboratorio è utilizzato come deposito di pallet (noti anche come bancali o pedane) accatastati verso le pareti perimetrali per l'intera altezza utile.
Si tratta di semplici strutture in legno utilizzate nella logistica e nei magazzini per appoggiare e movimentare merci in modo sicuro tramite carrelli elevatori.
In conclusione, per questi motivi e per lo stato dei luoghi si può ritenere complessivamente mediocre lo stato complessivo di conservazione e manutenzione. La costruzione ha un'età di circa 38 anni ed è stata costruita con tecniche obsolete per quanto riguarda il contenimento energetico.

Riepilogo dimensionale

	Superfici lorde	Altezze
Laboratorio	375,40 m²	5,50 m
Ufficio (due vani)	28,80m²	2,70 m
Servizi igienici	5,50 m²	2,70 m
Totale	**409,70 m²**	
Area scoperta di pertinenza	725 m²	

Area scoperta
Identificazione catastale: Particella 267 sub. 1
Si tratta di una superficie di servizio, gravata da servitù di passaggio, che segue l'andamento nord est del laboratorio. In parte è pavimentata con tessere in cemento e viene utilizzata per il parcheggio di auto e camion; in parte è asfaltata e serve al movimento dei mezzi e delle persone attorno al capannone.

Firmato Da: RENZO BONAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b41574a87cab08f71951cdddd359ec9

L'area è dotata di sotto servizi (rete meteorica e fognaria) ed è delimitata lungo i confini nord ed est da una siepe; costituisce un tutt'uno indiviso con le confinanti aree esterne.
(Allegato C1 fotografie)

1.8 Destinazione urbanistica

Ai sensi del vigente strumento urbanistico l'area è sottoposta alla seguente destinazione e vincoli.

ART. 23 – Z.T.O. D1 per attività industriali, artigianali, direzionali, totalmente o parzialmente edificate.

Comprendono le parti del territorio destinate ad attività industriali, artigianali, direzionali, totalmente o parzialmente edificate, per le quali il P.I. prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi e l'ampliamento e la ristrutturazione singola degli edifici esistenti.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti attività:
- attività industriali;
- attività artigianali;
- attività direzionali;
- pubblici esercizi per superfici complessive non superiori a 200 mq.;
- attività commerciali, se complementari alle attività di produzione artigianale, industriale, o di vendita all'ingrosso, fino a 50 mq di superficie di vendita;

Sono escluse le seguenti attività:
- produzione di sostanze chimiche di base o di prodotti e materiali dell'industria chimica che presentino problemi di tossicità ed infiammabilità;
- attività produttive provviste di impianti per la produzione di cls. superiore a mc. 10 giornalieri;
- attività di accumulo, trattamento e smaltimento dei rifiuti speciali urbani e tossico-nocivi, fatta eccezione per le sole attività di recupero.

Disposizioni particolari

Per gli edifici residenziali esistenti è consentita una volumetria aggiuntiva massima di mc 150 esclusivamente per motivi igienico–sanitari. Per la casa destinata al custode è consentita una volumetria massima di 500 mc.

Non è consentito collocare in dette zone tende, carrelli mobili e strutture mobili di qualsiasi tipo. Sono ammesse strutture mobili temporanee solo nel caso dell'apertura di cantieri fino alla loro chiusura, previa stipula di "atto d'obbligo unilaterale" ed idoneo atto cauzionale a garanzia del Comune

ART. 49 – Servizi a rete e puntuali elettrodotti

I principali elettrodotti presenti nel territorio comunale, classificati secondo la tensione di esercizio, sono

a) "Meduno-Villabona", 132 kV;
b) "Spinea-Fossalta", 132 kV;
c) "Scorzè-Treviso", 220 kV;
d) "Salgareda-Treviso", 220 kV;

Firmato Da: RENZO BONAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b41574a87cab08f71951cdddcd359ec9

e) “Salgareda-Venezia”,380 kV.
per ciascuno dei quali le fasce di rispetto degli elettrodotti devono essere calcolate in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29/05/2008.
Le fasce di rispetto rappresentate nelle Tavole di Progetto del P.I. sono indicative, il Comune richiede successivamente all’entrata in vigore del P.I., all’ente proprietario/gestore dell’elettrodotto di comunicare l’ampiezza delle fasce di rispetto ed i dati utilizzati per il calcolo delle stesse.
Ai sensi dell’Art. 4, comma 1, lettera h) della L. 36/2008, all’interno delle fasce dei rispetto degli elettrodotti non è consentita alcuna destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore giornaliere.
Nell’ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita:
- la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- il restauro;
- il risanamento conservativo;
- la demolizione senza ricostruzione.
- la demolizione e ricostruzione di tutta la volumetria esistente degli edifici residenziali ricadenti in Zona Agricola e/o Z.T.O. diverse dalla zona agricola, al di fuori delle suddette fasce e anche dello stesso fondo di proprietà, in un altro fondo, e nel rispetto dei parametri fissati dalle presenti N.T.O. ad eccezione degli indici di densità edilizia. Non è ammessa la ricostruzione nelle Zone Agricole del Parco Regionale del Fiume Sile individuate dalle presenti N.T.O.;
- l’ampliamento e la ristrutturazione edilizia dei fabbricati residenziali esistenti, qualora comportino il mantenimento o la riduzione delle unità immobiliari esistenti e non sopravanzino verso il vincolo;
- i cambi di destinazione d’uso degli edifici, nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa della Z.T.O. di appartenenza, solo al fine di garantirvi tempi di permanenza delle persone inferiori alle quattro ore;
- il trasferimento degli edifici a destinazione non residenziale esclusivamente in zona propria.
Nel nostro caso l’elettrodotto posto sopra i laboratori è il “Salgareda-Venezia” da 380 kV. Per escludere la pericolosità e garantire la conformità legale all'interno del capannone, sarebbe necessario effettuare una Valutazione del Rischio CEM, includendo nel Documento di Valutazione dei Rischi (DVR) una misurazione strumentale dei campi elettromagnetici svolta da un tecnico specializzato o richiedere i dati all'ARPA regionale.

1.9 Conformità edilizia

Precisazioni
La richiesta di accesso atti amministrativi è stata presentata presso il Comune di Casale sul Sile il 10/3/2026.
Nel modulo di richiesta sono state riportate le pratiche edilizie indicate nel titolo di provenienza *"Riscatto anticipato di locazione finanziaria" in data 8/6/1998 rep. n.*

Firmato Da: RENZO BONAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b41574a87cab08f71951cddcd359ec9

44603; la risposta dell'Ufficio tecnico, da intendersi come invio di pratiche edilizie a seguito del pagamento dei relativi diritti amministrativi, è avvenuta il 25/5/2026 ossia 75 giorni dopo.
Dopo aver analizzato il materiale ho segnalato alcune discrepanze rispetto agli atti richiesti: alcune pratiche ricevute riguardavano porzioni di capannone non pignorato e mancavano documenti così come indicati nell'atto di compravendita.
Il 26/5/2025 il tecnico del Comune ha ammesso per e.mail la ridotta corrispondenza tra il materiale richiesto e quanto inviato, rimettendo la conclusione della pratica ad un controllo successivo.
Da quella data, nonostante due telefonate ed alcune e.mail di sollecito, non è pervenuta nessuna risposta né integrazione documentale.
Precisando che quanto indicato nell'atto di compravendita potrebbe non essere del tutto corretto, dato che la dichiarazione veritiera spetta al venditore e al Notaio solo un controllo formale, il Comune comunque non si è nemmeno espresso sull'esistenza delle pratiche richieste e non inviate.
La valutazione delle difformità edilizie riscontrate sarà perciò effettuata sulla base della documentazione pervenuta il 25/5/2026, e nulla potrà essere addebitato allo scrivente qualora, successivamente, dovessero emergere nuovi e diversi documenti.
A favore si precisa che gli immobili dispongono di agibilità generale di costruzione e specifica per mappale.

Titoli edilizi indicati nell'atto di compravendita
Concessione edilizia n. 76/4860 in data 1/7/1987.
Variante n. 198/6038 in data 28/11/1990.
Variante n. 11625/90 in data 16/5/1991.
Agibilità in data 12/2/1992 con decorrenza dal 22/1/1992.

Titoli edilizi forniti dal Comune
Concessione edilizia n. 76/4860 in data 1/7/1987
Variante n. 198/6038 in data 28/11/1990.
Agibilità generale (mappali 229,232 FG. 16)in data 8/1/1992 n.1/1992 Rif. 6492
Agibilità specifica (Mappale 267 FG. 16) in data 12/2/1992 n.8/1992 rif. 6304 con decorrenza dal 22/1/1992.
(Allegato D1 – titoli edilizi)

Esito del sopralluogo
Attraverso il sopralluogo sono state rilevate tre difformità attinenti il distributivo.
Nella zona ufficio sono stati ricavati un varco di collegamento e una finestra su parete interna; nella parete sud del laboratorio, a confine con il Lotto 2 (particella n. 269), è stato aperto un varco di collegamento tra le due parti, chiuso con un portone a scorrere.
Si tratta di modifiche di modesta entità che non riguardano i prospetti esterni, non interessano punti focali portanti e mantengono invariata la destinazione d'uso degli ambienti.

Firmato Da: RENZO BONAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b41574a87cab08f71951cdddcd359ec9

Si prevede la presentazione di una SCIA in sanatoria che regolarizzi lo stato modificato con un costo complessivo di onorari, spese, sanzioni stimato in 3.000 euro.
Il costo della sanatoria del portone di collegamento tra il lotto 1 e 2 sarà prima concordato tra le parti e poi suddiviso nel costo tra i due nuovi proprietari.
Qualora non ci fosse interesse a mantenere l'opera, verranno suddivisi i costi di ripristino, qui non computati.
(Allegato E1 – tavola comparativa)

Conformità catastale
La planimetria catastale non riporta le difformità su indicate; potrà essere aggiornata per rendere corretta la descrizione tecnica non comportando variazioni di reddito.
Il varco verso il Lotto 2 non è indicato.

Attestato di prestazione energetica
La redazione dell'A.P.E. non è carico della procedura esecutiva.
Allegata al contratto di affitto c'è un'attestazione in data 28/12/2015 che classifica il laboratorio in classe G, essendo stato costruito circa 38 anni fa con tecniche obsolete per quanto riguarda il contenimento energetico.

1.10 Disponibilità dell'immobile

Si precisa che l'Agenzia delle Entrate ha fornito una risposta incompleta riguardo l'esistenza dei contratti di affitto, indicando un contratto risolto del 2025 e un contratto non determinabile del 2022.
Il contratto qui sotto indicato è stato fornito dall'affittuario.
Contratto di locazione ad uso non abitativo (art. 27, Legge 47/1985) opponibile alla procedura, stipulato il 7/3/2025 prima della data di notifica del pignoramento (3/6/2025).
Affittuaria:
Durata anni sei (6) dal 1/3/2025 al 28/2/2031 con possibilità di rinnovo automatico per altri sei anni salvo disdetta sei mesi prima.
Il canone di locazione stabilizzato è pari a € 12.000, da corrispondere in 12 rate anticipate di € 1.000,00 entro il 5 del mese.
Il contratto è esente IVA ai dell'art. 10, comma 1 n.8 del DPR n. 633/1972.
Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura massima del 75% della variazione ISTAT a partire dal 1/1/2027.
Il conduttore è a conoscenza che l'impianto elettrico attualmente è unico e fornisce due unità immobiliari contigue tra loro; si prenderà pertanto l'obbligo, di applicare un conta kilowatt che permetterà un conteggio dei consumi in comune accordo con l'unità attigua entro e non oltre il 31.03.2025. Tali consumi dovranno essere saldati entro i termini stabiliti dal gestore.
Il conduttore dichiara di aver esaminato le unità immobiliari e di averle trovate adatte al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.

Firmato Da: RENZO BONAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b41574a87cab08f71951cddcd359ec9

Il conduttore dichiara di essere a perfetta conoscenza della presenza di infiltrazioni dal tetto dell'immobile e, in accordo con il locatore, si assume l'onere di provvedere a sue totale cura e spese alle riparazioni necessarie, senza nulla a pretendere dal locatore.
Le unità immobiliari vengono prese in consegna da pulire e da tinteggiare.
Il conduttore è a conoscenza che l'impianto elettrico attualmente è unico e fornisce due unità immobiliari contigue tra loro; si prenderà pertanto l'obbligo, di applicare un conta kilowatt che permetterà un conteggio dei consumi in comune accordo con l'unità attigua entro e non oltre il 31.03.2025.
Tali consumi dovranno essere saldati entro i termini stabiliti dal gestore.
In data 11/04/2025 alle ore 16:22 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 250411162257335l6 il file 010325-280231-panificiosar.ccf.
(Allegati F1 - contratto e I1 - esito ispezione Agenzia delle Entrate)

1.10.1 Verifica di congruità del canone di locazione
Per rispondere ai chiarimenti previsti ai sensi dell'art. 173 bis disposizioni attività esperto stimatore, è stata effettuata la verifica di congruità del canone di locazione. Ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. *"Un canone di locazione può definirsi congruo se non è inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni".*
Verificati i prezzi medi delle locazioni di immobili residenziali, compresi i valori forniti dell'Agenzia delle Entrate, il canone di locazione di € 1.000/mese si può considerare congruo.

Elementi di valutazione
Gli annunci disponibili a Casale sul Sile per immobili ordinari offrono, ad esempio, 350 m² a €1.350/mese (3,86 €/m²/mese) e 500 m² in buone condizioni a €2.500/mese (5,00 €/m²/mese). Un immobile di 1.300 m² è proposto a circa 4 €/m²/mese.
Un capannone di 450 m² completamente ristrutturato e con 20 posti auto viene invece proposto a € 3.700/mese, cioè circa 8,22 €/m², ma è evidentemente un prodotto qualitativamente molto superiore e non direttamente comparabile.
L'Agenzia delle Entrate indica circa € 2,1/m², ma è frutto di un'elaborazione statistica più che un rilevamento di mercato.
Considerando:
- 409 m² lordi;
- zona industriale Serena-Schiavonia;
- età circa 38 anni;
- cattiva manutenzione;
- presenza di infiltrazioni di acqua piovana;
- scarsa area scoperta;
- elettrodotto sovrastante il fabbricato,

il tutto porta ad una commerciabilità sensibilmente inferiore rispetto a un capannone ordinario, per cui è più realistico un canone di 3,00 – 3,50 €/m²/mese.
Usando il prezzo medio di questa forbice si ottiene:
(409 × € 3,25/m²) = € 1.329/mese.
Il canone di € 1.000,00/mese non è inferiore di un terzo e quindi si considera congruo.

Firmato Da: RENZO BONAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b41574a87cab08f71951cdddcd359ec9

1.11 Divisibilità

Data la configurazione e la tipologia attuale ossia un laboratorio mono funzionale, non è possibile né conveniente procedere ad una vendita frazionata del cespite.

1.12 Stima del valore a base d'asta

Considerazioni estimative

Casale sul Sile è un comune di circa 13.000 abitanti in provincia di Treviso. Sorge lungo le rive del fiume Sile ed è inserito nel territorio del Parco Regionale del Fiume Sile, caratterizzato da un ambiente naturale pianeggiante, da una forte tradizione legata alla navigazione fluviale storica e da un'economia che unisce agricoltura, artigianato e piccole industrie.

La Zona Industriale Serena (nota anche come Serena-Schiavonia) è un'area produttiva e logistica strategica, situata a circa 3 km dal centro comunale, con diversi collegamenti viari verso Treviso, Venezia e il Passante di Mestre.

L'area ha una vocazione logistica e produttiva, con capannoni di varie metrature dotati di aree uffici e corti recintate.

A Casale sul Sile i valori immobiliari medi per i laboratori e gli immobili produttivi si attestano indicativamente tra i 350 €/m² e i 500 €/m² per la compravendita, variando in base allo stato di conservazione e alla specifica localizzazione nell'area produttiva.

Calcolo dei fattori di deprezzamento

L'analisi delle singole componenti dell'immobile evidenzia quanto segue:

a) lo stato di conservazione mediocre e la presenza di una copertura in eternit abbassa la quotazione del laboratorio a immobile da ristrutturare. La stima indicativa scende a circa 200–280 €/m² per 409,70 m² lordi.

b) la presenza di cavi ad alta tensione che attraversano la proprietà comporta una servitù di elettrodotto. Questo vincolo limita fortemente l'uso dei terreni sottostanti, introduce vincoli di edificabilità/manutenzione e comporta un deprezzamento commerciale intrinseco stabilito in un 15% del valore del cespite.

c) l' area scoperta di 725 m² con servitù di passaggio, l'impossibilità di recintare l'area o di usarla in via esclusiva riduce a valore minimo il suo contributo economico.

Ha utilità come area di transito coatta ed in piccola parte come stallo di sosta.

d) l'ufficio e i servizi (28 m²): la presenza di un blocco uffici e del bagno è un elemento funzionale necessario, ma dato lo stato generale e le piccole dimensioni non genera in sé un plusvalore rilevante. Il valore a metro quadrato è assimilato a quello del laboratorio.

e) la visibilità dell'immobile da Via Schiavonia-Casale è ridotta e l'accesso dalla lottizzazione non è agevole.

Stima del valore di mercato

	Superfici	Valore €/m²	**Valori**
Laboratorio compresi gli uffici e il servizio.	409,70 m²	280,00	€ 114.700
Area scoperta	725 m²	10,00	€ 7.250
Totale			€ 121.950

Firmato Da: RENZO BONAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b41574a87cab08f71951cdddcd359ec9

Deprezzamento dovuto al passaggio dell'elettrodotto	-15%	- € 18.300
A sottrarre il costo della sanatoria		- € 3.000
Restano – valore arrotondato		**€ 100.650**
Deprezzamento 20% [1]		€ 20.130
Prezzo base d'asta arrotondato		**€ 80.500**

[1] *percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari*

1.13 Riepilogo

Prezzo base d'asta LOTTO 1

Proprietà per l'intero **€ 80.500,00**
(Euro ottantamilacinquecento/00).

Elenco allegati LOTTO 1

A) Agenzia del Territorio – Catasto Terreni e Fabbricati

- A1 Mappa catastale Foglio 16 con proprietà evidenziata
- A2 Visura Catasto terreni part. 267
- A3 Elaborato planimetrico part. 267
- A4 Elenco dei subalterni assegnati part. 267
- A5 Planimetria part. 267 sub 1 – area scoperta
- A6 Planimetria part. 267 sub 2 – laboratorio
- A7 Visura per soggetto

B) Titolo di provenienza

- B1 1996 Atto di compravendita Notaio L. Ferretto

C) Fotografie

- C1 Fotografie esterni interni n. 14

D) Titoli edilizi

- D1 Concessione edilizia n. 76/4860 in data 1/7/1987.
  Variante n. 198/6038 in data 28/11/1990.
  Agibilità generale (mappali 229,232 FG. 16)in data 8/1/1992 n.1/1992 Rif. 6492.
  Agibilità specifica (Mappale 267 FG. 16) in data 12/2/1992 n.8/1992 rif. 6304 con decorrenza dal 22/1/1992.
  Grafici di progetto, comunicazione Enel del 16/4/1987.

E) Descrizione difformità

- E1 Tavola comparativa difformità.

F) Contratti di affitto

- F1 Contratto stipulato il 7/3/2025, opponibile alla procedura.
  Registrazione contratto.

I) Ispezioni

- I1 Ispezione Agenzia delle Entrate – incompleta.
- I2 Ispezione S.P.I. n. T15999 del 24/8/2026 negativa.

L) Nota di sintesi per l'ordinanza di vendita (solo fascicolo digitale).

Firmato Da: RENZO BONAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b41574a87cab08f71951cdddcd359ec9

2.0 Lotto secondo

Proprietà per l'intero.

Parte di capannone ad uso laboratorio con affaccio unico ad est, con tre vani di servizio e un'area scoperta di pertinenza di 142 metri quadrati catastali.

2.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

Casale sul Sile (TV), Via dell'Artigianato n. 3 – Zona Industriale Serena.
Percorrendo Via Schiavonia-Casale in direzione Preganziol, si svolta a sinistra in Via dell'Artigianato e subito ancora a sinistra.
Si percorre una via privata asfaltata, posta davanti ad altri laboratori (tra questi il Lotto 1) quindi si gira a destra sino a raggiungere, dopo pochi metri, l'ingresso carrabile.
Trattasi di un portone a due ante con sopraluce dove all'interno dell'anta sinistra è stata ricavata una porta per pedoni; oltre a ciò, la stanza ufficio ha una propria porta con accesso diretto dalla strada. L'unità immobiliare è su un unico piano.

2.2 Identificazione catastale

Catasto Terreni
Casale sul Sile (Codice B879)
Foglio 16, particella 269, Ente Urbano, 539 m²
Derivata da tipo mappale del 27/03/1991, pratica n. 547067 in atti dal 30/12/2003.

Catasto Fabbricati
Casale sul Sile (Codice B879)
Sezione C - Foglio 4
Particella 269 sub. 1, F/1, 142 m², Vicolo Schiavonia.
Particella 269 sub. 2, C/3, Classe U, 381 m², totale 404 m², Euro 905,14
Vicolo Schiavonia Piano T.
(Allegati A1, A2, A3, A4, A5, A6, A7 documentazione catastale)

2.3 Confini (da estratto di mappa, Foglio 16)

Nord particella 267 (Lotto 1), Est particella 361, sud particella 271, ovest particella 268.

2.4 Servitù attive o passive

Il trasferimento originario è stato fatto ed accettato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava, con tutte le servitù attive e passive inerenti, apparenti e non, anche se non risultanti dai pubblici registri o dai titoli di acquisto, nonché con gli accessori di legge, così come dalla parte cedente si ha in proprietà, nulla escluso od eccettuato .
Si richiamano:
- la convenzione stipulata con"Enel S.p.a." in data 24/6/1975 rep. n. 2095 Notaio Boldrini, registrata a Portogruaro il 10/7/1975 al n. 4543 e trascritta a Treviso il 18/7/1975 ai nn. 10127/869;

Firmato Da: RENZO BONAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b41574a87cab08f71951cdddcd359ec9

- la convenzione di lottizzazione stipulata in data 17/12/1986 rep. n. 24950 Notaio Mammucari, registrata a Treviso il 2/1/1987 al n. 68 pubb. e trascritta a Treviso il giorno 8/1/1987 ai nn. 374/313, in relazione alla quale la parte cedente dichiara che i relativi oneri sono stati integralmente assolti dall'originaria ditta lottizzante;
- la servitù di passaggio pedonale e carraio stipulata in data 17/5/1990 rep. n. 21079 Notaio Bianconi, registrata a Treviso i l6/6/1990 al n. 2888/v pubb. e Treviso il 15/6/1990 ai nn. 15676/11635.
(Da relazione notarile)

2.5 Titoli di provenienza

1) Riscatto anticipato di locazione finanziaria in data 8/6/1998 rep. n. 44603, raccolta n. 7065 avv. Lorenzo Ferretto, notaio in Treviso, registrato a Treviso il 26/6/1998 ai n. 3939 pubblici.
Corrispettivo di riscatto Lire 190.000.000 (€ 98.126,81).
2) Atto notarile pubblico del 27/12/2007 Pubblico ufficiale Notaio Paolo Talice sede Treviso (TV) repertorio n. 68175, Sede 844 Registrazione Volume 1T n. 26564 registrato in data 28/12/2007: trasformazione di società, voltura n. 17270.1/2024, pratica n. TV0131399 in atti dal 09/07/2024. da

(Allegato B1 – riscatto anticipato di locazione finanziaria)

2.6 Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

Iscrizioni

12/10/2017 nn. 34773/5950
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Rovigo il 18/08/2017 per € 212.657,40 a garanzia di € 212.657,40 contro la società esecutata per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 a favore [redacted] con sede in Casale [redacted] gravante sugli immobili in oggetto.

25/09/2014 nn. 25587/3892
Ipoteca volontaria di € 400.000,00 a garanzia di € 200.000,00 derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto notaio Talice Paolo (Treviso) del 22/09/2014, rep.82359/30332, contro la società esecutata per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 a favore Centromarca Banca Credito Cooperativo Societa' Cooperativa con sede in Preganziol (TV), elettivamente domiciliata Preganziol (TV) – Via Dante Alighieri 2, gravante sugli immobili in oggetto.

Trascrizioni

17/06/2025 nn. 22833/16199
Verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Treviso e notificato il 03/06/2025 a favore Marte SPV SRL con sede in Conegliano (TV) contro la società esecutata per il diritto di piena proprietà quota di 1/1 gravante sugli immobili in oggetto.

Certificazione notarile dott.ssa Maria Landolfo di Napoli, a tutto il 19/06/2025
L'ispezione in data 24/8/2026 (Allegato I2) non ha rilevato altre formalità contro.

Firmato Da: RENZO BONAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b41574a87cab08f71951cddcd359ec9

2.7 Descrizione del lotto

Identificazione catastale: particella 269 sub. 2

Struttura edilizia

Il laboratorio ha una struttura portante prefabbricata costituita da fondazioni su plinti, pilastri, architravi, pareti perimetrali prefabbricate e copertura in c.a. precompresso, composta da travi serie "Ombrello" (produzione Nico Velo) h=105 cm.

La copertura è in eternit con una parte in pannelli traslucidi ondulati, tipici di una copertura in policarbonato/vetroresina, elementi curvi trasparenti per l'illuminazione naturale diretta.

Internamente vi è un contro soffitto opaco a pannelli in cartongesso che maschera la struttura portante, sorretto da un reticolo di listelli metallici, il quale diventa traslucido in corrispondenza dell'analoga parte di tetto. L'illuminazione naturale è garantita anche da una doppia fila di finestre, poste sul prospetto est, interrotta solo dal portone d'ingresso.

I tre vani di servizio, ossia un ex deposito farina ora ufficio, uno spogliatoio ed un wc, sono stati ricavati usando muratura in laterizio fino ad un'altezza di 2,70 m, chiudendo superiormente i vani con una soletta in cemento.

L'intero opificio, che ospita questo ed altri laboratori, ha pianta complessiva di forma rettangolare.

Finiture

Il pavimento interno del locale di produzione è in piastrelle di clinker in cattivo stato di conservazione, con parti mancanti, mentre l'ufficio e il wc hanno un pavimento in piastrelle ceramiche di foggia e dimensioni diverse.

Le pareti interne del laboratorio sono piastrellate fino ad un'altezza di circa 2,70 m, i vani di servizio fino a 2 metri; la parti residue di muro verso l'alto sono intonacate e dipinte.

E' presente un contro soffitto, già descritto, che determina un'altezza utile interna di 5,50 m.

I serramenti delle finestre e della porta dell'ufficio sono in metallo con vetrocamera presumibilmente anti sfondamento; i serramenti per finestra del laboratorio sono anch'essi in metallo, senza ante apribili.

Il serramento del portone carrabile è in metallo, a due ante con sopraluce e all'interno dell'anta destra è stata ricavata una porta per pedoni.

E' presente un varco, chiuso stabilmente da un portone a scorrere, che collegava originariamente il Lotto 1.

Impianti

L'opificio dispone dell'impianto igienico sanitario con rete di smaltimento collegata a vasche chiarificatrici, l'impianto di approvvigionamento idrico collegato all'acquedotto comunale, l'impianto elettrico, l'impianto di riscaldamento ad aria tramite caldaia a gas. Non sono presenti gli impianti antincendio e d'allarme.

Non sono state rese certificazioni di conformità degli impianti.

Firmato Da: RENZO BONAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b41574a87cab08f71951cddcd359ec9

Annotazione
L'impianto elettrico attualmente è unico e fornisce due unità immobiliari contigue tra loro (Lotto 1 e Lotto 2); l'affittuario del Lotto 1 si è fatto carico nel contratto di applicare un conta kilowatt che permetterà un conteggio separato dei consumi, in comune accordo con l'unità attigua.

Condizioni di conservazione e manutenzione
L'immobile manifesta un problema di infiltrazioni interne di acqua piovana causate dall'incapacità degli scarichi del tetto – inseriti nella struttura interna del manufatto - di smaltire precipitazioni abbondanti lungo il lato est del capannone, dove la copertura convoglia lo scarico.
Un proprietario confinante, estraneo all'esecuzione, subendo lo stesso problema nell'immobile affacciato ad est, è intervenuto bucando la parete perimetrale e costruendo una grondaia esterna in acciaio; ciò ha permesso all'acqua di defluire e arrivare a terra tramite nuovi pluviali esterni, evitando accumuli alla base del tetto e quindi percolazioni verso l'interno.
Durante il sopralluogo del 5/6/2026 è stato spiegato all'affittuario che solo in casi di estrema gravità, su motivata segnalazione del Custode Giudiziario e conseguente autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, il procedente potrebbe farsi carico degli oneri di sistemazione, non avendo convenienza a sostenere altre spese.
***Va precisato che l'affittuario**, al momento della firma del contratto di affitto nel 2025, ha dichiarato di essere a perfetta conoscenza della presenza di infiltrazioni dal tetto dell'immobile **e, in accordo con il locatore, di assumersi l'onere di provvedere a sue totale cura e spese alle riparazioni necessarie**, senza nulla a pretendere dal locatore.*
L'acqua piovana in eccesso si distribuisce sul contro soffitto e lo imbeve d'acqua, danneggiando i pannelli, poi scende a terra lungo il perimetro est formando macchie d'umidità e muffe.
Non ci sono rilievi per stabilire con esattezza la frequenza del fenomeno: sicuramente le infiltrazioni interne compaiono in concomitanza di temporali con abbondanti precipitazioni.
L'affittuario non ha sino ad ora documentato quali e quante opere sono state eseguite per rispettare l'impegno contrattuale.
Il laboratorio è utilizzato come falegnameria per la sistemazione di pallet (noti anche come bancali o pedane) accatastati verso le pareti perimetrali.
Si tratta di semplici strutture in legno utilizzate nella logistica e nei magazzini per appoggiare e movimentare merci in modo sicuro tramite carrelli elevatori.
In conclusione, per questi motivi e per lo stato dei luoghi si può ritenere complessivamente scadente lo stato complessivo di conservazione e manutenzione; rispetto al Lotto 1 è in condizioni peggiori avendo anche parti di pavimento del laboratorio senza piastrelle e formazione di muffe e macchie interne sulla facciata est.
La costruzione ha un'età di circa 38 anni ed è stata costruita con tecniche obsolete per quanto riguarda il contenimento energetico;
(Allegato C1 fotografie)

Firmato Da: RENZO BONAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b41574a87cab08f71951cddcd359ec9

Riepilogo dimensionale

	Superfici lorde	Altezze
Laboratorio	361,70 m²	5,50 m
Ufficio	12,00m²	2,70 m
Spogliatoio-doccia-wc	25,10 m²	2,70 m
Totale	**398,80 m²**	
Area scoperta di pertinenza	142 m²	

Area scoperta

Identificazione catastale: Particella 269 sub. 1

Si tratta di una superficie di servizio, gravata da servitù di passaggio, posta davanti il fronte est del laboratorio. In parte è pavimentata con tessere in cemento e viene utilizzata per il parcheggio di auto e camion; in parte è asfaltata e serve al movimento dei mezzi e delle persone attorno al capannone.

L'area è dotata di sotto servizi (rete meteorica e fognaria) ed è delimitata lungo il confine est da una siepe; costituisce un tutt'uno indiviso con le confinanti aree esterne.

(Allegato C1 fotografie)

2.8 Destinazione urbanistica

Ai sensi del vigente strumento urbanistico l'area è sottoposta alla seguente destinazione e vincoli.

ART. 23 – Z.T.O. D1 per attività industriali, artigianali, direzionali, totalmente o parzialmente edificate.

Comprendono le parti del territorio destinate ad attività industriali, artigianali, direzionali, totalmente o parzialmente edificate, per le quali il P.I. prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi e l'ampliamento e la ristrutturazione singola degli edifici esistenti.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti attività:

- attività industriali;
- attività artigianali;
- attività direzionali;
- pubblici esercizi per superfici complessive non superiori a 200 mq.;
- attività commerciali, se complementari alle attività di produzione artigianale, industriale, o di vendita all'ingrosso, fino a 50 mq di superficie di vendita;

Sono escluse le seguenti attività:

- produzione di sostanze chimiche di base o di prodotti e materiali dell'industria chimica che presentino problemi di tossicità ed infiammabilità;
- attività produttive provviste di impianti per la produzione di cls. superiore a mc. 10 giornalieri;
- attività di accumulo, trattamento e smaltimento dei rifiuti speciali urbani e tossico-nocivi, fatta eccezione per le sole attività di recupero.

Firmato Da: RENZO BONAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b41574a87cab08f71951cddcd359ec9

Disposizioni particolari
Per gli edifici residenziali esistenti è consentita una volumetria aggiuntiva massima di mc 150 esclusivamente per motivi igienico–sanitari. Per la casa destinata al custode è consentita una volumetria massima di 500 mc.
Non è consentito collocare in dette zone tende, carrelli mobili e strutture mobili di qualsiasi tipo. Sono ammesse strutture mobili temporanee solo nel caso dell'apertura di cantieri fino alla loro chiusura, previa stipula di "atto d'obbligo unilaterale" ed idoneo atto cauzionale a garanzia del Comune

ART. 49 – Servizi a rete e puntuali elettrodotti
I principali elettrodotti presenti nel territorio comunale, classificati secondo la tensione di esercizio, sono
a) "Meduno-Villabona", 132 kV;
b) "Spinea-Fossalta", 132 kV;
c) "Scorzè-Treviso", 220 kV;
d) "Salgareda-Treviso", 220 kV;
e) "Salgareda-Venezia",380 kV.
per ciascuno dei quali le fasce di rispetto degli elettrodotti devono essere calcolate in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29/05/2008.
Le fasce di rispetto rappresentate nelle Tavole di Progetto del P.I. sono indicative, il Comune richiede successivamente all'entrata in vigore del P.I., all'ente proprietario/gestore dell'elettrodotto di comunicare l'ampiezza delle fasce di rispetto ed i dati utilizzati per il calcolo delle stesse.
Ai sensi dell'Art. 4, comma 1, lettera h) della L. 36/2008, all'interno delle fasce dei rispetto degli elettrodotti non è consentita alcuna destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone superiore a quattro ore giornaliere.
Nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita:
- la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- il restauro;
- il risanamento conservativo;
- la demolizione senza ricostruzione.
- la demolizione e ricostruzione di tutta la volumetria esistente degli edifici residenziali ricadenti in Zona Agricola e/o Z.T.O. diverse dalla zona agricola, al di fuori delle suddette fasce e anche dello stesso fondo di proprietà, in un altro fondo, e nel rispetto dei parametri fissati dalle presenti N.T.O. ad eccezione degli indici di densità edilizia. Non è ammessa la ricostruzione nelle Zone Agricole del Parco Regionale del Fiume Sile individuate dalle presenti N.T.O.;
- l'ampliamento e la ristrutturazione edilizia dei fabbricati residenziali esistenti, qualora comportino il mantenimento o la riduzione delle unità immobiliari esistenti e non sopravanzino verso il vincolo;

Firmato Da: RENZO BONAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b41574a87cab08f71951cdddcd359ec9

- i cambi di destinazione d'uso degli edifici, nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa della Z.T.O. di appartenenza, solo al fine di garantirvi tempi di permanenza delle persone inferiori alle quattro ore;
- il trasferimento degli edifici a destinazione non residenziale esclusivamente in zona propria.

Nel nostro caso l'elettrodotto posto sopra i laboratori è il "Salgareda-Venezia" da 380 kV.

Per escludere la pericolosità e garantire la conformità legale all'interno del capannone, sarebbe necessario effettuare una Valutazione del Rischio CEM, includendo nel Documento di Valutazione dei Rischi (DVR) una misurazione strumentale dei campi elettromagnetici svolta da un tecnico specializzato o richiedere i dati all'ARPA Regionale.

2.9 Conformità edilizia

Precisazioni

La richiesta di accesso atti amministrativi è stata presentata presso il Comune di Casale sul Sile il 10/3/2026.

Nel modulo di richiesta sono state riportate le pratiche edilizie indicate nel titolo di provenienza *"Riscatto anticipato di locazione finanziaria" in data 8/6/1998 rep. n. 44603*; la risposta dell'Ufficio Tecnico, da intendersi come invio di pratiche edilizie a seguito del pagamento dei relativi diritti amministrativi, è avvenuta il 25/5/2026 ossia 75 giorni dopo.

Dopo aver analizzato il materiale ho segnalato alcune discrepanze rispetto agli atti richiesti: alcune pratiche ricevute riguardavano porzioni di capannone non pignorato e mancavano documenti così come indicati nell'atto di compravendita, particolarmente riferiti alla particella 269 (Lotto 2).

Il 26/5/2025 il tecnico del Comune ha ammesso per e.mail la ridotta corrispondenza tra il materiale richiesto e quanto inviato, rimettendo la conclusione della pratica ad un controllo successivo.

Da quella data, nonostante due telefonate ed alcune e.mail di sollecito, non è pervenuta nessuna risposta né integrazione documentale.

Precisando che quanto indicato nell'atto di compravendita potrebbe non essere del tutto corretto, dato che la dichiarazione veritiera spetta al venditore e al Notaio solo un controllo formale, il Comune non si è nemmeno espresso sull'esistenza delle pratiche richieste e non inviate.

La valutazione delle difformità edilizie riscontrate sarà perciò effettuata sulla base della documentazione pervenuta il 25/5/2026, e nulla potrà essere addebitato allo scrivente qualora, successivamente, dovessero emergere nuovi e diversi documenti.

A favore si precisa che gli immobili dispongono di agibilità generale di costruzione e specifica per mappale.

Titoli edilizi indicati nell'atto di compravendita

Concessione edilizia n. 2412 in data 1/7/1987.
Variante n. 11981 in data 23/6/1990.
Variante n. 2053 in data 25/6/1990.

Firmato Da: RENZO BONAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b41574a87cab08f71951cdddcd359ec9

Variante n. 4445/90 in data 28/11/1990.
Variante n. 11625/90 in data 16/5/1991.

Titoli edilizi forniti dal Comune
Concessione edilizia n. 99/6304 in data 16/5/1991.
Variante n. 154/6492 del 19/07/1991 – porzione di fabbricato da adibirsi a laboratorio di panificazione.
Agibilità specifica n. 1 in data 8/1/1992 con decorrenza dal 12/9/1991
(Allegato D1 – titoli edilizi)

Esito del sopralluogo
A seguito del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità.
Attinenti il distributivo
Nella zona ufficio/spogliatoio/bagno, al piano terra, sono state modificate le porte interne: una allargata, una chiusa, una aperta.
Nella parete che separa questa unità dal Lotto 1 (particella n. 267) è aperto un varco di collegamento tra le due parti di capannone, chiuso da un portone a scorrere situato dalla parte del Lotto 1.
Si tratta di modifiche di modesta entità che non riguardano i prospetti esterni, non interessano punti focali portanti e mantengono invariata la destinazione d'uso degli ambienti.
Si prevede la presentazione di una SCIA in sanatoria che regolarizzi lo stato modificato con un costo complessivo di onorari, spese, sanzioni e ogni altro allegato previsto stimato in 3.000 euro.
Il costo della sanatoria del portone di collegamento tra il lotto 1 e 2 sarà prima concordato tra le parti e poi suddiviso nel costo tra i due nuovi proprietari. Qualora non ci fosse interesse a mantenere l'opera, verranno suddivisi i costi di ripristino.

Attinenti l'aumento di superficie utile
E' stata appoggiata provvisoriamente una scala in metallo che sbarca al piano primo della zona ufficio/spogliatoio/bagno; da un piccolo lastrico, l'accesso è distribuito verso due vani non assentiti ad uso magazzino e centrale termica, delimitati con pannelli in plastica e con muratura.
In questo caso si tratta di difformità sostanziali che investono la dimensione statica e funzionale del manufatto: non è stata verificata la portanza del solaio, la portanza e l'accessibilità della scala, l'ammissibilità dei materiali usati per il tamponamento.
Si prevede perciò la rimozione di quanto provvisoriamente costruito con un costo stimato di € 2.500,00.
In una fase successiva, a trasferimento avvenuto, sarà facoltà del nuovo proprietario presentare una regolare pratica edilizia che dimostri il soddisfacimento dei requisiti di legge (urbanistici, statici, regolamentari) per ottenere un ampliamento di superficie utile al piano primo di quella zona.
(Allegato E1 – tavola comparativa)

Firmato Da: RENZO BONAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b41574a87cab08f71951cdddcd359ec9

Attinenti il prospetto est
Sopra il portone d'ingresso è stata realizzata senza assenso una tettoia, composta da struttura in ferro e una copertura in plastica traslucida, senza grondaia e pluviali.
L'opera non è assentita e va rimossa. Il costo stimato è in € 500,00.
(Allegato E1 – tavola comparativa)

Conformità catastale
La planimetria catastale non riporta le difformità al distributivo; potrà essere aggiornata per rendere corretta la descrizione tecnica pur non comportando variazioni di reddito. Il varco verso il Lotto 2 non è indicato; le altre opere al piano primo e la tettoia non sono rappresentate.

Attestato di prestazione energetica
La redazione dell'A.P.E. non è carico della procedura esecutiva.
Al contratto di affitto non è stato allegato alcun attestato. A titolo informativo e per analogia con il lotto 1 si può affermare che l'immobile appartenga alla classe energetica G, essendo stato costruito circa 38 anni fa con tecniche obsolete per quanto riguarda il contenimento energetico.

2.10 Disponibilità dell'immobile
Si precisa che l'Agenzia delle Entrate ha fornito una risposta incompleta riguardo l'esistenza dei contratti di affitto, indicando un contratto risolto del 2025 e un contratto non determinabile del 2022.
Il contratto qui indicato è stato fornito dall'affittuario.
Contratto di locazione ad uso non abitativo (art. 27, Legge 47/1985) opponibile alla procedura, stipulato prima della data di notifica del pignoramento (notificato il 03/06/2025).
Affittuaria la ditta

Durata anni sei (6) dal 1/2/2025 al 31/1/2031 con possibilità di rinnovo automatico per altri sei anni salvo disdetta sei mesi prima.
Le unità immobiliari si concedono in uso esclusivamente per l'attività di commercio all'ingrosso di imballaggi.
Il canone di locazione stabilizzato è pari a € 12.000, da corrispondere in 12 rate anticipate di € 1.000,00 entro il 5 del mese.
Il contratto è esente IVA ai dell'art. 10, comma 1 n.8 del DPR n. 633/1972.
Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura massima del 75% della variazione ISTAT a partire dal 1/1/2027.
Il conduttore dichiara di aver esaminato le unità immobiliari e di averle trovate adatte al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.
Il conduttore dichiara di essere a perfetta conoscenza della presenza di infiltrazioni dal tetto dell'immobile e, in accordo con il locatore, si assume l'onere di provvedere a sue totale cura e spese alle riparazioni necessarie, senza nulla a pretendere dal locatore.

Firmato Da: RENZO BONAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b41574a87cab08f71951cdddcd359ec9

Il conduttore è a conoscenza che l'impianto elettrico attualmente è unico e fornisce due unità immobiliari contigue tra loro; si prenderà pertanto l'obbligo, di applicare un conta kilowatt che permetterà un conteggio dei consumi in comune accordo con l'unità attigua entro e non oltre il 31.03.2025.
Tali consumi dovranno essere saldati entro i termini stabiliti dal gestore.
In data 27/2/2025 alle ore 10:13 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con con protocollo 250227101300559 65 il file 010225-310131-SB f
(Allegati F1 - contratto e I1 - esito ispezione Agenzia delle Entrate)

2.10.1 Verifica di congruità del canone di locazione
Per rispondere ai chiarimenti previsti ai sensi dell'art. 173 bis disposizioni attività esperto stimatore, è stata effettuata la verifica di congruità del canone di locazione. Ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. *"Un canone di locazione può definirsi congruo se non è inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni".*
Verificati i prezzi medi delle locazioni di immobili residenziali, compresi i valori forniti dell'Agenzia delle Entrate, il canone di locazione di € 1.000/mese si può considerare congruo.

Elementi di valutazione
Gli annunci disponibili a Casale sul Sile per immobili ordinari offrono, ad esempio, 350 m² a € 1.350/mese (3,86 €/m²/mese) e 500 m² in buone condizioni a €2.500/mese (5,00 €/m²/mese). Un immobile di 1.300 m² è proposto a circa 4 €/m²/mese.
Un capannone di 450 m² completamente ristrutturato e con 20 posti auto viene invece proposto a € 3.700/mese, cioè circa 8,22 €/m², ma è evidentemente un prodotto qualitativamente molto superiore e non direttamente comparabile.
L'Agenzia delle Entrate indica circa € 2,1/m², ma è frutto di un'elaborazione statistica più che un rilevamento di mercato.
Considerando:
- 398,80 m² lordi;
- zona industriale Serena-Schiavonia;
- età circa 38 anni;
- cattiva manutenzione;
- presenza di infiltrazioni di acqua piovana;
- scarsa area scoperta;
- elettrodotto sovrastante il fabbricato,

il tutto porta ad una commerciabilità sensibilmente inferiore rispetto a un capannone ordinario, per cui è più realistico un canone di 3,00 – 3,50 €/m²/mese.
Usando il prezzo più basso di questa forbice si ottiene:
(399 × € 3,00/m²) = € 1.197/mese.
Il canone di € 1.000,00/mese non è inferiore di un terzo, quindi si considera congruo.

2.11 Divisibilità
Data la configurazione e la tipologia attuale, ossia un laboratorio mono funzionale, non è possibile né conveniente procedere ad una vendita frazionata del cespite.

Firmato Da: RENZO BONAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b41574a87cab08f71951cddcd359ec9

2.12 Stima del valore a base d'asta

Considerazioni estimative

Casale sul Sile è un comune di circa 13.000 abitanti in provincia di Treviso. Sorge lungo le rive del fiume Sile ed è inserito nel territorio del Parco Regionale del Fiume Sile, caratterizzato da un ambiente naturale pianeggiante, da una forte tradizione legata alla navigazione fluviale storica e da un'economia che unisce agricoltura, artigianato e piccole industrie.

La Zona Industriale Serena (nota anche come Serena-Schiavonia) è un'area produttiva e logistica strategica, situata a circa 3 km dal centro comunale, con diversi collegamenti viari verso Treviso, Venezia e il Passante di Mestre.

L'area ha una vocazione logistica e produttiva, con capannoni di varie metrature dotati di aree uffici e corti recintate.

A Casale sul Sile i valori immobiliari medi per i laboratori e gli immobili produttivi si attestano indicativamente per la compravendita tra i 350 €/m² e i 500 €/m², variando in base allo stato di conservazione e alla specifica localizzazione nell'area produttiva.

Calcolo dei fattori di deprezzamento

L'analisi delle singole componenti dell'immobile evidenzia quanto segue:

a) lo stato di conservazione scadente e la presenza di una copertura in eternit abbassa la quotazione del laboratorio a immobile da ristrutturare. La stima indicativa scende a circa 200–280 €/m² per 398,80 m² lordi.

b) la presenza di cavi ad alta tensione che attraversano la proprietà comporta una servitù di elettrodotto. Questo vincolo limita fortemente l'uso dei terreni sottostanti, introduce vincoli di edificabilità/manutenzione e comporta un deprezzamento commerciale intrinseco stabilito in un 15% del valore del cespite.

c) l' area scoperta di 142 m² con servitù di passaggio, l'impossibilità di recintare l'area o di usarla in via esclusiva riduce a valore minimo il suo contributo economico.

Ha utilità come area di transito coatta ed in piccola parte come stallo di sosta.

d) la presenza di un blocco uffici e del bagno è un elemento funzionale necessario, ma dato lo stato generale e le piccole dimensioni non genera in sé un plusvalore rilevante. Il valore a metro quadrato è assimilato a quello del laboratorio.

e) vi è mancanza di visibilità da Via Schiavonia-Casale e l'accesso non è agevole dalla lottizzazione.

Stima del valore di mercato

	Superfici	Valore €/m²	**Valori**
Laboratorio compresi gli uffici e il servizio.	398,80 m²	240,00	€ 95.700
Area scoperta	142 m²	10,00	€ 1.400
Totale			€ 97.100
Deprezzamento dovuto al passaggio dell'elettrodotto		-15%	- € 14.600
A sottrarre il costo della sanatoria			- € 3.000
A sottrarre il costo delle rimozioni			- € 3.000
Restano – valore arrotondato			**€ 76.500**

Firmato Da: RENZO BONAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b41574a87cab08f71951cddcd359ec9

Deprezzamento 20% [1]	-20%	€ 15.300
Prezzo base d'asta arrotondato		**€ 61.000**

[1] *percentuale di prassi nelle stime per le Esecuzioni Immobiliari*

2.13 Riepilogo

Prezzo base d'asta LOTTO 2

Proprietà per l'intero **€ 61.000,00**
(Euro sessantunomila/00).

Limiti e riserve

Sarà onere di parte offerente verificare a propria cura il bene sotto ogni profilo, compreso quello urbanistico, prima dell'eventuale trasferimento.
Per la natura ed i limiti insiti del mandato conferito non è possibile intendere che questo sostituisca l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritti, grafici e di dettaglio.
I costi di regolarizzazione indicati sono perciò largamente di massima e possono contenere degli attivi o dei passivi, in quanto sono formulati in termini orientativi e previsionali finalizzati alla formazione del valore immobiliare a base d'asta.

Elenco allegati LOTTO 2

A) Agenzia del Territorio – Catasto Terreni e Fabbricati

- A1 Mappa catastale Foglio 16 con proprietà evidenziata
- A2 Visura Catasto terreni part. 267
- A3 Elaborato planimetrico part. 267
- A4 Elenco dei subalterni assegnati part. 267
- A5 Planimetria part. 267 sub 1 – area scoperta
- A6 Planimetria part. 267 sub 2 – laboratorio
- A7 Visura per soggetto

B) Titolo di provenienza

- B1 1996 Atto di compravendita Notaio L. Ferretto

C) Fotografie

- C1 Fotografie esterni interni n. 20.

D) Titoli edilizi

- D1 Concessione edilizia n. 76/4860 in data 1/7/1987.
  Variante n. 198/6038 in data 28/11/1990.
  Agibilità generale (mappali 229,232 FG. 16)in data 8/1/1992 n.1/1992 Rif. 6492.
  Agibilità specifica (Mappale 267 FG. 16) in data 12/2/1992 n.8/1992 rif. 6304 con decorrenza dal 22/1/1992.
  Grafici di progetto, comunicazione Enel del 16/4/1987.

E) Descrizione difformità

- E1 Tavola comparativa difformità.

F) Contratti di affitto

- F1 Contratto stipulato l' 1/2/2025, opponibile alla procedura.
  Registrazione contratto.

I) Ispezioni

- I1 Ispezione Agenzia delle Entrate – incompleta.

Firmato Da: RENZO BONAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b41574a87cab08f71951cddcd359ec9

I2 Ispezione N. T15999 del 24/8/2026 negativa.

L) Nota di sintesi per l'ordinanza di vendita (solo fascicolo digitale).

Tanto riferisce il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Data: 26/8/2026 Lo stimatore

Firmato Da: RENZO BONAN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6b41574a87cab08f71951cdddcd359ec9