

S

TRIBUNALE DI TREVISO  
Cancelleria fallimentare  
23 MAG. 2012  
Depositato in cancelleria

**TRIBUNALE DI TREVISO**

Fallimento n. 278/2011 – Sentenza n. 285/2011

[REDACTED]

Giudice Delegato: dott.sa Caterina PASSARELLI

Curatore: dott. Michele Stiz

In data del 17 gennaio 2012 lo scrivente riceveva dal curatore del fallimento in frontespizio, dott. Michele Stiz, la nomina quale perito estimatore dei beni del compendio fallimentare della [REDACTED]; preso atto dell'entità dei beni oggetto del presente procedimento, lo scrivente si recava in data 26 gennaio 2012, previo accordi con il curatore stesso, presso gli immobili di proprietà della ditta [REDACTED] siti nei Comuni di Follina e di Cison di Valmareno, al fine di verificare lo stato e la consistenza delle opere da stimare; successivamente, nei giorni del 09 febbraio, del 01 e 23 marzo 2012, si procedeva alle operazioni di inventario e misurazione dello stato dei luoghi; nelle date del 01 e 23 marzo venivano inoltre completate le operazioni preliminari d'indagine con l'accesso agli atti nei Comuni di Follina (TV) e di Cison di Valmarino (TV) per la verifica delle documentazioni urbanistiche inerenti i beni in questione; si precisa che preliminarmente, nelle date del 2, 3 e 4 gennaio 2012, era stato eseguito il controllo dell'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli presso il Portale della Conservatoria dei registri Immobiliari di Treviso.

Preso atto quindi di quanto rilevato e dopo aver assunto le necessarie informazioni, il sottoscritto perito estimatore è in grado di estendere la seguente

## **RELAZIONE PERITALE**

Gli **IMMOBILI** oggetto della presente sono situati nei Comuni di Cison di Valmarino (TV), Follina (TV) e Vittorio Veneto (TV); per facilitare la descrizione e lettura dei beni, questi sono stati raggruppati nei seguenti compendi:

Lotto 1 - Cison di Valmarino: fabbricato rurale e terreni agricoli

Lotto 2 - Cison di Valmarino: terreni edificabili a destinazione  
produttiva

Lotto 3 - Cison di Valmarino: terreni agricoli su vincolo cimiteriale

Lotto 4 - Follina: terreni agricoli utilizzati come area di stoccaggio e  
recupero inerti (sede operativa Ghiaia Valmareno)

Lotto 5 - Follina: terreno agricolo (Via Fassa)

Lotto 6 - Follina: terreni agricoli (Via Cal di Mezzo)

Lotto 7 - Follina: vigneti (Via Carniei)

Lotto 8 - Follina: rustico (residenziale e deposito) con terreni di  
pertinenza

Lotto 9 - Vittorio Veneto: terreni a bosco

I **BENI MOBILI** di proprietà della fallita [REDACTED] ed oggetto della presente perizia sono stati raccolti nel medesimo compendio, denominato *Lotto 10*.

### **LOTTO 1)**

**Per la quota di 1/1: COMUNE di CISON DI VALMARINO**

*Catasto Fabbricati Sezione B Foglio 7*

- Mappale 772 - Cat. C/2, Cl. 1, mq 95 R.C. € 122,66

***Catasto Terreni Foglio 16***

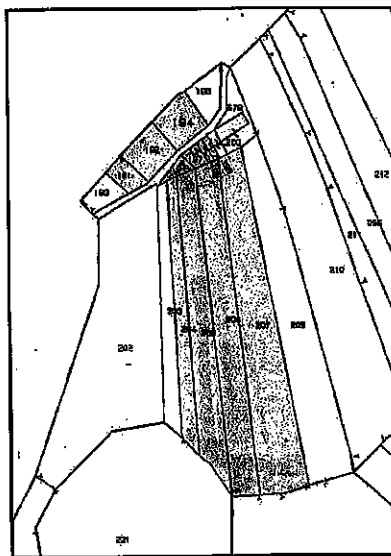
- Mappale 191 - Prato arborato classe 5 ha. 0.01.27
- Mappale 192 - Prato arborato classe 5 ha. 0.02.93
- Mappale 193 - Prato classe 4 ha. 0.00.59
- Mappale 194 - Seminativo classe 2 ha. 0.02.68
- Mappale 204 - Vigneto classe 3 ha. 0.05.80
- Mappale 205 - Seminativo classe 3 ha. 0.12.11
- Mappale 206 - Seminativo classe 3 ha. 0.14.53
- Mappale 207 - Vigneto classe 3 ha. 0.20.51

**Descrizione**

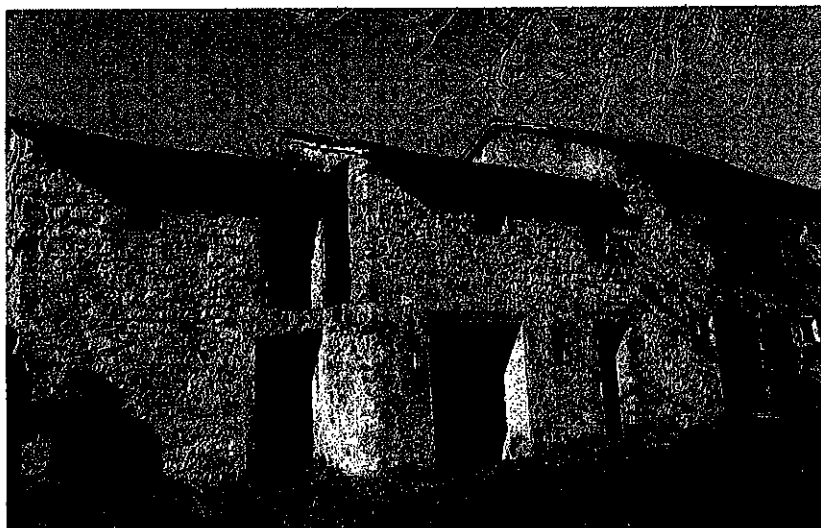
Il presente lotto, sito nel Comune di Cison di Valmarino (TV) in Via Madonna delle Grazie, si compone di una porzione di fabbricato rurale completo di corte pertinenziale e di terreni agricoli circostanti; il lotto si trova al di fuori del centro abitato, in prossimità del confine sud-occidentale con il limitrofo comune di Follina, ed è (difficilmente) accessibile tramite una strada sterrata; non si rinvennero impianti a servizio del lotto. L'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cison di Valmarino non ha evidenziato la presenza di alcuna pratica edilizia a carico dei mappali del presente lotto. Il fabbricato, edificato ante '67, presenta le caratteristiche costruttive tipiche degli immobili rurali con murature in pietra, assenza di solai controterra e solai in legno/tavolato per il "soppalco", forometrie aperte e prive di

serramenti, copertura a doppia falda con struttura in legno e manto in coppi. La ██████████ detiene la proprietà della porzione occidentale del suddetto fabbricato, avente una superficie coperta di ca. 53 mq ed una corte scoperta esclusiva di ca. 90 mq; l'unità è composta da 4 locali al piano terra e da altrettanti "locali" al piano primo/rialzato, e si articola in 3 successivi corpi di fabbrica aventi altezza variabile (cfr. Allegato fotografico 1.2). Nel complesso il fabbricato si presenta in uno stato di evidente abbandono e risulta privo di impianti.

Il lotto 1 si compone inoltre di ulteriori 8 mappali costituiti da terreni adibiti a prato (mn. 191-192-193) e da terreni agricoli, catastalmente qualificati a seminativo (mn. 194-205-206) e a vigneto (mn.204-207) attualmente coltivati a prato; i terreni si trovano a nord e a sud del fabbricato rurale sopra descritto, in aree pianeggianti.



*Figura 1- Estratto di mappa (Comune di Cison di Valmarino Fig. 16)*



*Figura 2- Fabbricato rurale- fronte principale*

### **Destinazione Urbanistica**

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cison di Valmarino il 10/10/2011, l'area del presente lotto è classificata, dal vigente strumento urbanistico, come Zona Territoriale Omogenea "E3 - ZONA AGRICOLA UTILIZZABILE A FINI PRODUTTIVI E RESIDENZIALI". Lo stesso CDU precisa che *"Parte dell'area dei m.n. 204, 205, 206, 207 risulta sottoposta a vincolo paesaggistico ambientale ai sensi della Legge 26.6.1939 n°1497 e smi, e ricade in Zona Vr - Zona di rispetto stradale, fluviale, cimiteriale e dalle sorgenti [...]. Si precisa che ai sensi della delibera consiliare n. 3 del 23/02/2011, è stato adottato il P.A.T.I. e quindi sono scattate le misure di salvaguardia previste per legge."* La verifica del suddetto Piano, tuttavia, non ha evidenziato sostanziali variazioni nelle destinazioni segnalate, in quanto il lotto rientra in Ambito Territoriale Omogeneo F3.1 (ambito agricolo di pianura). Si

precisa che ad oggi non è stato ancora adottato il Piano degli Interventi che disciplini quanto previsto dal P.A.T.I.

**Provenienza dei beni**

Gli immobili costituenti il presente lotto sono pervenuti alla [REDACTED] [REDACTED] In forza dell'atto di compravendita, del Notaio Salvatore Costantino, repertorio n. 8734/1561 del 4 maggio 2005, trascritto a Treviso in data del 26 maggio 2005 al n. 22063/14319.

**Locazione dei beni**

A carico del presente lotto non si rinvencono contratti di locazione o di vendita attivi.

**Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli**

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Treviso sono state rilevate le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni di cui il presente lotto:

- ISCRIZIONE R.G. n. 30837 e R.P. 6984 del 11 agosto 2010 -  
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, rogito del Notaio Costantino Salvatore di Conegliano rep. 13817/3917 del 05 agosto 2010, a favore della [REDACTED]  
[REDACTED]

per la somma garantita comprese spese accessorie ed interessi è di complessivi €. 1.000.000,00; la durata del mutuo è pari ad anni 10;

- ISCRIZIONE R.G. n. 33973 e R.P. 7072 del 7 ottobre 2011 –  
Ipoteca Giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di  
Treviso Sez. staccata di Conegliano, a favore della [REDACTED]  
[REDACTED] Contro [REDACTED]  
la somma garantita è di complessivi € 1.200.000,00;

- ISCRIZIONE R.G. n. 37792 e R.P. 7811 del 9 novembre 2011 –  
Ipoteca Giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di  
Treviso Sez. staccata di Conegliano, a favore della [REDACTED]  
[REDACTED] Contro [REDACTED], la somma  
garantita è di complessivi € 810.000,00.

### **Valutazione dei beni**

Lo scrivente, nel formulare la propria stima, ha considerato la consistenza dei beni, l'attuale condizione statico-conservativa, la previsione urbanistica stabilita dall'adottato Piano di Assetto del Territorio Intercomunale e, di conseguenza, le possibilità redditive intrinsecamente derivanti da tali previsioni; considerate quindi l'insieme delle suddette caratteristiche del bene, lo scrivente ha provveduto a raffrontare la propria stima con i prezzi medi di vendita di beni simili, al fine di "tarare" le proprie valutazioni anche in riferimento al particolare momento in cui si trova il mercato delle vendite immobiliari. In considerazione di quanto premesso, lo scrivente ritiene pertanto congrua una valutazione di € 4,00 al mq per terreni a prato; di € 5,00 al mq per terreni a seminativo; di €



9,00 al mq per terreni a vigneto; di € 300,00 al mq per il fabbricato. Il lotto 1 viene pertanto valutato dallo scrivente in complessivi **€ 72.055,00** (settantaduemilacinquantacinque euro), così determinati:

m.n.	tipologia	mq	€/mq	valutazione
772	deposito	106	€ 300,00	€ 31.800,00
191	prato arborato	127	€ 4,00	€ 508,00
192	prato arborato	293	€ 4,00	€ 1.172,00
193	prato	59	€ 4,00	€ 236,00
194	seminativo	268	€ 5,00	€ 1.340,00
204	vigneto	580	€ 9,00	€ 5.220,00
205	seminativo	1211	€ 5,00	€ 6.055,00
206	seminativo	1453	€ 5,00	€ 7.265,00
207	vigneto	2051	€ 9,00	€ 18.459,00
<b>TOTALE LOTTO 1</b>				<b>€ 72.055,00</b>

--00--

### **LOTTO 2)**

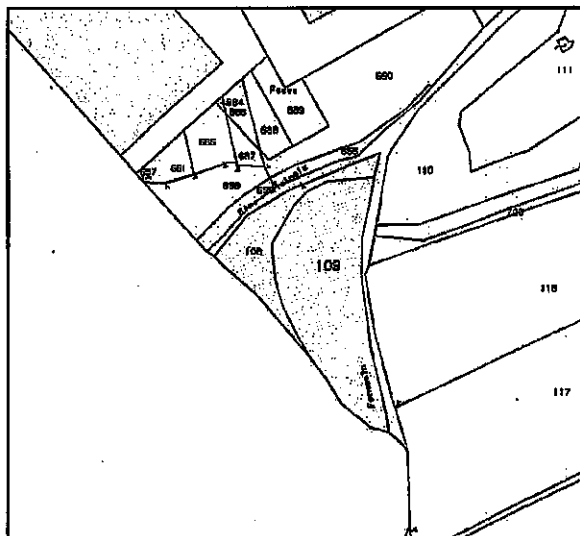
**Per la quota di 1/1: COMUNE di CISON DI VALMARINO**

*Catasto Terreni* Foglio 16

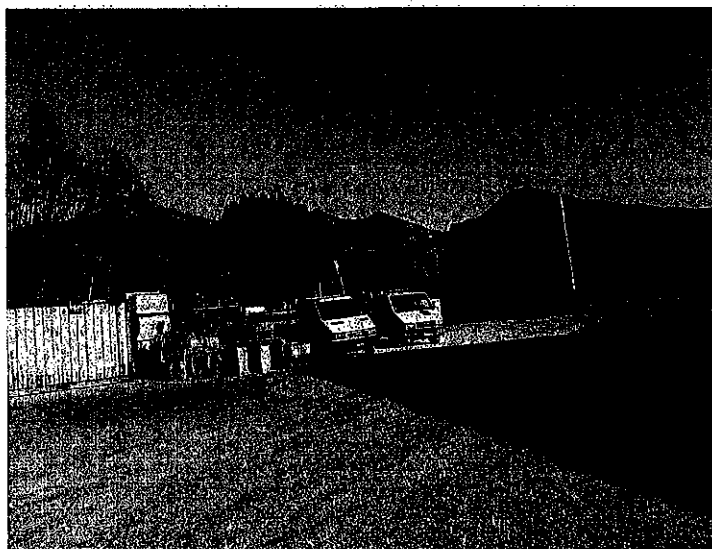
- Mappale 108 - Prato classe 4 ha. 0.07.64
- Mappale 109 - Seminativo arborato classe 3 ha. 0.23.58

### **Descrizione**

Il presente lotto, sito nel Comune di Cison di Valmarino (TV) in Via Madonna delle Grazie, è costituito da due terreni edificabili inclusi nel compendio utilizzato dalla [REDACTED] come sede operativa, area di stoccaggio e lavorazione di materiali (cfr. Lotto 4). Il lotto si colloca all'estremità sud dell'area industriale e artigianale di Cison di Valmarino, ad una quota ribassata rispetto alla restante area.



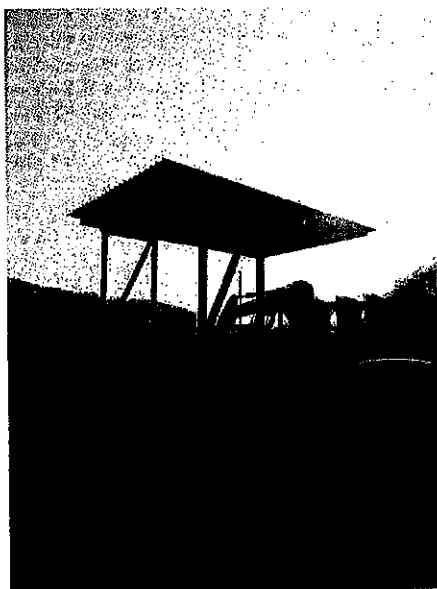
*Figura 3- Estratto di mappa (Comune di Cison di Valmarino Fig. 16)*



Il mappale n. 108 è costituito da una scarpata di ca. 764 mq, mentre il mn. 109 (ca. 2.358 mq) risulta attualmente utilizzato come piazzale di deposito e approvvigionamento carburante ad uso privato (cfr. Allegato fotografico 2.2); è stata infatti rilevata, durante i sopralluoghi eseguiti, una pompa per il rifornimento privato di gasolio, installata su una piattaforma in calcestruzzo e riparata da una struttura con copertura metallica. L'accesso agli atti presso il Comune di Cison di Valmarino non ha tuttavia evidenziato

alcuna pratica autorizzativa di tale intervento, che pertanto deve essere considerato come opera abusiva; l'opera potrebbe tuttavia essere sanata, previo pagamento dei seguenti costi:

- sanzione amministrativa di € 516,00, salvo diversa indicazione degli enti competenti;
- costo di progettazione e predisposizione della pratica edilizia in sanatoria, stimata in € 2.000,00;
- eventuali oneri di urbanizzazione, sulla cui determinazione deve esprimersi il Comune di Clon di Valmarino.



Si precisa inoltre che l'accesso agli atti ha portato in evidenza l'esistenza di due pratiche edilizie a carico dei mappali in oggetto, ed in particolare:

- **Permesso di Costruire C-02/01/2001** del 03/12/2004 per la costruzione di un capannone ad uso magazzino ed uffici avente una superficie coperta autorizzata di 600 mq; in data 28/11/2005 veniva depositata denuncia di inizio lavori;

- **Permesso di Costruire C-02/01/2008** del 30/07/2008: variante in corso d'opera al PC C-02/01/2001 per l'ampliamento del capannone autorizzato con diversa distribuzione dei volumi, con costruzione di un corpo uffici e dell'annesso capannone uso magazzino, autorimessa ed officina per i mezzi dell'attività, per una superficie coperta complessiva di 913,20 mq. Si precisa tuttavia che tale pratica edilizia risulta scaduta, non essendo stato dato l'inizio dei lavori entro la data stabilita dal permesso stesso.

### **Destinazione Urbanistica**

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cison di Valmarino il 10/10/2011, l'area del presente lotto è classificata, dal vigente strumento urbanistico, come Zona Territoriale Omogenea "D1 - ZONE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI". Trattasi di pertanto di un lotto **edificabile** ai fini produttivi, con un indice massimo di superficie coperta pari al 50% della superficie del lotto (i.e.  $S_f=3.122$  mq;  $S_{max}=1.561$  mq).

Lo stesso CDU precisa inoltre che *"ai sensi della delibera consiliare n. 3 del 23/02/2011, è stato adottato il P.A.T.I. e quindi sono scattate le misure di salvaguardia previste per legge."* La verifica della suddetto Piano non ha evidenziato sostanziali variazioni nelle destinazioni segnalate, benché la "Tavola delle Trasformabilità" mostri che i terreni in oggetto rientrano nell' "Area di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva,

ampliabili", normata dagli artt. 44 e 47 delle N.T.A. Si precisa tuttavia che ad oggi non è stato adottato il Piano degli Interventi e pertanto non sono disponibili i nuovi indici di fabbricabilità.

### **Provenienza dei beni**

Gli immobili costituenti il presente lotto sono pervenuti alla [REDACTED] [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita, del Notaio Giuseppe Coco, repertorio n. 63178 del 17 luglio 2003, trascritto a Treviso in data del 07 agosto 2003 al numeri 33566/22260.

### **Locazione dei beni**

I beni del presente lotto non risultano oggetto di alcun contratto di locazione o di vendita.

### **Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli**

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Treviso si sono potute riscontrare le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni di cui il presente lotto:

- ISCRIZIONE R.G. n. 30837 e R.P. 6984 del 11 agosto 2010 - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, rogito del Notaio Costantino Salvatore di Conegliano rep. 13817/3917 del 05 agosto 2010, a favore della [REDACTED]

per la somma garantita comprese spese accessorie ed interessi è di complessivi € 1.000.000,00; la durata del mutuo è pari ad anni 10;

- ISCRIZIONE R.G. n. 33973 e R.P. 7072 del 7 ottobre 2011 –

Ipoteca Giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso Sez. staccata di Conegliano, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] Contro [REDACTED]

[REDACTED] la somma garantita è di complessivi € 1.200.000,00.

- ISCRIZIONE R.G. n. 37792 e R.P. 7811 del 9 novembre 2011 –

Ipoteca Giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso Sez. staccata di Conegliano, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] Contro [REDACTED], la somma

garantita è di complessivi € 810.000,00.

### **Valutazione dei beni**

Lo scrivente, nel formulare la propria stima, ha considerato la consistenza dei beni, l'attuale condizione statico-conservativa, la previsione urbanistica stabilita dall'adottato Piano di Assetto del Territorio Intercomunale e, di conseguenza, le possibilità redditive intrinsecamente derivanti da tali previsioni; considerate quindi l'insieme delle suddette caratteristiche del bene, lo scrivente ha provveduto a raffrontare la propria stima con i prezzi medi di vendita di beni simili, al fine di "tarare" le proprie valutazioni anche in riferimento al particolare momento in cui si trova l'attuale

mercato delle vendite Immobiliari. In considerazione di quanto premesso, lo scrivente ritiene pertanto congrua una valutazione di € 40,00 al mq in considerazione dell'edificabilità dei terreni. Il lotto 2 viene pertanto valutato dallo scrivente in complessivi **€122.364,00** (centoventiduemilatrecentosessantaquattro euro), comprensivi degli oneri dovuti alla regolarizzazione degli abusi edilizi, e sono stati così determinati:

m.n.	tipologia	mq	€/mq	valutazione
108	prato	764	€ 40,00	€ 30.560,00
109	semin. arbor.	2.358	€ 40,00	€ 94.320,00
regolarizzazione distributore gasolio				- € 2.516,00
<b>TOTALE LOTTO 2</b>				<b>€ 122.364,00</b>

--00--

### **LOTTO 3)**

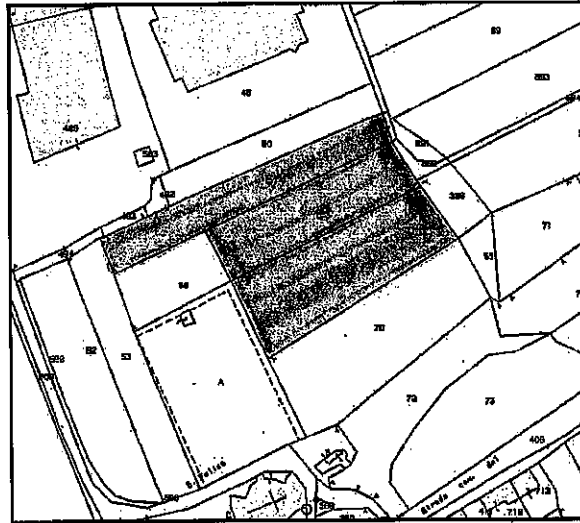
**Per la quota di 1/1: COMUNE di CISON DI VALMARINO**

*Catasto Terreni Foglio 16*

- Mappale 51 - Seminativo arborato classe 3 ha. 0.17.63
- Mappale 54 - Seminativo arborato classe 2 ha. 0.27.83
- Mappale 484 - Seminativo arborato classe 2 ha. 0.18.62

#### **Descrizione**

Il presente lotto, sito nel Comune di Cison di Valmarino (TV) in Via Madonna delle Grazie, si colloca tra l'area orientale della Zona Industriale/Artigianale (posta a nord del lotto) ed il cimitero comunale (posto a sud); trattasi di 3 terreni pianeggianti attualmente incolti. Il sopralluogo eseguito non ha portato alla luce alcun elemento di rilevanza.



*Figura 4- Estratto di mappa (Comune di Cison di Valmarino Fig. 16)*

### **Destinazione Urbanistica**

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cison di Valmarino il 10/10/2011, l'area del presente lotto è classificata come Zona Territoriale Omogenea "Vr - ZONA DI RISPETTO STRADALE, FLUVIALE, CIMITERIALE E DALLE SORGENTI". E' esclusa quindi la realizzazione di alcuna volumetria. Si precisa inoltre che il P.A.T.I., adottato con delibera consiliare n. 3 del 23/02/2011, non evidenzia sostanziali variazioni nelle destinazioni segnalate; il lotto rientra in un Ambito Territoriale Omogeneo "Insediativo a prevalente destinazione produttiva" (A.T.O. C2.1, cfr. artt. 44 e 47 delle N.T.A.). Si precisa che ad oggi non è stato ancora adottato il Piano degli Interventi che disciplini quanto previsto dal P.A.T.I.

### **Provenienza dei beni**



Gli immobili costituenti il presente lotto sono pervenuti alla [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita, del Notaio Giuseppe Coco, repertorio n. 63178 del 17 luglio 2003, trascritto a Treviso in data del 07 agosto 2003 ai n.ri 33566/22260.

### **Locazione dei beni**

I beni del presente lotto non risultano oggetto di alcun contratto di locazione o di vendita.

### **Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli**

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Treviso si sono potute riscontrare le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni di cui il presente lotto:

- ISCRIZIONE R.G. n. 22500 e R.P. 4952 del 09 giugno 2008 – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo, rogito del rogito del Notaio Costantino Salvatore di Conegliano rep. 12503/3055 del 05 giugno 2008, a favore della [REDACTED] contro [REDACTED]; la somma garantita comprese spese accessorie ed interessi è di complessive € 1.440.000,00; la durata del mutuo è di anni 12,
- ISCRIZIONE R.G. n. 33973 e R.P. 7072 del 7 ottobre 2011 – Ipoteca Giudiziarica derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso Sez. staccata di Conegliano, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] Contro [REDACTED]  
[REDACTED], la somma garantita è di complessivi €  
1.200.000,00;

- ISCRIZIONE R.G. n. 37792 e R.P. 7811 del 9 novembre 2011 –  
Ipoteca Giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di  
Treviso Sez. staccata di Conegliano, a favore della [REDACTED]  
[REDACTED] Contro [REDACTED] la somma  
garantita è di complessivi € 810.000,00;

Si rileva ulteriormente che le ricerche ipocatastali eseguite presso la  
conservatoria dei registri Immobiliari, hanno evidenziato l'esistenza  
della presenza di una servitù di passaggio sui mappali 484 e 54  
costituita con atto del Notaio Costantino Salvatore di Conegliano  
rep. 8446 del 23/03/2005 trascritto in data 20 aprile 2005 al n. R.G.  
16082 e R.P. 10423 a favore della sig.ra [REDACTED]

### **Valutazione del beni**

Lo scrivente, nel formulare la propria stima, ha considerato la  
consistenza dei beni, l'attuale condizione statico-conservativa, la  
previsione urbanistica stabilita dall'adottato Piano di Assetto del  
Territorio Intercomunale e, di conseguenza, le possibilità redditive  
intrinsecamente derivanti da tali previsioni; considerate quindi  
l'insieme delle suddette caratteristiche del bene, lo scrivente ha  
provveduto a raffrontare la propria stima con i prezzi medi di  
vendita di beni simili, al fine di "tarare" le proprie valutazioni anche

In riferimento al particolare momento in cui si trova l'attuale mercato delle vendite immobiliari. In considerazione di quanto premesso, lo scrivente ritiene pertanto congrua una valutazione di € 5,00 al mq e pertanto il lotto 3 viene stimato in complessivi **€32.040,00** (trentaduemilaquaranta euro):

m.n.	tipologia	mq	€/mq	valutazione
51	semin. arbor.	1.763	€ 5,00	€ 8.815,00
54	semin. arbor.	2.783	€ 5,00	€ 13.915,00
484	semin. arbor.	1.862	€ 5,00	€ 9.310,00
<b>TOTALE LOTTO 3</b>				<b>32.040,00</b>

--OO--

#### **LOTTO 4)**

**Per la quota di 1/1: COMUNE di FOLLINA**

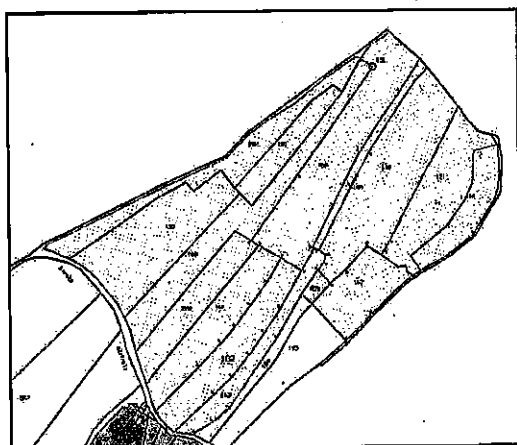
*Catasto Terreni Foglio 13*

- Mappale 159 - Prato arborato - classe 4 - ha. 0.38.60
- Mappale 160 - Seminativo arborato - classe 5 - ha. 0.30.28
- Mappale 161 - Seminativo arborato - classe 4 - ha. 0.22.73
- Mappale 162 - Seminativo arborato - classe 4 - ha. 0.22.56
- Mappale 163 - Seminativo arborato - classe 4 - ha. 0.13.50
- Mappale 166 - Prato - classe 5 - ha. 0.01.87
- Mappale 167 - Seminativo arborato - classe 5 - ha. 0.17.90
- Mappale 168 - Seminativo arborato - classe 5 - ha. 0.43.78
- Mappale 169 - Prato arborato - classe 6 - ha. 0.06.21
- Mappale 170 - Seminativo arborato - classe 5 - ha. 0.45.48
- Mappale 172 - Seminativo arborato - classe 5 - ha. 0.13.96
- Mappale 201 - Prato - classe 5 - ha. 0.11.40

- Mappale 202 - Prato - classe 4 - ha. 0.21.90
- Mappale 288 - Seminato arborato - classe 5 - ha. 0.18.47
- Mappale 171 - Fabbr. urb. da accertare - classe 6 - ha. 0.26.01;  
da quest'ultimo mappale deriva il mappale identificato al Catasto  
fabbricati - Sez. A - Fg. 13 - mn. 932 sub 1 - cat. C/3 - cl. 3 -  
mq 382 - R.C. € 710,23

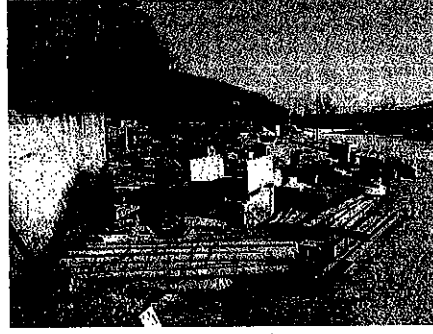
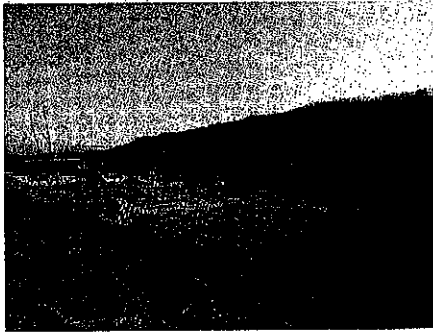
### **Descrizione**

Il presente lotto, sito nel Comune di Follina (TV) tra le strade vicinali "dei Cavalli" e di "Formesin", alla fine di Via Madonna delle Grazie, è costituito complessivamente da n. 15 mappali e rappresenta la sede operativa della ██████████ trattasi di terreni agricoli aventi differenti qualificazioni catastali (prato arborato e seminativo) ma utilizzati come area di stoccaggio di attrezzature e materiali di riporto, nonché come impianto di trattamento e recupero di rifiuti speciali non pericolosi (inerti).

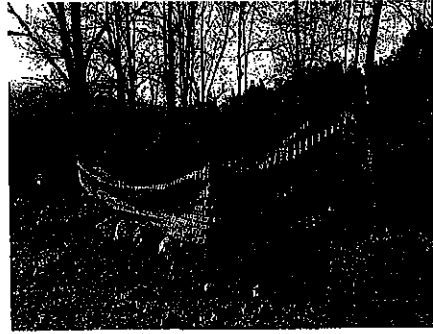
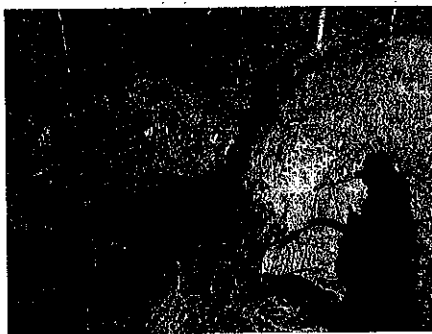


*Figura 5 - Estratto di mappa (Comune di Follina Fg. 13)*

Sono stati rinvenuti infatti, nelle visite eseguite, aree di stazionamento di automezzi, di materiali ferrosi, di attrezzature varie, di materiali inerti, ecc.

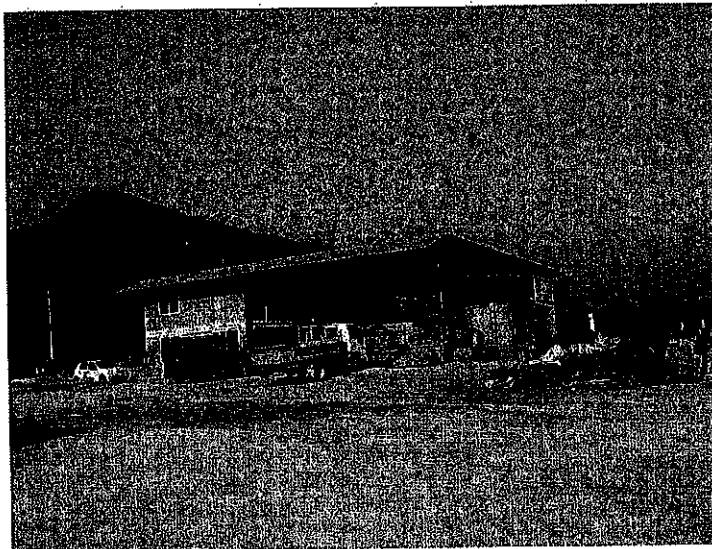


Nel complesso il lotto presenta dislivelli anche importanti, che favoriscono le operazioni di carico-scarico degli inerti e che rilevano il "passato storico" dell'area, un tempo chiaramente utilizzata come cava; durante il primo dei sopralluoghi eseguiti dallo scrivente e dal curatore del presente procedimento, è stata riscontrata la presenza di una profonda cavità del terreno piena d'acqua, avente una superficie di circa 20 mq, considerata dai succitati periti fonte di pericolo, e di cui si è pertanto richiesta la messa in sicurezza, opportunamente realizzata come verificato successivamente.



Dal sopralluogo effettuato si è inoltre potuto constatare la presenza di un fabbricato edificato sul mn. 932 (ex mn. 171) utilizzato come

uffici e come magazzino/deposito coperto; trattasi di un fabbricato su due piani, costruito con blocchi di calcestruzzo, a cui è stata addossata una struttura metallica a sostegno di una copertura in lastre di fibro-cemento. Il fabbricato presenta una superficie coperta complessiva di ca. 449 mq.



Il fabbricato ospita una zona "UFFICI" e una zona "LABORATORIO/OFFICINA"; la prima è composta da Ingresso, studio e da un bagno con antibagno al piano terra, e da un secondo studio al piano superiore, il tutto per una superficie netta interna complessiva di ca. 68,4 mq; al piano secondo è inoltre presente una zona parzialmente chiusa di ca. 71 mq, utilizzata come deposito e come centrale termica. Al piano terra, con accesso separato dall'esterno, è presente un locale officina, un locale deposito ed un bagno con antibagno, per una superficie netta complessiva di ca. 57 mq (cfr. Allegato n. 4.3).

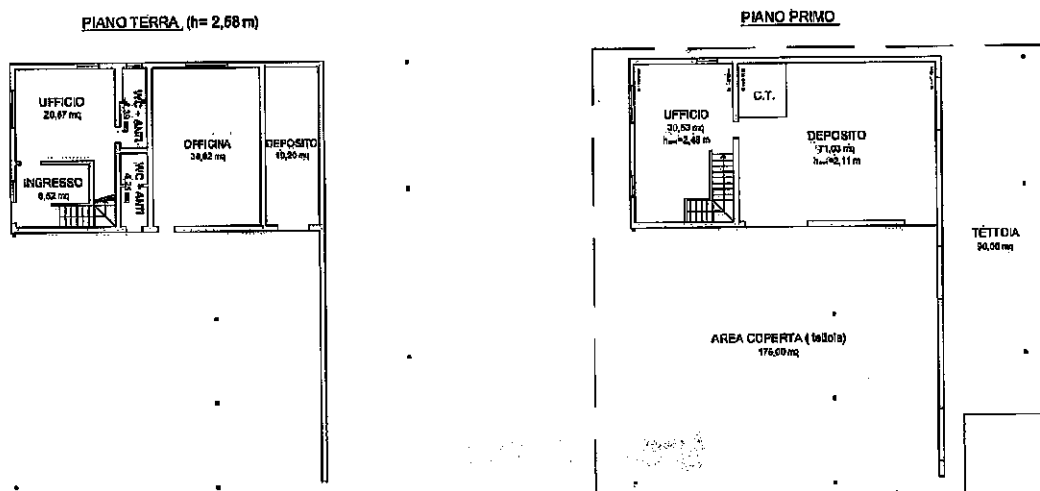


Figura 6 - Rilievo del capannone

### **Regolarità edilizia**

L'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Follina ha portato alla luce l'esistenza delle seguenti autorizzazioni:

- **Permesso di Costruire n. PC040045** rilasciato il 25/11/2004 alla ditta [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di *predisposizione area per lavorazione e stoccaggio materiali inerti e di demolizione di scavi* sull'area distinta dai mn. 159-160-161-162-163-166-167-170-171-172-201-202-288.

In data 16/12/2011 è stata presentata una richiesta di voltura del predetto P.C. (prot. n. 11283) da parte della [REDACTED]

- **Permesso di Costruire n. PC080011** rilasciato il 04/12/2008 alla ditta [REDACTED] per l'esecuzione di lavori di *sistemazione area per trattamento e recupero rifiuti non pericolosi, costruzione di una piattaforma in c.a. ed installazione di un om-track* sull'area censita ai mn. 159-160-161-162-163-

166-167-168-170-171-172-201-202-288. In riferimento alla presente pratica sono stati successivamente depositati le dichiarazioni di inizio lavori (04/12/2008) e di conformità e fine lavori (09/12/2008).

- **Richiesta di voltura** delle autorizzazioni alla *gestione di impianto di rifiuti speciali non pericolosi*, rilasciate dalla Provincia di TREVISO alla [REDACTED] in data 05/05/2008 rif. D.D.P. 333/2008 integrato e modificato dal D.D.P. 509/2009 del 22/09/2009
- **Pratica edilizia n. A9400086** del 23/11/1994, **parere negativo** espresso dalla commissione edilizia in merito alla domanda di rilascio di *autorizzazione edilizia per la costruzione provvisoria di una tettoia ad uso ufficio e ricovero macchinari*.

Per quanto concerne l'area per la lavorazione e stoccaggio dei materiali inerti, di cui i permessi di costruire succitati, lo scrivente ritiene che lo stato attuale dei luoghi non coincida con quanto autorizzato e dichiarato come *eseguito*, non avendo rilevato la piattaforma in calcestruzzo prevista.

In riferimento, invece, al **capannone** rinvenuto in sopralluogo, esso non risulta autorizzato (visto il diniego del 23/11/1994) e costituisce un'opera abusiva **non sanabile** che dovrà pertanto essere demolita per ripristinare il legittimo stato dei luoghi, operazione che lo scrivente stima in circa € 20.000,00, comprensivo



di costo di demolizione e di oneri di discarica. Si precisa inoltre che il suddetto capannone è stato accatastato con "procedura d'ufficio" dall'Agenzia del Territorio ai sensi dell'art. 19, comma 10, del DL 78/2011, con l'attribuzione di una rendita presunta; dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio del Catasto si è rilevato che l'attribuzione della rendita è stata eseguita senza la redazione di alcuna planimetria.

### **Destinazione Urbanistica**

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Follina il 18/10/2011, l'area del presente lotto è classificata come Zona Territoriale Omogenea "E2 - Zona agricola di primaria importanza". Sostanziali modificazioni sono state invero introdotte dal P.A.T.I. adottato in data 14/03/2011: l'area del presente lotto rientra infatti in un Ambito Territoriale Omogeneo "*Insedlativo a prevalente destinazione produttiva*" (A.T.O. F2.1; cfr. artt. 44 e 47 delle N.T.A.), classificata tuttavia come area costituente "*elemento di degrado*" (normato dall' art. 53 delle N.T.A.). Si precisa che in capo ai terreni di cui il presente lotto è stata attivata una procedura per un accordo pubblico-privato: con Delibera consiliare del 30/12/2010 il Comune di Follina accoglieva infatti una proposta di accordo presentato da [REDACTED] [REDACTED] per l'attribuzione, nell'ambito della redazione del P.A.T.I., di una nuova e diversa destinazione dell'area, da "agricola" a

"produttiva", con un indice di fabbricabilità massimo pari al 35%; tale proposta veniva accolta dal consiglio comunale, ma subordinata ad un accordo di secondo livello, della cui realizzazione tuttavia allo scrivente non è pervenuta notizia. Ad oggi, pertanto, non possiamo che ritenere valide unicamente le indicazioni presenti negli atti pubblici (P.A.T.I. adottato), e cioè che l'area del presente lotto prevede una destinazione d'uso produttiva dei terreni, senza tuttavia disporre delle informazioni sufficienti a stabilire in quale misura tali terreni possano risultare redditivi in riferimento alla loro edificabilità; si ricorda ancora una volta, infatti, che ad oggi non è stato ancora adottato il Piano degli Interventi che determina gli indici urbanistici per l'applicazione delle direttive del P.A.T.I.

### **Provenienza dei beni**

I mappali n. 161 e 288 sono pervenuti alla [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita, del Notaio Salvatore Costantino, repertorio n. 8445/1520 del 23 marzo 2005, trascritto a Conegliano in data del 20 aprile 2005 al numeri 16083/10424.

I mn. 171 e 172 sono pervenuti alla [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita, del Notaio Salvatore Costantino, repertorio n. 3021/993 del 19 novembre 2003, trascritto a Treviso in data del 26 novembre 2003 ai n. 50828/33888.

I mn. 166, 167, 168, 169 e 170 sono pervenuti alla [REDACTED] [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita, del Notaio

Giuseppe Coco, repertorio n. 63178 del 17 luglio 2003, trascritto a Treviso in data del 07 agosto 2003 al numeri 33566/22260.

I mn. 159, 160, 162, 163, 201 e 202 sono pervenuti alla [REDACTED] [REDACTED] In forza dell'atto di compravendita, del Notaio Salvatore Costantino, repertorio n. 1484 del 12 febbraio 2003, trascritto a Treviso in data del 11 marzo 2003 ai n. 9972/7033.

### **Locazione dei beni**

Per i mn. **159-160-201 e 202** è stato stipulato in data 07 dicembre 2011 un contratto preliminare di compravendita immobiliare registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso - Ufficio di Vittorio Veneto - in data 09 dicembre 2011 al n. 1803 serie 3; il contratto, stipulato tra [REDACTED] ed il sig. [REDACTED] dispone che la stipula definitiva della compravendita dovrà avvenire entro e non oltre il 31/12/2012 e, qualora la promittente venditrice dovesse incorrere in fallimento, si stabilisce che tale definizione potrà comunque avvenire solo ed esclusivamente dopo che il curatore avrà esercitato la facoltà di subentro ai sensi dell'art. 72 del Regio Decreto 13 marzo 1942 n.267. Il prezzo a corpo fissato di comune accordo tra le parti è pari ad € 44.000,00 (quarantaquattromila euro). L'art. 6 del contratto prevede che, qualora sopraggiungesse il fallimento della promittente venditrice prima del rogito notarile, il promissario acquirente si obbliga al versamento a favore del fallimento, entro e

non oltre il termine di giorni 15 dalla ricezione della comunicazione del subentro del curatore, della somma di € 5.000,00 a titolo di caparra confirmatoria. Lo scrivente non dispone tuttavia delle informazioni necessarie a confermare se tale procedura sia stata eseguita e se sia stata versata alcuna caparra.

Congruità del prezzo: lo scrivente ritiene che, poiché il contratto tra e parti è stato sottoscritto **dopo** l'adozione del PATI, il prezzo concordato dovrebbe tenere conto della potenzialità urbanistica futura dei beni in oggetto; le previsioni del piano, infatti, rendono edificabili i terreni e consentiranno la realizzazione di una volumetria avente destinazione d'uso produttivo.

Per il mn. **171** è stato stipulato in data 07 dicembre 2011 un contratto di locazione di terreno con preliminare di compravendita tra [REDACTED] e la [REDACTED]; tale contratto, di cui non risulta essere stata fatta registrazione presso l'Agenzia delle Entrate, prevede una durata per la locazione di 6 anni dalla decorrenza dello stesso, con rinnovo automatico di sei anni in sei anni. Le parti stabilivano inoltre una canone di locazione annuo pari ad € 792,00 (settecento-novantadue/00). Nel contratto viene fatta specifica menzione all'esistenza di un immobile abusivo che grava sul terreno in oggetto e che, come comunemente inteso tra le parti, determina una svalutazione del bene; le parti stabiliscono un valore di compravendita pari ad € 11.305,00 (undicimilatrecentocinque).

Per quanto concerne il contratto definitivo di compravendita, all'art. 11.4 le parti definivano il termine per la definizione per il giorno 04 dicembre 2013, con la precisazione che, qualora la promittente venditrice dovesse incorrere in fallimento, tale definizione potrà comunque avvenire solo ed esclusivamente dopo che il curatore avrà esercitato la facoltà di subentro ai sensi dell'art. 72 del Regio Decreto 13 marzo 1942 n.267.

Congruità del prezzo: lo scrivente ritiene che, poiché il contratto tra le parti è stato sottoscritto **dopo** l'adozione del PATI, il prezzo concordato dovrebbe tenere conto della potenzialità urbanistica futura dei beni in oggetto; le previsioni del piano, infatti, rendono edificabili i terreni e consentiranno la realizzazione di una volumetria avente destinazione d'uso produttivo.

Per i mn. **288, 161, 162 e 163** è stato stipulato in data 29 novembre 2011 un contratto di affitto di ramo d'azienda con preliminare di acquisto sospensivamente condizionato, sottoscritto tra [REDACTED] e la [REDACTED], a cura del notaio Salvatore Costatino, rep. 14458/4369, registrato a Conegliano il 07/12/2011 al n. 5566; tale contratto coinvolge i suddetti beni in quanto parte del ramo d'azienda organizzato per lo svolgimento di attività di gestione di impianto di recupero di rifiuti speciali non pericolosi ed inerti nonché di esercizio di annesso impianto di depurazione con relativo scarico al suolo e di lavorazione e

recupero materiali inerti e di lavorazioni e scavi. Si precisa che il contratto risulta subordinato alla realizzazione, entro il 31 maggio 2012, di particolari condizioni, denominate "condizioni sospensive", ben esplicitate all'art. 2.3 dello stesso. Dalle comunicazioni intercese con il curatore del fallimento, si è potuto prendere atto che quest'ultimo ha richiesto la risoluzione di tale contratto, tramite istanza depositata presso il Tribunale di Treviso in data 08/02/2012, in quanto non ha ritenuto conveniente per la procedura subentrare al contratto suddetto, successivamente, in data 16/02/2012, l'ill.mo sig. G.D. del procedimento ha autorizzato a procedere come richiesto.

### **Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli**

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Treviso si sono potute riscontrare le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni di cui il presente lotto:

- ISCRIZIONE R.G. n. 17332 e R.P. 4320 del 10 aprile 2006 -  
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo, rogito del Notaio Favarato Anna di Follina rep. 9338/1899 del 24 marzo 2006, a favore della [REDACTED] contro [REDACTED]; la somma garantita comprese spese accessorie ed interessi è di complessive € 540.000,00; la durata del mutuo è di anni 10, gli immobili colpiti sono esclusivamente i mappali 159, 160, 201 e 202;

- ISCRIZIONE R.G. n. 38415 e R.P. 9795 del 27 luglio 2006 –  
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo,  
rogito del rogito del Notaio Costantino Salvatore di Conegliano rep.  
10854 del 19 luglio 2006, a favore della [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED]; la somma  
garantita comprese spese accessorie ed interessi è di complessive €  
1.050.000,00; la durata del mutuo è di anni 10, gli immobili colpiti  
sono esclusivamente i mappali 161, 166, 167, 168, 169, 170, 172,  
288 e 171 (attualmente soppresso e sostituito dal m.n. 932 sub 1);  
Successivamente con ANNOTAZIONE R.G. 23444 e R.P. 3550 del  
16 giugno 2008 – Annotazione a Iscrizione per restrizione di beni,  
rogito del Notaio Costantino Salvatore di Conegliano rep.  
12455/3032 del 15 maggio 2008, si è provveduto a liberare i m.n.  
161, 166, 167 e 288 (fermo restando il gravare dell'ipoteca sugli  
altri immobili non liberati);

- ISCRIZIONE R.G. n. 22500 e R.P. 4952 del 09 giugno 2008 –  
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo,  
rogito del rogito del Notaio Costantino Salvatore di Conegliano rep.  
12503/3055 del 05 giugno 2008, a favore della [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED]; la somma garantita  
comprese spese accessorie ed interessi è di complessive €  
1.440.000,00; la durata del mutuo è di anni 12, la presente colpisce  
esclusivamente i mappali 161, 162, 163, 166, 167 e 288.

- ISCRIZIONE R.G. n. 33973 e R.P. 7072 del 7 ottobre 2011 –  
Ipoteca Giudiziarla derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di  
Treviso Sez. staccata di Conegliano, a favore della [REDACTED]  
[REDACTED] contro [REDACTED],  
la somma garantita è di complessivi € 1.200.000,00.

- ISCRIZIONE R.G. n. 37792 e R.P. 7811 del 9 novembre 2011 –  
Ipoteca Giudiziarla derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di  
Treviso Sez. staccata di Conegliano, a favore della [REDACTED]  
[REDACTED]. Contro [REDACTED], la somma  
garantita è di complessivi € 810.000,00.

### **Valutazione dei beni**

Lo scrivente, nel formulare la propria stima, ha considerato la consistenza dei beni, l'attuale condizione statico-conservativa, la previsione urbanistica stabilita dall'adottato Piano di Assetto del Territorio Intercomunale e, di conseguenza, le possibilità redditive intrinsecamente derivanti da tali previsioni; in particolare, proprio in riferimento a quest'ultimo aspetto ed alla mutazione di destinazione (da agricola a produttiva) lo scrivente ritiene sia necessario adeguare il valore di stima alle "possibilità" generate dal nuovo programma urbanistico, che determinano un'edificabilità dei terreni, in precedenza vietata. Non essendo tuttavia stato adottato il Piano degli Interventi, lo strumento cioè che stabilisce gli indici di edificabilità dell'area, non è possibile determinare, ad oggi, il



volume complessivo che potrà essere edificato su questo lotto.

Lo scrivente ha tuttavia formulato una propria valutazione, che ha poi provveduto a raffrontare con i prezzi medi di vendita di beni simili, al fine di "tarare" le proprie valutazioni anche in riferimento al particolare momento in cui si trova l'attuale mercato immobiliare.

In considerazione di quanto premesso, lo scrivente ritiene pertanto congrua una valutazione di € 10,00 al mq per i terreni, siano essi catastalmente identificati a prato o a seminativo; precisiamo che la valutazione formulata è strettamente legata alle previsioni del P.A.T.I. adottato e al mutamento di destinazione urbanistica dell'area, da agricola a produttiva.

Il lotto 4 viene pertanto valutato dallo scrivente in complessivi

**€ 314.650,00** (trecentoquattordicimilaseicentocinquanta euro)

comprensivi degli oneri dovuti alla regolarizzazione degli abusi edilizi, e sono stati così determinati:

m.n.	tipologia	mq	€ / mq	valutazione
159	prato arborato	3.860	€ 10,00	€ 38.600,00
160	semin arbor	3.028	€ 10,00	€ 30.280,00
161	semin arbor	2.273	€ 10,00	€ 22.730,00
162	semin arbor	2.256	€ 10,00	€ 22.560,00
163	semin arbor	1.350	€ 10,00	€ 13.500,00
166	prato	187	€ 10,00	€ 1.870,00
167	semin arbor	1.790	€ 10,00	€ 17.900,00
168	semin arbor	4.378	€ 10,00	€ 43.780,00
169	prato arborato	621	€ 10,00	€ 6.210,00
170	semin arbor	4.548	€ 10,00	€ 45.480,00
172	semin arbor	1.396	€ 10,00	€ 13.960,00
201	prato	1.140	€ 10,00	€ 11.400,00
202	prato	2.190	€ 10,00	€ 21.900,00
288	semin arbor	1.847	€ 10,00	€ 18.470,00
171	fabbr. urb. da accert.	2.601	€ 10,00	€ 26.010,00
932	capannone			- € 20.000,00
<b>TOTALE LOTTO 4</b>				<b>€ 314.650,00</b>

Si precisa che in capo al mn. 171 insiste un capannone, già ampiamente descritto, identificato al Catasto Fabbricati al mn. 932; benché le previsioni del P.A.T.I. potrebbero consentire la realizzazione di un volume edilizio, ad oggi il capannone costituisce un abuso edilizio non sanabile, e pertanto lo scrivente ritiene che la presente valutazione debba considerare il costo di demolizione stimato in € 20.000,00.

Stabilito pertanto il valore da attribuire ai beni del presente lotto, lo scrivente ritiene di dover formulare le seguenti osservazioni in riferimento alla congruità dei corrispettivi inseriti nei contratti di affitto e nei preliminari di vendita sottoscritti da [REDACTED]; in particolare, in riferimento a:

- Preliminare di vendita [REDACTED] del 07/12/2011 riferito ai mn. **159-160-201-202**:
  - Sup. complessiva 10.218 mq
  - Valutazione dello scrivente → € 102.180,00
  - Valore del contratto → € 44.000,00

Lo scrivente ritiene che, considerate le previsioni del P.A.T.I. (destinazione produttiva dell'area e potenzialità edificatoria) il valore concordato nel contratto preliminare di vendita sia sottostimato; il valore contrattualmente concordato di € 44.000,00 può infatti risultare congrua, a parere dello scrivente, solo nel caso si trattasse di terreni agricoli.

- Contratto di locazione di terreno con preliminare di compravendita [REDACTED] / [REDACTED] del 07/12/2011 riferito al mn. **171**:

- Sup. complessiva 2.601 mq

- Valutazione dello scrivente → € 26.010,00

- Valore passivo a carico del mappale → € 20.000,00

- Valore del contratto → € 792,00 canone annuo / € 11.305,00

Lo scrivente ritiene che, considerate le previsioni del P.A.T.I. (destinazione produttiva dell'area e potenzialità edificatoria) il valore concordato nel contratto preliminare di vendita possa ritenersi sovrastimato: si ricorda che, come richiamato nello stesso prelliminare, il valore contrattualmente concordato di € 11.305,00 è stato formulato considerando la svalutazione prodotta dall'abuso edilizio non sanabile esistente. **Ad oggi** infatti il valore del terreno (stimato in € 26.010,00) viene compromesso dal costo di demolizione del fabbricato abusivo non sanabile causando pertanto un valore complessivamente valutato in € 6.010,00.

--OO--

#### **LOTTO 5)**

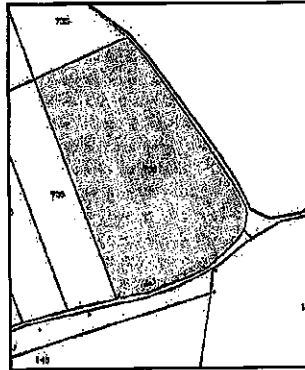
**Per la quota di 1/1: COMUNE di FOLLINA**

*Catasto Terreni* Foglio 13

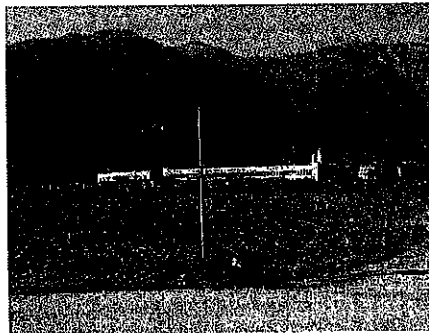
- Mappale 736 - Semlnativo arborato - classe 2 - ha. 0.60.67

### **Descrizione**

Trattasi di terreno pianeggiante, posto all'incrocio tra due strade sterrate, proseguimento di Via Fassa e della strada che conduce verso la parte orientale della zona industriale/artigianale; l'area, avente un'estensione di ca. 6.067 mq, è attualmente coltivata.



*Figura 7 - Estratto di mappa (Comune di Follina Fig. 13)*



### **Destinazione Urbanistica**

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Follina il 18/10/2011, il terreno in oggetto è classificata come Zona Territoriale Omogenea "E2 - Zona agricola di primaria importanza". Sostanziali modificazioni sono state Invero Introdotte dal P.A.T.I. adottato in data 14/03/2011, nel quale il lotto 5 l'area si inserisce in Ambito Territoriale Omogeneo "insediativo a prevalente

*destinazione produttiva"* (A.T.O. F2.1; cfr. artt. 44 e 47 delle N.T.A.). Si precisa che ad oggi, non essendo ancora stato adottato il Piano degli Interventi, non disponiamo delle informazioni necessarie e sufficienti a stabilire in quale misura tali terreni possano risultare redditivi in riferimento alla loro edificabilità; tuttavia non possiamo che ritenere valide le indicazioni presenti negli atti pubblici (P.A.T.I. adottato), e cioè che l'area del presente lotto prevede una destinazione d'uso produttiva dei terreni.

#### **Provenienza dei beni**

Il presente lotto è pervenuto alla [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita, del Notaio Salvatore Costantino, repertorio n. 13816/3916 del 05 agosto 2010, trascritto a Treviso in data del 11 agosto 2010 ai n. 30836/19081.

#### **Locazione dei beni**

I beni del presente lotto non risultano oggetto di alcun contratto di locazione o di vendita.

#### **Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli**

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Treviso si sono potute riscontrare le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni di cui il presente lotto:

- ISCRIZIONE R.G. n. 30837 e R.P. 6984 del 11 agosto 2010 –  
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo  
Fondario, rogito del Notaio Costantino Salvatore di Conegliano rep.  
13817/3917 del 05 agosto 2010, a favore della [REDACTED]

[REDACTED]  
per la somma garantita comprese spese accessorie ed interessi è di  
complessivi €. 1.000.000,00; la durata del mutuo è pari ad anni 10;

- ISCRIZIONE R.G. n. 33973 e R.P. 7072 del 7 ottobre 2011 –  
Ipoteca Giudiziarla derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di  
Treviso Sez. staccata di Conegliano, a favore della [REDACTED]

[REDACTED]. Contro [REDACTED]  
la somma garantita è di complessivi € 1.200.000,00;

- ISCRIZIONE R.G. n. 37792 e R.P. 7811 del 9 novembre 2011 –  
Ipoteca Giudiziarla derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di  
Treviso Sez. staccata di Conegliano, a favore della [REDACTED]

[REDACTED]. Contro [REDACTED], la somma  
garantita è di complessivi € 810.000,00.

### **Valutazione dei beni**

Lo scrivente, nel formulare la propria stima, ha considerato la  
consistenza dei beni e la previsione urbanistica stabilita  
dall'adottato Piano di Assetto del Territorio Intercomunale e, di  
conseguenza, le possibilità redditive intrinsecamente derivanti da  
tali previsioni; in particolare, proprio in riferimento a quest'ultimo

aspetto ed alla mutazione di destinazione (da agricola a produttiva) lo scrivente ritiene sia necessario adeguare il valore di stima alle "possibilità" generate dal nuovo programma urbanistico, che determinano un'edificabilità del terreni, in precedenza vietata. Non essendo tuttavia stato adottato il Piano degli Interventi, lo strumento cioè che stabilisce gli indici di edificabilità dell'area, non è possibile determinare, ad oggi, il volume complessivo che potrà essere edificato su questo lotto. Lo scrivente ha tuttavia formulato una propria valutazione, che ha poi provveduto a raffrontare con i prezzi medi di vendita di beni simili, al fine di "tarare" le proprie valutazioni anche in riferimento al particolare momento in cui si trova l'attuale mercato immobiliare.

In considerazione di quanto premesso, lo scrivente ritiene pertanto congrua una valutazione di € 10,00 al mq; si precisa nuovamente che la valutazione formulata è strettamente legata alle previsioni del P.A.T.I. adottato e al mutamento di destinazione urbanistica dell'area, da agricola a produttiva. Il lotto 5 viene pertanto stimato in complessivi **€ 60.670,00** (sessantamila seicentoseventanta euro):

m.n.	tipologia	mq	€/mq	valutazione
736	semin arbor	6.067	€ 10,00	€ 60.670,00
<b>TOTALE LOTTO 5</b>				<b>€ 60.670,00</b>

--00--

**LOTTO 6)**

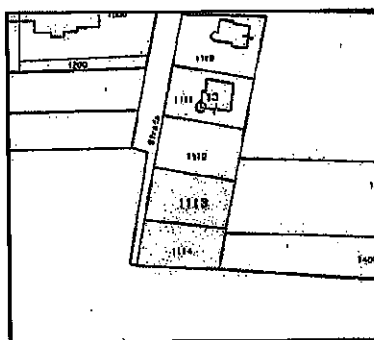
**Per la quota di 1/1: COMUNE di FOLLINA**

*Catasto Terreni/ Foglio 10*

- Mappale 1113 - Seminativo arborato - classe 2 - ha. 0.07.18
- Mappale 1114 - Seminativo arborato - classe 2 - ha. 0.06.13

### **Descrizione**

Trattasi di terreni pianeggianti posti su Via Cal di Mezzo, a confine con altri lotti edificati (a nord e a sud) e con terreni coltivati (est); allo stato attuale l'area, di complessivi 1.331 mq, non risulta coltivata.



*Figura 8 - Estratto di mappa (Comune di Follina Fig. 10)*

### **Destinazione Urbanistica**

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Follina il 18/10/2011, il terreno in oggetto è classificata come Zona Territoriale Omogenea "E3 - Zona agricola produttiva", vincolato da una fascia di rispetto stradale (FR1). Il P.A.T.I. adottato in data 14/03/2011 non introduce variazioni; si ricorda che, ad oggi, non è stato ancora adottato il Piano degli Interventi che disciplini quanto previsto dal P.A.T.I.



### **Provenienza dei beni**

I mn. del presente lotto sono pervenuti alla [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita, del Notaio Salvatore Costantino, repertorio n. 1484 del 12 febbraio 2003, trascritto a Treviso in data del 11 marzo 2003 al n. 9972/7033.

### **Locazione dei beni**

I beni del presente lotto non risultano oggetto di alcun contratto di locazione o di vendita.

### **Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli**

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri Immobiliari di Treviso si sono potute riscontrare le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni di cui il presente lotto:

- ISCRIZIONE R.G. n. 22500 e R.P. 4952 del 09 giugno 2008 – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo, rogito del rogito del Notaio Costantino Salvatore di Conegliano rep. 12503/3055 del 05 giugno 2008, a favore della [REDACTED] contro [REDACTED]; la somma garantita comprese spese accessorie ed interessi è di complessive € 1.440.000,00; la durata del mutuo è di anni 12,
- ISCRIZIONE R.G. n. 33973 e R.P. 7072 del 7 ottobre 2011 – Ipoteca Giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di

Treviso Sez. staccata di Conegliano, a favore della [REDACTED]  
[REDACTED]. Contro [REDACTED],  
la somma garantita è di complessivi € 1.200.000,00;

- ISCRIZIONE R.G. n. 37792 e R.P. 7811 del 9 novembre 2011 –  
Ipoteca Giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di  
Treviso Sez. staccata di Conegliano, a favore della [REDACTED]  
[REDACTED] Contro [REDACTED], la somma  
garantita è di complessivi € 810.000,00.

### **Valutazione dei beni**

Lo scrivente, nel formulare la propria stima, ha considerato la consistenza dei beni, l'attuale condizione statico-conservativa e la previsione urbanistica stabilita dal P.A.T.I. adottato; considerate quindi l'insieme delle suddette caratteristiche, lo scrivente ha provveduto a raffrontare la propria stima con i prezzi medi di vendita di beni simili, al fine di "tarare" le proprie valutazioni anche in riferimento al particolare momento in cui si trova l'attuale mercato delle vendite immobiliari. In considerazione di quanto premesso, lo scrivente ritiene pertanto congrua una valutazione di € 6,00 al mq e pertanto il lotto 6 viene stimato complessivamente € **7.986,00** (settemilanovecentottantasei euro) così determinati:

<b>m.n.</b>	<b>tipologia</b>	<b>mq</b>	<b>€ / mq</b>	<b>valutazione</b>
1113	semin arbor	718	€ 6,00	€ 4.308,00
1114	semin arbor	613	€ 6,00	€ 3.678,00
<b>TOTALE LOTTO 6</b>				<b>€ 7.986,00</b>

## **LOTTO 7)**

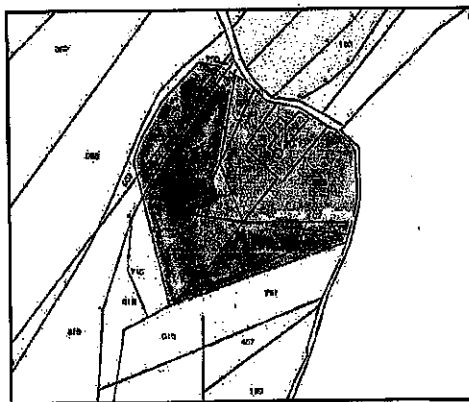
**Per la quota di 1/1: COMUNE di FOLLINA**

Catasto Terreni Foglio 13

- Mappale 742 - Vigneto - classe 3 - ha. 0.04.26
- Mappale 744 - Prato - classe 5 - ha. 0.00.62
- Mappale 749 - Prato - classe 3 - ha. 0.02.61
- Mappale 922 - Seminativo arborato - classe 4 - ha. 0.02.54
- Mappale 924 - Seminativo arborato - classe 4 - ha. 0.20.96
- Mappale 926 - Prato arborato - classe 4 - ha. 0.00.89
- Mappale 927 - Prato arborato - classe 4 - ha. 0.00.46
- Mappale 928 - Prato arborato - classe 4 - ha. 0.03.07
- Mappale 929 - Prato arborato - classe 4 - ha. 0.07.24

### **Descrizione**

Trattasi di terreni in forte pendenza, predisposti e attualmente lavorati a vigneto, che nel complesso occupano un'area di ca. 4.265 mq (cfr. Fig. 9 - area in azzurro). L'accesso al lotto è garantito da un tratto sterrato di Via Carniel.



*Figura 9- Estratto di mappa (Comune di Follina Fg. 13)*

### **Destinazione Urbanistica**

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Follina il 18/10/2011, il terreno in oggetto è classificata come Zona Territoriale Omogenea "E2 - Zona agricola di primaria importanza" e "H2OCNT - Aree contermini ai corsi d'acqua", vincolo che limita fortemente gli interventi ammissibili nei suddetti ambiti.

L'adozione del P.A.T.I. del 14/03/2011, secondo il quale l'area si inserisce in Ambito Territoriale Omogeneo "agricolo di pianura" (A.T.O. F3.1), non comporta significative modificazioni nella destinazione delle aree. Si precisa tuttavia che, ad oggi, non è stato ancora adottato il Piano degli Interventi che disciplini quanto previsto dal P.A.T.I.

### **Provenienza dei beni**

Gli immobili costituenti il presente lotto sono pervenuti alla ██████████  
██████████ In forza dell'atto di compravendita, del Notaio Anna Favarato, repertorio n. 9337/1898 del 24 marzo 2006, trascritto a Treviso in data del 10 aprile 2006 ai n.ri 17331/10020.

### **Locazione del bene**

I beni del presente lotto non risultano oggetto di alcun contratto di locazione o di vendita; si precisa che in data 01/08/2011 è stato stipulato un preliminare di compravendita a cui tuttavia non è seguita la stipula del contratto.

### **Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli**

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri Immobiliari di Treviso si sono potute riscontrare le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni di cui il presente lotto:

- ISCRIZIONE R.G. n. 33973 e R.P. 7072 del 7 ottobre 2011 -  
Ipoteca Giudiziarla derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso Sez. staccata di Conegliano, aq favore della [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Contro [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED], la somma garantita è di complessivi €  
1.200.000,00;

- ISCRIZIONE R.G. n. 37792 e R.P. 7811 del 9 novembre 2011 -  
Ipoteca Giudiziarla derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso Sez. staccata di Conegliano, a favore della [REDACTED]  
[REDACTED]. Contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], la somma  
garantita è di complessivi € 810.000,00.

### **Valutazione dei beni**

Lo scrivente, nel formulare la propria stima, ha considerato la consistenza dei beni, l'attuale condizione statico-conservativa, la previsione urbanistica stabilita dall'adottato Piano di Assetto del Territorio Intercomunale e, di conseguenza, le possibilità redditive intrinsecamente derivanti da tali previsioni; considerate quindi l'insieme delle suddette caratteristiche intrinseche del bene, lo

scrivente ha provveduto a raffrontare la propria stima con i prezzi medi di vendita di beni simili, al fine di "tarare" le proprie valutazioni anche in riferimento al particolare momento in cui si assesta l'attuale mercato delle vendite immobiliari. In considerazione di quanto premesso, lo scrivente ritiene pertanto congrua una valutazione di € 4,00 al mq per terreni a prato; di € 5,00 al mq per terreni a seminativo e di € 15,00 al mq per terreni a vigneto produttivo. Il lotto 7 viene pertanto valutato dallo scrivente in complessivi **€ 24.096,00** (ventiquattromilanovantasei euro) così determinati:

<b>m.n.</b>	<b>tipologia</b>	<b>mq</b>	<b>€ / mq</b>	<b>valutazione</b>
742	vigneto	426	€ 15,00	€ 6.390,00
744	prato	62	€ 4,00	€ 248,00
749	prato	261	€ 4,00	€ 1.044,00
922	semin arbor	254	€ 5,00	€ 1.270,00
924	semin arbor	2.096	€ 5,00	€ 10.480,00
926	prato arbor.	89	€ 4,00	€ 356,00
927	prato arbor.	46	€ 4,00	€ 184,00
928	prato arbor.	307	€ 4,00	€ 1.228,00
929	prato arbor.	724	€ 4,00	€ 2.896,00
<b>TOTALE LOTTO 7</b>				<b>€ 24.096,00</b>

--00--

### **LOTTO 8)**

**Per la quota di 1/1: COMUNE di FOLLINA**

*Catasto Fabbricati* Sezione A Foglio 13

- Mappale 591 sub 2 - Cat. A/3, Cl. 2, vani 6 R.C. € 309,87
- Mappale 591 sub 3 - Cat. C/2, Cl. 5, mq 64 R.C. € 89,24

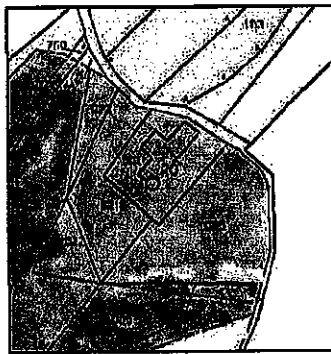
*Catasto Terreni* Foglio 13

- Mappale 921 - Seminativo arborato - classe 4 - ha. 0.06.92

- Mappale 923 - Seminativo arborato - classe 4 - ha. 0.01.89
- Mappale 925 - Prato arborato - classe 4 - ha. 0.12.90

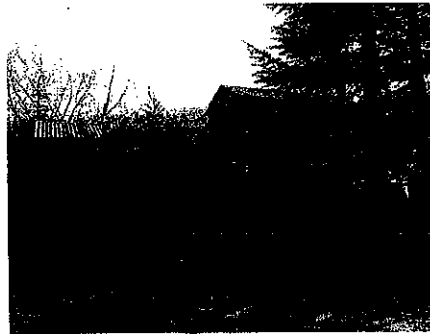
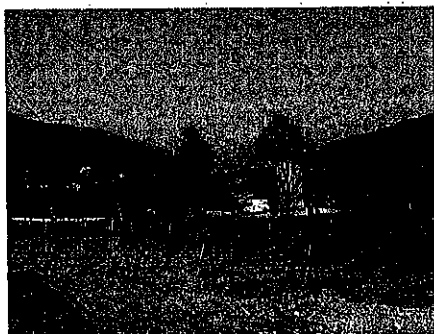
### **Descrizione**

Trattasi di un fabbricato residenziale, con deposito e corte esclusiva, situato nell'area orientale del Comune di Follina (TV) ed accessibile tramite un tratto sterrato di Via Carniei. I terreni (mn. 921-923-925) costituiscono il giardino di pertinenza del fabbricato rurale.



*Figura 10- Estratto di mappa (Comune di Follina Fig. 13)*

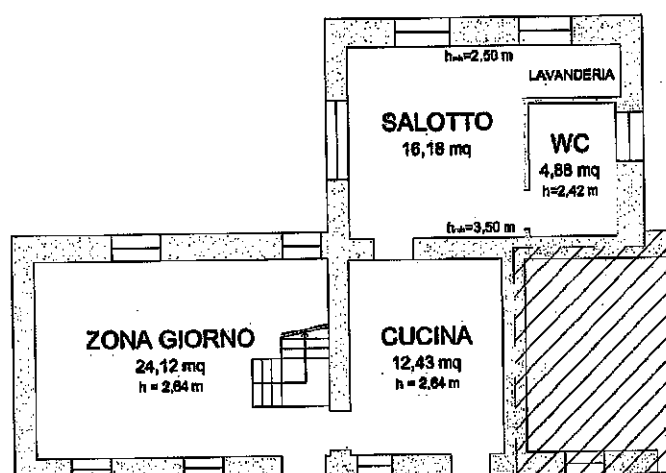
Il lotto è interamente delimitato da una recinzione costituita da pali in legno infissi sul terreno a sostegno di una rete a maglie metalliche, mentre sull'accesso (carrabile e pedonale) è presente un muro costruito a secco con pietrame.



Il fabbricato presenta una muratura in pietra (priva di isolamento), solai interpiano in legno (tavolato su travi in legno) e copertura con struttura lignea rivestita con manto in coppi; la tipologia costruttiva ed i materiali rinvenuti testimoniano l'età dell'edificio (primo dopoguerra) e la sua destinazione rurale. L'immobile originario presenta una pianta rettangolare, con il prospetto maggiore e principale orientato a sud/est, tipico della tradizione rurale, e si sviluppa sul 3 piani fuori terra; al corpo di fabbrica principale sono stati poi aggiunti ulteriori due corpi: uno realizzato lungo parte del prospetto nord/ovest, limitato ad un solo piano fuori terra e utilizzato come ampliamento dell'unità abitativa; un secondo corpo, di 2 piani, è realizzato invece in aderenza al fronte nord/est ed è destinato a deposito/magazzino (identificato dal subalterno 3).

L'abitazione presenta, al piano terra, una zona giorno di ca. 24 mq, un locale utilizzato come cucina di ca. 12,40 e, ricavati dalla superfetazione a nord, un bagno ed un locale utilizzato come salotto con un angolo lavanderia; il pianoterra presenta un'altezza netta interna, sotto trave, di ca. 264 cm nel corpo originario, mentre il corpo aggiunto, avente un unico piano fuori terra, ha una copertura lignea ad 1 sola falda, con altezza netta interna che va da un minimo di 250 cm ad un massimo di 350 cm (misurazione eseguita sotto trave).



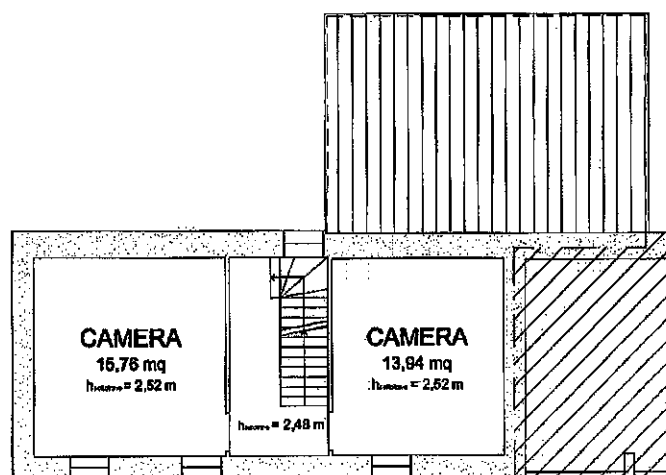


*Figura 11 - Pianta Piano Terra (sub. 2)*

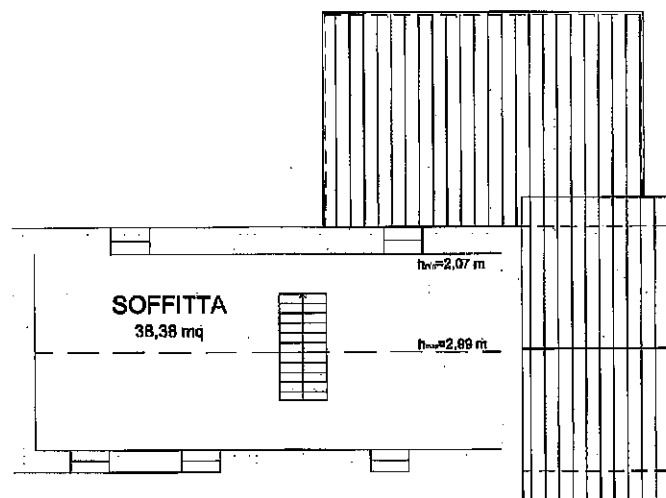
Al piano primo, cui si accede tramite una scala in legno, trovano posto due camere da letto rispettivamente di ca. 15,8 e 13,9 mq (altezza sotto trave pari a 252 cm); dal disimpegno tra le due camere si apre una porta che conduce, sempre attraverso una scala in legno, alla soffitta abitabile dell'ultimo piano, avente la struttura di copertura lignea a vista (altezza media sotto trave ca. 253 cm).

Per quanto concerne le finiture: al piano terra si rileva una pavimentazione in cotto nella zone giorno, soggiorno e cucina, mentre nel bagno le piastrelle ceramiche fungono da rivestimento sia del pavimento che delle pareti; ai piani superiori, invece, il pavimento è caratterizzato da listoni in legno, in alcuni casi di recente posa. Le pareti sono intonacate; i serramenti, sia interni che esterni, sono in legno con scuri anch'essi in legno; le

forometrie dei locali soggiorno e bagno (piano terra, corpo aggiunto) sono dotate di inferriate anti-intrusione.



*Figura 12- Pianta Piano Primo (sub. 2)*



*Figura 13- Pianta Piano Secondo (sub. 2)*

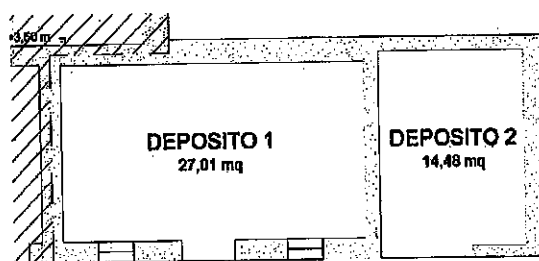
### Dotazioni tecnologiche

Il fabbricato non risulta dotato di un allacciamento all'acquedotto pubblico, ma il rifornimento di acqua potabile sembra provenire, come dichiarato dal locatario dell'immobile, da una derivazione

dell'utenza della sede operativa della [REDACTED] (cfr. Lotto 4); non è presente impianto fognario, lo smaltimento dei reflui viene infatti eseguito tramite raccolta su vasche Imhoff soggette a periodico svuotamento. L'impianto elettrico è costituito da condutture entro muratura e da passaggi esterni mediante cavi a treccia fissati alle travature in legno dei solai; l'alimentazione proveniente dal fornitore di energia elettrica arriva al contatore ENEL, posizionato in prossimità del cancelletto esterno, all'interno di un idoneo contenitore dotato di sportello di protezione; il contatore dista circa una decina di metri dal fabbricato e l'energia è convogliata nel vano lavanderia posta al piano terra del fabbricato (superfettazione) ed intercettata da appositi dispositivi di sicurezza (salvavita e differenziali). Il riscaldamento dell'unità è affidato a radiatori individuali a scambio diretto, alimentati a gas GPL custodito in apposita cisterna interrata posta nell'area esterna della proprietà; in ogni locale è presente un radiatore. Al piano terra, nella zona soggiorno, si rinviene un caminetto a legna, mentre nella zona cucina è stata installata una stufa (tipo cucina economica) che fornisce il calore ad un radiatore del tipo scalda-salviette posto nel bagno; si rinviene inoltre, nel locale Bagno del piano terra, un bollitore elettrico per la produzione di acqua calda. Si precisa che il locatario ha dichiarato, in sede di sopralluogo, di aver personalmente dotato l'immobile della cucina economica, dello scalda-salviette e del bollitore elettrico rinvenuti. Lo scrivente vuole

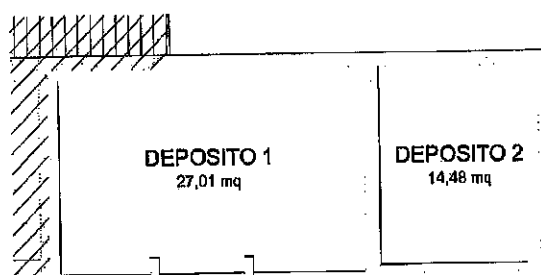
tuttavia sottolineare che l'involucro edilizio è costituito da murature praticamente prive di qualsivoglia coibentazione, motivo per il quale il riscaldamento degli ambienti risulta sicuramente molto oneroso; le caratteristiche tecniche ed il numero di radiatori individuali presenti nel fabbricato permettono tuttavia, ad opinione dello scrivente, di generare uno sviluppo calorifero sufficiente al fabbisogno energetico delle volumetrie da riscaldare; ulteriormente la stufa (tipo cucina economica) rappresenta una valida integrazione soprattutto per la mezza stagione; anche il caminetto si ritiene sia sufficiente a riscaldare la zona soggiorno.

Per quanto concerne il subalterno 3, trattasi di un corpo aggiuntivo destinato a deposito, evidentemente riatto della stalla/fienile a servizio del fabbricato principale; le caratteristiche strutturali sono le medesime già descritte, con muratura in pietra, pavimento controterra originario in pietra, solai interpiano in compensato a lastre sormontato da un tavolato di finitura e poggiante su travi lignee grezze non trattate; è presente una copertura a doppia falda con struttura lignea a vista.



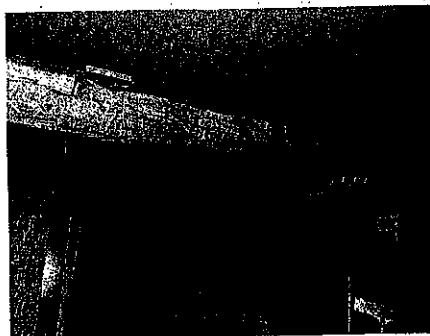
*Figura 14- Pianta Piano Terra (sub. 3)*

L'accesso ai piani superiori avviene, per il Deposito 1, tramite una provvisoria scala in legno addossata alla parete, mentre nel solaio interpiano del Deposito 2 è presente una botola che permette l'ingresso al piano primo per mezzo di una scala a pioli. Si precisa che la scala provvisoria del Deposito 1 è stata fornita ed installata dal conduttore.



*Figura 15- Pianta Piano Primo (sub. 3)*

Le forometrie del piano primo, poste sul fronte sud del fabbricato, sono chiuse, per entrambi i locali, da serramenti vetrati fissi di recente installazione (chiusure realizzate dal conduttore); sul fronte posteriore sono presenti finestre, sia al piano terra che al piano primo, dotate di scuri in legno e inferriate. Le pareti interne dei depositi non sono intonacate e rivelano la struttura lapidea della componente muraria; i solai in legno rinvenuti in sede di sopralluogo sono stati installati dal conduttore sulle travature grezze originarie. Al piano terra sono presenti scuri in legno a chiusura degli accessi; i locali deposito sono dotati unicamente di impianto elettrico.



### **Regolarità edilizia**

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune Follina ha portato alla luce una sola pratica edilizia a carico del presente fabbricato, che risulta edificato prima del 1967; trattasi di:

- **Denuncia Inizio Attività** presentata in data 12/03/2004 prot. 002288, per la manutenzione straordinaria del mn. 591 sub 1-2-3; l'intervento prevedeva il rifacimento delle pavimentazioni interne con materiali tradizionali (cotto e pietra al piano terra; tavolati in larice ai piani superiori); l'impermeabilizzazione della copertura; rifacimento parziale degli intonaci interni, sostituzione di alcuni serramenti esterni, rifacimento dell'impianto termico con sostituzione degli apparecchi scaldanti e delle tubazioni di derivazione della caldaia.

Benché sia per buona parte evidente l'opera di manutenzione eseguita, non si rinviene alcuna caldaia a servizio dell'unità.

Diversamente, si riscontrano difformità dello stato di fatto rispetto alle *planimetrie catastali* rinvenute nell'accesso agli atti presso

l'ufficio territoriale del Catasto, ed in particolare, per quanto concerne la porzione adibita ad abitazione (sub. 2):

- forometrie: al piano primo si rileva una finestra sul fronte sud, in corrispondenza del disimpegno tra le camere; tale forometria non è presente nella planimetria catastale; al piano terra del locale cantina/lavanderia una porta (cfr. planimetrie catastali) è stata sostituita, nella realtà, da una finestra;

- altezze interne: nel piano terra si riscontra uno scostamento di 4 cm tra l'altezza rilevata (altezza sotto trave pari a 264 cm) e quanto indicato nelle planimetrie catastali (260 cm), mentre nel corpo aggiunto l'altezza variabile della copertura a falda comporta un valore medio di ca. 300 cm (contro i 250 cm indicati nelle planimetrie catastali); nelle stanze del piano primo si rileva una variazione di +3 cm dell'altezza netta interna (252 cm rilevati contro i 250 cm accatastati), che si riduce invece a -2 cm nel disimpegno (rilevati 248 cm); per quanto riguarda il piano secondo, l'andamento a doppia falda della copertura comporta un'altezza media sotto trave di 253 cm (+ 78 cm rispetto all'altezza indicata nelle planimetrie catastali).

Il rilievo della porzione di fabbricato adibita a deposito/magazzino (sub. 3) ha invece rilevato le seguenti difformità rispetto alle planimetrie catastali:

- forometrie: diversamente da quanto rappresentato nelle planimetrie, sul fronte nord-occidentale sono presenti 2 finestre al

piano terra e due finestre al piano primo, una per ciascun locale di deposito; le aperture a piano primo del fronte principale sono state chiuse con serramenti vetrati fissi;

- altezze interne: variazioni significative sono state rilevate nel locale Deposito 1, dove l'altezza sotto trave al piano terra è pari a 206 cm (contro i 220 cm dichiarati) e al piano primo, con la presenza della copertura a doppia falda, si ha un'altezza media sotto trave di ca. 232, significativamente maggiore dei 160 cm indicati nelle planimetrie catastali;

- Deposito 2: dalle planimetrie catastali tale locale risulta sviluppato unicamente al piano terra, con un'altezza interna dichiarata di 400 cm; in fase di sopralluogo è stata invece rilevata la presenza di un solaio interpiano, che determina una divisione del locale su due livelli, aventi le medesime altezze interne del Deposito 1; si precisa tuttavia che il conduttore dell'immobile ha dichiarato di aver personalmente installato tale solaio.

Le difformità catastali sopra descritte dovranno pertanto essere sanate previa presentazione, da parte di un tecnico abilitato, di una pratica DOCFA per variazione catastale, con un costo che si stima in € 700,00 per la prestazione professionale, in € 100,00 di spese vive (deposito planimetrie presso l'Agenzia del Territorio) oltre alla sanzione amministrativa che verrà calcolata in sede di presentazione della pratica.



### **Destinazione Urbanistica**

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Follina il 18/10/2011, i mn. 921-628-591 sono classificati come Zona Territoriale Omogenea "E2 - Zona agricola di primaria importanza" e "H2OCNT - Aree contermini ai corsi d'acqua", mentre il mn. 923 risulta classificato unicamente come zona "E2 - Zona agricola di primaria importanza".

L'adozione del P.A.T.I. del 14/03/2011, secondo il quale l'area si inserisce in Ambito Territoriale Omogeneo agricolo di pianura (A.T.O. F3.1), non porta particolari modificazioni nella destinazione delle aree. Si precisa che ad oggi non è stato ancora adottato il Piano degli Interventi che disciplini quanto previsto dal P.A.T.I.

### **Provenienza dei beni**

Gli immobili costituenti il presente lotto sono pervenuti alla [REDACTED] [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita, del Notaio Anna Favarato, repertorio n. 9337/1898 del 24 marzo 2006, trascritto a Treviso in data del 10 aprile 2006 ai numeri 17331/10020.

### **Locazione dei beni**

Il lotto in oggetto risulta attualmente locato al sig. [REDACTED] in forza del contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Vittorio Veneto in data 25/03/2009, serie 3, n°

456, con durata prevista (ai sensi dell'art. 2, comma 1, della Legge 9 dicembre 1998 n° 431) di 4 anni e precisamente dal 01/04/2009 al 31/03/2013, periodo rinnovabile di altri 4 anni.

Il contratto prevede un canone annuo convenuto in € 7.200,00 (settemiladuecento/00) annui da corrispondere in rate mensili anticipate pari ad € 600,00 da versarsi entro il 10 di ogni mese.

*Conguità del canone di locazione:* lo scrivente ritiene che, considerata la consistenza del bene e lo stato conservativo, il canone di locazione stabilito in € 600,00 sia conforme ed in linea alle attuali valutazioni di mercato.

#### **Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli**

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Treviso si sono potute riscontrare le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni di cui il presente lotto:

- ISCRIZIONE R.G. n. 17332 e R.P. 4320 del 10 aprile 2006 – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo, rogito del Notaio Favarato Anna rep. 9338/1899 del 24 marzo 2006, a favore della ██████████ contro ██████████; la somma garantita comprese spese accessorie ed interessi è di complessive € 540.000,00; la durata del mutuo è di anni 10, gli immobili colpiti sono esclusivamente il mappale 591 sub 2 e su 3;

- ISCRIZIONE R.G. n. 33973 e R.P. 7072 del 7 ottobre 2011 -  
Ipoteca Giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di  
Treviso Sez. staccata di Conegliano, aq favore della [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Contro [REDACTED]  
[REDACTED], la somma garantita è di complessivi €  
1.200.000,00;

- ISCRIZIONE R.G. n. 37792 e R.P. 7811 del 9 novembre 2011 -  
Ipoteca Giudiziaria derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di  
Treviso Sez. staccata di Conegliano, a favore della [REDACTED]  
[REDACTED] Contro [REDACTED] [REDACTED], la somma  
garantita è di complessivi € 810.000,00.

### **Valutazione dei beni**

Lo scrivente, nel formulare la propria stima, ha considerato la  
consistenza dei beni, l'attuale condizione statico-conservativa, la  
previsione urbanistica stabilita dall'adottato Piano di Assetto del  
Territorio Intercomunale e, di conseguenza, le possibilità redditive  
intrinsecamente derivanti da tali previsioni; considerate quindi  
l'insieme delle suddette caratteristiche, lo scrivente ha provveduto a  
raffrontare la propria stima con i prezzi medi di vendita di beni  
simili, al fine di "tarare" le proprie valutazioni anche in riferimento  
al particolare momento in cui si assesta l'attuale mercato delle  
vendite Immobiliari. In considerazione di quanto premesso, lo  
scrivente ritiene pertanto congrua una valutazione di € 750,00 al

mq per il fabbricato residenziale, di € 400,00 al mq per la porzione di immobile uso magazzino e di € 4,00 al mq per terreni di pertinenza. Il lotto 8 viene pertanto valutato dallo scrivente in complessivi **€ 180.684,00** (centottantamila seicentoottantaquattro euro), comprensivi degli oneri dovuti alla regolarizzazione delle difformità catastali rilevate, e così determinati:

<b>m.n.</b>	<b>tipologia</b>	<b>mq</b>	<b>€ / mq</b>	<b>valutazione</b>
591 sub 2	residenziale	184	€ 750,00	€ 138.000,00
591 sub 3	magazzino	87	€ 400,00	€ 34.800,00
921	semin arbor	692	€ 4,00	€ 2.768,00
923	semin arbor	189	€ 4,00	€ 756,00
925	prato arbor.	1.290	€ 4,00	€ 5.160,00
591	difformità catastale			- € 800,00
<b>TOTALE LOTTO 8</b>				<b>€ 180.684,00</b>

--00--

### **LOTTO 9)**

**Per la quota di 1/2:**

COMUNE di VITTORIO VENETO

*Catasto Terreni* Foglio 22

- Mappale 10 - Pasc. Cespug. - classe 2 - ha. 0.09.06
- Mappale 11 - Incolto produttivo - classe 2 - ha. 1.08.83
- Mappale 29 - Pasc. Cespug. - classe 2 - ha. 0.04.93
- Mappale 30 - Pasc. Cespug. - classe 2 - ha. 2.19.49
- Mappale 48 - Pasc. Cespug. - classe 2 - ha. 2.78.67

### **Descrizione**

Trattasi di terreni poco accessibili e adibiti prevalentemente a bosco.

### **Destinazione Urbanistica**

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Vittorio Veneto in data 13/10/2011, il mn. **48** è classificato come Zona di tipo "E – Zone a destinazione agricola e tutela ambientale" distinte nella sottozona E1AC0, l'area è soggetta al vincolo dei beni paesaggistici di cui alla parte III Tit. I D.Lgs. 42/2004 ed al vincolo idrogeologico come previsto dal R.D.L. n. 3267 del 1923. I mn. **10, 11 e 30** sono classificati come "E – Zone a destinazione agricola e tutela ambientale" di cui una porzione distinta nella sottozona E1AC0, e porzione distinta nella sottozona E1AC1; l'area è soggetta al vincolo dei beni paesaggistici di cui alla parte III Tit. I D.Lgs. 42/2004 ed al vincolo idrogeologico come previsto dal R.D.L. n. 3267 del 1923.

Il mn. **29** è classificato come Zona di tipo "E – Zone a destinazione agricola e tutela ambientale" distinte nella sottozona E1AC1, l'area è soggetta al vincolo dei beni paesaggistici di cui alla parte III Tit. I D.Lgs. 42/2004 ed al vincolo idrogeologico come previsto dal R.D.L. n. 3267 del 1923.

### **Provenienza dei beni**

Gli immobili costituenti il presente lotto sono pervenuti alla ~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~ in forza dell'atto di compravendita, del Notaio Salvatore Costantino, repertorio n. 11779/2603 del 13 luglio 2007,

trascritto a Treviso in data del 09 agosto 2007 ai numeri 39637/22205.

### **Locazione del bene**

Il lotto in oggetto risulta attualmente locato al sig. [REDACTED] in forza del contratto di affitto di fondo rustico, stipulato in data del 07/07/2009 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Belluno in data 08/07/2009, serie 3, n° 1881, con durata prevista di 10 anni e precisamente dal 01/07/2009 al 30/06/2019, con scadenza improrogabile e senza possibilità di rinnovo. Nel contratto si specifica che, alla firma dello stesso, la porzione adibita a bosco ceduo risulta pari ad ettari 05.98.69. Il contratto prevede un canone complessivo convenuto in € 10,00 (dieci/00) da versarsi alla firma del contratto.

Conguità del canone di locazione: lo scrivente ritiene che, considerata la consistenza del bene e la destinazione, il canone di locazione stabilito in € 10,00 (soluzione unica per 10 anni di affitto) **non** sia congruo rispetto alle attuali valutazioni di mercato.

### **Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli**

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri Immobiliari di Treviso si sono potute riscontrare le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni di cui il presente lotto:

- ISCRIZIONE R.G. n. 33973 e R.P. 7072 del 7 ottobre 2011 –  
Ipoteca Giudiziarla derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di  
Treviso Sez. staccata di Conegliano, aq favore della [REDACTED]  
[REDACTED] Contro [REDACTED]  
[REDACTED] la somma garantita è di complessivi €  
1.200.000,00;

- ISCRIZIONE R.G. n. 37792 e R.P. 7811 del 9 novembre 2011 –  
Ipoteca Giudiziarla derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di  
Treviso Sez. staccata di Conegliano, a favore della [REDACTED]  
[REDACTED] Contro [REDACTED], la somma  
garantita è di complessivi € 810.000,00.

### **Valutazione dei beni**

Lo scrivente, nel formulare la propria stima, ha considerato la  
consistenza dei beni e l'attuale condizione statico-conservativa; ha  
quindi raffrontato le proprie stime con i prezzi medi di vendita di  
beni simili, al fine di "tarare" le proprie valutazioni anche in  
riferimento al particolare momento in cui si assesta l'attuale  
mercato delle vendite immobiliari. In considerazione di quanto  
premessso, lo scrivente ritiene pertanto congrua una valutazione di  
€ 1,00 al mq con una valutazione complessiva del lotto 9 pari ad €  
**31.049,00**, (trantunomillaquarantanove euro) così determinati:

m.n.	tipologia	mq	€ / mq	valutazione
10	pascolo cesp.	906	€ 1,00	€ 453,00
11	incolto produtt.	10.883	€ 1,00	€ 5.441,50
29	pascolo cesp.	493	€ 1,00	€ 2.768,00
30	pascolo cesp.	21.949	€ 1,00	€ 756,00
48	pascolo cesp.	27.867	€ 1,00	€ 5.160,00
<b>TOTALE LOTTO 9</b>				<b>€ 31.049,00</b>

--OO--

### LOTTO 10)

Oltre ai beni immobili succitati, la ditta [REDACTED] risulta proprietaria di numerosi beni MOBILI, costituiti da mezzi meccanici per il sollevamento e movimento terra, da autoveicoli, da varia attrezzatura e dal mobilio utilizzato nella sede operativa (lotto 4) e nella sede legale (unità immobiliare ad uso direzionale, sito in Follina, Piazza IV Novembre, concesso in affitto alla [REDACTED] [REDACTED] dalla [REDACTED] con contratto di locazione del 04/10/2006). I beni inclusi nel presente lotto sono stati visionati ed inventariati durante i vari sopralluoghi eseguiti presso le sedi della [REDACTED] (operativa e legale) e presso un cantiere in Cison di Valmarino; tutto ciò che non è stato rilevato o messo a disposizione dello scrivente non è stato incluso nell'inventario e nella successiva valutazione.

I beni rilevati sono stati divisi in "categorie" e, in ciascuna di esse, è stata fatta un'ulteriore suddivisione in sottogruppi "di appartenenza", in riferimento ad eventuali contratti e/o preliminari esistenti che potrebbero trasferire la proprietà degli stessi beni. Per ciascun sottogruppo verrà riportata una valutazione complessiva,



## **INVENTARIO dei BENI VISIONATI**

### **AUTOMEZZI** (cfr. Allegato 11.1)

I seguenti autoveicoli sono intestati alla [REDACTED] e non risultano oggetto di alcun contratto di affitto o cessione:

- FIAT IVECO TURBO DAILY 35-10 - targa BD778EN: furgone 2500 cc con cassone e cabina allungata ribaltabile trilaterale;
- FIAT IVECO 35 C12 HPI - targa CD167MB: furgone diesel con cabina allungata e cassone ribaltabile trilaterale;
- FORD TRANSINT 135 TDC - targa DA497EY: autocarro diesel con cabina allungata e cassone ribaltabile trilaterale;
- FORD TRANSINT 135 TDCI - targa DA498EY: autocarro diesel con cabina allungata e cassone ribaltabile trilaterale;
- ZORZI T 18/15/D - targa AC37662: rimorchio a pianale ribassato, lunghezza 9,400, larghezza 2,500, portata 17000 kg;
- FIAT PUNTO 1.3 - targa CZ799JK: autocarro diesel
- FIAT PUNTO 1.9 ELX JTD - targa CF4661YT: autovettura diesel

I seguenti autoveicoli sono attualmente intestati alla [REDACTED] [REDACTED] ma sono ricompresi nel contratto di affitto con preliminare di acquisto di ramo d'azienda (movimento terra) sottoscritto con la [REDACTED] il 05 dicembre 2011 (Rep. 14468):

- ISUZU MOTORS LIMITED NQR70L MIDI - targa CK515ZC: auto-

valutata in considerazione delle caratteristiche del bene, dello stato conservativo e della capacità di realizzo riferita all'attuale situazione di mercato; si rimanda all'Allegato 11 per la distinta dei prezzi stimati.

Si precisa tuttavia che in data 29 novembre 2011 tra [REDACTED] e la [REDACTED] è stato sottoscritto un contratto di affitto di ramo d'azienda con preliminare di acquisto sospensivamente condizionato, redatto a cura del notaio Salvatore Costantino, rep. 14458/4369, registrato a Conegliano il 07/12/2011 al n. 5566; tale contratto coinvolge parte dei beni mobili che di seguito si andranno a descrivere; si precisa che il suddetto contratto risulta subordinato alla realizzazione, entro il 31 maggio 2012, di particolari condizioni, denominate "condizioni sospensive", ben esplicitate all'art. 2.3 dello stesso. Dalle comunicazioni intercese con il curatore del fallimento, si è potuto prendere atto che quest'ultimo ne ha richiesto la risoluzione, tramite istanza depositata presso il Tribunale di Treviso in data 08/02/2012, in quanto non ha ritenuto conveniente per la procedura subentrare al contratto suddetto; successivamente, in data 16/02/2012, l'ill.mo sig. G.D. del procedimento ha autorizzato a procedere come richiesto. In conseguenza di ciò i beni oggetto del suddetto contratto sono da considerarsi nella piena disponibilità della procedura.

carro con ribaltabile, portata 2900 kg, con gru dietro la cabina  
marca FASSI F40A.23 da 40q.li;

- FIAT DOBLO' CARGO MULTIJET - targa CY956MC: autocarro
- MERCEDES BENZ ACTROS 3391 - targa CN750MB: autocarro 3  
assi con ribaltabile e gancio traino, portata 12.300 kg;
- BERTOJA SUPERCONDOR 30L - targa AA75148: rimorchio a  
pianale ribassato lunghezza 10,785, larghezza 2,480, portata  
25800 kg;
- FIAT PANDA 4x4 MULTIJET - targa DA251EV: autovettura
- FIAT PUNTO 1.3 - targa CW527ZZ: autocarro diesel

**Valutazione complessiva AUTOMEZZI → € 62.400,00**

(sessantaduemilaquattrocento euro) di cui:

- ██████████. → € 21.000,00
- ██████████. (Rep. 14468) → € 41.400,00

Si precisa che in sede di sopralluogo è stata inoltre rilevata  
un'autovettura MERCEDES BENZ ML 350 BLUETEC 4MATIC, targata  
DY005SL, su cui gravava un leasing sottoscritto da ██████████  
██████████ con la ██████████. (n. 132513/1), per un  
debito residuo di € 29.723,14; tuttavia, in data 30/10/2011, il sig.  
██████████ subentrava al suddetto contratto di leasing, e  
pertanto lo scrivente ritiene di escludere tale bene dalla valutazione  
del compendio del fallimento.

**MACCHINE MOVIMENTO TERRA** (cfr. Allegato 11.2)

Le seguenti macchine per il movimento terra della [REDACTED]  
[REDACTED] non risultano oggetto di alcun contratto di affitto  
o cessione:

- CAT 318CN - matricola CAT 0318CEFAA00334: escavatore cingolato (21 ton.) comprensivo di benna di ricambio, potenza 94 kW;
- JCB 80.80 - matr. 1024495: escavatore cingolato
- JCB JS 145W TAB - targa ADW413: escavatore gommato (14,5 ton.) potenza 80 kW
- VOLVO EC 15 BXR - matr. VCEC15BRC/7214106A: mini escavatore cingolato (1,5 ton.), potenza 11,1 kW;
- CAT 438 C - targa AAR312 : terna rigida potenza 63,3, peso 9700 kg;
- MARTELLONE MONTABERT BRH501/2005

Le seguenti macchine per il movimento terra sono attualmente intestate alla [REDACTED] ma sono ricomprese nel contratto di affitto con preliminare di acquisto di ramo d'azienda (movimento terra) sottoscritto con la [REDACTED] il 05 dicembre 2011 (Rep. 14468):

- BITELLI spa 58 - targa TVAF002: rullo compressore monocilindrico
- SPEEDYPIPE SP671/1450 per posa in opera tubature

**Valutazione complessiva MACCHINE per il MOVIMENTO**

**TERRA** → € 76.500,00 (settantaseimilacinquecento euro) di cui:

~~████████████████████~~ → € 74.000,00

~~████████████████████~~ (Rep. 14468) → € 2.500,00

**ALTRI MACCHINARI** (cfr. Allegato 11.3)

I seguenti macchinari (sollevamento e movimentazione, macchine da cantiere, ecc) della ~~████████████████████~~ non risultano oggetto di alcun contratto di affitto o cessione:

- SIMMA 12.42 - matr. 401169: Gru completa di carro e gruppo di traslazione e contrappesi in cemento;
- LUGLI 40 C: muletto diesel (portata 40 q.li);
- DULEVO 200/5 - targa CAAE247: macchina per pulizia stradale
- PULISCIPANNELLI 3P 80 JR
- n. 4 Betoniere con motore elettrico, rinvenute in uno stato di conservazione scadente
- GENSET: gruppo elettrogeno [non funzionante]
- ATLAS COPCO mod. XA40/06: elettro-compressore [non funzionante]
- n. 2 Pompe elettriche ad immersione
- n. 2 Aghi vibranti elettrici monofase
- BOSCH GSH-11-E: martello demolitore elettrico
- BOSCH GBH 2-26RE: tassellatore elettrico
- SPIT 335: martello elettropneumatico perforatore scalpellatore

- COMER Airjet 100 + carrello: serbatoio per iniezioni
- HILTI: martello demolitore
- COMET KF Extra Premium 10.21: Idropulitrice

Le seguenti macchine della [REDACTED] sono ricomprese nel contratto di affitto con preliminare di acquisto di ramo d'azienda (movimento terra) sottoscritto con la [REDACTED] il 05 dicembre 2011 (Rep. 14468):

- CONDECTA EUROKRAN 3510 - matr. 971135507: Gru a torre girevole auto montante
- DALBE HS251 - matr. BR139N5: Gru auto montante - h=18,40 m, braccio=24,90 m, portata max 2000 kg, 10kW, V380
- BOBCAT FRANCE tipo 4290 modello T40140 - targa ADB630: carrello con sollevatore a braccio telescopico (portata 40 q.li);
- KAESER M20 - SN. 1029: motocompressore, con gancio traino - Pressione esercizio 7bar, capacità serbatoio 10 litri
- ARIETE DK 100 Lw.JD - matr. 3185: gruppo elettrogeno potenza 100 KVA

**Valutazione complessiva ALTRI MACCHINARI → €**

**26.140,00** (ventiseimilacentoquaranta euro) di cui:

- [REDACTED] → € 6.490,00

- [REDACTED] (Rep. 14468) → € 19.400,00

**ATTREZZATURE** (cfr. Allegato 11.4)

Le seguenti attrezzature della ██████████ non risultano oggetto di alcun contratto di affitto o cessione:

- n.1 CONTAINER uso deposito cantiere
- n. 5 BOX WC uso cantiere (m120x120)
- n. 2 CONTAINER monoblocco coibentati uso ufficio da cantiere (400x240x270)
- n. 3 CONTAINER in lamiera zincata, uso deposito (400x240x270)
- n. 1 CONTAINER monoblocco coibentati uso ufficio/spogliatoio cantiere, con 2 vani e un wc (800x240x270)
- PILOSIO PE 105/180: circa 1270 mq di ponteggi completi di cavalletti, tavole zincate, botole, fermapedi, diagonali, correnti, ecc.
- Diesel Tank CORRADO BASSAN mod. DT950: serbatoio da litri 950 di capacità

Le seguenti attrezzature sono invece ricomprese nel contratto di affitto con preliminare di acquisto di ramo d'azienda (movimento terra) sottoscritto con la ██████████ il 05 dicembre 2011 (Rep. 14468):

- PILOSIO PE 105/180: circa 230 mq di ponteggi completi di cavalletti, tavole zincate, botole, fermapedi, diagonali, correnti, ecc.

- PUNTELLI PILOSIO: circa 1000 puntelli, portata max 900 Kg, altezza 1,80 - 3,20
- DOKA FRAMAX XLIFE: circa mq 200 di casseforme a telaio (2700x1350 con sottomisure e accessori)
- Diesel Tank EMILIANA SERBATOI: serbatoio da litri 626
- LEGNAME vario da cantiere presente nel piazzale magazzino: tavole, morali, altro: in generale mal conservato ed esposto alle intemperie
- MATERIALE FERROSO di varia origine presente nel deposito/magazzino: in generale mal conservato ed esposto alle intemperie
- MATERIALE VARIO: tubi, laterizi, altro

**Valutazione complessiva ATTREZZATURE → € 25.490,00**

(venticinquemilaquattrocentonovanta euro) di cui:

- ██████████ → € 14.940,00
- ██████████ (Rep. 14468) → € 10.550,00

**MOBILI PER UFFICIO** (cfr. Allegato 11.5)

I seguenti beni sono stati rilevati e inventariati negli uffici della fallita, rispettivamente nella sede operativa (capannone abusivo, cfr. Lotto 4) e nella sede legale (centro Follina).

**SEDE OPERATIVA**



L'elenco che segue comprende i beni di proprietà della [REDACTED]  
[REDACTED]:

- n.4 sedie imbottite con struttura in plastica su ruote
- 1 sedia imbottita con struttura tubolare
- 1 sedia imbottita comprensiva di braccioli su struttura in acciaio
- 1 scrivania con 2 cassettiere in legno (effetto faggio) (foto 392)
- 1 armadio di 2 moduli in laminato effetto frassino, con 4 ante
- n. 5 sedie rivestimento in pelle, imbottite con braccioli con struttura su ruote
- n. 1 LOGOS 812 calcolatrice elettrica a nastro
- n.1 plotter CANON BJW3000 (non funzionante)
- n. 1 Fotocopiatore SELEX GR-1260
- n. 1 OLIVETTI LOGOS 814T calcolatrice elettrica con stampa su nastro
- n. 2 aste metriche graduate (1 in cantiere+1 capannone)
- n.1 Laser SPECTRA L1145
- 1 registratore di cassa SAREMA EXTRA
- Apache Bullseye 3 - Ricevente di controllo

I seguenti beni sono ricompresi nel contratto di affitto con preliminare di acquisto di ramo d'azienda (movimento terra) sottoscritto con la [REDACTED] il 05 dicembre 2011 (Rep. 14468):

- 2 armadi con scocca in laminato grigio e ante in laminato giallo (6), in laminato grigio (15) e in vetro (1), per complessivi 11 moduli
- mobile basso con scocca e ante (3) in laminato grigio (3 moduli)
- 2 scrivanie in laminato finitura simil frassino completo di raccordo angolare in materiale plastico
- 1 tavolo in laminato finitura simil frassino
- n.4 cassettiere su ruote in laminato effetto frassino con 3 cassetti e blocchetto di chiusura con chiave
- 1 armadio in legno a 5 moduli, con due ante in vetro, in legno e ripiani a vivo
- n. 1 armadio a 6 ante + 6 ante sopra, struttura e frontali laminato; n. 1 armadio a 4 ante + 4 ante sopra, struttura e frontali laminato
- scrivania in laminato composta da n. 2 tavoli collegati da angolare plastico
- n. 1 PC RUGBY (Pentium4, 3,00GHz, S.O. XP Pro, 512 RAM), completo di tastiera e mouse + n. 1 monitor 19" PHILIPS
- n. 1 PC RUGBY (Intel Core Duo EG550, 2.33 GHz, 1 Gb RAM), completo di tastiera e mouse + n. 1 monitor 19" SAMSUNG
- n. 2 gruppi di continuità PCM
- n. 1 tavolo in laminato
- n. 1 stampante HP DesignJet 70
- n. 1 scanner EPSON PERFECTION V300 PHOTO

- n. 1 stampante HP LaserJet 1200
- n. 1 SERVER ACER ALTOS G330 MK2 TT [3.00 GHz 4.00 Gb RAM, S.O. a 64 bit] + tastiera Logitech + monitor 19" PHILIPS
- n. 1 gruppo di continuità APC
- n. 1 telefono AVAYA
- n. 1 fax TRIUMPH-ADLER 925
- n. 1 telefono centralino AVAYA
- n. 1 PC RUGBY + tastiera e mouse + monitor 19" ACER
- attrezzatura completa per analisi granulometrica
- n. 1 autolivella PENTAX AP124

#### **SEDE AMMINISTRATIVA**

L'elenco che segue comprende i beni di proprietà della **[REDACTED]**

**[REDACTED]**:

- n. 1 mobile in laminato effetto legno completo di 1 anta + 3 cassettoni
- n. 1 tavolo in laminato grigio con annessa cassettera
- n. 1 sedia in tessuto imbottita, dotata di schienale alto e braccioli, struttura metallica su ruote
- n. 1 sedia in tessuto imbottita con struttura metallica su ruote, completa di braccioli
- n.2 sedie in tessuto imbottite con braccioli e struttura plastica su ruote

- n. 3 scrivanie + n.1 tavolo in legno, collegate da angolari in materiale plastico
- n. 3 cassettiere (3+1 cassetti) su ruote con blocco di chiusura
- n. 2 mobili bassi a 4 ante, con struttura e frontali in legno
- n. 1 armadio a 3 ante +3 ante sopra
- n.1 appendiabiti
- n. 1 Olivetti LOGOS 692 calcolatrice elettrica con nastro
- n. 1 stampante HP COLOR LASERJET 2600n
- n. 2 PC ACER VERITON M420 completo di tastiera e mouse
- n. 2 monitor 17" SAMSUNG SYNC MASTER 171S
- n. 1 scanner EPSON PERFECTION 3490PHOTO
- n. 1 stampante HP COLOR LASERJET 4100
- n. 1 PC-SERVER ACER ALTOS G330MK2 completo di tastiera e mouse + monitor 19" ACER
- n. 1 sistema di backup IOMEDA 120 Gb
- n. 1 router "3com" ADSL
- gruppo di continuità SINPEC
- gruppo di continuità APC- Back UPS RS 800
- gruppo di continuità APC- Back UPS RS 500
- gruppo di continuità META SYSTEM Master
- n. 1 calcolatrice elettrica a nastro TRIUMPH-ADLER 1100PD
- n. 1 multifunzione Toshiba Studio 200
- n. 1 fax OKIFAX 4580
- Mappamondo smaltato

- Lampadario in vetro di Murano con n. 6 braccia (B.&T. VECCHIO)
- n.1 tavolo in legno con schienale
- n. 1 scrivania in legno + n. 3 sedie in pelle imbottite con struttura lignea su ruote
- n. 34 telefono centralino Telecom
- n. 1 sedia in legno intarsiato e intagliato, con seduta e schienale in paglia
- n. 1 divano "Stile impero" imbottito in tessuto, con struttura in legno
- n. 1 armadio metallico alto + n. 1 armadio metallico basso, a 3 ante scorrevoli ciascuno
- scaffalatura metallica composta da n. 3 moduli (varia dimensione) a 6 mensole ciascuno
- n. 1 tavolo in legno a forma di semicerchio
- n. 1 sedia imbottita in tessuto verde con struttura plastica su ruote
- n. 1 calcolatrice elettrica a nastro CASIO DR-320ER
- n. 1 mobile con struttura e ante (5) in legno
- n. 1 armadio in legno a 6 ante + 6 ante sopra
- n. 3 sedie in legno intarsiato e intagliato, con seduta in paglia
- n. 1 mobile basso in laminato grigio con bloccetto di chiusura
- n. 1 PC ENIAK completo di tastiera e + monitor 17" SAMSUNG SYNC MASTER 171S

- n. 1 stampante EPSON STYLUS C70
- n. 2 poltrone in velluto rosso

**Valutazione complessiva MOBILIO UFFICI → € 7.695,00**

(settemilaselcentonovantacinque euro) di cui:

- ██████████ → € 5.510,00
- ██████████ (Rep. 14468) → € 2.185,00

Nel complesso, pertanto, il **LOTTO 10**, costituito da tutti i beni mobili rilevati, è valutato dallo scrivente in **€ 198.225,00** (centonovanta-ottomiladuecentoventicinque euro), di cui € 76.035,00 sono ricompresi nel contratto di affitto con preliminare di acquisto di ramo d'azienda (movimento terra) sottoscritto tra la ██████████ e la ██████████ il 05 dicembre 2011 (Rep. 14468).

--OO--

**BENI IN LEASING**

Si precisa che durante il sopralluogo nella sede operativa della ██████████ (Via Madonna delle Grazie) lo scrivente ha rilevato una Gru RAIMONDI MRT84, oggetto di un contratto di leasing con ██████████ stipulato il 2 luglio 2009 ed identificato al n. P0012870. Lo scrivente ritiene pertanto opportuno stimare in **€ 4.000,00** (quattromila euro) il possibile realizzo di un'eventuale vendita dello stesso (cfr. Allegato 11.6).

### VALUTAZIONE CONCLUSIVA

Alla luce delle osservazioni prodotte, lo scrivente ritiene che l'attuale valore del compendio della [redacted] sia di complessivi € **1.047.819,00** (un milione quarantasettemilaottocentodiciannove euro), come di seguito distinti:

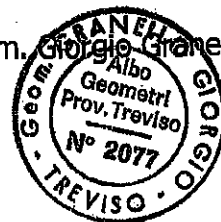
<i>Lotto 1</i>	€ 72.055,00
<i>Lotto 2</i>	€ 122.364,00
<i>Lotto 3</i>	€ 32.040,00
<i>Lotto 4</i>	€ 314.650,00
<i>Lotto 5</i>	€ 60.670,00
<i>Lotto 6</i>	€ 7.986,00
<i>Lotto 7</i>	€ 24.096,00
<i>Lotto 8</i>	€ 180.684,00
<i>Lotto 9</i>	€ 31.049,00
<i>Lotto 10</i>	€ 198.225,00
<i>Beni in leasing</i>	€ 4.000,00

In fede

Treviso, lì 18 maggio 2012

Il Perito

geom. Giorgio Granello



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Geo. Granello".

Allegati:

LOTTO 1

- Allegato 1.1 – Estratto di mappa
- Allegato 1.2 – Relazione Fotografica

- Allegato 1.3 – Rilievo
- Allegato 1.4 – Planimetrie catastali

#### LOTTO 2

- Allegato 2.1 – Estratto di mappa
- Allegato 2.2 – Relazione Fotografica

#### LOTTO 3

- Allegato 3.1 – Estratto di mappa
- Allegato 3.2 – Relazione Fotografica

#### LOTTO 4

- Allegato 4.1 – Estratto di mappa
- Allegato 4.2 – Relazione Fotografica
- Allegato 4.3 – Rilievo

#### LOTTO 5

- Allegato 5.1 – Estratto di mappa
- Allegato 5.2 – Relazione Fotografica

#### LOTTO 6

- Allegato 6.1 – Estratto di mappa
- Allegato 6.2 – Relazione Fotografica

#### LOTTO 7

- Allegato 7.1 – Estratto di mappa
- Allegato 7.2 – Relazione Fotografica

#### LOTTO 8

- Allegato 8.1 – Estratto di mappa
- Allegato 8.2 – Relazione Fotografica



- Allegato 8.3 – Rilievo
- Allegato 8.4 – Planimetrie catastali

#### **LOTTO 9**

- Allegato 9.1 – Estratto di mappa

#### **LOTTO 10**

- Allegato 10 – Relazione Fotografica Lotto 10

#### **VALUTAZIONI**

- Allegato 11.1 – Automezzi
- Allegato 11.2 – Movimento terra
- Allegato 11.3 – Altri macchinari
- Allegato 11.4 – Attrezzature
- Allegato 11.5 – Mobilio uffici
- Allegato 11.6 – Beni in leasing
- Allegato 11.7 – Immobili



ALLEGATO 2.1

Estratto di mappa  
scala 1:2000

N=-2600

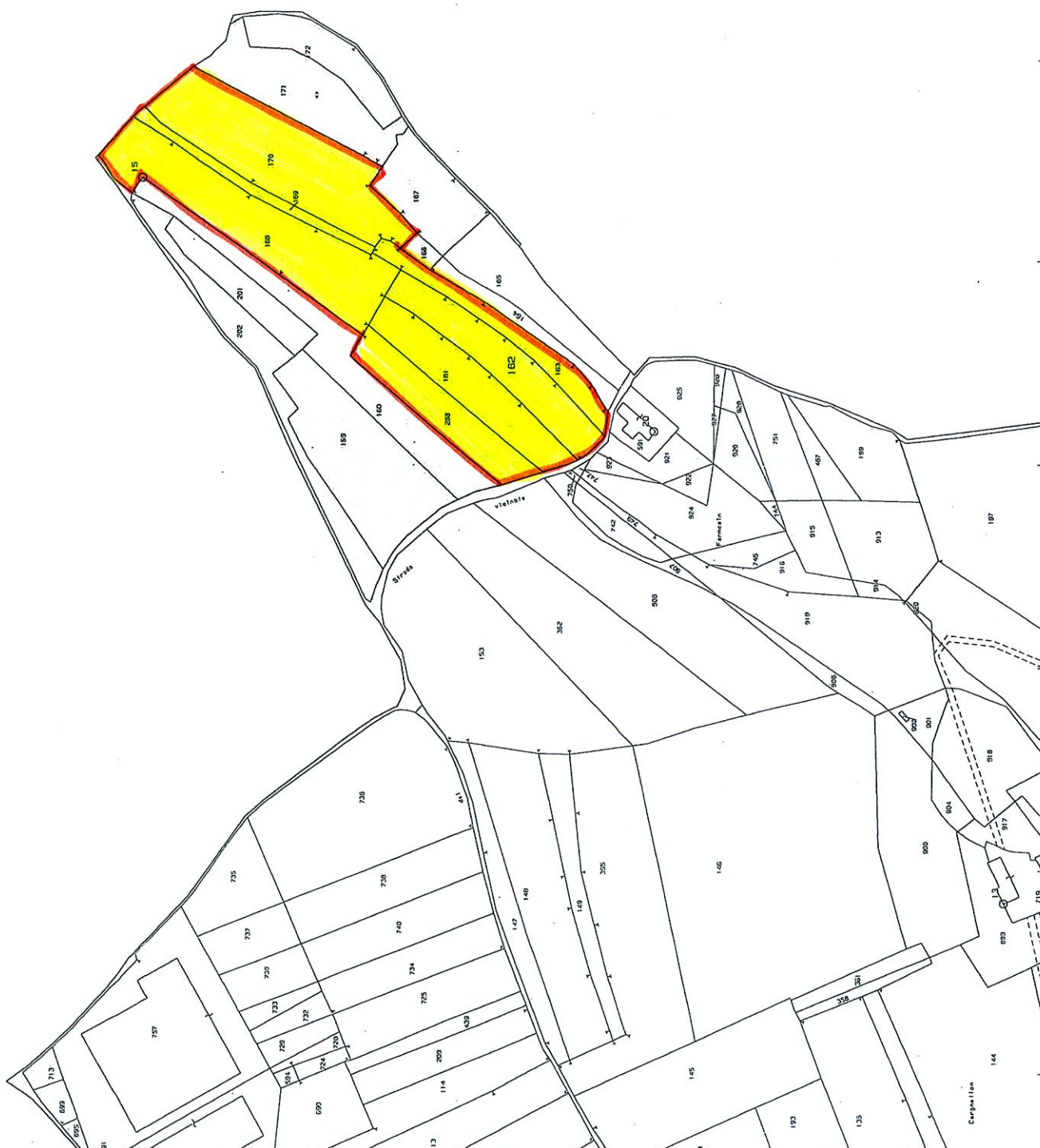
E=-1700



18-Gen-2012 9:21  
Prot. n. TV0010260/2012  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri  
Comune: CISON DI VALMARINO  
Foglio: 16  
Particella: 109

ALLEGATO 4.1

Estratto di mappa  
scala 1:2000



N=1000

E=2100

Particella: 162

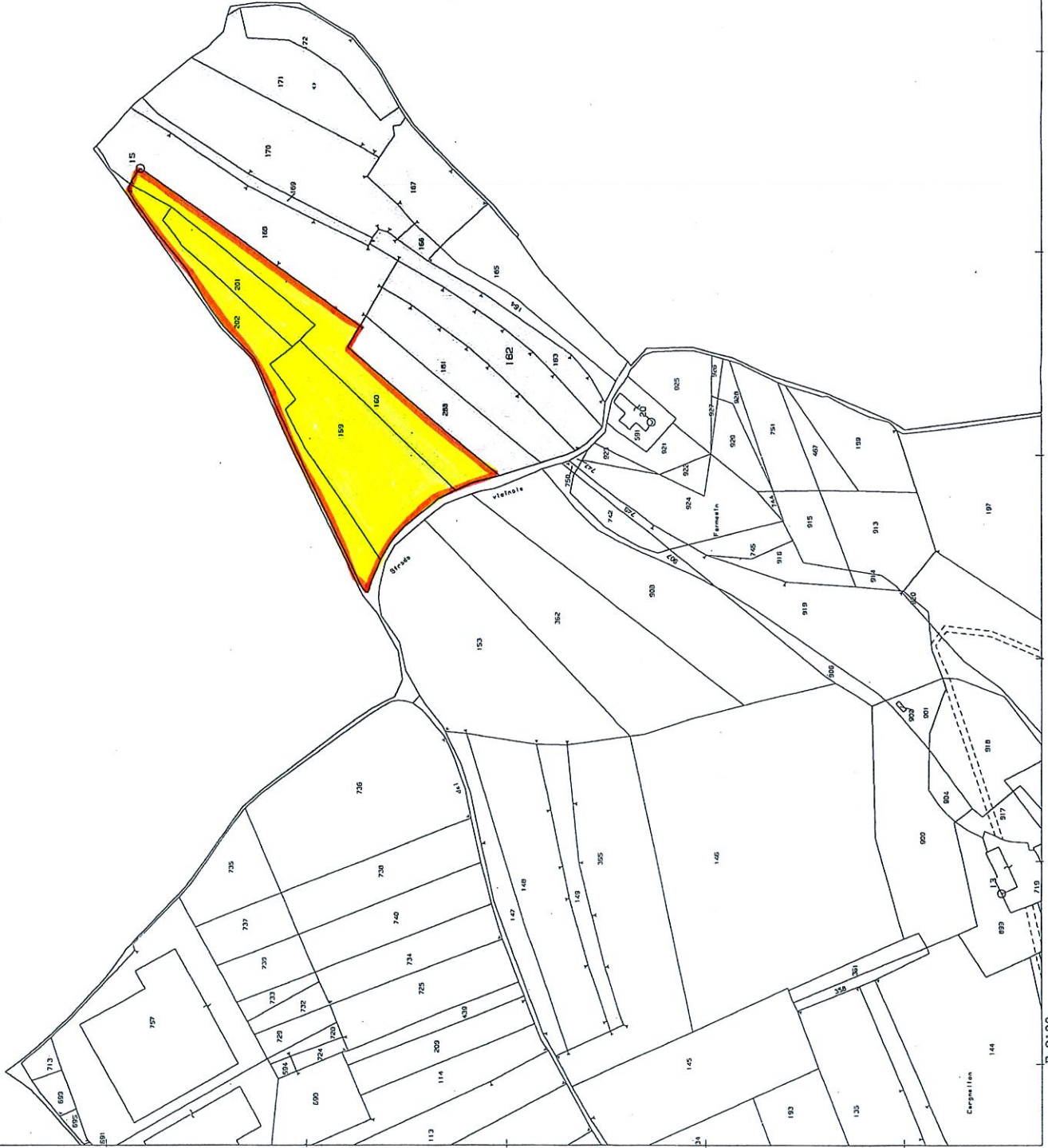
Comune: FOLLINA  
Foglio: 13

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cartice: 776.000 X 552.000 metri

18-Gen-2012 9:22  
Prot. n. TV0010263/2012

ALLEGATO 4.1

Estratto di mappa  
scala 1:2000

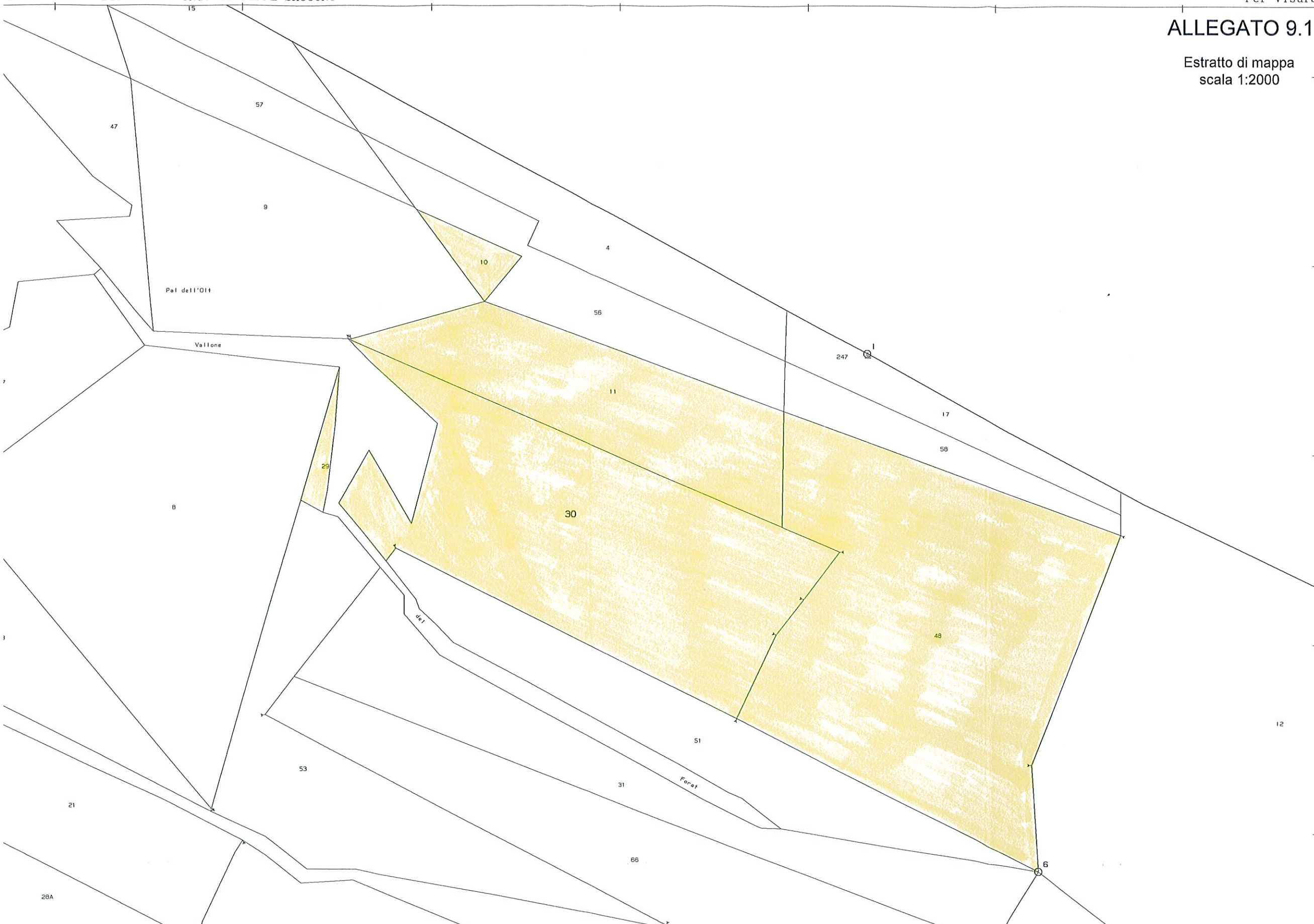


N=1000  
E=2100

# ALLEGATO 9.1

Estratto di mappa  
scala 1:2000

23-Apr-2012 15:55  
Prot. n. T411492/2012



Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri