

Asia Zolotarev
lotto n. 1

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento N. 121/2014 R.G. - [REDACTED]
**RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
COSTITUENTI L'IMMOBILE DIREZIONALE E TERRENI A
SUSEGANA (TV) IN VIA VECCHIA MERCATELLI DI
PROPRIETÀ DELLA DITTA FALLITA**

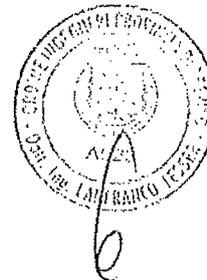
LOTTO 1

A seguito dell'incarico conferito dalla Dott.ssa Paola Strazzer, Curatore Fallimentare, in data 17/06/2014 per la stima di beni del Fallimento [REDACTED], il sottoscritto Tesser Dott. Ing. Lanfranco con studio a Montebelluna in piazza G. Marconi, 6/2, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale degli immobili e dei confini;
- la Ditta intestataria;
- iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ed ipotecarie;
- la descrizione dei beni;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- l'esistenza di concessioni edilizie e la corrispondenza dello stato attuale degli immobili con le stesse ai sensi della L. 47/85;
- l'esistenza di procedure amministrative sanzionatorie;
- il valore commerciale attuale dei beni.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di un unico lotto i cui beni



Dott. Ing. LANFRANCO TESSER
P.zza G. Marconi, 6/2 - Tel. 0423.21676 - Fax 0423.309304 - e-mail: lanfranco@ing-tesser.191.it - 31044 MONTEBELLUNA (TV)
c. fisc. TSS LFR 49C25 F443S - part. iva 0056090266

vengono qui di seguito descritti e stimati.

LOTTO UNICO

Lo scrivente relaziona sui beni che formano l'unico lotto.

La relazione si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 1 alla presente relazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Susegana, Sezione B - Foglio 8

- **BENE 1**

M.N. 313 sub 1, via Vecchia Mercatelli, area urbana, m² 976

- **BENE 2**

M.N. 313 sub 2, via Vecchia Mercatelli, p. T, cat. A/10, Cl. 3, vani 9,5,

R.C. € 1.839,88

- **BENE 3**

M.N. 313 sub 3, via Vecchia Mercatelli, p. T, cat. C/6, Cl. 3, m² 16, R.C.

€ 45,45

CATASTO TERRENI

Comune di Susegana - Foglio 20

- **BENE 4**

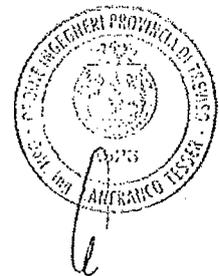
M.N. 1413, semin. arbor., cl. 1, are 1.52, R.D. € 1,18, R.A. € 0,67

- **BENE 5**

M.N. 1414, semin. arbor., cl. 1, are 6.45, R.D. € 5,00, R.A. € 2,83

- **BENE 6**

M.N. 1415, semin. arbor., cl. 1, are 3.24, R.D. € 2,51, R.A. € 1,82



- **BENE 7**

M.N. 1416, semin. arbor., cl. 1, are 0.78, R.D. € 0,60, R.A. € 0,34

e con la precisazione che le U.I. di cui ai beni 1, 2 e 3 insistono sui terreni descritti al C.T. in Comune di Susegana (TV) nel F° 20 con i mappali:

- N. 313 di m² 1255, ente urbano, in forza della denuncia di cambiamento mod. 3/SPC N° 54950/531 del 26/09/1989 che ha unificato i mappali N. 313 (ex 313/a) di m² 701, N. 649 (ex 649/a) di m² 163 e N. 1086 (ex 1086/a) di m² 391.

Le visure catastali al C.F., l'elenco subalterni, l'elaborato planimetrico, le planimetrie catastali, l'estratto di mappa e le visure catastali al C.T. sono allegati da sub 2 a sub 7 alla presente relazione.

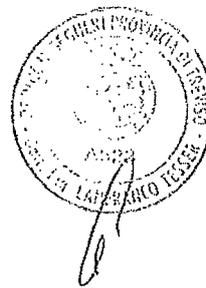
CONFINI DEI BENI

Con riferimento ai beni costituenti il lotto unico i confini, da nord in senso orario risultano:

- mappali N. 1084, N. 1085, N. 1087, N. 654, N. 1109, N. 1110, strada via Vecchia Mercatelli, mappali N. 1947, N. 1948, N. 307 e N. 1292, tutti salvo altri e più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto 1 avrà luogo con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui detti beni attualmente si trovano, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive, cd in particolare con quelle precisate nell'atto di compravendita in data 02/05/1990 al rep. 53897 del notaio Marino Broli di Conegliano (TV) trascritto presso la CC.RR.I. di Treviso in data 28/05/1990 ai nn. 13747/10229.



DITTA INTESTATARIA DEI BENI

La Ditta intestataria dei beni risulta:

- [REDACTED] A. con sede in Susegana (TV), P.I.
[REDACTED], per l'intero della piena proprietà.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli e precisamente:

Prima ed unica trascrizione

- Trascrizione n. 25148/17960 del 02/09/2015

Atto giudiziario, sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Treviso rep. 132 del 04/06/2014, a favore della massa dei creditori del Fallimento [REDACTED], a carico di tutti i beni costituenti il presente lotto, oltre ad altri beni.

Prima ed unica iscrizione

- Iscrizione n. 41036/9182 del 17/11/2010

Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del notaio Valvo Paolo di Conegliano rep. 325695/21511 del 09/11/2010, a favore del MEDIOCREDITTO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA S.P.A. per un importo complessivo di € 1.920.000,00, a carico dei mappali N. 313 sub 1, N. 313 sub 2 e N. 313 sub 3, oltre ad altri beni.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare è ubicato in centro alla località Colfosco in prossimità dell'incrocio tra la via Vecchia Mercatelli e la via Mercatelli e da quest'ultima, a sud, ci si collega alla S.P. 34.



Esso si trova in area semi-collinare.

Il lotto è costituito da un fabbricato con pianta irregolare dotato di area scoperta pertinenziale (di cui ai mappali N. 313 sub 1, N. 313 sub 2 e N. 313 sub 3) e da terreni incolti posti a nord del fabbricato (di cui ai mappali N. 1413, N. 1414, N. 1415, N. 1416).

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO AD USO DIREZIONALE DI CUI AI MAPPALI N. 313 SUB 1., N. 313 SUB 2 E N. 313 SUB 3

Il complesso immobiliare è costituito da un immobile ad uso direzionale dotato di garage e di area scoperta pertinenziale.

L'immobile nel suo complesso presenta una pianta a base irregolare avente forma di "ferro di cavallo" ed è costituito da due corpi di fabbrica laterali (paralleli tra loro), collegati fra loro sul fronte sud con un ulteriore corpo.

Esso ha struttura portante in laterizio con qualche elemento in c.a.

Il fabbricato ha tetto di tipo a padiglione e i tetti dei porticati in aggetto rispetto al fronte sud sono a due falde in continuità con il fabbricato stesso.

Il manto di copertura è in coppi con grondaie e pluviali in rame.

I porticati presentano struttura portante verticale in calcestruzzo armato e capriate in legno con manto di copertura in coppi con lamiere e pluviali in rame.

Le due porzioni laterali, risultano sostanzialmente simmetriche l'una all'altra, con la sola differenza della presenza nella porzione ovest del locale ad uso garage.

L'accesso al fabbricato avviene principalmente dal fronte sud attraverso un portico.



Tramite detto portico si accede alle tre aree del fabbricato, e precisamente a due uffici posti nelle porzioni laterali e collegati con la parte centrale del fabbricato.

La parte centrale del fabbricato si compone di un ampio locale, all'interno del quale, attraverso l'installazione di strutture d'arredo (pareti attrezzate) è stato ricavato un locale ad uso ufficio.

La porzione restante dell'ampio locale viene utilizzata, oltre che per il collegamento con le aree direzionali laterali, anche quale sala riunioni.

All'estremità di entrambe le ali laterali del fabbricato, sono presenti, un locale ad uso archivio e i servizi igienici.

Si segnala che il locale ad uso archivio della porzione ovest, è utilizzato come disbrigo di collegamento con il garage che è di fatto utilizzato come archivio.

L'altezza dei locali è di circa m 2,70 ed è presente un piccolo dislivello tra il locale garage e gli uffici.

Il complesso immobiliare comprende un'area scoperta pertinenziale che si sviluppa sia a sud, pavimentata con betonelle, che a nord, parzialmente pavimentata con betonelle.

L'area scoperta a sud non è recintata rispetto alla strada comunale denominata via Vecchia Mercatelli, che in tale tratto, è a senso unico in direzione ovest-est. L'area a sud è utilizzata per l'accesso, il recesso, la sosta e l'area di manovra dei mezzi.

La porzione di area scoperta pavimentata in betonelle a nord identifica il percorso carrabile che da via Mercatelli si estende, a raso del fabbricato, fino all'accesso del garage.



La porzione nord è delimitata a settentrione dalla presenza di siepe sempre verde che si ripete sul fronte est a delimitazione della piccola area ad uso giardino.

Le porzioni di area scoperta ad ovest, e nella corte interna compresa tra le due "ali" del fabbricato sono tenute a verde.

Al percorso carrabile ubicato a nord si accede tramite un cancello con apertura di tipo scorrevole.

STATO DI CONSERVAZIONE E DI MANUTENZIONE

Il fabbricato nel suo complesso presenta un discreto stato di conservazione e di manutenzione.

IMPIANTI

Nell'edificio sono presenti i seguenti impianti:

- impianto di riscaldamento composto da caldaia ed elementi di tipo termo-convettori;
- impianto elettrico e telefonico predisposto attraverso canalizzazioni a pavimento (con presenza di piastre metalliche poste nel pavimento delle varie stanze;
- impianto idrico sanitario;
- impianto fognario.

Tutti gli impianti richiedono verifiche di funzionalità, anche al fine di accertare la loro conformità alle vigenti disposizioni.

In merito alla certificazione energetica si precisa che l'immobile, di cui l'abitazione, fa parte risulta edificato in data anteriore al 08/10/2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.



Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono state rinvenuti né l'attestato di qualificazione energetica, né l'attestato di certificazione energetica.

Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile (di superficie utile inferiore a 1000 m²), il suo stato di conservazione e di manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica molto elevati, indice di scadente qualità energetica. Si presuppone quindi che il bene appartenga ad una delle classi più basse sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE LORDA

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

U.I. di cui al M.N. 313 sub 1:

area scoperta ad uso
comune di circa m² 927
(diversa di quella
catastale che non tiene
conto delle porzioni
ampliate) di cui:

m ² 327	m ² 327 x 0,1	m ² 32,7
m ² 327	m ² 327 x 0,03	m ² 9,8
m ² 274	vengono valutati a €/m ² 4,00	

U.I. di cui al M.N. 313 sub 2:

uffici	m ² 239,2 x 1,0	m ² 239,2
portici	m ² 67,6 x 0,3	m ² 20,3

U.I. di cui al M.N. 313 sub 3:



garage	m ² 19,9 x 0,5	m ² 9,9
Totali		m² 311,9

DESCRIZIONE DEI TERRENI DI CUI AI MAPPALI N. 1413, N. 1414, N. 1415 E N. 1416

Il terreno di cui ai mappali N. 1413, 1414, 1415 e 1416 forma un'area destinata urbanisticamente a parco per il gioco e lo sport di complessivi m² 1.199 catastali, dei quali circa m² 78 del M.N. 1416 sono di fatto sede stradale (via Mercatelli).

Tale appezzamento presenta le seguenti recinzioni:

- a ovest e a nord, con rete metallica;
- a est, nulla;
- a sud con siepe sempreverde.

Il sottoscritto rileva che all'interno di detta area è installato un traliccio dell'alta tensione (indicato con potenza superiore a 128 KW nel P.R.G.), posto sul limite sud in corrispondenza del confine con il M.N. 313, portante cavi sospesi (con direttrice nord/sud) passanti sopra l'intero compendio di cui al presente lotto.

VERIFICA CONFORMITÀ DEL FABBRICATO AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia di stima sono state edificate in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Susegana (TV) e precisamente:

- concessione edilizia n. 21/88 prot. 11363 del 05/12/1988 rilasciata a nome dell'██ per costruzione di casa plurifamiliare (cfr. allegato sub 8 alla presente relazione).



(Handwritten signature)

- concessione edilizia n. 343/89 prot. 7452 del 19/12/1989 rilasciata a nome dell' [REDACTED] per variante alla concessione edilizia n. 21/88 e cambio di destinazione d'uso (cfr. allegato sub 9 alla presente relazione);
- certificato di agibilità n. 21/88 e n. 343/89 del 28/03/1990, rilasciato alla società [REDACTED] (cfr. allegato sub 10 alla presente relazione);
- concessione edilizia n. 328/91 del 01/06/1992 rilasciata a nome della società [REDACTED] per ampliamento ad uso porticato (cfr. allegato sub 11 alla presente relazione).

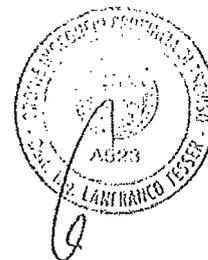
Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

Sulla base della documentazione fornita si rileva che vi sono alcune difformità all'interno del corpo di fabbrica centrale costituite da realizzazione con pareti attrezzate, di un locale ad uso ufficio.

Il sottoscritto Esperto Stimatore inoltre rileva che sul fronte ovest, le distanze del fabbricato oggetto di stima dal confine e dal fabbricato edificato sui mappali N. 1948 e N. 1947 non rispettano quanto previsto dalle norme comunali.

La distanza dal confine risulta pari a m 4,64 contro i m 5,00 previsti, mentre la distanza dal fabbricato è di m 9,62 contro i m 10.

Alla luce di quanto riscontrato lo scrivente evidenzia che, mentre per le difformità interne è possibile una procedura urbanistica in sanatoria, per la minore distanza dai confini è richiesta l'autorizzazione del confinante.



Invece per quanto riguarda la distanza minima tra i fabbricati prevista dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, pari a m 10 tra pareti finestrate, trattandosi di norma igienico-sanitaria inderogabile, non è possibile alcuna sanatoria.

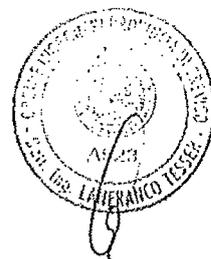
Per tale problematica si deve far riferimento al testo unico per l'edilizia di cui il D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 che all'art. 33 comma 2 precisa quanto segue:

"2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori; in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione,"

Nel presente caso è possibile ritenere che il ripristino dello stato di progetto (spostamento del fabbricato) possa cagionare danni alla struttura dell'intero corpo di fabbrica e pertanto si possa applicare quanto esposto al citato art. 33 del D.P.R. richiamato in base al quale si applica una sanzione amministrativa, ma senza sanare l'abuso realizzato.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

L'attuale rappresentazione catastale del fabbricato riprende sostanzialmente lo stato di progetto approvato ad eccezione delle modifiche interne riscontrate come più sopra descritte e l'assenza dei due porticati in aggetto realizzati sul fronte sud.



È opportuna la presentazione di una denuncia di variazione catastale.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

Il vigente P.R.G. del Comune di Susegana (TV) stabilisce che i terreni di cui al M.N. 313 di complessivi m² 1255, così come ottenuto per fusione degli originari mappali N. 313/a di m² 701, N. 649/a di m² 163 e N. 1086/a di m² 391, su cui ricade il fabbricato oggetto di stima, rientrano in Zona Territoriale Omogenea C1.1 "Residenziale Estensiva", normata dall'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione (così come modificato con Delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 06/07/2012).

Il terreno agricolo destinato a parco, di cui ai mappali N. 1413, N. 1414, N. 1415 e N. 1416 ricade all'interno di una area Fc "Area a parco per il gioco e lo sport" normata dall'art. 41 delle N.T.A.

Si rileva altresì che l'intero lotto ricade completamente all'interno della fascia di rispetto dell'elettrodotto ai sensi della Legge 22/10/199 n. 48, normata dall'art. 44 delle N.T.A. per la quale, nelle aree interessate, è esclusa l'edificazione di manufatti che comportino un'abituale e prolungata permanenza umana, salvo il caso che venga rispettato il valore previsto dalla DGRV n. 1432 in data 31.05.2002 e quando previsto dalla L. R. n. 1 del 09.01.2003.

VALORE ATTUALE DEI BENI

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali e degli impianti, delle attuali condizioni di mercato nella zona,



delle previsioni urbanistiche di P.R.G., delle servitù attive e passive, con riferimento al lotto unico formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Susegana, Sezione B - Foglio 8

- **BENE 1**

M.N. 313 sub 1, via Vecchia Mercatelli, area urbana, m² 976

- **BENE 2**

M.N. 313 sub 2, via Vecchia Mercatelli, p. T, cat. A/10, Cl. 3, vani 9,5,

R.C. € 1.839,88

- **BENE 3**

M.N. 313 sub 3, via Vecchia Mercatelli, p. T, cat. C/6, Cl. 3, m² 16, R.C.

€ 45,45

CATASTO TERRENI

Comune di Susegana - Foglio 20

- **BENE 4**

M.N. 1413, semin. arbor., cl. 1, are 1.52, R.D. € 1,18, R.A. € 0,67

- **BENE 5**

M.N. 1414, semin. arbor., cl. 1, are 6.45, R.D. € 5,00, R.A. € 2,83

- **BENE 6**

M.N. 1415, semin. arbor., cl. 1, are 3.24, R.D. € 2,51, R.A. € 1,82

- **BENE 7**

M.N. 1416, semin. arbor., cl. 1, are 0.78, R.D. € 0,60, R.A. € 0,34

e con la precisazione che le U.I. di cui ai beni 1, 2 e 3 insistono sui terreni



descritti al C.T. in Comune di Susegana (TV) nel F° 20 con i mappali:

- N. 313 di m² 1255, ente urbano, in forza della denuncia di cambiamento mod. 3/SPC N° 54950/531 del 26/09/1989 che ha unificato i mappali N. 313 (ex 313/a) di m² 701, N. 649 (ex 649/a) di m² 163 e N. 1086 (ex 1086/a) di m² 391

e più precisamente:

- complesso immobiliare di cui ai mappali N. 313 sub 1, N. 313 sub 2 e N. 313 sub 3 con superficie commerciale convenzionale lorda pari a m² 318,6
311,9 x €/ m² 500,00 = € 155.950,00
274 x €/ m² 5,00 = € 1.370,00
 - per terreno di cui ai mappali N. 1413, N. 1414, N. 1415 e N. 1416 di complessivi m² 1.199
m² 1.199 x €/ m² 5,00 = € 5.995,00
- Somma il valore € 163.315,00

A detrarre:

- per sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere realizzate a distanza inferiore, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, così come stabilisce l'art. 33 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001, compresi oneri sanzionatori, spese tecniche, accessori ed ogni altro onere, stima a corpo € - 15.000,00



- per denuncia di variazione catastale, comprese le spese tecniche, accessori ed ogni altro onere, stima a corpo

€ - 2.500,00

VALORE DI MERCATO DEI BENI

€ 145.815,00

Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

€ 145.815,00 * 20% =

€ - 29.163,00

VALORE BASE DEI BENI

€ 116.652,20

che si arrotonda a

€ 117.000,00

diconsi euro centodiciasettemila / 00.

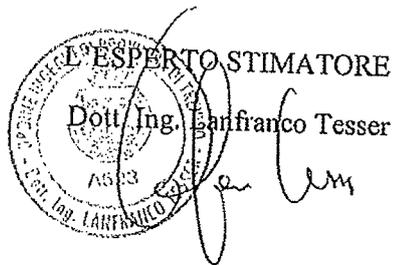
ALLEGATI

- 1) documentazione fotografica;
- 2) visure catastali del Catasto Fabbricati;
- 3) elenco subalterni del Catasto Fabbricati, F° 22 del Comune di Susegana (TV), per il M.N. 313;
- 4) elaborato planimetrico del Catasto Fabbricati, F° 22 del Comune di Susegana (TV), per il M.N. 313;
- 5) planimetrie catastali del Catasto Fabbricati;
- 6) estratto di mappa al Catasto Terreni, F° 20 del Comune di Susegana (TV), per il M.N. 313;
- 7) visure catastali del Catasto Terreni;
- 8) concessione edilizia n. 21/88 prot. 11363 del 05/12/1988;
- 9) concessione edilizia n. 343/89 prot. 7452 del 19/12/1989;



- 10) certificato di agibilità n. 21/88 e n. 343/89 del 28/03/1990;
- 11) concessione edilizia n. 328/91 del 01/06/1992.

Montebelluna, 15 gennaio 2016



TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento N. 121/2014 R.G. - [REDACTED]

ELENCO ALLEGATI

- 1) documentazione fotografica;
- 2) visure catastali del Catasto Fabbricati;
- 3) elenco subalterni del Catasto Fabbricati, F° 22 del Comune di Susegana (TV), per il M.N. 313;
- 4) elaborato planimetrico del Catasto Fabbricati, F° 22 del Comune di Susegana (TV), per il M.N. 313;
- 5) planimetrie catastali del Catasto Fabbricati;
- 6) estratto di mappa al Catasto Terreni, F° 20 del Comune di Susegana (TV), per il M.N. 313;
- 7) visure catastali del Catasto Terreni;
- 8) concessione edilizia n. 21/88 prot. 11363 del 05/12/1988;
- 9) concessione edilizia n. 343/89 prot. 7452 del 19/12/1989;
- 10) certificato di agibilità n. 21/88 e n. 343/89 del 28/03/1990;
- 11) concessione edilizia n. 328/91 del 01/06/1992.

Montebelluna, 15 gennaio 2016



Asia 20/02/2018
Lotto n. 2

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento N. 121/2014 R.G. - [REDACTED]
**RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
COSTITUENTI L'IMMOBILE DIREZIONALE A SUSEGANA
(TV) IN VIA CANAREGGIO DI PROPRIETÀ DELLA DITTA
FALLITA**

LOTTO 2

A seguito dell'incarico conferito dalla Dott.ssa Paola Strazzer, Curatore Fallimentare, in data 17/06/2014 per la stima di beni del Fallimento [REDACTED], il sottoscritto Tesser Dott. Ing. Lanfranco con studio a Montebelluna in piazza G. Marconi, 6/2, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale degli immobili e dei confini;
- la Ditta intestataria;
- iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ed ipotecarie;
- la descrizione dei beni;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- l'esistenza di concessioni edilizie e la corrispondenza dello stato attuale degli immobili con le stesse ai sensi della L. 47/85;
- l'esistenza di procedure amministrative sanzionatorie;
- il valore commerciale attuale dei beni.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di un unico lotto il cui bene



Dott. Ing. LANFRANCO TESSER
P.zza G. Marconi, 6/2 - Tel. 0423.21676 - Fax 0423.309304 - e-mail: lanfranco@ing-tesser.191.it - 31044 MONTEBELLUNA (TV)
C. Fisc. TSS LFR 49025 F443S - part. iva 0056030266

viene qui di seguito descritto e stimato.

LOTTO UNICO

Lo scrivente descrive i beni che formano l'unico lotto.

La descrizione si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 1 alla presente relazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Susegana, Sezione B - Foglio 8

M.N. 2105 sub 5, via Canareggio n. 21, p. S1-T-1, cat. A/10, Cl. 3, vani 17,

R.C. € 3.292,41

e con la precisazione che detta U.I. insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Susegana (TV) nel F° 20 con il M.N. 2105 di are 5.50, ente urbano, in forza del frazionamento del 03/06/2010 n. 139254.1/2010 in atti dal 03/06/2010 protocollo n. TV0139254.

La visura catastale al C.F., l'elenco subalterni, l'elaborato planimetrico, la planimetria catastale, l'estratto di mappa e la visura catastale al C.T. sono allegati da sub 2 a sub 7 alla presente relazione.

CONFINI DEI BENI

Con riferimento ai beni costituenti il lotto unico i confini, da nord in senso orario risultano:

- mappali N. 170, N. 174, N. 1402, N. 1401, N. 1396, N. 1395, N. 2225, N. 168 e N. 581, tutti salvo altri e più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto 2 avrà luogo con riferimento allo stato



di fatto e di diritto in cui detti beni attualmente si trovano, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive.

Viene richiamato il vincolo d'uso a parcheggio pubblico di una porzione di area facente parte del bene in oggetto, costituito con atto del 30/01/2001 rep. 2.634 del Segretario del Comune di Susegana, trascritto presso la Cons. dei RR.II. di Treviso in data 20/02/2001 ai nn. 7027/6128.

Si fa presente che per accedere al bene oggetto di stima si passa di fatto, a piedi e con mezzi, sull'area adibita a manovra che insiste sul terreno di cui ai mappali N. 1147, N. 1396, N. 1401 e N. 1397 di proprietà di terzi.

Per tale passaggio non risulta costituita alcuna servitù.

Sarà pertanto opportuno ottenere la costituzione di una servitù pedonale e carraia a favore del M.N. 2105 e a carico dei mappali dove già insiste di fatto il passaggio.

DITTA INTESTATARIA DEI BENI

La Ditta intestataria dei beni risulta:

[REDACTED] con sede in Susegana (TV), P.I.
00261460265, per l'intero della piena proprietà.

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED
IPOTECARIE**

Risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli e precisamente:

Prima ed unica trascrizione

- Trascrizione n. 25148/17960 del 02/09/2015



Atto giudiziario, sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Treviso rep. 132 del 04/06/2014, a favore della massa dei creditori del Fallimento [REDACTED], a carico di tutti i beni costituenti il presente lotto, oltre ad altri beni.

Prima ed unica iscrizione

- Iscrizione n. 8649/1162 del 19/03/2012

Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo a rogito del notaio Valvo Paolo di Conegliano rep. 328233/22753 del 16/03/2012, a favore della BANCA ANTONVENETA S.P.A. per un importo complessivo di € 2.000.000,00, a carico del M.N. 2105 sub 5.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il presente lotto è formato da una porzione del complesso immobiliare ad uso direzionale ubicato a Susegana (TV) in via Canaregio.

Il complesso è ubicato nell'area collinare della frazione di Colfosco, con vista panoramica sul paese.

La porzione di cui trattasi è dotata di area scoperta pertinenziale esclusiva di catastali m² 312.

Al bene oggetto di stima si accede da via Canareggio dal versante ovest, attraverso una strada privata che insiste su mappali di proprietà di terzi.

Dalla stradina si accede tramite un cancello carraio all'area adibita a manovra e parcheggio insistente sul terreno di cui ai mappali N. 1147, N. 1396, N. 1401 e N. 1397 di proprietà di terzi.

Sarà opportuno ottenere la costituzione di una servitù pedonale e carraia a carico di detti mappali per poter garantire il passaggio da e per via Cannaregio a favore del M.N. 2105 oggetto della presente stima.



La porzione di fabbricato costituente il presente lotto presenta forma in pianta grossomodo rettangolare che si sviluppa su due livelli fuori terra e uno interrato.

Il livello interrato si estende oltre il sedime della porzione di fabbricato fuori terra.

Il piano interrato comprende un ampio locale catastalmente destinato ad archivio ma che è di fatto adibito a sala riunioni, il vano scala, il vano ascensore, il disbrigo e il locale adibito ad archivio.

Il piano terra comprende il locale ingresso/reception, il vano scala, il vano ascensore, l'antiwc e due wc, due uffici, il locale catastalmente destinato a ripostiglio ma che viene di fatto utilizzato come ufficio e la C.T.

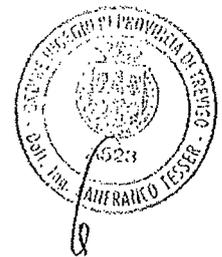
I locali ad uso ufficio sono separati tramite pareti in cartongesso dalla porzione di fabbricato contigua di proprietà dell'Immobiliare Canareggio s.a.s.

Solo attraverso tale proprietà è possibile accedere al locale catastalmente destinato come ufficio e alla C.T.

Il piano primo comprende il disimpegno collegato al vano scala e al vano ascensore, la sala riunioni, l'antiwc e due wc e due uffici.

Il fabbricato presenta elementi di pregio sotto l'aspetto architettonico quali:

- pilastature in mattoni a vista con sovrastante elemento di chiusura in marmo che riprende le caratteristiche del battiscopa;
- ampie vetrate in vetro-camera, antisfondamento, che caratterizzano le facciate del fronte sud ed est;



- solaio del primo impalcato (tra piano terra e primo) con struttura portante in travature in legno a vista, marcato sul perimetro esterno da elemento metallico;
- copertura di tipo mansardato con doppia struttura simmetrica a due falde in legno, con travature a vista.
- pavimenti interni del piano terra e primo, compresi i locali igienico-sanitari, del tipo terrazzo "alla veneziana" che in prossimità dell'ingresso presenta lo stemma della società proprietaria.

Il piano interrato presenta pavimentazioni in quadroni di gres porcellanato mentre le scale sono rivestite in marmo.

Le porte interne sono in legno del tipo tamburato nei locali accessori, quali bagno e archivio, e in vetro satinato nei locali direzionali.

È parte integrante del presente lotto, l'area scoperta pertinenziale che si sviluppa principalmente sul fronte sud.

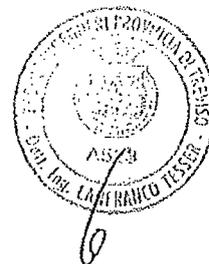
Sul fronte est l'area scoperta si estende per una profondità di circa m 3 rispetto a detto fronte e per una lunghezza di circa m 10.

L'area scoperta, in corrispondenza del lastrico solare di copertura della porzione interrata, è in gran parte destinata a parcheggio.

Sull'area, lungo il confine ovest, è presente un pergolato avente struttura metallica e copertura metallica calandrata forata e soprastante lastra in probabile policarbonato.

L'area a parcheggio è lastricata con elementi in pietra e comprende fasce in sassi, fino sostanzialmente al limite della proprietà.

In corrispondenza della fronte est del fabbricato, l'area scoperta presenta un marciapiede lastricato che confina con una vasca d'acqua artificiale a raso.



La vasca si sviluppa anche sulla vicina proprietà di terzi.

L'intera area scoperta risulta senza soluzione di continuità, quali recinzioni o muri divisorii, con l'area scoperta di proprietà di terzi.

STATO DI CONSERVAZIONE E DI MANTUENZIONE

La porzione del complesso immobiliare oggetto di stima presenta un buono stato di conservazione e di manutenzione.

IMPIANTI

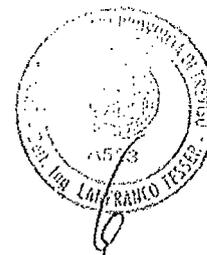
Nell'edificio sono presenti i seguenti impianti:

- impianto di climatizzazione caldo/freddo composto da canalizzazioni a soffitto con predisposizione, nei vari locali, di bocchette di erogazione dell'aria. Nel piano interrato sono presenti termoconvettori;
- impianto elettrico e telefonico sottotraccia;
- impianto idrico sanitario;
- impianto fognario;
- impianto antifurto di tipo volumetrico;

Tutti gli impianti richiedono verifiche di funzionalità, anche al fine di accertare la loro conformità alle vigenti disposizioni.

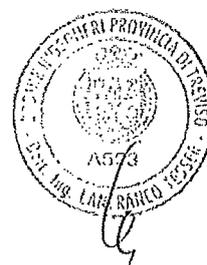
In merito alla certificazione energetica si precisa che l'immobile, di cui l'abitazione, fa parte risulta edificato in data anteriore al 08/10/2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dall'art. 8 dell'atto di compravendita in data 20/12/2011 al rep. 327801 del notaio Paolo Valvo di Conegliano (TV) risulta che parte acquirente aveva dichiarato di essere in possesso dell'Attestato di Certificazione Energetica



- costruzione di archivio interrato e cambio di destinazione d'uso da accessorio a uffici" (cfr. allegato sub 8 alla presente relazione);
- permesso di costruire N. 69/2003 del 16/09/2003 rilasciato a nome della società [REDACTED] di [REDACTED] per "ristrutturazione per costruzione di archivio interrato e cambio di destinazione d'uso, variante per modifiche interne" alla C.E. N. 270/2000 (cfr. allegato sub 9 alla presente relazione);
 - denuncia d'inizio attività N. 349/2003 del 17/09/2003 presentata dalla società [REDACTED], per "ristrutturazione per costruzione di archivio interrato e cambio di destinazione d'uso, variante per modifiche interne" (cfr. allegato sub 10 alla presente relazione);
 - certificato di agibilità N. 349/2003 del 27/10/2003, rilasciato alla società [REDACTED] (cfr. allegato sub 11 alla presente relazione);
 - permesso di costruire pratica N. 2006/0346 del 18/05/2007 rilasciato alla ditta [REDACTED] per la "realizzazione di pergolato non coperto in carpenteria metallica" (cfr. allegato sub 12 alla presente relazione).

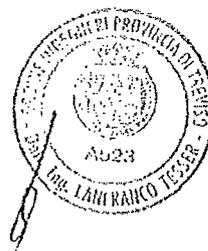
Si precisa altresì che una porzione oggetto di stima risulta integrata nel nuovo corpo di fabbrica realizzato dalla società [REDACTED] su terreno in proprietà di detta società (attualmente identificato con il M.N. 174). Trattasi dei due locali al piano terra a cui si accede esclusivamente attraverso detta proprietà.



Il nuovo corpo di fabbrica eretto sul M.N: 174 è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal comune di Susegana (TV):

- permesso di costruire N. 2009/0077 del 18/09/2009 rilasciato a nome della società [REDACTED] per "ristrutturazione fabbricato residenziale con parziale cambio di destinazione d'uso e realizzazione nuovo corpo con uffici" (cfr. allegato sub 13 alla presente relazione);
- permesso di costruire in variante N. 2010/0068 del 18/11/2010 per "variante al permesso di costruire N. 2009/0077 del 18/09/2009 ristrutturazione fabbricato residenziale con parziale cambio di destinazione d'uso e realizzazione nuovo corpo con uffici" (cfr. allegato sub 14 alla presente relazione);
- segnalazione certificata di inizio attività N. 2011/0298 del 20/10/2011 (cfr. allegato sub 15 alla presente relazione);
- certificato di agibilità N. 2011/0298 del 13/01/2012, rilasciato alla società [REDACTED] (cfr. allegato sub 16 alla presente relazione);
- segnalazione certificata di inizio attività N. 2012/0057 del 13/03/2012 (cfr. allegato sub 17 alla presente relazione). Tale S.C.I.A. interessa oltre al nuovo fabbricato contiguo sopra richiamato anche la porzione oggetto di stima con riguardo all'adeguamento standard dell'area adibita a parcheggio.

Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

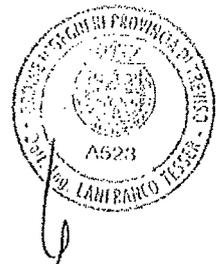


Sulla base della documentazione fornita si rileva che vi è la presenza di alcune difformità interne al fabbricato individuabili nella diversa disposizione di alcuni locali, che non modificano sostanzialmente la sagoma del fabbricato autorizzato.

Tuttavia si segnala che tali difformità vengono rappresentate nei progetti relativi al corpo in aderenza eretto sul M.N. 174, che riportano anche la rappresentazione del bene in oggetto.

Si rileva inoltre:

- la diversa disposizione strutturale delle bocche di lupo che sono state realizzate creando un contro muro per tutto il fronte est dello scantinato. Trattasi di opere su fabbricato interrato che non implicano aumenti di volumetrie e che risultano accessorie al sistema di illuminazione e ventilazione naturale dello scantinato;
- presenza di un ampio pergolato sul confine ovest che è autorizzato dal Comune senza copertura mentre allo stato attuale esiste una copertura metallica calandrata forata con soprastante lastra in probabile policarbonato. Da misure effettuate in loco, peraltro senza operazioni di riconfinazione catastale, è risultato che la copertura del pergolato sborda in lunghezza, per circa 80 cm, sul confinante terreno di cui ai mappali N. 1396 e N. 1401 di terzi. Sarà necessario pertanto demolire parte del pergolato perché insista per intero all'interno del terreno di cui al M.N. 2105 di proprietà della ditta fallita, previa presentazione di pratica edilizia di autorizzazione alla parziale demolizione e per rappresentare in conformità allo stato realizzato la porzione di pergolato da mantenere in opera.



In merito alle difformità evidenziate, si precisa che quelle riscontrate sul fabbricato sono sanabili con una procedura urbanistica di sanatoria, ossia con la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Per quanto concerne la presenza sul pergolato della copertura metallica calandrata forata con soprastante lastra in probabile policarbonato, lo scrivente, in via cautelativa, valuta necessaria l'asportazione di detta copertura per rendere il pergolato conforme al progetto autorizzato che prevedeva un "telaio calandrato di sostegno alle essenze arboree - telaio non coprente".

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

L'attuale planimetria catastale comprende solo la porzione di fabbricato ad uso direzionale.

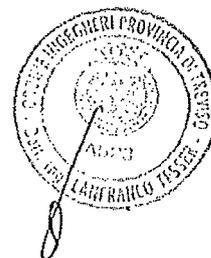
Essa è grossomodo conforme allo stato di fatto, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Peraltro si segnala la mancata rappresentazione del contromuro continuo, in sostituzione delle normali bocche di lupo, che non rappresenta elemento di variazione tale da rendere necessario la presentazione di una nuova planimetria.

Infatti non cambierebbe il classamento dell'U.I.

La denuncia di variazione sarebbe opportuna solo per dare la completa conformità della planimetria allo stato di fatto.

Va poi precisato che è necessaria la presentazione al C.F. della planimetria catastale del pergolato con i sottostanti posti auto una volta che saranno ultimati i lavori di demolizione di parte dello stesso al fine di fare insistere



per intero all'interno del terreno di cui al M.N. 2105 di proprietà della ditta fallita.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

Il vigente P.R.G. del Comune di Susegana (TV) stabilisce che il terreno di cui al M.N. 2105, su cui ricade il fabbricato oggetto di stima, rientra in Zona Territoriale Omogenea C1.2 "Residenziale Semi Estensiva", le cui norme sono stabilite dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione.

VALORE ATTUALE DEI BENI

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali e degli impianti, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni urbanistiche di P.R.G., delle servitù attive e passive, con riferimento al lotto unico formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

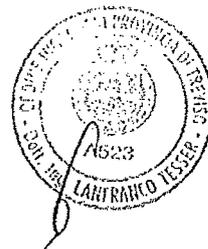
Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Susegana, Sezione B - Foglio 8

M.N. 2105 sub 5, via Canareggio n. 21, p. S1-T-1, cat. A/10, Cl. 3, vani 17,
R.C. € 3.292,41,

e con la precisazione che detta U.I. insiste sul terreno descritto al C.T. in Comune di Susegana (TV) nel F° 20 con il M.N. 2105 di are 5.50, ente urbano, in forza del frazionamento del 03/06/2010 n. 139254.1/2010 in atti dal 03/06/2010 protocollo n. TV0139254,



avente la superficie commerciale convenzionale lorda
pari a m² 622,0

m² 622,0 x €/ m² 900,00 =

€ 559.800,00

Somma il valore

€ 559.800,00

A detrarre:

- per la presentazione di una Segnalazione
Certificata di Inizio Attività, compresi oneri
sanzionatori, spese tecniche, accessori ed ogni
altro onere, stima a corpo

€ - 4.000,00

- per demolizione di circa 80 cm in lunghezza del
pergolato per farlo ricadere per intero all'interno
del M.N. 2105 e per l'asporto, quantomeno,
della lastra in policarbonato che costituisce
manto di copertura al pergolato e
presumibilmente anche della lamiera calandrata
forata

€ - 3.000,00

- per denuncia di variazione catastale, compresa
la presentazione della planimetria catastale del
pergolato, comprese le spese tecniche, accessori
ed ogni altro onere, stima a corpo

€ - 1.500,00

VALORE DI MERCATO DEI BENI

€ 551.300,00

Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia
di stima, redatta per consentire la vendita forzata del
lotto, si considera un abbattimento standard del 20%
rispetto al valore di mercato stimato:



€ 520.200,00 * 20% =

€ - 110.260,00

VALORE BASE DEI BENI

€ 441.040,00

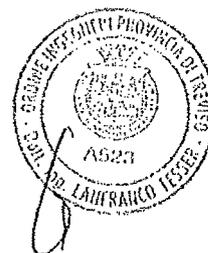
che si arrotonda a

€ 441.000,00

diconsi euro quattrocentoquarantunomila / 00.

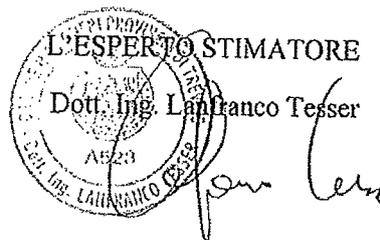
ALLEGATI

- 1) documentazione fotografica;
- 2) visura catastale del Catasto Fabbricati, Sez. B, F° 8 del Comune di Susegana (TV), per il M.N. 2105 sub 5;
- 3) elenco subalterni del Catasto Fabbricati, Sez. B, F° 8 del Comune di Susegana (TV), per il M.N. 2105;
- 4) elaborato planimetrico del Catasto Fabbricati, Sez. B, F° 8 del Comune di Susegana (TV), per il M.N. 2105;
- 5) planimetria catastale del Catasto Fabbricati, Sez. B, F° 8 del Comune di Susegana (TV), per il M.N. 2105 sub 5;
- 6) estratto di mappa al Catasto Terreni, F° 20 del Comune di Susegana (TV), per il M.N. 2105;
- 7) visura catastale del Catasto Terreni, F° 20 del Comune di Susegana (TV), per il M.N. 2105;
- 8) concessione edilizia N. 270/2000 del 18/04/2001;
- 9) permesso di costruire N. 69/2003 del 16/09/2003;
- 10) denuncia d'inizio attività N. 349/2003 del 17/09/2003;
- 11) certificato di agibilità N. 349/2003 del 27/10/2003;
- 12) permesso di costruire pratica N. 2006/0346 del 18/05/2007;
- 13) permesso di costruire N. 2009/0077 del 18/09/2009;
- 14) permesso di costruire in variante N. 2010/0068 del 18/11/2010;



- 15) segnalazione certificata di inizio attività N. 2011/0298 del 20/10/2011;
- 16) certificato di agibilità N. 2011/0298 del 13/01/2012;
- 17) segnalazione certificata di inizio attività N. 2012/0057 del 13/03/2012.

Montebelluna, 15 gennaio 2016



TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento N. 121/2014 R.G. - [REDACTED]

ELENCO ALLEGATI

- 1) documentazione fotografica;
- 2) visura catastale del Catasto Fabbricati, Sez. B, F° 8 del Comune di Susegana (TV), per il M.N. 2105 sub 5;
- 3) elenco subalterni del Catasto Fabbricati, Sez. B, F° 8 del Comune di Susegana (TV), per il M.N. 2105;
- 4) elaborato planimetrico del Catasto Fabbricati, Sez. B, F° 8 del Comune di Susegana (TV), per il M.N. 2105;
- 5) planimetria catastale del Catasto Fabbricati, Sez. B, F° 8 del Comune di Susegana (TV), per il M.N. 2105 sub 5;
- 6) estratto di mappa al Catasto Terreni, F° 20 del Comune di Susegana (TV), per il M.N. 2105;
- 7) visura catastale del Catasto Terreni, F° 20 del Comune di Susegana (TV), per il M.N. 2105;
- 8) concessione edilizia N. 270/2000 del 18/04/2001;
- 9) permesso di costruire N. 69/2003 del 16/09/2003;
- 10) denuncia d'inizio attività N. 349/2003 del 17/09/2003;
- 11) certificato di agibilità N. 349/2003 del 27/10/2003;
- 12) permesso di costruire pratica N. 2006/0346 del 18/05/2007;
- 13) permesso di costruire N. 2009/0077 del 18/09/2009;
- 14) permesso di costruire in variante N. 2010/0068 del 18/11/2010;
- 15) segnalazione certificata di inizio attività N. 2011/0298 del

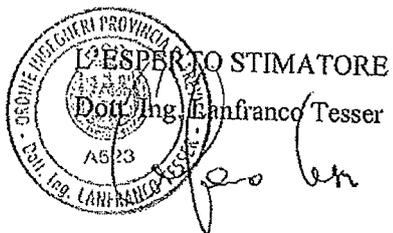


20/10/2011;

16) certificato di agibilità N. 2011/0298 del 13/01/2012;

17) segnalazione certificata di inizio attività N. 2012/0057 del
13/03/2012.

Montebelluna, 15 gennaio 2016



Asta 20/02/2018

LOTTO n. 3

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento N. 121/2014 R.G. - [REDACTED]

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
COSTITUENTI TERRENI AGRICOLI A SUSEGANA (TV) IN
VIA MERCATELLI MAGLIO DI PROPRIETÀ DELLA DITTA
FALLITA

LOTTO 4

A seguito dell'incarico conferito dalla Dott.ssa Paola Strazzer, Curatore
Fallimentare, in data 17/06/2014 per la stima di beni del Fallimento [REDACTED]
[REDACTED] il sottoscritto Tesser Dott. Ing. Lanfranco con studio
a Montebelluna in piazza G. Marconi, 6/2, ha provveduto ad esperire tutte le
operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale degli immobili e dei confini;
- la Ditta intestataria;
- iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ed ipotecarie;
- la descrizione dei beni;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- l'esistenza di procedure amministrative sanzionatorie;
- il valore commerciale attuale dei beni.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di un unico lotto i cui beni
vengono qui di seguito descritti e stimati.

LOTTO UNICO



Dott. Ing. LANFRANCO TESSER
Piazza G. Marconi, 6/2 - Tel. 0423.21676 - 31044 MONTEBELLUNA (TV)
c. fisc. TSS LFR 49C25 F443S - part. iva 00568030266

Lo scrivente descrive i beni che formano il lotto 4.

La descrizione si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 1 alla presente relazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO TERRENI

- **BENE 1**

Comune di Susegana, Foglio 22

M.N. 139, semin. arbor., cl. 6, ha 1.25.85, R.D. € 16,25, R.A. € 22,75

- **BENE 2**

Comune di Susegana, Foglio 22

M.N. 211, seminativo, cl. 5, are 3.48, R.D. € 0,72, R.A. € 0,63

- **BENE 3**

Comune di Susegana, Foglio 22

M.N. 212, semin. arbor., cl. 6, are 1.84, R.D. € 0,24, R.A. € 0,33

- **BENE 4**

Comune di Susegana, Foglio 22

M.N. 325, prato, cl. 3, are 51.38, R.D. € 23,88, R.A. € 17,25

- **BENE 5**

Comune di Susegana, Foglio 22

M.N. 327 porz. AA, prato, cl. 3, are 4.00, R.D. € 1,86, R.A. € 1,34

M.N. 327 porz. AB, semin. arbor., cl. 6, are 0.88, R.D. € 0,11, R.A. € 0,16

- **BENE 6**

Comune di Susegana, Foglio 22



M.N. 467, seminativo, cl. 5, are 1.00, R.D. € 0,21, R.A. € 0,18

- **BENE 7**

Comune di Susegana, Foglio 22

M.N. 468, seminativo, cl. 5, are 40.00, R.D. € 8,26, R.A. € 7,23

- **BENE 8**

Comune di Susegana, Foglio 22

M.N. 470, seminativo, cl. 5, are 34.00, R.D. € 7,02, R.A. € 6,15

- **BENE 9**

Comune di Susegana, Foglio 22

M.N. 540, semin. arbor., cl. 6, are 63.89, R.D. € 8,25, R.A. € 11,55

- **BENE 10**

Comune di Susegana, Foglio 22

M.N. 541, bosco ceduo, cl. 3, are 64.44, R.D. € 5.99, R.A. € 2,00

- **BENE 11**

Comune di Susegana, Foglio 23

M.N. 25, semin. arbor., cl. 6, are 91.75, R.D. € 11,85, R.A. € 16,58

- **BENE 12**

Comune di Susegana, Foglio 23

M.N. 27, incolt. prod., cl. U, are 73.80, R.D. € 3,05, R.A. € 0,76

- **BENE 13**

Comune di Susegana, Foglio 23

M.N. 31, seminativo, cl. 6, are 80.50, R.D. € 10,39, R.A. € 10,39

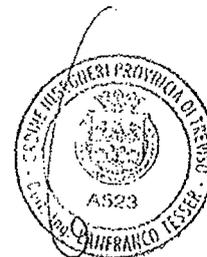
- **BENE 14**

Comune di Susegana, Foglio 23

M.N. 45, semin. arbor., cl. 6, are 25.00, R.D. € 3,23, R.A. € 4,52



- **BENE 15**
Comune di Susegana, Foglio 23
M.N. 54, semin. arbor., cl. 6, are 38.05, R.D. € 4,91, R.A. € 6,88
- **BENE 16**
Comune di Susegana, Foglio 23
M.N. 56 porz. AA, prato, cl. 5, are 35.00, R.D. € 9,04, R.A. € 8,13
M.N. 56 porz. AB, semin. arbor., cl. 6, are 2.25, R.D. € 0,29, R.A. € 0,41
- **BENE 17**
Comune di Susegana, Foglio 23
M.N. 64, semin. arbor., cl. 6, are 71.56, R.D. € 9,24, R.A. € 12,94
- **BENE 18**
Comune di Susegana, Foglio 23
M.N. 65, semin. arbor., cl. 6, are 56.73, R.D. € 7,32, R.A. € 10,25
- **BENE 19**
Comune di Susegana, Foglio 23
M.N. 72, semin. arbor., cl. 6, are 45.40, R.D. € 5,86, R.A. € 8,21
- **BENE 20**
Comune di Susegana, Foglio 23
M.N. 75, semin. arbor., cl. 6, are 10.56, R.D. € 1,36, R.A. € 1,91
- **BENE 21**
Comune di Susegana, Foglio 23
M.N. 76, semin. arbor., cl. 6, are 10.00, R.D. € 1,29, R.A. € 1,81
- **BENE 22**
Comune di Susegana, Foglio 23



M.N. 86, incolt. prod., cl. U, are 78.49, R.D. € 3,24, R.A. € 0,81

Per la quota pari a ½ della piena proprietà

CATASTO TERRENI

- **BENE 23**

Comune di Susegana, Foglio 23

M.N. 71 porz. AA, seminativo, cl. 6, are 1.00, R.D. € 0,13, R.A. € 0,13

M.N. 71 porz. AB, semin. arbor., cl. 6, are 1.10, R.D. € 0,14, R.A. € 0,20

- **BENE 24**

Comune di Susegana, Foglio 23

M.N. 74, semin. arbor., cl. 6, are 2.48, R.D. € 0,32, R.A. € 0,45

Gli estratti di mappa e le visure catastali al C.T. sono allegati rispettivamente sub 2 e sub 3 alla presente relazione.

CONFINI DEI BENI

I beni nel loro complesso formano un fondo senza soluzione di continuità, ad eccezione del M.N. 54 del F° 23 che è isolato.

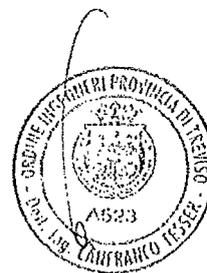
Con riferimento al fondo unico i confini, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 169, N. 533, N. 137, strada pubblica denominata via Mercatelli Maglio, N. 140, N. 141, N. 469, N. 73, N. 46, N. 70, N. 15, altro foglio, N. 77, N. 78, N. 26, N. 66, N. 50, N. 67, N. 85, N. 58, N. 83, N. 24, N. 57, N. 196, tutti salvo altri e più precisi.

Con riferimento al M.N. 54 i confini, da nord in senso orario, risultano:

- mappali N. 12, N. 17, altro foglio, M.N. 55, tutti salvo altri e più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI



La vendita dei beni costituenti il lotto 4 avrà luogo con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui detti beni attualmente si trovano, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive.

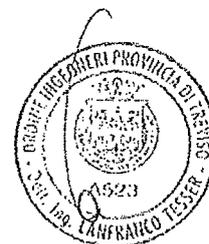
STATO LOCATIVO

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate si evince che i beni 6, 7 e 19, rispettivamente di cui ai mappali N. 467 e N. 468 del F° 22 e di cui al M.N. 72 del F° 23 sono stati locati alla sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED] (TV) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], residente a [REDACTED] con contratto verbale di locazione ed affitto di beni immobili in data 01/03/2004 con scadenza 10/11/2004 (cfr. allegato sub 4 alla presente relazione), registrato a Conegliano il 05/03/2004 al N. 909 serie 3.

Da quelle effettuate presso l'Agenzia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura (AVEPA) risulta che allo stato attuale nessun terreno è condotto in locazione (cfr. allegato sub 5 alla presente relazione).

Infatti è emerso che:

- i terreni ricadenti nel F° 22 di cui ai mappali N. 139 (bene 1), N. 540 (bene 9), N. 541 (bene 10) e i terreni ricadenti nel F° 23 di cui ai mappali N. 25 (bene 11), N. 27 (bene 12), N. 31 (bene 13), N. 54 (bene 15), N. 64 (bene 17) e N. 86 – per la quota di 1/2 (bene 22) non hanno avuto alcuna conduzione;
- i terreni ricadenti nel F° 22 di cui ai mappali N. 211 (bene 2), N. 212 (bene 3), N. 325 (bene 4), N. 327 porz. AA e N. 327 porz. AB (bene 5), N. 470 (bene 8) e i terreni ricadenti nel F° 23 di cui ai mappali N.



45 (bene 14), N. 65 (bene 18), N. 75 (bene 20), N. 71 porz. AB (parte del bene 23) e N. 74 (bene 24) sono stati condotti dal [REDACTED] al 11/11/2009;

- i terreni ricadenti nel F° 22 di cui ai mappali N. 467 (bene 6), N. 468 (bene 7) e i terreni ricadenti nel F° 23 di cui ai mappali N. 72 (bene 19), N. 76 (bene 21) e M.N. 71 porz. AA (parte del bene 23) sono stati condotti dalla sig.ra [REDACTED] fino al 09/11/2012;
- i terreni ricadenti nel F° 23 di cui ai mappali N. 56 porz. AA e N. 56 porz. AB (bene 16) sono stati condotti dal [REDACTED] fino al 11/05/2011.

In conclusione, nei limiti di ciò che è emerso dalle ricerche effettuate, risulta che allo stato attuale tutti i beni costituenti il presente lotto non sono affittati.

DITTA INTESTATARIA DEI BENI

La Ditta intestataria dei beni risulta:

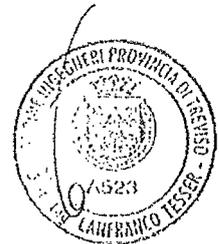
- [REDACTED] con sede in Susegana (TV), P.I. [REDACTED], per l'intero della piena proprietà.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Alla data del 10/11/2014 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Treviso, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e precisamente:

Prima trascrizione

- Trascrizione n. 30289/20771 del 13/10/1998



Scrittura privata a rogito notaio Ferretto Giuseppe di Conegliano rep. 62454 del 14/09/1998, atto d'obbligo nei confronti del Comune di Susegana con costituzione di vincolo ai fini non edificandi, previsti dalla L.R. 24/85, a favore di terzo soggetto. [REDACTED] per edificazione di immobile ad uso abitativo su proprietà di quest'ultimo, a carico di parte dei mappali N. 139 e N. 541 del F° 22 per una superficie complessiva di m² 10.000;

Seconda trascrizione

- Trascrizione n. 30290/20772 del 13/10/1998

Scrittura privata a rogito notaio Ferretto Giuseppe di Conegliano rep. 62454 del 14/09/1998, viene costituito vincolo sulla proprietà di [REDACTED] con richiamo ai mappali N. 139 e N. 541 del F° 22, come da trascrizione precedente.

Terza ed ultima trascrizione

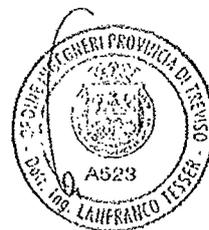
- Trascrizione n. 25148/17960 del 02/09/2015

Atto giudiziario, sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Treviso rep. 132 del 04/06/2014, a favore della massa dei creditori del [REDACTED] a carico di tutti i beni costituenti il presente lotto, oltre ad altri beni e ad eccezione dei beni di cui al M.N. 540 del F° 22 e di cui ai mappali N. 25, N. 45, N. 54, N. 56, N. 64, N. 65, N. 72, N. 75, N. 76 e N. 86 del F° 23.

Prima iscrizione

- Iscrizione n. 60187/11653 del 30/12/2002

Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo a rogito del notaio Valvo Paolo di Conegliano rep. 278508 del 11/12/2002, a favore della



[REDACTED], per un importo complessivo di € 1.600.000,00, a carico dei mappali N. 139, N. 540 e N. 541 del F° 22 e dei mappali N. 25, N. 27, N. 31, N. 64, N. 86 del F° 23, oltre ad altri beni;

Seconda iscrizione

- Iscrizione n. 11291/2376 del 21/03/2008

Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del notaio Valvo Paolo di Conegliano rep. 320055/18751 del 28/02/2008, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] per un importo complessivo di € 5.250.000,00, a carico dei mappali N. 139, N. 540 e N. 541 del F° 22 e dei mappali N. 25, N. 27, N. 31, N. 64, N. 86 del F° 23, oltre ad altri beni;

Terza ed ultima iscrizione

- Iscrizione n. 3532/303 del 25/01/2013

Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del notaio Valvo Paolo di Conegliano rep. 329793/23516 del 21/01/2013, a favore della [REDACTED]

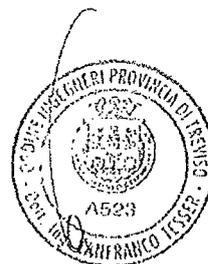
[REDACTED] per un importo complessivo di € 1.900.000,00, a carico dei beni oggetto del presente lotto ed altri beni.

Prima ed unica annotazione

- Annotazione n. 30414/3316 del 07/11/2014

Formalità di riferimento: iscrizione con numero di registro particolare 2376 del 21/03/2008.

Surrogazione parziale, scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 08/10/2014 al rep. 14912/5360 del notaio Paolo Broli di Conegliano (TV) a



favore della [REDACTED]
[REDACTED]

DESCRIZIONE DEI BENI

La descrizione che segue si riferisce allo stato dei luoghi accertato alla data del sopralluogo e precisamente al 23/01/2015 in cui è stato anche effettuato il rilievo fotografico allegato sub 1 alla presente relazione.

Trattasi nel complesso di un ampio fondo agricolo, posto a sud della S.P. 34 denominata via Mercatelli Maglio con terreni posti tra terreni di proprietà di terzi.

Tutti i terreni, ad eccezione di quello di cui al M.N. 54 del F° 23 che è posto a est, sono posti ad ovest dei beni formanti il lotto 3.

Ai terreni si accede tramite capezzagne che si estendono dalla strada pubblica verso sud ossia verso il fiume Piave.

I terreni sono ricompresi nella gola del fiume Piave, tra il suo greto e l'argine posto a nord.

Con riferimento ai terreni posti a ovest rispetto al precedente lotto 3, si rileva che gli stessi sono principalmente tenuti a seminativo.

Essi non presentano recinzioni rispetto alle proprietà di terzi e risultano attraversati oltre che da capezzagne anche da fossati e/o canali di irrigazione.

Si segnala che i mappali N. 71 e N. 74 costituiscono una strada di campagna con laterali canali irrigui, di proprietà della ditta fallita per la quota di 1/2 della piena proprietà, e di proprietà di terzi per la restante quota.

Il terreno di cui al M.N. 54 del F° 23, posto a est rispetto ai beni formanti il lotto 3, è attualmente tenuto a bosco con presenza di varie piantumazioni, senza soluzione di contiguità con i terreni circostanti di proprietà di terzi.



La superficie catastale complessiva dei terreni costituenti il presente lotto è di circa m² 101.443.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

Il vigente P.R.G. del Comune di Susegana (TV) stabilisce che tutti i terreni costituenti il presente lotto rientrano all'interno dell'ambito della zona agricola soggetta a vincolo idrogeologico ovvero la Zona Territoriale Omogenea di tipo E1.2 di cui all'art. 37 ter delle N.T.A.

Inoltre, porzione dei terreni posti a ovest dei beni di cui al lotto 3, in prossimità del limite sud, e il terreno di cui al M.N. 54 del F° 23, ricadono negli ambiti per i corridoi plurinodali.

Si precisa infine che l'intero compendio oggetto del presente lotto ricade all'interno dell'area di tutela ai sensi dell'art. 142 comma 1, lettera C) del D.Lgs. N. 42/2004 e all'interno dell'area di tutela ai sensi dell'art. 27 comma 4 punto 6b della L.R. 61/85.

VALORE ATTUALE DEI BENI

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della qualità accertata, dell'ubicazione e posizione, dell'accessibilità, della natura, della giacitura, della conformazione, della sistemazione idraulico-agraria, dello stato di conservazione e manutenzione, delle servitù attive e passive, delle previsioni urbanistiche di P.R.G., delle attuali condizioni di mercato nella zona, e di ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca, con riferimento al lotto unico formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà



CATASTO TERRENI

- **BENE 1**

Comune di Susegana, Foglio 22

M.N. 139, semin. arbor., cl. 6, ha 1.25.85, R.D. € 16,25, R.A. € 22,75

- **BENE 2**

Comune di Susegana, Foglio 22

M.N. 211, seminativo, cl. 5, are 3.48, R.D. € 0,72, R.A. € 0,63

- **BENE 3**

Comune di Susegana, Foglio 22

M.N. 212, semin. arbor., cl. 6, are 1.84, R.D. € 0,24, R.A. € 0,33

- **BENE 4**

Comune di Susegana, Foglio 22

M.N. 325, prato, cl. 3, are 51.38, R.D. € 23,88, R.A. € 17,25

- **BENE 5**

Comune di Susegana, Foglio 22

M.N. 327 porz. AA, prato, cl. 3, are 4.00, R.D. € 1,86, R.A. € 1,34

M.N. 327 porz. AB, semin. arbor., cl. 6, are 0.88, R.D. € 0,11, R.A. € 0,16

- **BENE 6**

Comune di Susegana, Foglio 22

M.N. 467, seminativo, cl. 5, are 1.00, R.D. € 0,21, R.A. € 0,18

- **BENE 7**

Comune di Susegana, Foglio 22

M.N. 468, seminativo, cl. 5, are 40.00, R.D. € 8,26, R.A. € 7,23

- **BENE 8**



Comune di Susegana, Foglio 22

M.N. 470, seminativo, cl. 5, are 34.00, R.D. € 7,02, R.A. € 6,15

- **BENE 9**

Comune di Susegana, Foglio 22

M.N. 540, semin. arbor., cl. 6, are 63.89, R.D. € 8,25, R.A. € 11,55

- **BENE 10**

Comune di Susegana, Foglio 22

M.N. 541, bosco ceduo, cl. 3, are 64.44, R.D. € 5.99, R.A. € 2,00

- **BENE 11**

Comune di Susegana, Foglio 23

M.N. 25, semin. arbor., cl. 6, are 91.75, R.D. € 11,85, R.A. € 16,58

- **BENE 12**

Comune di Susegana, Foglio 23

M.N. 27, incolt. prod., cl. U, are 73.80, R.D. € 3,05, R.A. € 0,76

- **BENE 13**

Comune di Susegana, Foglio 23

M.N. 31, seminativo, cl. 6, are 80.50, R.D. € 10,39, R.A. € 10,39

- **BENE 14**

Comune di Susegana, Foglio 23

M.N. 45, semin. arbor., cl. 6, are 25.00, R.D. € 3,23, R.A. € 4,52

- **BENE 15**

Comune di Susegana, Foglio 23

M.N. 54, semin. arbor., cl. 6, are 38.05, R.D. € 4,91, R.A. € 6,88

- **BENE 16**

Comune di Susegana, Foglio 23



M.N. 56 porz. AA, prato, cl. 5, are 35.00, R.D. € 9,04, R.A. € 8,13

M.N. 56 porz. AB, semin. arbor., cl. 6, are 2.25, R.D. € 0,29, R.A. € 0,41

- **BENE 17**

Comune di Susegana, Foglio 23

M.N. 64, semin. arbor., cl. 6, are 71.56, R.D. € 9,24, R.A. € 12,94

- **BENE 18**

Comune di Susegana, Foglio 23

M.N. 65, semin. arbor., cl. 6, are 56.73, R.D. € 7,32, R.A. € 10,25

- **BENE 19**

Comune di Susegana, Foglio 23

M.N. 72, semin. arbor., cl. 6, are 45.40, R.D. € 5,86, R.A. € 8,21

- **BENE 20**

Comune di Susegana, Foglio 23

M.N. 75, semin. arbor., cl. 6, are 10.56, R.D. € 1,36, R.A. € 1,91

- **BENE 21**

Comune di Susegana, Foglio 23

M.N. 76, semin. arbor., cl. 6, are 10.00, R.D. € 1,29, R.A. € 1,81

- **BENE 22**

Comune di Susegana, Foglio 23

M.N. 86, incolt. prod., cl. U, are 78.49, R.D. € 3,24, R.A. € 0,81

Per la quota pari a ½ della piena proprietà

CATASTO TERRENI

- **BENE 23**

Comune di Susegana, Foglio 23



M.N. 71 porz. AA, seminativo, cl. 6, are 1.00, R.D. € 0,13, R.A. € 0,13

M.N. 71 porz. AB, semin. arbor., cl. 6, are 1.10, R.D. € 0,14, R.A. € 0,20

- **BENE 24**

Comune di Susegana, Foglio 23

M.N. 74, semin. arbor., cl. 6, are 2.48, R.D. € 0,32, R.A. € 0,45

aventi la superficie catastale complessiva pari a m² 101.443:

- per terreni in proprietà per l'intero della piena proprietà (di cui ai mappali N. 139, N. 211, N. 212, N. 325, 327 porz. AA, N. 327 porz. AB, N. 467, N. 468, N. 470, N. 540, N. 541 del F° 22 e N. 25, N. 27, N. 31, N. 45, N. 54, N. 56 porz. AA, N. 56 porz. AB, N. 64, N. 65, N. 72, N.75, N. 76, N. 86 del F° 23), di complessivi m² 100.985

m² 100.985 x €/m² 7,80

€ 787.683,00

- per terreni in proprietà per la quota pari a ½ della piena proprietà (di cui ai mappali N. 71 porz. AA, N. 71 porz. AB e N. 74), di complessivi m² 458

m² 458 x €/m² 7,80 x 0,5

€ 1.786,20

VALORE DI MERCATO DEI BENI

€ 789.469,20

Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20%



rispetto al valore di mercato stimato:

€ 789.469,20 * 20% =

€ - 157.893,84

VALORE BASE DEI BENI

€ 631.575,36

che si arrotonda a

€ 630.000,00

diconsi euro seicentotrentamila / 00.

ALLEGATI

- 1) documentazione fotografica;
- 2) estratti di mappa;
- 3) visure catastali del Catasto Terreni;
- 4) contratto verbale di locazione ed affitto di beni immobili in data 01/03/2004;
- 5) comunicazione relativa alla conduzione dei terreni di proprietà della società fallita ██████████ in data 03/05/2016.

Montebelluna, 16 maggio 2016



Asia 20/2/2019

lotto n. 4

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento N. 121/2014 R.G. - [REDACTED]

**RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
COSTITUENTI IL MAGAZZINO A SUSEGANA (TV) IN VIA
NAVARE DI PROPRIETÀ DELLA DITTA FALLITA**

LOTTO 5

A seguito dell'incarico conferito dalla Dott.ssa Paola Strazzer, Curatore Fallimentare, in data 17/06/2014 per la stima di beni del Fallimento [REDACTED]

[REDACTED] il sottoscritto Tesser Dott. Ing. Lanfranco con studio a Montebelluna in piazza G. Marconi, 6/2, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale degli immobili e dei confini;
- la Ditta intestataria;
- iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ed ipotecarie;
- la descrizione dei beni;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- l'esistenza di concessioni edilizie e la corrispondenza dello stato attuale degli immobili con le stesse ai sensi della L. 47/85;
- l'esistenza di procedure amministrative sanzionatorie;
- il valore commerciale attuale dei beni.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di un unico lotto il cui bene viene qui di seguito descritto e stimato.



Dott. Ing. LANFRANCO TESSER
P.zza G. Marconi, 6/2 - Tel. 0423.21676 - Fax 0423.309304 - e-mail: lanfranco@ing-tesser.it - 31044 MONTEBELLUNA (TV)
c. fisc. TSS LFR 49C25 F443S - part. iva 0056030266

LOTTO UNICO

Lo scrivente descrive i beni che formano l'unico lotto.

La descrizione si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 1 alla presente relazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Susegana, Sezione B - Foglio 8

- **BENE 1**

M.N. 368 sub 1, via Navarre, area scoperta di m² 1888

- **BENE 2**

M.N. 368 sub 2, via Navarre, p. T, cat. C/2, cl. 1, m² 546, R.C. € 845,96

- **BENE 3**

M.N. 368 sub 3, via Navarre, p. I, cat. D/1, R.C. € 340,00

impianto fotovoltaico in copertura

con la precisazione che detto impianto fotovoltaico, pur essendo catastalmente intestato alla ditta [REDACTED], è di proprietà della società [REDACTED] con sede [REDACTED]

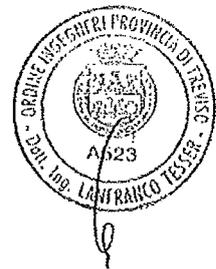
L'acquirente potrà accordarsi con la società [REDACTED] per la rimozione dell'impianto da parte di quest'ultima società o per l'acquisto dello stesso.

CATASTO TERRENI

Comune di Susegana, Foglio 20

- **BENE 4**

M.N. 1458, semin. arbor., cl. 3, are 24.36, R.D. € 11,95, R.A. € 9,44



e con la precisazione che le U.I. di cui ai beni 1, 2 e 3 insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Susegana (TV) nel F° 20 con il M.N. 368 di are 24.34, ente urbano, in forza del tipo mappale del 28/07/1991 n. 32898.1/1991 in atti dal 17/06/2004 protocollo n. TV0200415.

Le visure catastali al C.F., l'elenco subalterni, l'elaborato planimetrico, le planimetrie catastali, l'estratto di mappa e la visura catastale al C.T. sono allegati da sub 2 a sub 7 alla presente relazione.

CONFINI DEI BENI

Con riferimento ai beni costituenti il lotto unico i confini, da nord in senso orario risultano:

- mappali N. 363, N. 2228, N. 390, N. 370, N. 1372, N. 1343 e N. 1371, tutti salvo altri e più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto 5 avrà luogo con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui detti beni attualmente si trovano, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive.

DITTA INTESTATARIA DEI BENI

La Ditta intestataria dei beni risulta:

- **[REDACTED]**, con sede in Susegana (TV), P.I. **[REDACTED]**, per l'intero della piena proprietà.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli e precisamente:



Prima ed unica trascrizione

- Trascrizione n. 25148/17960 del 02/09/2015

Atto giudiziario, sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Treviso rep. 132 del 04/06/2014, a favore della massa dei creditori del Fallimento [REDACTED], a carico di tutti i beni costituenti il presente lotto, oltre ad altri beni.

Prima ed unica iscrizione

- Iscrizione n. 3532/303 del 25/01/2013

Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del notaio Valvo Paolo di Conegliano rep. 329793/23516 del 21/01/2013, a favore della [REDACTED] [REDACTED] per un importo complessivo di € 1.900.000,00, a carico dei beni oggetto del presente lotto oltre che a carico di altri beni.

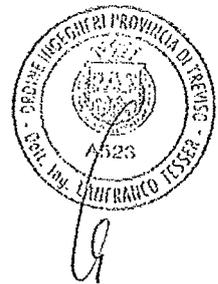
DESCRIZIONE DEI BENI

I beni comprendono un capannone ad uso magazzino con area scoperta di pertinenza che, oltre a quella identificata con il M.N. 368 sub 1, comprende il contiguo M.N. 1458 posto a est, il tutto ubicato a Susegana (TV), in via Navarre.

Il complesso si trova nella prima periferia, a nord-est della località Colfosco, a poche centinaia di metri dai beni di cui ai lotti 1 e 2, in un'area prevalentemente agricola.

L'accesso avviene direttamente da una strada laterale a via Navarre, attraverso un ampio varco con cancello carraio di tipo scorrevole, collocato sul fronte ovest della proprietà.

Fra il cancello e il magazzino si estende un'ampia area di manovra.



Il capannone ha forma rettangolare con una superficie coperta complessiva di circa m² 550 e sul suo fronte est è eretta un'ampia tettoia a sbalzo della profondità di circa m 5,10 e larghezza per tutto il profilo di detto fronte.

Il capannone comprende un vasto locale avente superficie utile di circa m² 486, destinato a deposito di materiali e automezzi, e due piccoli corpi di fabbrica, posti in aderenza alla facciata ovest, ai lati opposti dell'accesso.

Il corpo a nord (sul lato sinistro rispetto all'ingresso da ovest del capannone) è composto di un unico locale ad uso ripostiglio di altezza utile di m 2,57.

Il corpo a sud, di altezza utile di m 2,46, comprende un locale ad uso ripostiglio e il servizio igienico sanitario).

Sulla copertura piana del corpo a sud è stato ricavato un soppalco ad uso deposito che è accessibile tramite una scala metallica posta all'interno del capannone.

Il capannone ha la copertura a due falde con altezza variabile da un minimo di m 5,00 sui fronti laterali ad un massimo di m 6,89 in corrispondenza del colmo.

Al capannone si accede attraverso portoni a due ante di tipo scorrevole, posti sui fronti ovest ed est.

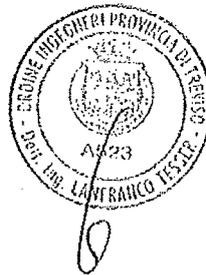
La tettoia ha copertura a due falde simile a quella del capannone, ma posta ad un livello di quota inferiore con altezza minima di m 4,26 e massima di m 5,40.

La struttura portante del capannone ha elementi in calcestruzzo armato.

La copertura è costituita da pannelli prefabbricati.

Il pavimento è in calcestruzzo liscio.

I divisori dei corpi interni sono in blocchi prefabbricati tipo Leka.



I serramenti da finestra sono costituiti da un telaio metallico con vetro semplice.

I portoni di accesso hanno telaio metallico con pannelli prefabbricati.

Le porte interne dei corpi accessori sono in legno di tipo tamburato.

Sulla falda della copertura posta a sud, sono presenti pannelli dell'impianto fotovoltaico avente potenza di picco dichiarata di kWp 16,80.

Tale impianto è convenzionato in forza della Convenzione per l'erogazione del Servizio di Scambio sul posto dell'Energia Elettrica, pratica n. SSP00325522 sottoscritta in data 22/06/2012 e della Convenzione n. T04H246601707, per il riconoscimento delle tariffe incentivanti all'Energia Elettrica prodotta da conversione fotovoltaica della fonte solare, in data 14/06/2012, entrambe concesse dalla società GESTORE DEI SERVIZI ENERGETICI GSE S.P.A.

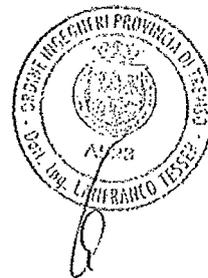
L'impianto è stato realizzato con Contratto di Locazione Finanziaria di Beni Strumentali n. 3030040 del 04/12/2012, da parte della società [REDACTED] s.p.a. della durata di 60 mesi che pertanto risulta essere proprietaria dello stesso.

L'acquirente potrà accordarsi con la società [REDACTED] per la rimozione dell'impianto da parte di quest'ultima società o per l'acquisto dello stesso.

DESCRIZIONE DELL'AREA SCOPERTA

L'area scoperta pertinenziale è principalmente destinata ad area di manovra, di parcheggio e di deposito di materiali.

La porzione di area ad ovest presenta un fondo in asfalto, passante fra due zone a verde con alcune essenze arboree.



In prospicenza ai fronti nord e sud l'area scoperta presenta un fondo in ghiaia con fasce di aree poste lungo il limite del confine.

In prospicenza al fronte est l'area scoperta, fino a circa la metà del M.N. 1458, ha fondo in ghiaia e per la restante porzione di terreno è a prato.

STATO DI CONSERVAZIONE E DI MANTUENZIONE

Lo stato di manutenzione del fabbricato è da ritenersi sufficiente/discreto, risentendo della vetustà tipica di immobili simili edificati nei primi anni '90.

IMPIANTI

Nell'edificio sono presenti i seguenti impianti:

- impianto elettrico e telefonico;
- impianto idrico sanitario;
- impianto fognario;
- impianto di allarme antintrusione

Tutti gli impianti richiedono verifiche di funzionalità, anche al fine di accertare la loro conformità alle vigenti disposizioni.

In merito alla certificazione energetica si precisa che l'immobile risulta edificato in data anteriore al 08/10/2005 e che successivamente a tale data non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono state rinvenuti né l'attestato di qualificazione energetica, né l'attestato di certificazione energetica.

Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile (di superficie utile inferiore a 1000 m²), il suo stato di conservazione e di manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di



gestione energetica molto elevati, indice di scadente qualità energetica. Si presuppone quindi che il bene appartenga ad una delle classi più basse sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico.

SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE LORDA

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

U.I. di cui al M.N. 368 sub 2

piano terra	m ² 547,5 x 1,0	m ² 547,5
piano primo soppalco	m ² 23,2 x 0,5	m ² 11,6
tettoia da demolire perché non sanabile	m ² 76,5 x 0	m ² 0,0
area scoperta		
m ² 624	m ² 624 x 0,1	m ² 62,4
m ² 624	m ² 624 x 0,03	m ² 18,7

La restante area scoperta di m² 640 verrà valutata
come area agricola

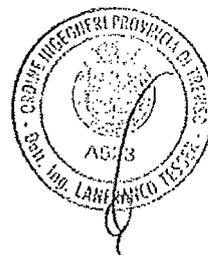
Totali m² 640,2

A cui si aggiunge il terreno di cui al M.N. 1458 di m² 2.436.

VERIFICA CONFORMITÀ DEL FABBRICATO AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia di stima sono state edificate in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Susegana (TV) e precisamente:

- concessione edilizia n. 143/89 del 05/07/1990 rilasciata al sig.  per "costruzione di un magazzino per prodotti e attrezzi agricoli" (cfr. allegato sub 8 alla presente relazione);



- concessione edilizia n. 122/91 del 03/01/1992 rilasciata a nome della ditta [REDACTED] per variante alla precedente concessione (cfr. allegato sub 9 alla presente relazione);
- certificato di agibilità n. 122/91 del 10/11/1992 rilasciata a nome di [REDACTED] (cfr. allegato sub 10 alla presente relazione).

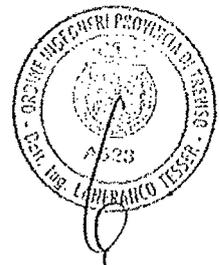
Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

Dalla verifica della documentazione allegata alle pratiche edilizie, raffrontata con la realtà dei luoghi, risultano le seguenti difformità:

- presenza di tettoia metallica a sbalzo sul fronte est della proprietà, non autorizzata;
- realizzazione, all'interno del corpo di fabbrica, di locali accessori quali i servizi igienico-sanitari e due ripostigli.

Per quanto concerne le opere interne, lo scrivente ritiene le medesime sanabili previa presentazione di idonea procedura urbanistica in sanatoria (SCIA e/o Permesso di Costruire) che dovrà ottenere altresì l'autorizzazione allo scarico essendo presente un servizio igienico non autorizzato per tali opere si prevede un costo di circa € 3.000,00 per prestazioni tecnico professionali (progettazioni varie ecc.) oltre oneri fiscali e € 516,00 per oneri sanzionatori salvo diversa disposizione del competente organo comunale.

Per quanto concerne la tettoia a sbalzo, la stessa è condizionata dalle norme dettate dall'art. 35 punto 3.1 che non ammette la realizzazione di aggetti oltre la profondità di cm 60 sugli annessi rustici e pertanto non risulta sanabile; se ne dovrà pertanto prevedere la demolizione ad un costo stimato a corpo di € 4.000,00.



Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

L'attuale rappresentazione catastale risulta non conforme mancando essa dei corpi interni.

Per dare la piena conformità è necessario allora presentazione una nuova planimetria catastale con la procedura Docfa ad un costo presunto di € 1.000,00 per prestazioni tecniche oltre oneri fiscali di € 50,00 per diritti catastali, salvo diversa disposizione dell'ente competente; non dovrà essere rappresentata la tettoia metallica sul fronte est, dovendosi prevedere la sua demolizione.

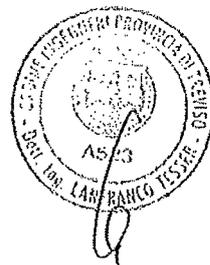
DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

Il vigente P.R.G. del Comune di Susegana (TV) stabilisce che il terreno su cui è eretto l'immobile oggetto di stima, ricade in Zona Territoriale Omogenea E3b "zona agricola - aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario", le cui norme sono stabilite dall'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione.

VALORE ATTUALE DEI BENI

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali e degli impianti, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni urbanistiche di P.R.G., delle servitù attive e passive, con riferimento al lotto unico formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà



CATASTO FABBRICATI

Comune di Susegana, Sezione B - Foglio 8

BENE 1

M.N. 368 sub 1, via Navarre, area scoperta di m² 1888

- BENE 2

M.N. 368 sub 2, via Navarre, p. 1, cat. C/2, cl. 1, m² 546, R.C. € 845,96

- BENE 3

M.N. 368 sub 3, via Navarre, p. 1, cat. D/1, R.C. € 340,00

impianto fotovoltaico in copertura

con la precisazione che detto impianto fotovoltaico, pur essendo catastalmente intestato alla ditta [REDACTED] di proprietà

della società [REDACTED] con sede a [REDACTED]

L'acquirente potrà accordarsi con la società [REDACTED] per la rimozione dell'impianto da parte di quest'ultima società o per l'acquisto dello stesso.

Pertanto detto bene non è ricompreso nella stima del presente lotto.

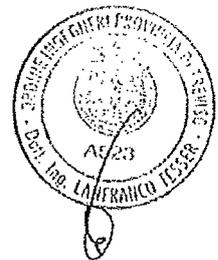
CATASTO TERRENI

Comune di Susegana, Foglio 20

- BENE 4

M.N. 1458, semin. arbor., cl. 3, are 24.36, R.D. € 11,95, R.A. € 9,44

e con la precisazione che le U.I. di cui ai beni 1, 2 e 3 insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Susegana (TV) nel F° 20 con il M.N. 368 di are 24.34, ente urbano, in forza del tipo mappale del 28/07/1991 n. 32898.1/1991 in atti dal 17/06/2004 protocollo n. TV0200415, avente con riguardo all'immobile urbano la superficie



commerciale convenzionale lorda pari a m² 640,2

640,2 x €/ m² 300,00 =

€ 192.060,00

e per il terreno la superficie complessiva di m² 3.076 di

cui m² 640 come eccedenza sull'area urbana del M.N.

368 sub 1 e m² 2.436 relativi al M.N. 1458

3,076 x €/ m² 4,00 =

€ 12.304,00

Somma il valore

€ 204.364,00

A detrarre:

- per la presentazione di SCIA e/o Permesso di

Costruire in sanatoria, compresi oneri

sanzionatori, spese tecniche, accessori ed ogni

altro onere, stima a corpo

€ - 3.516,00

- per demolizione tettoia a sbalzo

€ - 4.000,00

- per denuncia di variazione catastale, comprese

le spese tecniche, accessori ed ogni altro onere,

stima a corpo

€ - 1.050,00

VALORE DI MERCATO DEI BENI

€ 195.798,00

Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia

di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del

lotto, si considera un abbattimento standard del 20%

rispetto al valore di mercato stimato:

€ 195.798,00 * 20% =

€ - 39.159,60

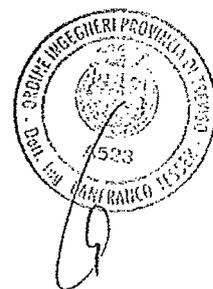
VALORE BASE DEI BENI

€ 156.638,40

che si arrotonda a

€ 156.600,00

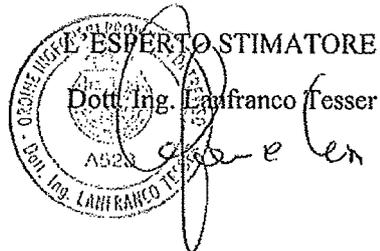
diconsi euro centocinquantaseimilaseicento / 00.



ALLEGATI

- 1) documentazione fotografica;
- 2) visure catastali del Catasto Fabbricati;
- 3) elenco subalterno del Catasto Fabbricati;
- 4) elaborato planimetrico del Catasto Fabbricati;
- 5) planimetrie catastali del Catasto Fabbricati;
- 6) estratto di mappa al Catasto Terreni, F° 20 del Comune di Susegana (TV), per il M.N. 1458;
- 7) visure catastali del Catasto Terreni;
- 8) concessione edilizia n. 143/89 del 05/07/1990;
- 9) concessione edilizia n. 122/91 del 03/01/1992;
- 10) certificato di agibilità n. 122/91 del 10/11/1992.

Montebelluna, 15 gennaio 2016



TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento N. 121/2014 R.G. - [REDACTED]

ELENCO ALLEGATI

- 1) documentazione fotografica;
- 2) visure catastali del Catasto Fabbricati;
- 3) elenco subalterno del Catasto Fabbricati;
- 4) elaborato planimetrico del Catasto Fabbricati;
- 5) planimetrie catastali del Catasto Fabbricati;
- 6) estratto di mappa al Catasto Terreni, F° 20 del Comune di Susegana (TV), per il M.N. 1458;
- 7) visure catastali del Catasto Terreni;
- 8) concessione edilizia n. 143/89 del 05/07/1990;
- 9) concessione edilizia n. 122/91 del 03/01/1992;
- 10) certificato di agibilità n. 122/91 del 10/11/1992.

Montebelluna, 15 gennaio 2016



Atta 20/02/2014
Lotto n. 5

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento N. 121/2014 R.G. - [REDACTED]

**RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
COSTITUENTI IL COMPLESSO IMMOBILIARE A SPILIMBERGO
(PN) IN VIA ARBA DI PROPRIETÀ DELLA DITTA FALLITA**

LOTTO 8

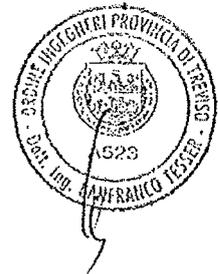
A seguito dell'incarico conferito dalla Dott.ssa Paola Strazzer, Curatore Fallimentare, in data 17/06/2014 per la stima di beni del Fallimento, [REDACTED]

[REDACTED], il sottoscritto Tesser Dott. Ing. Lanfranco con studio a Montebelluna in piazza G. Marconi, 6/2, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale degli immobili e dei confini;
- la Ditta intestataria;
- iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ed ipotecarie;
- la descrizione dei beni;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- l'esistenza di concessioni edilizie e la corrispondenza dello stato attuale degli immobili con le stesse ai sensi della L. 47/85;
- l'esistenza di procedure amministrative sanzionatorie;
- il valore commerciale attuale dei beni.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di un unico lotto il cui bene viene qui di seguito descritto e stimato.



Dott. Ing. LANFRANCO TESSER
P.zza G. Marconi, 6/2 - Tel. 0423.21676 - Fax 0423.309304 - e-mail: lanfranco@ing-tesser.191.it - 31044.MONTEBELLUNA (TV)
c. fisc. TSS LFR 49C25 F43S - part. IVA 0056030266

LOTTO UNICO

Lo scrivente descrive i beni che formano l'unico lotto.

La descrizione si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub I alla presente relazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Spilimbergo, Foglio 22

- **BENE 1**

M.N. 195 graffato con mappali N. 279 e N. 304 sub 1, via Arba, p. T-1, cat. D/7, R.C. € 6.513,00

con la precisazione che detta U.I. è eretta sul terreno descritto al C.T. in Comune di Spilimbergo nel F° 22 con i mappali N. 195 di are 65.50, N. 279 di are 0.10 e N. 304 di are 1.00, tutti enti urbani

- **BENE 2**

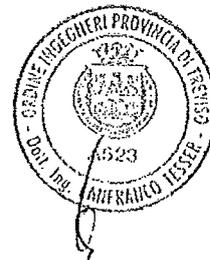
M.N. 283 graffato con M.N. 304 sub 2, via Arba, p. T-1, cat. D/7, R.C. € 1.232,00

con la precisazione che detta U.I. è eretta sul terreno descritto al C.T. in Comune di Spilimbergo nel F° 22 con il M.N. 283, di are 3.50, ente urbano

- **BENE 3**

M.N. 280, via Arba, p. T-1, cat. A/3, cl. 2, vani 4,5, R.C. € 290,51

con la precisazione che detta U.I. è eretta sul terreno descritto al C.T. in Comune di Spilimbergo nel F° 22 con il M.N. 280, di are 5.70, ente urbano



- **BENE 4**

M.N. 503, via Arba, p. T, cat. D/7, R.C. € 3.366,00

con la precisazione che detta U.I. è eretta sul terreno descritto al C.T. in Comune di Spilimbergo nel F° 22 con il M.N. 503, di are 46.50, ente urbano

CATASTO TERRENI

Comune di Spilimbergo, Foglio 22

- **BENE 5**

M.N. 282, vigneto, cl. 2, are 37.50, R.D. € 38,73, R.A. € 22,27

- **BENE 6**

M.N. 284, FU da accert., are 0.60, R.D. € ---, R.A. € ---

- **BENE 7**

M.N. 318, terreno nuova formaz., ha 1.26.60, R.D. € ---, R.A. € ---

- **BENE 8**

M.N. 502, incolto prod., cl. 2, ha 2.23.90, R.D. € 8,09, R.A. € 7,69

CATASTO TERRENI

Comune di Spilimbergo, Foglio 27

- **BENE 9**

M.N. 281, semin., cl. 5, are 84.10, R.D. € 56,46, R.A. € 41,26

- **BENE 10**

M.N. 396, terreno nuova formaz., are 0.70, R.D. € ---, R.A. € ---

Le visure catastali al C.F., le planimetrie catastali, l'estratto di mappa e le visure catastali al C.T. sono allegati da sub 2 a sub 5 alla presente relazione.

CONFINI DEI BENI

Con riferimento ai beni costituenti il lotto unico i confini, da nord in senso



orario risultano:

- mappali N. 193, N. 194, torrente Cosa, M.N. 395, strada, M.N. 326, strada, mappali N. 278 e N. 192, tutti salvo altri e più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto 8 avrà luogo con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui detti beni attualmente si trovano, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive.

Nell'atto di cessione del ramo d'azienda in data 29/12/1993 al rep. 39.549 del notaio Benedetto Lucio Neglia risulta l'esistenza di due servitù di passaggio pedonale e carroia, a carico del M.N. 195 e a favore, la prima, dei limitrofi mappali N. 192 e N. 234 (posti più a ovest) e, la seconda, dei mappali N. 193, N. 194, N. 236 e N. 237 (posti più a nord) per l'accesso e il recesso da Via Arba.

DITTA INTESTATARIA DEI BENI

La Ditta intestataria dei beni risulta:

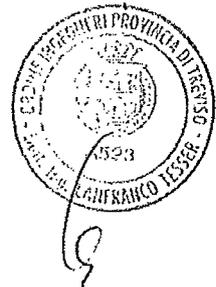
- [REDACTED] con sede in Susegana (TV), C.F. [REDACTED] per l'intero della piena proprietà.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli e precisamente:

Prima ed unica trascrizione

- Trascrizione n. 11138/7882 del 25/08/2015



Atto giudiziario, sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Treviso rep. 132 del 04/06/2014, a favore della massa dei creditori del Fallimento [REDACTED] a carico di tutti i beni costituenti il presente lotto, oltre ad altri beni.

Prima ed unica iscrizione

- Iscrizione n. 8839/1199 del 24/06/2013

Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del notaio Valvo Paolo di Conegliano rep. 330591/23871 del 18/06/2013, a favore della [REDACTED] per un importo complessivo di € 2.400.000,00, a carico dei beni di cui al presente lotto.

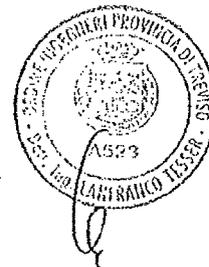
DESCRIZIONE DEI BENI

I beni costituiscono un complesso immobiliare comprendente diversi corpi di fabbrica e terreni, sito in comune di Spilimbergo (PN) in via Arba, nella periferia ovest del centro comunale, sul versante ovest del torrente Cosa, laddove è ubicata la "Zona Industriale sul Cosa".

Via Arba, a partire dall'innesto con via Cavalleggeri di Saluzzo, confina con il complesso oggetto della presente relazione di stima per un tratto di circa m 600.

L'accesso ai beni avviene da via Arba tramite un ampio slargo posto in corrispondenza della prima curva sinistrorsa che si incontra percorrendo detta via secondo la direzione da via Cavalleggeri di Saluzzo verso nord.

Tale accesso viene denominato nella presente relazione come ingresso principale.



Dallo slargo si accede ad una strada interna al complesso, parzialmente delimitata ai margini da recinzioni, che consente di raggiungere i diversi fabbricati e terreni che formano il presente lotto.

Lo slargo di ingresso ricade nel terreno di proprietà della ditta fallita.

In corrispondenza di detto slargo è presente, ad est, un manufatto adibito a cabina ENEL e, ad ovest, una cabina della rete di metanizzazione con due più piccole cassette di derivazione e di allacciamento a detta rete.

Si accede al complesso anche tramite una stradina interna che, secondo la direzione da via Cavalleggeri di Saluzzo verso nord, costituisce la prima laterale di destra di via Arba e che è delimitata ai margini da recinzioni sulla sua sinistra e da arbusti sulla sua destra.

Tale accesso, denominato nella presente relazione come ingresso secondario, è collocato circa 200 m a sud rispetto all'ingresso principale.

I corpi di fabbrica compresi nel complesso sono di diversa epoca e tipologia.

Alcuni sono vetusti e in stato di avanzato degrado e/o addirittura crollati.

Altri risalgono ad alcuni decenni fa, uno è di recente costruzione.

Essi vengono descritti separatamente.

I – Capannone ad suo ricovero mezzi d'opera ed attrezzature

Trattasi del capannone di cui all'U.I. descritta al C.F. con il M.N. 503.

La sua realizzazione risale all'anno 2008.

Il fabbricato ha forma pressoché rettangolare di dimensioni esterne in pianta di circa 29 m x 40 m e altezza all'intradosso della copertura di circa 7,5 m e si sviluppa su un solo piano fuori terra.

Esso ha struttura portante in c.a. e c.a.p.



Esso comprende in buona sostanza un grande locale di circa mq 1095,6 e un blocco destinato a spogliatoio e servizi igienici collocato in corrispondenza dello spigolo sud-ovest.

Nel mentre il grande locale ad uso ricovero risulta ultimato, il blocco allo risulta ultimato solo relativamente alle murature perimetrali in elevazione in blocchi prefabbricati tipo Leka, tutte ancora allo stato grezzo e comunque non perfettamente corrispondenti al progetto autorizzato.

Il pavimento è di tipo industriale in c.a. finito con spolvero al quarzo e lisciato.

Al capannone si accede dai fronti minori nord e sud tramite due portoni con apertura a saracinesca.

Si accede a piedi tramite tre porte di sicurezza avente struttura metallica, di cui due collocate rispettivamente nei fronti nord e sud, in prossimità del fronte est, ed una a metà del fronte ovest.

I serramenti da finestra sono del tipo a nastro con telai metallici portanti vetri semplici.

Il capannone è dotato di impianto elettrico.

Il capannone è dotato di ampia area scoperta che comprende non solo quella strettamente pertinenziale di circa mq 3.490, ma anche parte del terreno descritto con i mappali N. 502 e N. 195 dello stesso foglio 22 e con il M.N. 281 del F° 27.

L'area scoperta è recintata lungo i fronti ovest, sud ed est con muretto in c.a. e soprastante rete metallica sostenuta da ritti metallici e con muretto in elevazione lungo il fronte nord.



All'area scoperta si accede tramite due portoni metallici con apertura a libro, collocati lungo i confini est ed ovest rispettivamente in prossimità del fronte nord.

Superficie commerciale convenzionale

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

piano terra: locali	$m^2 1.160,0 \times 1$	$m^2 1.160,0$
per area scoperta pari a quella coperta dell'U.I.	$m^2 1.160 \times 0,1$	$m^2 116,0$
per area scoperta eccedente quella coperta dell'U.I. e fino al doppio di detta area	$m^2 1.160 \times 0,03$	<u>$m^2 34,8$</u>

La superficie ancora eccedente di mq 1.170 verrà stimata come area agricola.

Totali $m^2 1.310,8$

2 - Fabbricato ad uso uffici

Trattasi del fabbricato a destinazione direzionale eretto sul terreno descritto al C.T. in parte con il M.N. 304 ed in parte con il M.N. 502.

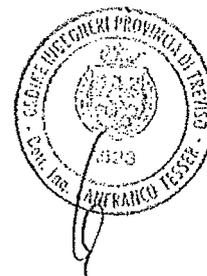
Esso è ubicato vicino alla recinzione ovest dell'ampia area scoperta che comprende pure il capannone descritto nel precedente punto 1.

La sua realizzazione risale prevedibilmente ai primi anni '60.

Il fabbricato ha forma pressoché rettangolare di dimensioni esterne in pianta di circa 8,9 m x 13,2 m e si sviluppa su due piani fuori terra.

Esso ha struttura portante in muratura con qualche elemento in c.a.

Il piano terra comprende una piccola loggia, tre locali ad uso ufficio, l'antiwc e il wc.



Il piano ha altezza di circa m 2,4.

Il piano primo non è accessibile in quanto manca la scala di collegamento.

Esso, per quanto è ricavabile dalla planimetria catastale, presenta un'altezza di m 2,50 e comprende un unico ampio vano ed un terrazzino.

Il tetto è a due falde inclinate con copertura in tegole.

Sul fronte nord si sviluppa una tettoia avente struttura portante in legno di dimensioni, riferiti alle strutture portanti verticali, di circa m 3,6 di profondità e di m 6,20 di larghezza e complessivamente di circa m 4,1 x m 8,9).

Al piano terra si accede tramite la loggia realizzata sul fronte ovest e una porta inserita sul fronte nord.

Il piano primo presenta forometrie diverse rispetto a quelle presenti nel piano terra.

Il piano terra, alla data del sopralluogo, presentava un discreto stato di manutenzione e di conservazione.

Le facciate sono tutte intonacate con soprastante dipintura a tempera.

I serramenti esterni da finestra sono in legno con apertura a libro.

I serramenti interni da finestra sono costituiti da telai in legno portanti vetro camera.

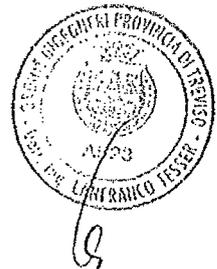
Le porte interne sono in legno di tipo tamburato e cieco.

La pavimentazione degli uffici e dell'anti wc è in marmette di graniglia di marmo e cemento.

La pavimentazione e il rivestimento del wc sono in piastrelle in ceramica.

Il piano terra è dotato dei seguenti impianti:

- impianto elettrico;



- impianto telefonico,
- impianto idrico-sanitario;
- impianto di riscaldamento con caldaia di tipo murale posta nel wc e con elementi radianti di tipo lamellare e/o con termoconvettori distribuiti nei vari locali;
- impianto citofonico;
- impianto fognario.

Al fabbricato si accede direttamente dalla strada interna tramite un cancelletto metallico zincato posto lungo la recinzione, in prospicenza all'ingresso principale.

Superficie commerciale convenzionale

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

piano terra:	locali	m ²	115,0 x 1	m ²	115,0
	portico abusivo	m ²	22,3	m ²	---
piano primo:	locali	m ²	115,0 x 0,5	<u>m²</u>	<u>57,5</u>
Totali				m²	172,5

3 - Fabbricato ad uso residenziale

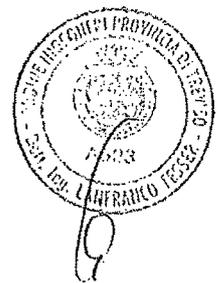
Trattasi del fabbricato a destinazione residenziale eretto sul terreno descritto al C.T. in parte con il M.N. 280.

Esso è ubicato a sinistra dell'ingresso principale al complesso.

In base alla tipologia costruttiva e alle finiture esterne il fabbricato dovrebbe risalire agli anni '60- '70.

L'immobile è al civico 4, ha forma irregolare e si sviluppa su due piani fuori terra lievemente diverse fra loro.

Esso ha struttura portante in muratura con qualche elemento in c.a.



Non è stato possibile accedere all'immobile non essendo state reperite le chiavi di accesso.

Pertanto la descrizione che segue si basa sulle indicazioni che sono desunte dalla planimetria catastale.

Il piano terra comprende la cucina, il soggiorno, la camera, i servizi, la lavanderia e il vano scale.

Il piano primo due locali, oltre il vano scala e la terrazza.

Il piano terra ha altezza di circa m 2,9, il piano primo di m 2,5.

I serramenti esterni da finestra sono costituiti da avvolgibili.

I fori finestra presentano cornici perimetrali in rilievo.

Il tetto è a due falde con struttura portante costituita da travetti prefabbricati in cemento armato portante tavellonato di laterizio con cappa e manto di copertura in tegole.

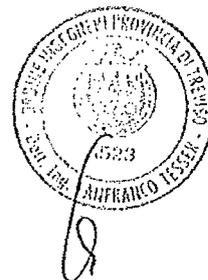
Il terrazzo al piano primo ha ringhiera metallica.

Dalle informazioni che è stato possibile reperire risulta che le pavimentazioni sono in marmette di graniglia di marmo e cemento e che il fabbricato è dotato dei seguenti impianti:

- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto fognario.

Al fabbricato si accede dall'area scoperta pertinenziale mediante un portoncino ricavato nel fronte sud.

L'area scoperta è delimitata da un muretto in c.a. con soprastante rete metallica sostenuta da ritzi metallici lungo il confine con via Arba e da una bassa cordonata verso l'interno del complesso.



L'area scoperta comprende una porzione a verde e una porzione adibita ad aree di manovra e di sosta.

All'area scoperta si accede dalla stradina privata che permette di raggiungere tutti i beni che formano il complesso, tramite un largo varco.

Superficie commerciale convenzionale

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

piano terra:	m ²	84,0 x 1	m ²	84,0
piano primo:	m ²	67,5 x 0,5	m ²	33,8
terrazzo	m ²	7,9 x 0,25	m ²	2,0

per area scoperta pari a quella coperta

dell'U.I.	m ²	84 x 0,1	m ²	8,4
-----------	----------------	----------	----------------	-----

per area scoperta eccedente quella

coperta dell'U.I. e fino al doppio

di detta area	m ²	84 x 0,03	m ²	2,5
---------------	----------------	-----------	----------------	-----

La superficie ancora eccedente di mq 318 verrà stimata come area agricola.

Totali m² 130,7

4 – Fabbricato già ad uso cabina elettrica

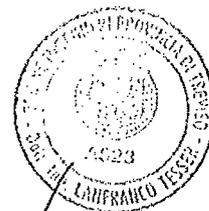
Trattasi della cabina elettrica, già eretta sul terreno descritto al C.T. con il M.N. 279, che allo stato non è più esistente.

Pertanto non viene effettuata alcuna descrizione.

Il terreno di sedime descritto al C.T. con il M.N. 279 verrà stimato come area di pertinenza del complesso.

5 – Immobile già eretto sul terreno descritto al C.T. con il M.N. 284

Trattasi di un fabbricato non più esistente.



Pertanto non viene effettuata alcuna descrizione.

Il terreno di sedime descritto al C.T. con il M.N. 284 verrà stimato come area di pertinenza del complesso.

6 - Immobile ad uso magazzino e deposito

Trattasi della schiera di edifici contigui eretti in prossimità del confine ovest del terreno descritto al C.T. con il M.N. 195.

La schiera comprende diversi corpi di fabbrica di forma allungata e di altezze diverse, alcuni chiusi su tutti i lati e altri aperti sul fronte est per costituire tettoie, ad un unico piano fuori terra, destinati a ricovero, magazzino e locali di deposito.

Essi risalgono ad epoca remota e sono in parte già stati crollati e/o demoliti a seguito di autorizzazione comunale e in parte in stato di avanzato degrado e in precarie condizioni statiche.

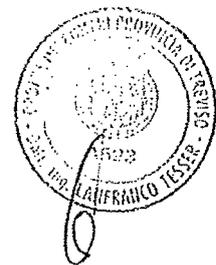
Le porzioni di edifici crollati e/o demoliti sono invase da vegetazione arborea e/o arbustiva e/o cespugliata di varie specie a crescita spontanea e per motivi anche di sicurezza non è possibile accedere per verificare il loro puntuale stato.

Il manto di copertura delle porzioni in stato di avanzato degrado è costituito in gran parte da lastre di cemento-amianto (eternit).

Si dovrà quindi provvedere alla loro bonifica e/o al loro asporto e smaltimento ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, così come per le porzioni crollate.

Le strutture in elevazione sono costituite da muratura portante e/o pilastri.

Il pessimo stato manutentivo e conservativo dei fabbricati manifesta il loro mancato utilizzo da molti anni.



Superficie commerciale convenzionale

Non viene esposta la quantificazione della superficie lorda commerciale convenzionale della lunga schiera di edifici contigui in quanto, allo stato, di nessun valore commerciale.

Il terreno descritto al C.T. con il M.N. 195 verrà stimato come area di pertinenza del complesso.

La demolizione degli edifici comporterà anche la caratterizzazione dei materiali di risulta e il successivo loro asporto e smaltimento in discariche autorizzate, il tutto ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

7 - Immobile ad uso magazzino, officina e tettoia

Trattasi di tre corpi di fabbrica contigui eretti sul terreno descritto al C.T. con il M.N. 283.

Essi sono tutti di forma rettangolare ma di altezze diverse.

Il magazzino e l'officina sono volume chiusi su tutti i lati, il corpo più ad est è aperto sul fronte sud per costituire una tettoia.

Tutti sono ad un unico piano fuori terra.

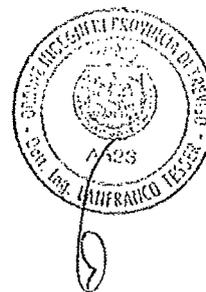
Essi risalgono ad epoca remota ed in stato di avanzato degrado.

Risultano in precarie condizioni statiche.

Per motivi di sicurezza non è possibile accedere per verificare il loro puntuale stato.

Il manto di copertura è costituito in gran parte da lastre di cemento-amianto (eternit).

Si dovrà quindi provvedere alla loro bonifica e/o al loro asporto e smaltimento ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, così come per le porzioni crollate.



Le strutture in elevazione sono costituite da muratura portante e/o pilastri.

Il pessimo stato manutentivo e conservativo dei fabbricati manifesta il loro mancato utilizzo da molti anni.

Superficie commerciale convenzionale

Non viene esposta la quantificazione della superficie lorda commerciale convenzionale della lunga schiera di edifici contigui in quanto, allo stato, di nessun valore commerciale.

Il terreno descritto al C.T. con il M.N. 283 verrà stimato come area di pertinenza del complesso.

La demolizione degli edifici comporterà anche la caratterizzazione dei materiali di risulta e il successivo loro asporto e smaltimento in discariche autorizzate, il tutto ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

8 - Opere impiantistiche in disuso

Nella parte centrale del M.N. 502, in prospicenza delle U.I. erette sul terreno di cui ai mappali N. 195 e N. 283, sono ubicati dei macchinari e degli impianti che in tempi remoti erano destinati alla lavorazione di inerti e alla produzione di calcestruzzi preconfezionati.

Il complesso risulta in uno stato di totale abbandono con zone invase da vegetazione anche arbustiva.

In particolare gli impianti comprendono tramogge di carico, silos, benne e altre attrezzature, il tutto completamente arrugginito e in pessimo stato conservativo e manutentivo, tanto da dover ipotizzare la loro totale inservibilità.



Sono altresì presenti vasche e/o serbatoi anche per deposito di olio, che richiederanno la bonifica mediante smaltimento in discariche autorizzate ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

9 – Terreno di cui ai mappali N. 282 e N. 502 del F° 22 e mappali N. 281 e N. 396 del F° 27, nonché terreno di cui ai mappali N. 195, N. 279, N. 283 e N. 284 del F° 22

Complessivamente si tratta di terreni di superficie complessiva di mq 31.860.

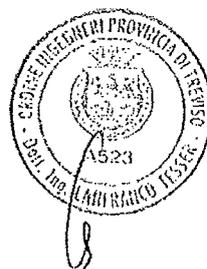
Parte è collocata a nord dei fabbricati fatiscenti eretti sui terreni di cui ai mappali N. 195 e N. 283.

Tale porzione comprende un'area agricola, in parte già destinata a vigneto (M.N. 282) ora abbandonato e quindi costituente un tutt'uno con la rimanente parte a verde con la presenza di vegetazione arborea e/o arbustiva e/o cespugliata di varie specie a crescita spontanea.

Quella scoperta di cui alle U.I. erette sul terreno di cui al M.N. 195 è in parte coperta dallo stesso tipo di vegetazione ed in parte adibita ad aree di manovra e di sosta.

La parte centrale del M.N. 502 è in parte occupata, come è già stato più sopra precisato, da impianti ora in disuso ed in parte adibita ad aree di manovra e di sosta e ad aree per il deposito di materiale inerti.

Il terreno di cui ai mappali N. 281 e 396 è diviso di fatto in due porzioni rispettivamente a nord e a sud di una strada privata di proprietà che da via Arba raggiunge, in direzione obliqua verso nord, il fronte est del complesso e poi, seguendo l'andamento del confine, prosegue fino a raggiungere i mappali N. 318 e N. 502.



La porzione a nord risulta recintata e utilizzata quale area scoperta di fatto pertinenziale dei precedenti immobili descritti nei punti 1 e 2.

La porzione a sud è a verde con la presenza di vegetazione arborea e/o arbustiva e/o cespugliata di varie specie a crescita spontanea.

L'intero complesso confina, ad est, direttamente con il limite catastale del torrente Cosa, che è un affluente del fiume Tagliamento.

VERIFICA CONFORMITÀ DEL FABBRICATO AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spilimbergo (PN) sono stati rinvenuti i seguenti provvedimenti autorizzativi:

Relativamente all'immobile 1 – Capannone ad suo ricovero mezzi d'opera ed attrezzature

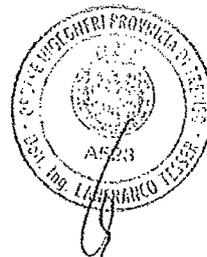
- permesso di costruire N. 72/2007 del 12/12/2007 rilasciato alla ditta [REDACTED] per la costruzione di fabbricato industriale (cfr. allegato sub 6 alla presente relazione);
- denuncia di inizio attività (D.I.A.) N. 141/2008 del 15/10/2008 (cfr. allegato sub 7 alla presente relazione);
- agibilità N. 123/2013, pratica N. 68/2007, rilasciata il 23/04/2013 alla ditta [REDACTED] (cfr. allegato sub 8 alla presente relazione).

Relativamente all'immobile 2 – Fabbricato ad uso uffici

Non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia.

Sulla base di quanto venne dichiarato nell'atto di acquisto, il fabbricato risulta essere stato edificato in data anteriore al 01/09/1967.

Relativamente all'immobile 3 – Fabbricato ad uso residenziale



Non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia.

Sulla base di quanto venne dichiarato nell'atto di acquisto, il fabbricato risulta essere stato edificato in data anteriore al 01/09/1967.

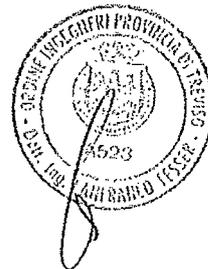
Relativamente agli immobili da 4 a 8

- C.E. n. 128/82 in data 08/02/1983 per la costruzione di una tettoia ad uso ricovero automezzi, costituente l'estremità nord del fabbricato eretto sul terreno di cui al M.N. 195;
- C.E. prot. 120/87 del 20/08/1987 per l'ammodernamento tecnologico dell'impianto produzione conglomerati;
- C.E. prot. 142/91 per l'installazione dell'impianto selezione materiali ghiaiosi e confezionamento calcestruzzi;
- domanda di sanatoria presentata in data 31/03/1987 prot. 5343 inerente opere abusive sui fabbricati eretti sui terreni descritti al C.T. con i mappali N. 195 e N. 285;
- autorizzazione pratica n. 200AMB145 in data 30/08/2000 per la demolizione di fabbricati ad uso deposito eretti sui terreni descritti al C.T. con i mappali N. 195 e N. 285 (cfr. allegato sub 9 alla presente relazione).

VERIFICA DI CONFORMITÀ FRA STATO DI FATTO E ULTIMO STATO DI PROGETTO AUTORIZZATO

Limitatamente alle pratiche edilizie che è stato possibile rinvenire presso l'Ufficio Tecnico Comunale, risultano le seguenti difformità:

Relativamente all'immobile 1 – Capannone ad suo ricovero mezzi d'opera ed attrezzature



La presa visione degli allegati grafici alla D.I.A. N. 141/2008 si rilevano le seguenti difformità:

- non è stata realizzata il corpo interno ad spogliatoio e servizi igienico-sanitari; sono presenti solo dei muri in elevazione allo stato grezzo che delimitano un'area di dimensioni in pianta di circa m 6,8 x m 17,35 e quindi di superficie complessiva di circa mq 118 a fronte di mq 32,60 (m 3,15 x m 10,35) previsti per il corpo spogliatoio e servizi igienico-sanitari;
- non sono state realizzate le forometrie previste sui fronti ovest e sud per fornire aria e luce al corpo spogliatoio e servizi igienico-sanitari.

Va però segnalato che il certificato di agibilità precisa che il capannone è privo dei locali interni adibiti a spogliatoio bagno e doccia e pertanto la loro mancata realizzazione può ritenersi sanata.

Le murature in elevazione realizzate al grezzo al posto del blocco servizi possono essere sanate e/o demolite al fine di ricondurre gli immobili allo stato descritto nell'agibilità rilasciata.

Trattasi infatti di difformità interne sanabili attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria tramite richiesta di permesso di costruire o presentazione di segnalazione certificata di inizio attività.

Relativamente agli immobili 2 – Fabbricato ad uso uffici e 3 – Fabbricato ad uso residenziale

Poiché i due immobili sono stati dichiarati come risalenti ante 1967 e non sono stati rinvenuti provvedimenti autorizzativi presso l'Ufficio Tecnico Comunale, è impossibile effettuare verifiche di conformità.

Relativamente agli immobili da 4 a 8



Relativamente agli immobili da 4 a 8 è impossibile effettuare verifiche di conformità risultando tutti i manufatti risalenti ad epoca decisamente remota e in stato di avanzato degrado e/o già demoliti e/o crollati e inaccessibili per motivi di sicurezza.

Le condizioni di precarietà statica e l'avanzato stato di degrado dei corpi di fabbricati e degli impianti presenti fanno presupporre come unica possibilità di intervento la loro totale demolizione e smaltimento in discarica autorizzata ai sensi della normativa vigente.

VERIFICA DI CONFORMITÀ FRA STATO DI FATTO E PLANIMETRIE CATASTALI

Dalla verifica è emerso quanto segue:

Relativamente all'immobile 1 – Capannone ad suo ricovero mezzi d'opera ed attrezzature

La rappresentazione del capannone è conforme allo stato di fatto accertato e descritto nell'agibilità rilasciata dal Comune.

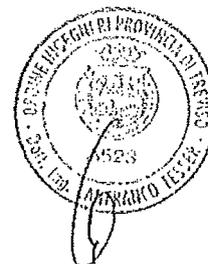
Qualora si procedesse all'eventuale sanatoria delle opere interne realizzate al grezzo, si dovrà presentare al C.F. una nuova planimetria catastale.

Relativamente all'immobile 2 – Fabbricato ad uso uffici

Il fabbricato è rappresentato in due distinte planimetrie catastali.

La porzione più consistente è rappresentata nella planimetria catastale dell'U.I. di cui al M.N. 195 graffato con i mappali N. 279 e N. 304 sub 1 che comprende anche fabbricati demoliti e/o crollati.

La porzione minore è rappresentata nella planimetria catastale dell'U.I. di cui al M.N. 283 graffato con il M.N. 304 sub 2.



La rappresentazione manca della tettoia realizzata sul fronte nord del fabbricato.

Lo scrivente ritiene necessaria la redazione e la presentazione di pratiche per aggiornare tutta la situazione catastale, anche a seguito delle parti demolite e/o crollate.

Tali pratiche richiederanno un riordino delle identificazioni dei beni al Catasto Terreni con procedura Pregeo e successivamente la presentazione al Catasto Fabbricati di nuove planimetrie catastali con il sistema Docfa.

Le pratiche dovranno seguire specifiche autorizzazioni comunali per le parti fatiscenti da demolire.

Relativamente all'immobile 3 – Fabbricato ad uso residenziale

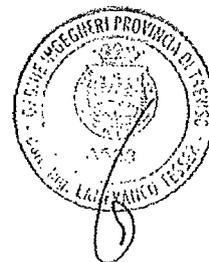
Non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile per mancanza di chiavi.

Il perimetro rappresentato in pianta nella planimetria risulta grossomodo conforme allo stato di fatto accertato.

Se dovessero risultare delle difformità interne rispetto a ciò che è rappresentato nella planimetria catastale si renderà necessario provvedere alla presentazione di una planimetria.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

Il vigente P.R.G. del Comune di Spilimbergo (PN) stabilisce che il terreno di cui ai mappali N. 280, N. 304, N. 503, N. 279, N. 284, N. 195 e N. 283 e in parte il terreno di cui ai mappali N. 502, N. 318 e N. 282 del foglio 22 ricade in Zona Territoriale Omogenea di tipo D3/a "ambiti produttivi di interesse



comprensoriale o comunale ed insediamenti produttivi sparsi” le cui norme sono precisate nell’art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La restante parte del terreno di cui ai mappali N. 502, N. 318 e N. 282 del foglio 22 ricade in Zona Agricola di tipo E6 “ambiti di interesse agricolo” le cui norme sono precisate nell’art. 29 delle N.T.A.

I terreni di cui ai mappali N. 281 3 N. 396 del foglio 27 ricadono Zona Agricola di tipo E4 “ambiti di interesse agricolo paesaggistico” le cui norme sono precisate nell’art. 27 delle N.T.A.

I terreni altresì ricadono all’interno della fascia di rispetto fluviale per la presenza del vicino torrente Cosa le cui norme sono precisate nell’art. 46 delle N.T.A.

Sul fronte nord è presente una fascia di rispetto per servitù di elettrodotto le cui norme sono precisate nell’art. 45 punto 3 delle N.T.A.

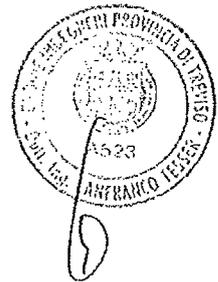
Complessivamente circa mq 36.325 ricadono in Z.T.O. di tipo D3/a e mq 23.245 ricadono in zona agricola.

VALORE ATTUALE DEI BENI

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell’ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali e degli impianti, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni urbanistiche di P.R.G., delle servitù attive e passive, con riferimento al lotto unico formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l’intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI



Comune di Spilimbergo, Foglio 22

BENE 1

M.N. 195 graffato con mappali N. 279 e N. 304 sub 1, via Arba, p. T-1, cat. D/7, R.C. € 6.513,00

con la precisazione che detta U.I. è eretta sul terreno descritto al C.T. in Comune di Spilimbergo nel F° 22 con i mappali N. 195 di are 65.50, N. 279 di are 0.10 e N. 304 di are 1.00, tutti enti urbani

BENE 2

M.N. 283 graffato con M.N. 304 sub 2, via Arba, p. T-1, cat. D/7, R.C. € 1.232,00

con la precisazione che detta U.I. è eretta sul terreno descritto al C.T. in Comune di Spilimbergo nel F° 22 con il M.N. 283, di are 3.50, ente urbano

BENE 3

M.N. 280, via Arba, p. T-1, cat. A/3, cl. 2, vani 4,5, R.C. € 290,51

con la precisazione che detta U.I. è eretta sul terreno descritto al C.T. in Comune di Spilimbergo nel F° 22 con il M.N. 280, di are 5.70, ente urbano

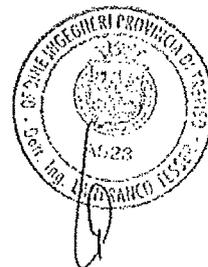
BENE 4

M.N. 503, via Arba, p. T, cat. D/7, R.C. € 3.366,00

con la precisazione che detta U.I. è eretta sul terreno descritto al C.T. in Comune di Spilimbergo nel F° 22 con il M.N. 503, di are 46.50, ente urbano

CATASTO TERRENI

Comune di Spilimbergo, Foglio 22



BENE 5

M.N. 282, vigneto, cl. 2, are 37.50, R.D. € 38,73, R.A. € 22,27

BENE 6

M.N. 284, FU da accert., are 0.60, R.D. € ---, R.A. € ---

BENE 7

M.N. 318, terreno nuova formaz., ha 1.26.60, R.D. € ---, R.A. € ---

BENE 8

M.N. 502, incolto prod., cl. 2, ha 2.23.90, R.D. € 8,09, R.A. € 7,69

CATASTO TERRENI

Comune di Spilimbergo, Foglio 27

BENE 9

M.N. 281, semin., cl. 5, are 84.10, R.D. € 56,46, R.A. € 41,26

BENE 10

M.N. 396, terreno nuova formaz., are 0.70, R.D. € ---, R.A. € ---

aventi:

**con riguardo all'immobile 1 – Capannone ad suo
ricovero mezzi d'opera ed attrezzature**

di superficie commerciale convenzionale lorda di m²

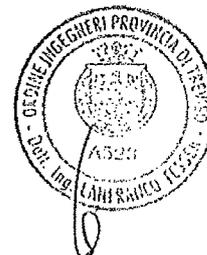
1.310,8

m² 1.310,8 x €/ m² 400,00 =

€ 524.320,00

A detrarre:

- per pratica edilizia in sanatoria con oneri
sanzionatori di presunti € - 516,00
- per tributi pratica Docfa, stima a corpo € - 50,00
- per spese tecniche e relativi accessori, stima a



corpo

€ - 2.500,00

con riguardo all'immobile 2 - Fabbricato ad uso uffici

di superficie commerciale convenzionale lorda di m² 172,5

m² 172,5 x €/ m² 500,00 =

€ 86.250,00

A detrarre:

per pratica catastale di riordino delle identificazioni dei beni al Catasto Terreni con procedura Pregeo e successivamente la presentazione al Catasto Fabbricati di nuove planimetrie catastali con il sistema Docfa, compresi tributi e spese tecniche, stima a corpo

€ - 4.500,00

con riguardo all'immobile 3 - Fabbricato ad uso residenziale

di superficie commerciale convenzionale lorda di m² 130,7

m² 130,7 x €/ m² 350,00 =

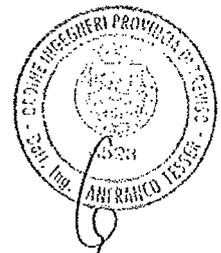
€ 45.752,00

A detrarre:

in via cautelativa per eventuale pratica catastale nel caso dovessero venire accertate difformità interne rispetto a ciò che è rappresentato nell'attuale planimetria, compresi tributi e spese tecniche, stima a corpo

€ - 1.500,00

con riguardo all'immobile 4 - Fabbricato già ad uso



cabina elettrica

Risulta demolito

€ ---

con riguardo all'immobile 5 – Fabbricato già eretto

sul terreno descritto al C.T. con il M.N. 284

Risulta demolito

€ ---

con riguardo all'immobile 6 – Immobile ad uso magazzino e deposito

Gli edifici risultano in parte già crollati e/o demoliti a seguito di autorizzazione comunale e in parte in stato di avanzato degrado e in precarie condizioni statiche

€ ---

con riguardo all'immobile 7 – Immobile ad uso magazzino, officina e tettoia

Gli edifici risultano in parte in stato di avanzato degrado e in precarie condizioni statiche

€ ---

Si stima più sotto il terreno su cui insistono gli edifici.

con riguardo agli impianti 8 – Opere impiantistiche in disuso

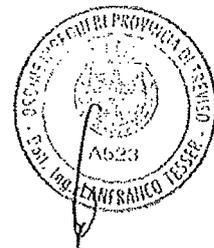
Gli impianti risultano completamente arrugginiti e in pessimo stato conservativo e manutentivo, tanto da dover ipotizzare la loro totale inservibilità

€ ---

Si stima più sotto il terreno su cui insistono gli edifici.

con riguardo ai terreni ricadenti in Z.T.O. di tipo D3/a

Per i terreni ricadenti in zona di tipo D3/a che hanno un superficie complessiva di circa mq 31.005 al netto di quella di sedime e/o pertinenziale dei fabbricati stimati a parte



$m^2 31.105 \times \text{€}/m^2 4,00 =$

€ 124.020,50

Per i terreni ricadenti in zona di tipo agricolo che hanno
una superficie complessiva di circa mq 23.245

$m^2 23.245 \times \text{€}/m^2 2,50 =$

€ 58.112,50

Inoltre, a detrarre:

- per demolizioni degli edifici e degli impianti in stato di avanzato degrado e in precarie condizioni statiche, per caratterizzazione materiali di risulta e successivo loro asporto e smaltimento in discarica autorizzata, il tutto secondo le vigenti disposizioni di legge, a corpo

€ - 60.000,00

VALORE DI MERCATO DEI BENI

€ 769.388,50

Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

$\text{€} 769.388,50 \times 20\% =$

€ - 153.877,70

VALORE BASE DEI BENI

€ 615.510,80

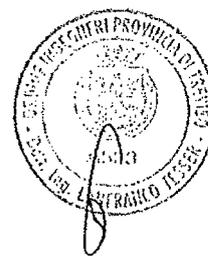
che si arrotonda a

€ 620.000,00

diconsi euro seicentoventimila / 00.

ALLEGATI

- 1) documentazione fotografica;
- 2) visure catastali del Catasto Fabbricati;
- 3) planimetrie catastali del Catasto Fabbricati;
- 4) estratti di mappa del Catasto Terreni;



- 5) visure catastali del Catasto Terreni;
- 6) permesso di costruire N. 72/2007 del 12/12/2007;
- 7) denuncia di inizio attività (D.I.A.) N. 141/2008 del 15/10/2008;
- 8) agibilità N. 123/2013, pratica N. 68/2007, rilasciata il 23/04/2013;
- 9) autorizzazione pratica n. 200AMB145 in data 30/08/2000.

Montebelluna, 15 gennaio 2016



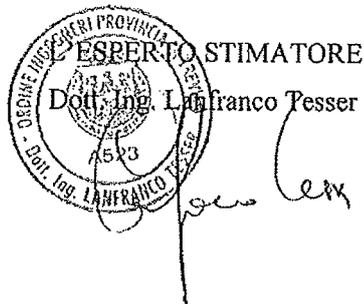
TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento N. 121/2014 R.G. - [REDACTED]

ELENCO ALLEGATI

- 1) documentazione fotografica;
- 2) visure catastali del Catasto Fabbricati;
- 3) planimetrie catastali del Catasto Fabbricati;
- 4) estratti di mappa del Catasto Terreni;
- 5) visure catastali del Catasto Terreni;
- 6) permesso di costruire N. 72/2007 del 12/12/2007;
- 7) denuncia di inizio attività (D.I.A.) N. 141/2008 del 15/10/2008;
- 8) agibilità N. 123/2013, pratica N. 68/2007, rilasciata il 23/04/2013;
- 9) autorizzazione pratica n. 200AMB145 in data 30/08/2000.

Montebelluna, 15 gennaio 2016



Asia 20/02/2018
Lotto n. 6

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento N. 121/2014 R.G. - [REDACTED]
**RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
COSTITUENTI UN'EX AZIENDA AGRICOLA A FIUME VENETO
(PN) IN VIA MAZZINI DI PROPRIETÀ DELLA DITTA
FALLITA**

LOTTO 11

A seguito dell'incarico conferito dalla Dott.ssa Paola Strazzer, Curatore Fallimentare, in data 17/06/2014 per la stima di beni del Fallimento [REDACTED] A., il sottoscritto Tesser Dott. Ing. Lanfranco con studio a Montebelluna in piazza G. Marconi, 6/2, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale degli immobili e dei confini;
- la Ditta intestataria;
- iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ed ipotecarie;
- la descrizione dei beni;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- l'esistenza di concessioni edilizie e la corrispondenza dello stato attuale degli immobili con le stesse ai sensi della L. 47/85;
- l'esistenza di procedure amministrative sanzionatorie;
- il valore commerciale attuale dei beni.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di un unico lotto il cui bene



Dott. Ing. LANFRANCO TESSER
P.zza G. Marconi, 6/2 - Tel. 0423-21676 - Fax 0423-309304 - e-mail: lanfranco@ing-tesser191.it - 31044 MONTEBELLUNA (TV)
c. fisc. TSS LFR 49C25 F443S - part. IVA 0056030266

viene qui di seguito descritto e stimato.

LOTTO UNICO

Lo scrivente descrive i beni che formano il lotto unico.

La descrizione si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 1 alla presente relazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Fiume Veneto, Foglio 27

M.N. 424 sub 1, via Mazzini, p. T, cat. A/3, cl. 1, vani 8, R.C. € 578,43

M.N. 424 sub 2, via Mazzini, p. T-1, cat. A/10, cl. 1, vani 2,5, R.C. € 290,51

M.N. 424 sub 3, via Mazzini, p. T, cat. C/2, cl. 1, mq 123 8, R.C. € 107,99

M.N. 424 sub 4, via Mazzini, p. T, cat. C/7, cl. 1, mq 2530, R.C. € 1.228,24

M.N. 424 sub 5, via Mazzini, area scoperta, B.C.N.C.

e con la precisazione che dette U.I. insistono sul terreno descritto al C.T. in Comune di Fiume Veneto (PN) nel F° 27 con il M.N. 424 di are 69.35, FU da accertare, in forza della tabella di variazione del 29/11/1992 n. 125U.1/1992 in atti dal 08/05/2003 protocollo n. 125U.

CATASTO TERRENI

Comune di Fiume Veneto, Foglio 27

M.N. 134, semin. arb., cl. 2, ha 0.79.06, R.D. € 89,83; R.A. € 57,16

M.N. 173, semin. arb., cl. 2, ha 0.19.79, R.D. € 22,49; R.A. € 14,31

Le visure catastali al C.F., l'elenco subalterni, l'elaborato planimetrico, le planimetrie catastali, l'estratto di mappa e le visure catastali al C.T. sono allegati da sub 2 a sub 7 alla presente relazione.



CONFINI DEI BENI

Con riferimento al terreno su cui sono eretti i fabbricati e ai due terreni censiti al C.T., i confini, da nord in senso orario risultano:

- strada provinciale, mappali N. 331, N. 332, N. 459, N. 77, N. 76 e N. 281, tutti salvo altri e più precisi.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto 11 avrà luogo con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui detti beni attualmente si trovano, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive.

DITTA INTESTATARIA DEI BENI

La Ditta intestataria dei beni risulta:

- [REDACTED] con sede in Susegana (TV), P.I. [REDACTED] per l'intero della piena proprietà.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED IPOTECARIE

Risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli e precisamente:

Risultano le seguenti iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli:

Prima ed unica trascrizione

Trascrizione n. 11138/7882 del 25/08/2015

Atto giudiziario, sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Treviso rep. 132 del 04/06/2014, a favore della massa dei creditori del Fallimento [REDACTED], a carico di tutti i beni costituenti il presente lotto, oltre ad altri beni.



Prima ed unica iscrizione

Iscrizione n. 2232/271 del 13/02/2013

Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di apertura di credito a rogito del notaio Valvo Paolo di Conegliano rep. 329954123600 del 13 febbraio 2013, a favore della [REDACTED] [REDACTED] per un importo complessivo di € 975.000,00, a carico dei beni di cui al presente lotto e di altri.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un complesso immobiliare costituente una ex azienda agricola che comprende diversi corpi di fabbrica e terreni.

Esso è ubicato in comune di Fiume Veneto (PN) in via Giuseppe Mazzini nella periferia ovest del centro comunale, compresa tra la zona artigianale "Zambon" e la località Cimpello, in prossimità del raccordo dell'uscita Cimpello del tratto autostradale dell'autostrada A28.

Nel complesso si distinguono due porzioni.

Su quella ad est, in prospicienza a via Mazzini, sono eretti due fabbricati (mappali N. 424 sub 1 e N. 424 sub 2), un deposito crollato (M.N. 424 sub 3) ed alcune serre (M.N. 424 sub 4), tutto in stato di abbandono e di avanzato degrado.

L'U.I. di cui al M.N. 424 sub 1, ad un solo piano fuori terra, era adibita ad abitazione di tipo economico e comprendeva due verande, cucina, pranzo, ripostiglio, disimpegno, quattro camere, due wc e un locale ad uso deposito attrezzi.

Allo stato attuale il fabbricato è in stato di abbandono. Risulta privo dei serramenti esterni e anche interni; l'impiantistica è stata in buona parte



asportata. Sono presenti consistenti tracce di infiltrazioni. I controsoffitti sono in parte mancanti e/o sconnessi.

L'U.I. di cui al M.N. 424 sub 2, a due piani fuori terra, è adibito a ufficio e comprende, al piano terra, l'ufficio, l'archivio, la lavanderia, un wc, un ripostiglio e il vano scale e, al piano primo, la soffitta.

Allo stato attuale il fabbricato presenta un mediocre stato conservativo, in quanto da tempo risulta abbandonato.

La struttura portante del fabbricato è in legno ed anche i divisori interni e i pavimenti sono in tavolato di legno.

L'U.I. di cui al M.N. 424 sub 3, ad un solo piano fuori terra, già ad uso deposito attrezzi e legnaia, è crollata.

Le serre di cui al M.N. 424 sub 4, già ad uso tettoie chiuse, erano rappresentate catastalmente in numero di dieci, di cui sette verso nord e tre verso ovest, ma allo stato attuale ne sono presenti solo cinque verso nord e tre verso ovest. Infatti a nord mancano la quarta e la quinta a partire da est.

Inoltre tutte comprendono solo l'intelaiatura metallica portante ma risultano prive di manto di copertura.

Di conseguenza nel loro interno è presente una folta vegetazione arbustiva.

Solo quella centrale verso ovest presenta il manto di copertura costituito da apparente telo plastico traslucido.

La porzione ad ovest, di cui ai mappali N. 134 e N. 173, comprende un fondo ad uso agricolo in attuale stato di incolto.

In prossimità della S.P. n. 60 è presente un'area in cui sono cresciuti arbusti e piante di alto fusto.



Alla porzione ad est si accede direttamente da via Mazzini tramite un ponticello carraio.

Alla porzione ovest si accede direttamente dalla S.P. n. 60 tramite un altro ponticello carraio.

L'intera proprietà è recintata.

I fronti lungo via Mazzini e lungo la S.P. n. 60 sono delimitati da pali in cemento portanti pannelli in rete metallica elettrosaldata e rete plastificata da cantiere parzialmente caduta e/o divelta. Oltre la recinzione la proprietà è delimitata dalla presenza di un fossato.

STATO DI CONSERVAZIONE E DI MANTUENZIONE

Si ribadisce che il complesso presenta uno stato conservativo e manutentivo scadente in quanto abbandonato da molto tempo.

IMPIANTI

Gli impianti presenti nel fabbricato di cui al M.N. 424 sub 1 richiedono il completo rifacimento; quelli del M.N. 424 sub 2 abbisognano di approfondite verifiche per accertare il loro stato funzionale e la conformità alle disposizioni vigenti in materia.

STATO LOCATIVO

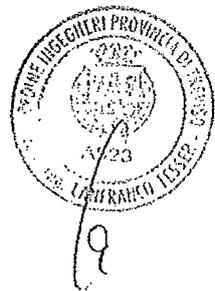
Dalle informazioni avute dal Curatore Fallimentare emerge che non vi è alcun contratto locativo opponibile al fallimento.

SUPERFICIE COMMERCIALE CONVENZIONALE LORDA

La superficie lorda commerciale convenzionale risulta:

U.I. di cui al M.N. 424 sub 1:

piano terra:	locali	m ²	151,4 x 0,4	m ²	60,6
	verande	m ²	18,9 x 0,12	m ²	2,3



U.I. di cui al M.N. 424 sub 2:

piano terra locali m² 65,6 x 1,0 m² 65,6

piano primo: soffitta m² 50,4 x 0,5 m² 25,2

U.I. di cui al M.N. 434 sub 3:

piano terra crollata m² 0,0

U.I. di cui al M.N. 424 sub 4:

serre solo struttura m² 1.559,6 x 0,15 m² 233,8

per area scoperta pari a

quella coperta delle unità m² 1.795 x 0,1 m² 179,5

per area scoperta eccedente

quella coperta delle unità

e fino al doppio di detta area m² 1.795 x 0,03 m² 53,9

Totali

m² 620,9

Per area scoperta residua da valutare separatamente

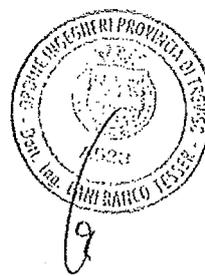
come area agricola m² 293

Terreno di cui ai mappali N. 134 e N. 173 m² 9.885

VERIFICA CONFORMITÀ DEL FABBRICATO AI FINI DELLE IMPLICAZIONI APPLICATIVE DELLA L.N. 47/85 E SUCCESSIVE

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia di stima sono state edificate in forza dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di Fiume Veneto (PN) e precisamente:

- concessione edilizia n. 5/1981 del 16/06/1981 rilasciata a [REDACTED] [REDACTED] per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazione ed un fabbricato ad uso deposito attrezzi-magazzino-uffici;



- concessione edilizia n. 71/1986 del 23/05/1986 rilasciata a [redacted] per la costruzione di una serra-tunnel;
- concessione edilizia n. 106/91 del 06/08/1991 rilasciata a [redacted] e [redacted] per la costruzione di quattro serre tunnel (cfr. allegato sub 8 alla presente relazione);
- concessione edilizia in sanatoria n. 97/215 del 13/07/1998 rilasciata a nome di [redacted] per variante per l'installazione di serre adibite ad attività di ortofloricoltura (cfr. allegato sub 9 alla presente relazione);

Si precisa che l'atto di compravendita a rogito del notaio Valvo Paolo rep. 274.553 del 21/06/2002 richiama la domanda di condono edilizio presentato in data 28/03/1986 al prot. 2749 con pagamento dell'intera oblazione avvenuto con bollettino n. 497 in data 28/03/1986 sul conto corrente postale comunale. Nell'atto è precisato che alla data del rogito il provvedimento in sanatoria non aveva avuto ancora definizione.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stata rinvenuta la nota del Comune di Fiume Veneto in data 21/12/1987 al prot. 11474 del 23/12/1987 in cui si precisa che la richiesta di condono non è stata ancora evasa, ma che non sussistono motivi che impediscono il rilascio della concessione in sanatoria (cfr. allegato sub 10 alla presente relazione).

È stata altresì rinvenuta la tavola contenente il "progetto del fabbricato oggetto di condono edilizio di cui alla L. 47/85" presentata in data 13/10/1997 al prot. 13636 (cfr. allegato sub 11 alla presente relazione).

La società [redacted] (poi conferita nella società [redacted]) ha presentato in data 07/07/2010 un Piano di recupero



Particolareggiato di iniziativa privata nell'ambito "Comugne di Sopra" del quale è stata comunicato l'avvio del procedimento in data 13/07/2010 (notifica in data del 21/07/2010) prot. 11561/12057 pratica n. 10/153U.

Verifica di conformità fra stato di fatto e ultimo stato di progetto autorizzato

Con la scorta della tavola contenente il "progetto del fabbricato oggetto di condono edilizio di cui alla L. 47/85" presentata in data 13/10/1997 al prot. 13636, il sottoscritto ha accertato che lo stato dei fabbricati relativi alle U.I. di cui ai mappali N. 424 sub 1 N. 424 sub 2 è grossomodo conforme a quanto è rappresentato in detta tavola, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive.

Allo stato risulta invece crollato il fabbricato ad uso deposito attrezzi agricoli e legnaia (U.I. di cui al M.N. 424 sub 3).

Di conseguenza il sottoscritto non ha quantificato la sua superficie commerciale convenzionale.

Con la scorta del progetto di variante di cui alla Concessione Edilizia N. 215/97 del 13/07/1998, il sottoscritto ha accertato che lo stato delle serre è grossomodo conforme a quanto è rappresentato in detto progetto, a meno di lievi differenze dimensionali che lo scrivente reputa essere contenute entro i limiti delle tolleranze costruttive e a meno della quarta e quinta serra a partire da est che non risultano più presenti.

Di conseguenza il sottoscritto non ha quantificato la loro superficie commerciale convenzionale.



Delle tre serre verso ovest non sono stati rinvenuti presso l'Ufficio tecnico Comunale grafici progettuali.

Pertanto è ipotizzabile che le tre serre siano state installate ante 1967 o, se successivamente, siano state installate in assenza di titolo e quindi abusivamente.

Per tale motivo il sottoscritto, in via cautelativa, non ha quantificato la loro superficie commerciale.

Verifica di conformità fra stato di fatto e planimetrie catastali

L'attuale rappresentazione catastale dei beni costituenti il presente lotto è da ritenersi sostanzialmente conforme allo stato di fatto, a meno della quarta e quinta serra a partire da est che non sono più esistenti e del deposito attrezzi agricoli con legnaia che è crollato.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

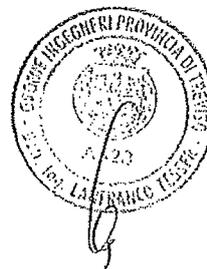
Dalla presa visione dei contenuti del Piano Regolatore Generale vigente presso il Comune di Fiume Veneto si rileva che l'intera proprietà è individuata in un ambito di Zona Omogenea H3* – Insediamento produttivo e commerciale, le cui norme son stabilite nell'art. 30 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La porzione nord-est del complesso, in prossimità dell'incrocio tra la S.P. 60 e via Mazzini, è interessata dalla presenza di un elettrodotto in linea aerea.

Il limite del mappale 134 ricade in ambito di rispetto corsi d'acqua e zone umide.

VALORE ATTUALE DEI BENI

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della



consistenza, della destinazione autorizzata ed accatastata, dell'ubicazione e posizione, dello stato di conservazione e manutenzione, della sistemazione dei locali e degli impianti, delle attuali condizioni di mercato nella zona, delle previsioni urbanistiche di P.R.G., delle servitù attive e passive, con riferimento al lotto unico formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO FABBRICATI

Comune di Fiume Veneto, Foglio 27

M.N. 424 sub 1, via Mazzini, p. T, cat. A/3, cl. I, vani 8, R.C. € 578,43

M.N. 424 sub 2, via Mazzini, p. T-1, cat. A/10, cl. I, vani 2,5, R.C. € 290,51

M.N. 424 sub 3, via Mazzini, p. T, cat. C/2, cl. I, mq 123 8, R.C. € 107,99

M.N. 424 sub 4, via Mazzini, p. T, cat. C/7, cl. I, mq 2530, R.C. € 1.228,24

M.N. 424 sub 5, via Mazzini, area scoperta, B.C.N.C.

e con la precisazione che dette U.I. insistono sul terreno descritto al C.T. in

Comune di Fiume Veneto (PN) nel F° 27 con il M.N. 424 di are 69,35, FU

da accertare, in forza della tabella di variazione del 29/11/1992 n.

125U.1/1992 in atti dal 08/05/2003 protocollo n. 125U,

CATASTO TERRENI

Comune di Fiume Veneto, Foglio 27

M.N. 134, semin. arb., cl. 2, ha 0.79.06, R.D. € 89,83; R.A. € 57,16

M.N. 173, semin. arb., cl. 2, ha 0.19.79, R.D. € 22,49; R.A. € 14,31

per il complesso eretto sul M.N. 424, avente la superficie commerciale convenzionale lorda pari a m² 620,9:

620,9 x €/m² 350,00 = € 217.325,60



per l'area residua di m² 293:

m² 293 x €/m² 6,00 € 1.758,00

per il terreno di cui ai mappali N. 137 e N. 173 di m² 9.885:

m² 9.885 x €/m² 6,00 € 59.310,00

Somma il valore lordo dei beni € 278.393,60

A detrarre per:

- spese di smontaggio, asporto e conferimento in
discarica autorizzata delle tre serre ad ovest da
ritenersi cautelativamente abusive, e dell'U.I. ad
uso deposito e legnaia che risulta crollata, a
corpo € - 5.393,60

VALORE DI MERCATO DEI BENI € 273.000,00

Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia
di stima, redatta per consentire la vendita forzosa del
lotto, si considera un abbattimento standard del 20%
rispetto al valore di mercato stimato:

€ 273.000,00 x 20% = € - 54.600,00

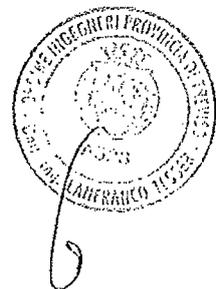
VALORE BASE DEI BENI € 218.400,00

che si arrotonda a € 220.000,00

diconsi euro duecentoventimila / 00.

ALLEGATI

- 1) documentazione fotografica;
- 2) visura catastale per soggetto del Catasto Fabbricati;
- 3) elenco subalterni del Catasto Fabbricati, F° 27 del Comune di
Fiume Veneto (TV), per il M.N. 424;



- 4) elaborato planimetrico del Catasto Fabbricati, F° 27 del Comune di Fiume Veneto (TV), per il M.N. 424;
- 5) planimetrie catastali del Catasto Fabbricati;
- 6) estratto di mappa al Catasto Terreni, F° 27 del Comune di Fiume Veneto (TV), per il M.N. 424;
- 7) visura catastale per soggetto del Catasto Terreni;
- 8) concessione edilizia n. 106/91 del 06/08/1991;
- 9) concessione edilizia in sanatoria n. 97/215 del 13/07/1998;
- 10) nota del Comune di Fiume Veneto in data 21/12/1987 al prot. 11474 del 23/12/1987;
- 11) tavola contenente il "progetto del fabbricato oggetto di condono edilizio di cui alla L. 47/85";

Montebelluna, 15 gennaio 2016



TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento N. 121/2014 R.G. - [REDACTED] A.

ELENCO ALLEGATI

- 1) documentazione fotografica;
- 2) visura catastale per soggetto del Catasto Fabbricati;
- 3) elenco subalterni del Catasto Fabbricati, F° 27 del Comune di Fiume Veneto (TV), per il M.N. 424;
- 4) elaborato planimetrico del Catasto Fabbricati, F° 27 del Comune di Fiume Veneto (TV), per il M.N. 424;
- 5) planimetrie catastali del Catasto Fabbricati;
- 6) estratto di mappa al Catasto Terreni, F° 27 del Comune di Fiume Veneto (TV), per il M.N. 424;
- 7) visura catastale per soggetto del Catasto Terreni;
- 8) concessione edilizia n. 106/91 del 06/08/1991;
- 9) concessione edilizia in sanatoria n. 97/215 del 13/07/1998;
- 10) nota del Comune di Fiume Veneto in data 21/12/1987 al prot. 11474 del 23/12/1987;
- 11) tavola contenente il "progetto del fabbricato oggetto di condono edilizio di cui alla L. 47/85";

Montebelluna, 15 gennaio 2016


L'ESPERTO STIMATORE
Dott. Ing. Lanfranco Tesser
Lanfranco Tesser

Asa 20/02/2018

lotton. 7

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento N. 121/2014 R.G. - [REDACTED]

**RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
COSTITUENTI I TERRENI SITI A SESTO AL REGHENA (PN)
IN VIA CORTINOVIS DI PROPRIETÀ DELLA DITTA FALLITA
LOTTO 12**

A seguito dell'incarico conferito dalla Dott.ssa Paola Strazzer, Curatore Fallimentare, in data 17/06/2014 per la stima di beni del Fallimento [REDACTED]

[REDACTED] A., il sottoscritto Tesser Dott. Ing. Lanfranco con studio a Montebelluna in piazza G. Marconi, 6/2, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale degli immobili e dei confini;
- la Ditta intestataria;
- iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ed ipotecarie;
- la descrizione dei beni;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- il valore commerciale attuale dei beni.

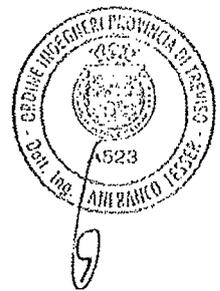
FORMAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di un unico lotto i cui beni vengono qui di seguito descritti e stimati.

LOTTO UNICO

Lo scrivente descrive i beni che formano il lotto unico.

La descrizione si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub 1



Dott. Ing. LANFRANCO TESSER
P.zza G. Marconi, 6/2 - Tel. 0423.21676 - Fax 0423.309304 - e-mail: lanfranco@ing-tesser.it - 31044 MONTEBELLUNA (TV)
c. fisc. TSS LFR 49C25 F443S - part. iva 0056030266

alla presente relazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO TERRENI

Comune di Sesto Al Reghena

- BENE 1

Foglio 35

M.N. 648, semin., cl. 3, are 10.90, R.D. € 9,85, R.A. € 6,47

- BENE 2

Foglio 35

M.N. 649, semin., cl. 4, are 11.26, R.D. € 10,18, R.A. € 6,69

CONFINI DEI BENI

Con riferimento ai beni costituenti il lotto unico i confini, da nord in senso orario risultano:

- mappali N. 730, N. 664 e N. 144, salvo altri e più precisi.

L'estratto di mappa e le visure catastali al C.T. sono allegate rispettivamente sub 2 e sub 3 alla presente relazione.

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto 12 avrà luogo con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui detti beni attualmente si trovano, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive.

DITTA INTESTATARIA DEI BENI

La Ditta intestataria dei beni risulta:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a. con sede in Susegana (TV), P.I.



[REDACTED], per l'intero della piena proprietà.

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED
IPOTECARIE**

Risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Prima ed unica trascrizione

- Trascrizione n. 11138/7882 del 25/08/2015

Atto giudiziario, sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Treviso rep. 132 del 04/06/2014, a favore della massa dei creditori del Fallimento [REDACTED] a carico di tutti i beni costituenti il presente lotto, oltre ad altri beni.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di due terreni contigui attualmente a prato, posti nelle vicinanze del centro comunale, in via Cortinovis che è una laterale di via Levada.

Essi formano un lotto di forma pressoché trapezoidale in zona quasi completamente edificata, ricadente in una lottizzazione già dotata delle opere di urbanizzazione, quali strade, marciapiedi e linee impiantistiche.

Nel lotto arrivano i terminali delle linee impiantistiche per i futuri allacciamenti.

Il lotto è delimitato su tre fronti dalle cordone dei marciapiedi, sul fronte ovest, verso la proprietà di terzi, il lotto è delimitato da arbusti e/o alberi.

I due terreni si identificano con i lotti 7 (M.N. 648) e 8 (M.N. 649) del Piano di Recupero Paesaggistico Comunale (PRPC) di Iniziativa Privata inerente la Lottizzazione "SOLE".



La potenzialità edificatoria dei terreni è precisata nella Tavola 2.2 di detto Piano, dalla quale si evince che la volumetria realizzabile è di complessivi mc 3.989, di cui mc 1950 riferibili al lotto 7 e mc 2039 al lotto 8.

STATO LOCATIVO

Dalle informazioni avute dal curatore fallimentare emerge che non vi è alcun contratto locativo opponibile al fallimento.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

Il vigente P.R.G. del Comune di Sesto Al Reghena (PN) stabilisce che i terreni oggetto di stima ricadono in sottozona di tipo B3 "residenziale degli ambiti già soggetti a PRPC" le cui norme sono stabilite dall'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione.

VALORE ATTUALE DEI BENI

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione, dell'ubicazione e posizione, dell'accessibilità, della conformazione, del loro stato, delle servitù attive e passive, delle previsioni urbanistiche di P.R.G., delle attuali condizioni di mercato nella zona e di ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca, con riferimento al lotto unico formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente:

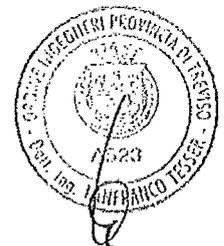
Per l'intero della piena proprietà

CATASTO TERRENI

Comune di Sesto Al Reghena

- **BENE 1**

Foglio 35



M.N. 648, semin., cl. 3, are 10.90, R.D. € 9,85, R.A. € 6,47

- **BENE 2**

Foglio 35

M.N. 649, semin., cl. 4, are 11.26, R.D. € 10,18, R.A. € 6,69

aventi la superficie complessiva di catastali m² 2.216

m² 2.216 x €/ m² 90,00 = € 199.440,00

VALORE DI MERCATO DEI BENI € 199.440,00

Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

€ 199.440,00 * 20% = € - 39.888,00

VALORE BASE DEI BENI € 159.552,00

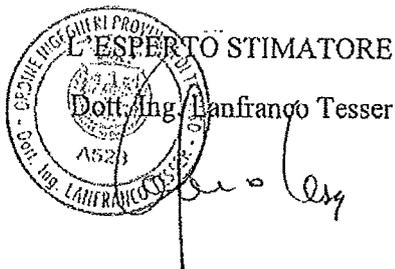
che si arrotonda a € **160.000,00**

diconsi euro centosessantamila / 00.

ALLEGATI

- 1) documentazione fotografica;
- 2) estratto di mappa;
- 3) visure catastali del Catasto Terreni.

Montebelluna, 15 gennaio 2016

ESPERTO STIMATORE
Dott. Ing. Lanfranco Tesser
A523


TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento N. 121/2014 R.G. - [REDACTED]

ELENCO ALLEGATI

- 1) documentazione fotografica;
- 2) estratto di mappa;
- 3) visure catastali del Catasto Terreni.

Montebelluna, 15 gennaio 2016



Asia 20/02/2018
Lotto n. 8

TRIBUNALE DI TREVISO
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento N. 121/2014 R.G. - [REDACTED]
**RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
COSTITUENTI TERRENI A STRADA IN COMUNE DI FIUME
VENETO (PN) DI PROPRIETÀ DELLA DITTA FALLITA
LOTTO 15**

A seguito dell'incarico conferito dalla Dott.ssa Paola Strazzer, Curatore Fallimentare, in data 17/06/2014 per la stima di beni del Fallimento [REDACTED]

[REDACTED] il sottoscritto Tesser Dott. Ing. Lanfranco con studio a Montebelluna in piazza G. Marconi, 6/2, ha provveduto ad esperire tutte le operazioni e le indagini al fine di accertare ed eseguire:

- la formazione dei lotti;
- l'identificazione catastale degli immobili e dei confini;
- la Ditta intestataria;
- iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ed ipotecarie;
- la descrizione dei beni;
- la destinazione urbanistica della zona in cui si trovano i beni;
- il valore commerciale attuale dei beni.

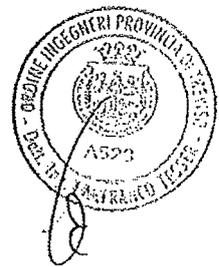
FORMAZIONE DEI LOTTI

Il sottoscritto ritiene opportuna la formazione di un unico lotto i cui beni vengono qui di seguito descritti e stimati.

LOTTO UNICO

Lo scrivente descrive i beni che formano il lotto unico.

La descrizione si affida anche alla documentazione fotografica allegata sub I



Dott. Ing. LANFRANCO TESSER
P.zza G. Marconi, 6/2 - Tel. 0423.21676 - Fax 0423.309304 - e-mail: lanfranco@ing-tesser.it - 31044 MONTEBELLUNA (TV)
c. fisc. TSS LFR 49C25 F443S - part. iva 0056030266

alla presente relazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO TERRENI

Comune di Fiume Veneto, Foglio 27

- **BENE 1**

M.N. 306, vigneto, cl. 2, are 0.33, R.D. € 0,31, R.A. € 0,17

- **BENE 2**

M.N. 307, vigneto, cl. 2, are 0.22, R.D. € 0,20, R.A. € 0,11

- **BENE 3**

M.N. 308, vigneto, cl. 2, are 0.03, R.D. € 0,03, R.A. € 0,02

L'estratto di mappa e le visure catastali al C.T. sono allegati rispettivamente sub 2 e sub 3 alla presente relazione.

CONFINI DEI BENI

Con riferimento ai beni costituenti il lotto unico i confini, da nord in senso orario risultano:

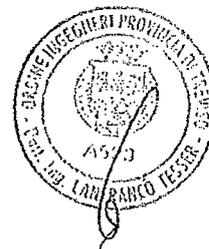
- mappali N. 260, N. 304, N. 309, strada comunale e M.N. 302, tutti salvo altri e/o più precisi;

SERVITÙ ED ALTRI ONERI

La vendita dei beni costituenti il lotto 15 avrà luogo con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui detti beni attualmente si trovano, con tutti i diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori inerenti, servitù attive e passive.

DITTA INTESTATARIA DEI BENI

La Ditta intestataria dei beni risulta:



- [REDACTED] con sede in Susegana (TV), P.I.
[REDACTED] per l'intero della piena proprietà.

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE E
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED
IPOTECARIE**

Risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e precisamente:

Prima ed unica trascrizione

- Trascrizione n. 11138/7882 del 25/08/2015

Atto giudiziario, sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Treviso rep. 132 del 04/06/2014, a favore della massa dei creditori del Fallimento [REDACTED] a carico di tutti i beni costituenti il presente lotto, oltre ad altri beni.

DESCRIZIONE DEI BENI

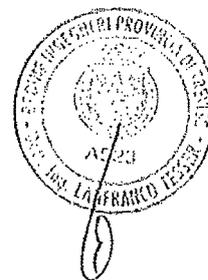
Trattasi di una sottile fascia di terreno in stabilizzato adibita a strada, avente la superficie catastale complessiva di m² 58.

Essa è ubicata a Fiume Veneto (PN), ed forma parte della stradina priva di denominazione che, avuto riguardo al senso di marcia dal centro di Fiume Veneto verso sud, costituisce la prima laterale di sinistra di via Mazzini, dopo via Saba.

La fascia di terreno non è delimitata lungo i confini est, sud ed ovest, risultando un tutt'uno con la stradina. È delimitata invece verso nord, verso la proprietà di terzi, con dei muretti di recinzioni in c.a.

STATO LOCATIVO

Dalle informazioni avute dal curatore fallimentare emerge che non vi è alcun contratto locativo opponibile al fallimento.



DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA IN CUI SI TROVANO I BENI

Il vigente P.R.G. del Comune di Fiume Veneto (PN) stabilisce che i terreni costituenti il presente lotto sono destinati a strada.

VALORE ATTUALE DEI BENI

Il valore totale attribuibile ai beni sopra descritti, tenuto conto della consistenza, della destinazione, dell'ubicazione e posizione, dell'accessibilità, della conformazione, del loro stato, delle servitù attive e passive, delle previsioni urbanistiche di P.R.G., delle attuali condizioni di mercato nella zona e di ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca, con riferimento al lotto unico formato, è, a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore, il seguente

Per l'intero della piena proprietà

CATASTO TERRENI

Comune di Fiume Veneto, Foglio 27

- **BENE 1**

M.N. 306, vigneto, cl. 2, are 0.33, R.D. € 0,31, R.A. € 0,17

- **BENE 2**

M.N. 307, vigneto, cl. 2, are 0.22, R.D. € 0,20, R.A. € 0,11

- **BENE 3**

M.N. 308, vigneto, cl. 2, are 0.03, R.D. € 0,03, R.A. € 0,02

aventi la superficie catastale complessiva pari a m² 58

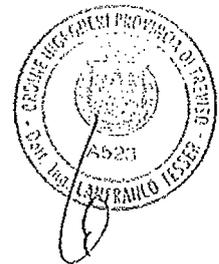
m² 58 x €/ m² 5,50

€ 319,00

VALORE DI MERCATO DEI BENI

€ 319,00

Inoltre, considerata la peculiarità della presente perizia



di stima, redatta per consentire la vendita forzata del lotto, si considera un abbattimento standard del 20% rispetto al valore di mercato stimato:

€ 319,00 * 20% = € - 63,80

VALORE BASE DEI BENI € 255,20

che si arrotonda a € 250,00

diconsi euro duecentocinquanta / 00.

ALLEGATI

- 1) documentazione fotografica;
- 2) estratto di mappa;
- 3) visure catastali del Catasto Terreni.

Montebelluna, 15 gennaio 2016

**ESPERTO STIMATORE**
Dott. Ing. Lanfranco Tesser
A5/3