

# **TRIBUNALE DI TREVISO**

## **SEZIONE FALLIMENTARE**

\*\*\*\*\*

**Fallimento “STR ENGINEERING S.R.L. in Liquidazione”**  
con sede in San Zenone degli Ezzelini (TV), via Ferraro Primo n. 12

**C.F.: 03140140264**

\*\*\*\*\*

**Fallimento N. 80/2016 – Sent. N. 81/2016 del 31/03/2016**

\*\*\*\*\*

Giudice Delegato: Dott.ssa Elena Rossi  
Curatore Fallimentare: Rag. Guerrino Marcadella

\*\*\*\*\*

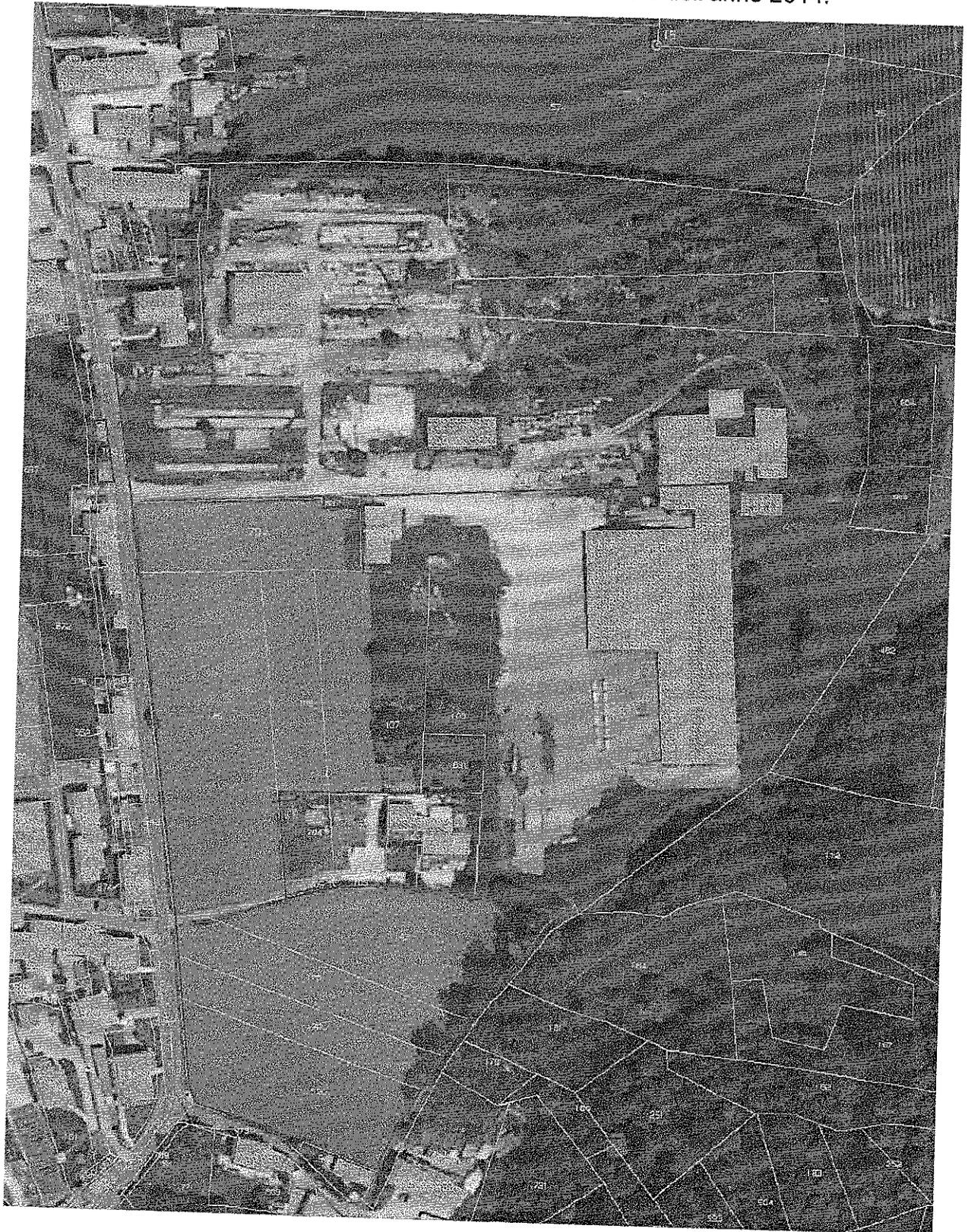
## **PERIZIA DI STIMA**

**Immobili siti in San Zenone degli Ezzelini (TV), via Ferraro Primo.**

Marostica, 30 maggio 2016

Valutatore immobili: Geom. Gaetano Bortolomiol

Sovrapposizione della mappa catastale all'ortofoto dell'anno 2014.



## PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto geometra Gaetano Bortolomiol, nato a Marostica (VI) il 14 marzo 1976, residente e con studio a Marostica (VI) via Europa n°1, c.f.: BRT GTN 76C14 E970F, regolarmente iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Vicenza con matricola n°2382, a seguito dell'incarico affidatogli il giorno 01 aprile 2016 dal Rag. Guerrino Marcadella, in qualità di Curatore del Fallimento del Tribunale di Treviso n. 80/2016 con sentenza n. 81/2016 del 31/03/2016 della società "STR ENGINEERING S.R.L. in Liquidazione", con sede in San Zenone degli Ezzelini (TV), via Ferraro Primo n. 12, C.F.: 03140140264, con l'autorizzazione del Giudice Delegato Dott.ssa Elena Rossi, di effettuare una ricognizione dei beni immobili e redigere la valutazione ai fini di determinare il più probabile valore di mercato e di vendita forzata dei beni immobili nella disponibilità della Società Fallita, nei mesi di aprile e maggio 2016 ha espletato l'incarico tecnico ricevuto.

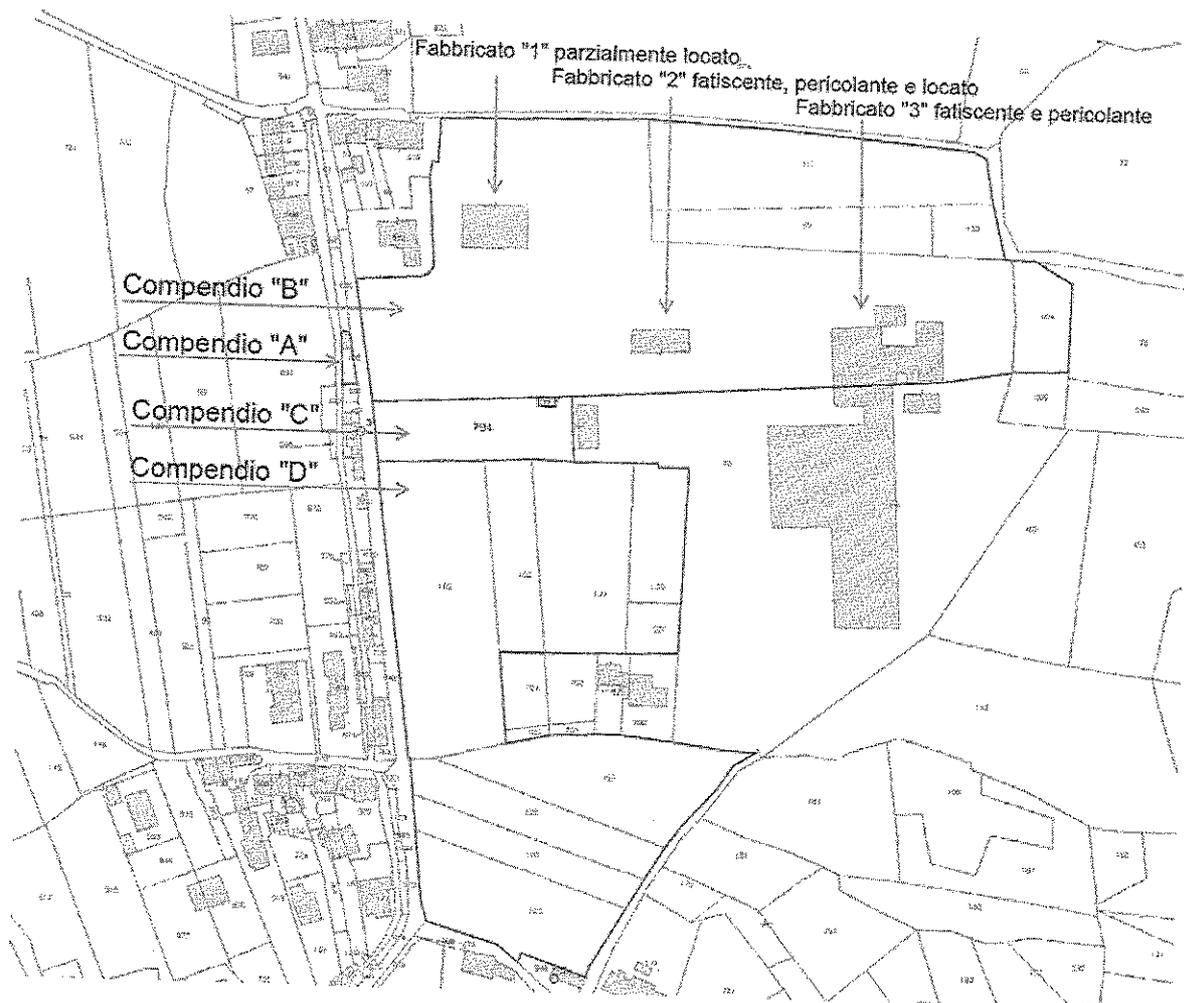
Dall'ispezione ipotecaria nazionale, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, è risultato che la società fallita risulta presente in tre Uffici Provinciali: Treviso, Udine e Bassano del Grappa (VI). A seguito di verifica della documentazione reperita è emerso che parte degli immobili siti in Provincia di Udine, e più precisamente in Comune di Carlino, sono stati ceduti a terzi negli anni 2002 e 2004, mentre quelli in Provincia di Vicenza, e più precisamente in Comune di Bassano del Grappa sono stati ceduti a terzi nell'anno 2010. Attualmente la società è intestataria di vari immobili ubicati in via Ferraro Primo nel Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV).

La società risulta inoltre intestataria di alcuni immobili ubicati in piazza Libertà n. 12 e viale Friuli n. 2A a Cormons (GO), questi però oggetto di valutazione ma con altra perizia.

Non sono state effettuate ulteriori verifiche presso i catasti tavolari o sistemi dei libri fondiari (ad es. Trieste, Trento, Bolzano, ecc.) in quanto il Liquidatore della società fallita ha riferito espressamente al Curatore del Fallimento che non ci sono altri immobili allibrati con il sistema del catasto tavolare.

Per quanto riguarda gli immobili di San Zenone degli Ezzelini, si evidenzia che gli stessi risultano tutti ubicati in via Ferraro Primo e, in relazione alla loro destinazione urbanistica, ricadono all'interno di varie zone territoriali omogenee.

Per una migliore individuazione ed eventuale successiva formazione di lotti, in base alle opportunità di mercato e alle esigenze della curatela, si suddividono fin da subito i vari compendi immobiliari, in base alla catalogazione catastale dividendoli, come a seguire.



Gli immobili sono ubicati in Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV):

**Compendio "A":** trattasi di area urbana avente superficie catastale di mq 142, così censita:

- catasto fabbricati, sezione A, foglio 2, mappale 100, area urbana di mq 142;
- catasto terreni, foglio 2, mappale 100, superficie catastale di mq 142.

**Compendio "B"** trattasi di fabbricati insistenti su dei terreni aventi una superficie catastale complessiva di circa mq. 35.578, così censiti:

- catasto fabbricati, sezione A, foglio 2, mappale 70 sub 11 e 12  
categoria D/1 opificio - p.S1-T-1 r.c. € 12.000,00
- catasto terreni, foglio 2, mapp. 70 parte, mapp. 69-111-132-804  
aventi una superficie catastale complessiva di circa mq 35.578 (sup. scoperta di cui al mappale 70 mq 23.692 + sup. coperta da fabbricati mq 563+234+1390 + sup. terreni mq 2496+5243+760+1200).

Si precisa che la superficie di cui al mappale 70, è stata desunta in parte da quanto indicato nell'atto di provenienza (Notaio Parolin, rep. 171.562 del 02.10.2003) ed in parte graficamente dalla mappa catastale, in quanto consistente in una porzione del medesimo mappale, di fatto comprendente porzioni di fabbricati ed area scoperta di terzi.

**Compendio "C"** trattasi di terreno avente una superficie di mq 2.625, così censito:

- catasto terreni, foglio 2, mapp. 794

**Compendio "D"** trattasi di terreni aventi una superficie di mq 25.564, così censiti:

- catasto terreni, foglio 2, mapp. 106 – 107 – 108 – 185 – 197 – 631 - 520 porz. AA  
- 520 porz. AB - 175 porz. AA - 175 porz. AB - 176 porz. AA - 176 porz. AB

Le misure sono state rilevate da documenti reperiti presso i pubblici uffici, in parte in base alle dimensioni in essi riportate, ove presenti, ed in parte graficamente. Si precisa che durante i vari sopralluoghi presso gli immobili periziati, si è proceduto alla presa visione degli stessi ed al loro rilievo fotografico, ma non sono stati effettuati rilievi metrici, topografici, strutturali, impiantistici, ambientali, analisi chimiche e/o verifiche del suolo e sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto non oggetto di incarico, ad eccezione di alcune misure interne al Fabbricato "1", rilevate a campione.

## 1 – INDICE SOMMARIO

Al fine di una migliore individuazione dei vari capitoli e degli immobili oggetto di valutazione si redige il seguente indice sommario.

1 – Indice sommario	pag. 7
2 – Premessa	pag. 8
3 – Svolgimento operazioni peritali e note	pag. 9
4 – Descrizione catastale	pag. 12
5 – Proprietà e diritti reali	pag. 20
6 – Criteri di stima e metodi di valutazione	pag. 51
7 – Determinazione dei più probabili valori unitari di mercato	pag. 55
8 – Descrizione degli immobili	pag. 62
9 – Descrizione urbanistica	pag. 78
10 – Determinazione delle superfici commerciali	pag. 84
11 – Determinazione del più probabile valore di mercato e di vendita forzata	pag. 88
12 – Conclusioni	pag. 97
13 – Allegati	pag. 98

## 2 – PREMESSA

Si premette che la presente perizia di stima ha per oggetto vari beni immobili, tutti ubicati in via Ferraro Primo, nella frazione di Liedolo a San Zenone degli Ezzelini (TV).

Gli immobili sinteticamente sono composti da terreni con varie destinazioni urbanistiche e su parte dei quali insistono dei fabbricati, il tutto suddiviso in vari compendi immobiliari. Gli immobili vengono pertanto stimati autonomamente in base alle loro destinazioni, caratteristiche, peculiarità, tipicità e vetustà.

Lo scrivente tecnico, completate le opportune verifiche presso gli enti preposti, studiata la documentazione recuperata direttamente dal sottoscritto oltre a quella prodotta dal Curatore, individuati e visionati i vari beni immobili, ha predisposto la seguente valutazione atta a determinare il più probabile valore di mercato e di vendita forzata degli immobili intestati alla società fallita.

Al fine di una migliore comprensione, si è ritenuto opportuno elencare sommariamente le varie operazioni peritali svolte, procedendo poi con l'elenco dei vari beni periziati ed infine redigendo la descrizione con valutazione di ogni immobile in base alle specifiche peculiarità.

### 3 - SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI E NOTE

Il sottoscritto tecnico estimatore si è recato in sopralluogo con il Curatore del Fallimento della Società Fallita "STR Engineering S.R.L. in Liquidazione", presso gli immobili da stimare ubicati in via Ferraro Primo, in località Liedolo, a San Zenone degli Ezzelini (TV), nei giorni 9, 18, 27 aprile e 10, 26 maggio 2016.

L'individuazione degli immobili intestati alla Società Fallita è iniziata in data 1 aprile 2016, effettuando le visure catastali tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio e le ispezioni ipotecarie tramite il Servizio di Pubblicità Immobiliare. Le copie delle planimetrie catastali degli immobili da stimare sono state richieste telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizi Catastali, Ufficio Provinciale di Treviso nei giorni seguenti. Si segnala che durante le ispezioni, sono state riscontrate numerose formalità a carico della società fallita e sono emerse alcune problematiche catastali. Pertanto nei giorni successivi sono state effettuate ulteriori visure catastali ed ispezioni ipotecarie. Sono state effettuate visure catastali ed ispezioni ipotecarie anche al fine di ricercare eventuali recenti compravendite di immobili da comparare.

A seguito di quanto sopra sono state inoltrate, in data 8 aprile 2016, con protocolli l'una n. 15434487 e l'altra n. 15437088, due richieste presso l'Agenzia delle Entrate competente; l'una di evasione della voltura catastale dei fabbricati che risultavano erroneamente ancora intestati alla precedente proprietà, e l'altra di aggiornamento al Catasto Terreni della mappa catastale (mappa Wegis) che non riporta la situazione di cui agli atti di aggiornamento presentati in precedenza. In seguito alla richiesta di correzione, si è provveduto ad effettuare ulteriori ricerche catastali, verificando così l'avvenuto aggiornamento catastale della voltura, come richiesto dallo scrivente. Per quanto riguarda invece la richiesta di aggiornamento al Catasto Terreni

della mappa catastale, relativamente all'immobile identificato in Comune di San Zenone degli Ezzelini, sezione A, foglio 2, mappale 100, alla data del 20 maggio 2016, nella mappa catastale risultava ancora indicato il fabbricato di fatto demolito. Pertanto, a parere dello scrivente, sarà necessario in seguito presentare una denuncia di demolizione, presso gli uffici competenti.

Effettuata l'identificazione di massima degli immobili rientranti nel patrimonio della società, il sottoscritto, in data 4 aprile 2016, ha richiesto presso il Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV) l'accesso agli atti ed il certificato di destinazione urbanistica. Successivamente, la documentazione tecnica richiesta è stata visionata e ritirata, in varie fasi, ovvero nei giorni 16, 20 e 27 aprile 2016.

Dal confronto tra gli elaborati grafici approvati, con titoli abilitativi edilizi, la documentazione catastale e lo stato realizzato degli immobili visionati, sono emerse varie incongruenze.

In data 4 aprile 2016, il sottoscritto ha provveduto a richiedere, tramite P.E.C., all'Ufficio Urbanistica-Ambiente-Edilizia del Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV), notizie in merito ad eventuali criticità rilevate dal comune stesso, di qualsiasi genere, anche ambientali, nell'area di proprietà della società fallita. Il responsabile dell'Ufficio ha riferito verbalmente al sottoscritto, durante l'accesso agli atti, che alla data del 16 aprile 2016, non erano state segnalate o riscontrate criticità da parte dell'Amministrazione.

Nei mesi di aprile e maggio, sono stati inoltre contattati alcuni professionisti e agenzie attive operanti nel settore immobiliare della zona al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, per comparazione dei prezzi medi di immobili, aventi caratteristiche simili e siti in zone limitrofe.

Come già indicato, si precisa che durante i vari sopralluoghi presso gli immobili periziati, si è proceduto alla presa visione degli stessi ed al loro rilievo fotografico, ma non sono stati effettuati rilievi metrici, topografici, strutturali, impiantistici, ambientali,

analisi chimiche e/o verifiche del suolo e sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto non oggetto di incarico, ad eccezione di alcune misurazioni interne, rilevate a campione.

La valutazione dei vari immobili è a corpo, pertanto anche la vendita sarà a corpo e non a misura, con precisazione che eventuali differenze di consistenza, che si dovessero in seguito riscontrare, non daranno luogo a variazioni di prezzo.

L'acquisto avverrà come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, senza garanzia per vizi e difetti, sia visibili che occulti.

Si precisa che ogni specifica attività di verifica, di qualsiasi tipo, anche catastale-edilizio-urbanistico-ambientale o altro, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente lo stato dei beni.

Gli eventuali oneri per regolarizzare le difformità esistenti saranno a carico dell'aggiudicatario.

#### **4 - DESCRIZIONE CATASTALE**

Dalle visure catastali effettuate il giorno 1 Aprile 2016 e successivi, si evince che i beni oggetto della presente stima sono attualmente identificabili presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali, come di seguito riportato.

##### **Intestazione Catastale:**

**STR ENGINEERING S.R.L.**, con sede in San Zenone degli Ezzelini (TV)

Cod. Fisc. 03140140264, Proprietà per 1/1

**Beni immobili siti in Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV) – via Ferraro Primo**

**Compendio "A"** area urbana.

Catasto Fabbricati – sezione A – foglio 2

- mapp. 100 categoria F/1 area urbana di mq 142

Catasto Terreni – foglio 2

- mapp. 100 ente urbano avente superficie catastale di mq 142

Confini intero compendio (in senso N.E.S.O.), salvo più recenti o precisi:

- mapp. 690, strada pubblica denominata via Ferraro Primo, mapp. 691, altro;

Provenienza:

- Atto Notaio Dott. Battista Parolin, Rep. n. 171.562, Racc. n. 34.910 del 02.10.2003, registrato a Montebelluna il 15.10.2003 al n. 245 serie 2U, trascritto a Treviso il 31.10.2003 con R.P. 31.037 - R.G. 46.299.

Servitù:

- Come riportato nell'atto di provenienza, gli immobili sono stati <<trasferiti con particolare riguardo allo stato di fatto in cui si trovano, ben noto alle Parti, con relativi diritti, ragioni, accessioni, servitù attive e passive esistenti ed esercitate, apparenti e non, richiamando le servitù costituite con gli atti (omissis)>>.

Accollo di mutuo ipotecario dalla provenienza:

- Come riportato nell'atto di provenienza, gli immobili sono stati trasferiti con <<il debito verso Veneto Banca a fronte del mutuo ipotecario concesso con atto in data 02.09.2003 n. 170822 di rep., n. 34790 di racc., del Dr. Battista Parolin di Montebelluna ivi registrato l'8.09.2003 al n. 1734 Pubblici, garantito da ipoteca accesa presso la conservatoria dei registri immobiliari di Treviso in data 09.09.2003 ai nn.ri 37248/8561, per l'importo erogato di Euro 1.250.000,00>>.

Correzioni da fare e/o richiedere al Catasto:

- aggiornamento mappa catastale wegis.

**Compendio "B"** fabbricati e terreni.

Catasto Fabbricati – sezione A – foglio 2

- mapp. 70 sub 11 e 12 categoria D/1 opificio - p.S1-T-1 r.c. € 12.000,00

Catasto Terreni – foglio 2

- mapp. 70 parte di ente urbano

**avente superficie catastale totale di mq 48.726**

di cui la porzione in proprietà corrisponde a circa mq 25.879 (sup. scoperta di cui al mappale 70 mq 23.692 + sup. coperta da fabbricati mq 563+234+1390, come questa desunta graficamente dalla mappa catastale)

Catasto Terreni – foglio 2

Mapp. 69	incolto prod.	cl. U	sup.mq 2.496	r.d. € 1,93	r.a. € 0,39
Mapp. 111	incolto prod.	cl. U	sup.mq 5.243	r.d. € 4,06	r.a. € 0,81
Mapp. 132	incolto prod.	cl. U	sup.mq 760	r.d. € 0,59	r.a. € 0,12
Mapp. 804	incolto sterile	cl. U	sup.mq 1.200	r.d. € -	r.a. € -

Confini intero compendio (in senso N.E.S.O.), salvo più recenti o precisi:

- strada pubblica, mapp. 75, 805, 70 sub 10, 70 sub 9, 794, 842, strada pubblica denominata via Ferraro Primo, mapp. 882, 619.

Provenienza:

- Atto Notaio Dott. Battista Parolin, Rep. n. 171.562, Racc. n. 34.910 del 02.10.2003, registrato a Montebelluna il 15.10.2003 al n. 245 serie 2U, trascritto a Treviso il 31.10.2003 con R.P. 31.037 - R.G. 46.299.

Servitù:

- Come riportato nell'atto di provenienza, gli immobili sono stati <<trasferiti con particolare riguardo allo stato di fatto in cui si trovano, ben noto alle Parti, con relativi diritti, ragioni, accessioni, servitù attive e passive esistenti ed esercitate, apparenti e non, richiamando le servitù costituite con gli atti:

- o in data 25.11.1998, n. 136.436 di rep. B. Parolin, trascritto a Treviso il 02.12.1998 nn. 36545-6/24985-6;
- o in data 9.11.1999 – 24.11.1999, nn.ri 142924, 143216 di rep. in autentica notaio suddetto, trascritto a Treviso il 15.12.1999 ai nn.ri 44056-7/28259-60.

Il percorso di dette servitù corre in aderenza di parte del confine sud del mapp.70 sub 12>>.

Pertanto il presente compendio risulta gravato da servitù a favore di terzi.

#### Accollo di mutuo ipotecario dalla provenienza:

- Come riportato nell'atto di provenienza, gli immobili sono stati trasferiti con <<il debito verso Veneto Banca a fronte del mutuo ipotecario concesso con atto in data 02.09.2003 n. 170822 di rep., n. 34790 di racc., del Dr. Battista Parolin di Montebelluna ivi registrato l'8.09.2003 al n. 1734 Pubblici, garantito da ipoteca accesa presso la conservatoria dei registri immobiliari di Treviso in data 09.09.2003 ai nn.ri 37248/8561, per l'importo erogato di Euro 1.250.000,00>>.

#### Correzioni da fare e/o richiedere al Catasto:

- variazione catastale per sistemazione incongruenze riscontrabili sulle planimetrie rispetto allo stato autorizzato ed a quanto realizzato, con difformità varie quali ad esempio pareti divisorie interne mancanti o di nuova realizzazione, apertura o

- chiusura di alcune forometrie interne ed esterne, diversa distribuzione dei locali con incremento della superficie, ecc);
- variazione catastale per identificazione degli immobili non ultimati in quanto in corso di costruzione o in corso di ristrutturazione;
  - variazione catastale per identificazione degli immobili pericolanti e non più agibili, in quanto di fatto identificabili come unità collabenti.

**Compendio "C"** terreno.

Catasto Terreni – foglio 2

<b>Mapp. 794</b>	<b>semin. arbor.</b>	<b>cl. 4</b>	<b>sup.mq 2.625</b>	<b>r.d. € 13,56</b>	<b>r.a. € 10,17</b>
------------------	----------------------	--------------	---------------------	---------------------	---------------------

Confini intero compendio (in senso N.E.S.O.), salvo più recenti o precisi:

- mapp. 70 sub 12, mapp. 842, mapp. 70 sub 10, mapp. 107, 106, 185, strada pubblica denominata via Ferraro Primo.

Provenienza:

- Atto Notaio Dott. Battista Parolin, Rep. n. 171.562, Racc. n. 34.910 del 02.10.2003, registrato a Montebelluna il 15.10.2003 al n. 245 serie 2U, trascritto a Treviso il 31.10.2003 con R.P. 31.037 - R.G. 46.299.

Servitù:

- Come riportato nell'atto di provenienza, gli immobili sono stati <<trasferiti con particolare riguardo allo stato di fatto in cui si trovano, ben noto alle Parti, con relativi diritti, ragioni, accessioni, servitù attive e passive esistenti ed esercitate, apparenti e non, richiamando le servitù costituite con atti (omissis).

Accollo di mutuo ipotecario dalla provenienza:

- Come riportato nell'atto di provenienza, gli immobili sono stati trasferiti con <<il debito verso Veneto Banca a fronte del mutuo ipotecario concesso con atto in data 02.09.2003 n. 170822 di rep., n. 34790 di racc., del Dr. Battista Parolin di Montebelluna ivi registrato l'8.09.2003 al n. 1734 Pubblici, garantito da ipoteca accesa presso la conservatoria dei registri immobiliari di Treviso in data 09.09.2003 ai nn.ri 37248/8561, per l'importo erogato di Euro 1.250.000,00>>.

Compendio "D" terreni.

Catasto Terreni – foglio 2

Mapp. 106	semin. arbor.	cl. 4	sup.mq 1.846	r.d. € 9,53	r.a. € 7,15
Mapp. 107	semin. arbor.	cl. 4	sup.mq 3.715	r.d. € 19,19	r.a. € 14,39
Mapp. 108	semin. arbor.	cl. 3	sup.mq 1.561	r.d. € 9,67	r.a. € 6,85
Mapp. 185	semin. arbor.	cl. 3	sup.mq 6.618	r.d. € 41,01	r.a. € 29,05
Mapp. 197	semin. arbor.	cl. 4	sup.mq 4.026	r.d. € 20,79	r.a. € 15,59
Mapp. 631	semin. arbor.	cl. 3	sup.mq 550	r.d. € 3,41	r.a. € 2,41
Mapp. 520 AA	seminativo	cl. 3	sup.mq 3.200	r.d. € 19,83	r.a. € 13,22
Mapp. 520 AB	semin. arbor.	cl. 3	sup.mq 277	r.d. € 1,72	r.a. € 1,22
Mapp. 175 AA	seminativo	cl. 3	sup.mq 1.700	r.d. € 10,54	r.a. € 7,02
Mapp. 175 AB	semin. arbor.	cl. 3	sup.mq 448	r.d. € 2,78	r.a. € 1,97
Mapp. 176 AA	seminativo	cl. 3	sup.mq 1.500	r.d. € 9,30	r.a. € 6,20
Mapp. 176 AB	semin. arbor.	cl. 3	sup.mq 123	r.d. € 0,76	r.a. € 0,54

Confini intero compendio (in senso N.E.S.O.), salvo più recenti o precisi:

- mapp. 794, mapp 70 sub 10, mapp. 700, 925, 702, 704, 705, 703, strada pubblica (inerbita), mapp. 549, strada pubblica denominata via Colderosa e strada pubblica denominata via Ferraro Primo.

Provenienza - Mapp. 106-107-108-185-197-631:

- Atto Notaio Dott. Battista Parolin, Rep. n. 171.562, Racc. n. 34.910 del 02.10.2003, registrato a Montebelluna il 15.10.2003 al n. 245 serie 2U, trascritto a Treviso il 31.10.2003 con R.P. 31.037 - R.G. 46.299.

Servitù - Mapp. 106-107-108-185-197-631:

- Come riportato nell'atto di provenienza, gli immobili sono stati <<trasferiti con particolare riguardo allo stato di fatto in cui si trovano, ben noto alle Parti, con relativi diritti, ragioni, accessioni, servitù attive e passive esistenti ed esercitate, apparenti e non, richiamando le servitù costituite con gli atti (omissis)>>.

Accollo mutuo ipot. dalla provenienza - Mapp. 106-107-108-185-197-631:

- Come riportato nell'atto di provenienza, gli immobili sono stati trasferiti con <<il debito verso Veneto Banca a fronte del mutuo ipotecario concesso con atto in data 02.09.2003 n. 170822 di rep., n. 34790 di racc., del Dr. Battista Parolin di Montebelluna ivi registrato l'8.09.2003 al n. 1734 Pubblici, garantito da ipoteca accesa presso la conservatoria dei registri immobiliari di Treviso in data 09.09.2003 ai nn.ri 37248/8561, per l'importo erogato di Euro 1.250.000,00>>.

Provenienza - Mapp. 520:

- Atto Notaio Dott. Alessandro Todescan, Rep. n. 183.017, Racc. n. 39.578 del 03.05.2007, registrato a Bassano del Grappa il 16.05.2007 al n. 2.485 serie 1T, trascritto a Treviso il 18.05.2007 con R.P. 13.558 - R.G. 23.987.

Servitù - Mapp. 520:

- Come riportato nell'atto di provenienza, gli immobili sono stati <<compravenduti liberi da persone e cose, nelle attuali condizioni di stato ed essere, con ogni inerente diritto, azione, ragione, adiacenza, accessione, pertinenza e servitù attiva e passiva>>.

Provenienza - Mapp. 175-176:

- Atto Notaio Dott. Giuseppe Fietta, Rep. n. 184.513, Racc. n. 58.712 del 30.12.2008, trascritto a Treviso il 19.01.2009 con R.P. 1.362 - R.G. 1.946.

Servitù - Mapp. 175-176:

- Come riportato nell'atto di provenienza, <<L'immobile viene venduto e consegnato in data odierna nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con le relative accessioni e pertinenze, nonché gli oneri e servitù attive e passive di ogni specie, con garanzia di proprietà e di libertà da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, vincoli, servitù passive non apparenti e diritti reali parziari a terzi spettanti>>.



(si omette di elencare la specificazione a favore/contro e si rimanda alla trascrizione allegata)

3. Trascrizione Contro del 31/05/1997 – Reg. Particolare 12173 Reg. Generale 16655

Notaio Dott. Imparato Francesco, Repertorio 60580 del 19/05/1997

Atto di vendita immobili siti in San Zenone degli Ezzelini (TV)

Fabbricati sez. B - fog. 6 mappale 524 sub 4-5-16-21-1-2-3

Contro: STR Engineering S.R.L.

a Favore: di 

4. Trascrizione Contro del 31/05/1997 – Reg. Particolare 12174 Reg. Generale 16656

Notaio Dott. Imparato Francesco, Repertorio 60562 del 19/05/1997

Atto di vendita immobili siti in San Zenone degli Ezzelini (TV)

Fabbricati sez. B - fog. 6 mappale 524 sub 8-9-15-17-1-2-3

Contro: STR Engineering S.R.L.

a Favore: di 

5. Trascrizione Contro del 15/11/1997 – Reg. Particolare 24073 Reg. Generale 33660

Notaio Dott. Imparato Francesco, Repertorio 62906 del 07/11/1997

Atto di vendita immobili siti in San Zenone degli Ezzelini (TV)

Fabbricati sez. B - fog. 6 mappale 524 sub 6-14-18-7-1-2-3

Contro: STR Engineering S.R.L.

a Favore: di 

6. Trascrizione a Favore del 27/02/1999 - Registro Particolare 4538 Reg. Generale 6806

Notaio Dott. Imparato Francesco, Repertorio 70421 del 05/02/1999

Atto di Acquisto immobili siti in Castelfranco Veneto (TV)

Fabbricati sez. D - fog. 5 mappale 503 sub 1-2-3-4

Contro: [REDACTED] propr. 635/2000 – [REDACTED] propr. 635/2000

a Favore: STR Engineering S.R.L. – proprietà per la quota di 1270/2000

7. Trascrizione a Favore e Contro del 27/02/1999 – Reg. Part. 4539 Reg. Generale 6807

Notaio Dott. Imparato Francesco, Repertorio 70421 del 05/02/1999

Divisione di fabbricato da ristrutturare; immobili siti in Castelfranco Veneto (TV)

Fabbricati sez. D - fog. 5 mappale 503 sub 1-2-3-4

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione R.P. n. 5419 R.G. n. 7500 del 27/02/2002

Atto di identificazione catastale

(si omette di elencare la specificazione a favore/contro e si rimanda alla trascrizione allegata)

8. Trascrizione a Favore del 27/06/2000 – Reg. Particolare 17224 Reg. Generale 24631

Notaio Dott. Imparato Francesco, Repertorio 79201 del 14/06/2000

Atto di Acquisto immobili siti in San Zenone degli Ezzelini (TV)

Fabbricati sez. A - fog. 2 mappale 843 sub 5-6-7

Contro: [REDACTED] – propr. per la quota di 1/1

a Favore: STR Engineering S.R.L. – proprietà per la quota di 1/1

9. Trascrizione a Favore del 11/11/2000 – Reg. Particolare 29738 Reg. Generale 42680

Notaio Dott. Imparato Francesco, Repertorio 81328 del 02/11/2000

Atto di Acquisto immobili siti in San Zenone degli Ezzelini (TV)

Fabbricati sez. B - fog. 6 mappale 548 sub 14-15-25-1-2-3

Terreni fog. 10 mappali 544-547

Contro: [REDACTED] - per i propri diritti (vedasi trascrizione allegata)

a Favore: STR Engineering S.R.L.

10. Trascrizione Contro del 29/11/2000 – Reg. Particolare 31522 Reg. Generale 45208

Notaio Dott. Imparato Francesco, Repertorio 81728 del 24/11/2000

Atto di Vendita immobili siti in San Zenone degli Ezzelini (TV)

Fabbricati sez. A - fog. 2 mappale 843 sub 12-5-11

Contro: STR Engineering S.R.L.

a Favore: [REDACTED] - per i propri diritti (vedasi trascr. allegata)

11. Trascrizione Contro del 29/11/2000 – Reg. Particolare 31523 Reg. Generale 45209

Notaio Dott. Imparato Francesco, Repertorio 81728 del 24/11/2000

Atto di Vendita immobili siti in San Zenone degli Ezzelini (TV)

Fabbricati sez. A - fog. 2 mappale 843 sub 13-14-15-5-11

Contro: STR Engineering S.R.L.

a Favore: [REDACTED] - per i propri diritti (vedasi trascr. allegata)

12. Trascrizione a Favore del 21/12/2001 – Reg. Particolare 37215 Reg. Gen. 52504

Notaio Dott. Costantino Salvatore, Repertorio 736 del 10/12/2001

Atto di Acquisto immobili siti in Follina (TV)

Fabbricati sez. A - fog. 11 mappale 526 e mappale 210 sub 8-6-11

a Favore: STR Engineering S.R.L.

Contro: [REDACTED] - per i propri diritti (v. trascr. allegata)

13. Trascrizione a Favore e Contro del 27/02/2002 – Reg. Part. 5419 Reg. Gen. 7500

Notaio Dott. Imparato Francesco, Repertorio 88995 del 07/02/2002

Atto di identificazione catastale

immobili siti in Castelfranco Veneto (TV)

Fabbricati sez. D - fog. 5 mappale 503

a favore: [REDACTED] – vari sub (vedasi trascrizione allegata)

a favore: [REDACTED] – sub vari sub (vedasi trascrizione allegata)

a favore: STR Engineering S.R.L. – vari sub (vedasi trascrizione allegata)

Formalità di riferimento: Trascrizione del 27/02/1999 R.P. n. 4539 R.G. 6806

14. Trascrizione Contro del 23/12/2002 – Reg. Particolare 42753 Reg. Generale 59150

Notaio Dott. Imparato Francesco, Repertorio 93922 del 12/12/2002

Atto di Vendita immobili siti in Castelfranco Veneto (TV)

Fabbricati sez. D - fog. 5 mappale 503 sub 37-43-5-6-7-8-9-30

Contro: STR Engineering S.R.L.

a Favore: [REDACTED] – per i propri diritti

(vedasi trascrizione allegata)

15. Trascrizione Contro del 23/12/2002 – Reg. Particolare 42754 Reg. Generale 59151

Notaio Dott. Imparato Francesco, Repertorio 93923 del 12/12/2002

Atto di Vendita immobili siti in Castelfranco Veneto (TV)

Fabbricati sez. D - fog. 5 mappale 503 sub 32-34-44-45-5-6-7-8-9-30

Contro: STR Engineering S.R.L.

a Favore: [REDACTED] – per i propri diritti

(vedasi trascrizione allegata)

16. Trascrizione Contro del 23/12/2002 – Reg. Particolare 42755 Reg. Generale 59152

Notaio Dott. Imparato Francesco, Repertorio 93924 del 12/12/2002

Atto di Vendita immobili siti in Castelfranco Veneto (TV)

Fabbricati sez. D - fog. 5 mappale 503 sub 36-41-5-6-7-8-9-30

Contro: STR Engineering S.R.L.

a Favore: ██████████ – per i propri diritti (vedasi trascrizione allegata)

17. Trascrizione a Favore del 31/10/2003 – Reg. Particolare 31037 Reg. Gen. 46299

Notaio Dott. Parolin Battista, Repertorio 171562 del 02/10/2003

Atto di Cessione di Azienda con immobili siti in

San Zenone degli Ezzelini (TV)

Fabbricati	sez. A - fog. 2 mappale 70 sub 11	cat. D1 opificio (graffato s.12)
Fabbricati	sez. A - fog. 2 mappale 70 sub 12	cat. D1 opificio (graffato s.11)
Fabbricati	sez. A - fog. 2 mappale 100	terreno mq 142
Terreni	fog. 2 mappale 100	ente urbano mq 142
Terreni	fog. 2 mappale 69	terreno mq 2.496
Terreni	fog. 2 mappale 106	terreno mq 1.846
Terreni	fog. 2 mappale 107	terreno mq 3.715
Terreni	fog. 2 mappale 108	terreno mq 1.561
Terreni	fog. 2 mappale 111	terreno mq 5.243
Terreni	fog. 2 mappale 132	terreno mq 760
Terreni	fog. 2 mappale 804	terreno mq 1.200
Terreni	fog. 2 ex mappale 453/A ora mappale 804	
Terreni	fog. 2 mappale 631	terreno mq 550
Terreni	fog. 2 mappale 185	terreno mq 6.618
Terreni	fog. 2 mappale 197	terreno mq 4.026
Terreni	fog. 2 mappale 794	terreno mq 2.625



18. Trascrizione Contro del 29/03/2004 – Reg. Particolare 8716 Reg. Generale 13649

Notaio Dott. Sicari Giuseppe, Repertorio 13780/1430 del 22/03/2004

Atto di Vendita immobili siti in Castelfranco Veneto (TV)

Fabbricati sez. D - fog. 5 mappale 503 sub 35-42 e parti comuni

Contro: STR Engineering S.R.L.

a Favore: [REDACTED]

19. Trascrizione Contro del 02/04/2004 – Reg. Particolare 9243 Reg. Generale 14459

Notaio Dott. Costantino Salvatore, Repertorio 3875/1091 del 17/03/2004

Atto di Vendita immobili siti in Follina (TV)

Fabbricati sez. A - fog. 11 mapp. 526 e 210 sub 18-19-47-12-13-14-15

Contro: STR Engineering S.R.L.

a Favore: [REDACTED] – per i propri diritti

20. Trascrizione Contro del 30/04/2004 – Reg. Particolare 11898 Reg. Generale 18477

Notaio Dott. Costantino Salvatore, Repertorio 3963/1116 del 07/04/2004

Atto di Vendita immobili siti in Follina (TV)

Fabbricati sez. A - fog. 11 m. 526 e 210 sub 16-17-38-24-25-46-12-13-14-15

Contro: STR Engineering S.R.L.

a Favore: [REDACTED] – per i propri diritti

21. Trascrizione Contro del 10/05/2004 – Reg. Particolare 12603 Reg. Generale 19600

Notaio Dott. Costantino Salvatore, Repertorio 4046/1132 del 21/04/2004

Atto di Vendita immobili siti in Follina (TV)

Fabbricati sez. A - fog. 11 mappale 526 e 210 sub 32-36-12-13-14-15

Contro: STR Engineering S.R.L.

a Favore: ██████████ - per i propri diritti

22. Trascrizione Contro del 23/07/2004 – Reg. Particolare 20002 Reg. Generale 31082

Notaio Dott. Costantino Salvatore, Repertorio 4508/1204 del 23/06/2004

Atto di Vendita immobili siti in Follina (TV)

Fabbricati sez. A - fog. 11 mappale 526 e 210 sub 31-40-12-13-14-15

Contro: STR Engineering S.R.L.

a Favore: ██████████ - per i propri diritti

23. Trascrizione Contro del 27/07/2004 – Reg. Particolare 20292 Reg. Generale 31573

Notaio Dott. Fietta Giuseppe, Repertorio 141383 del 25/06/2004

Atto di conferimento in società di immobili siti a:

▪ Follina (TV):

Fabbricati sez. A - fog. 11 mappale 210

sub 20-21-22-23-26-27-28-29-30-33-34-35-37-39-41-42-43-44-45

Fabbricati sez. A - fog. 11 mappale 526

▪ San Zenone degli Ezzelini (TV):

Fabbricati sez. B - fog. 6 mappale 548 sub 14-15-25

Terreni fog. 10 mappali 544-547

▪ Castelfranco Veneto (TV):

Fabbricati sez. D - fog. 5 mappale 503 sub 33-40

Contro: STR Engineering S.R.L.

a Favore: STR Engineering S.P.A. –C.F.: 03167780240– per i propri diritti

24. Trascrizione Contro del 05/10/2005 – Reg. Particolare 26562 Reg. Generale 44324

Uff. Giudiziario del Trib. di Castelfranco V.to (TV), Repertorio 595 del 04/10/2005

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

siti in San Zenone degli Ezzelini (TV)

Di omette di indicare gli immobili oggetto dell'atto ed i soggetti interessati in quanto risulta il seguente documento successivo correlato:

1. Annotazione R.P. n. 1277 R.G. 7161 del 02/03/2009 (Cancellazione)

25. Trascrizione a Favore del 18/05/2007 – Reg. Particolare 13558 Reg. Gen. 23987

Notaio Dott. Todescan Alessandro, Repertorio 183017/39578 del 03/05/2007

Atto di Acquisto immobili siti in San Zenone degli Ezzelini (TV)

Terreni fog. 2 mappale 520 terreno mq 3.477

Contro: ██████████ – proprietà per la quota di 1/1

a Favore: STR Engineering S.R.L. – proprietà per la quota di 1/1

26. Iscrizione Contro del 03/07/2007 - Registro Particolare 8691 Reg. Generale 32092

Notaio Dott. Bernini Edoardo, Repertorio 9435/3210 del 28/06/2007

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di Veneto Banca Società Cooperativa per Azioni con sede Montebelluna (TV), Codice fiscale 00208740266, per la quota di 1/1;

capitale € 2.700.000,00 tasso interesse annuo 6,536%

spese € 2.160.000,00 totale € 4.860.000,00

gravante per il diritto di proprietà della quota di 1/1 su immobili siti in San Zenone degli Ezzelini (TV)

Fabbricati sez. A - fog. 2 mappale 70 sub 11 cat. D1 opificio (graffato s.12)

Fabbricati sez. A - fog. 2 mappale 70 sub 12 cat. D1 opificio (graffato s.11)

Fabbricati sez. A - fog. 2 mappale 100 terreno mq 142



capitale € 142.114,36	interessi € 37.000,00
spese € 20.885,64	totale € 200.000,00

gravante, per il diritto di proprietà della quota di 1/1, sugli immobili siti in  
San Zenone degli Ezzelini (TV):

Terreni	fog. 2 mappale 69	terreno	mq 2.496
Terreni	fog. 2 mappale 106	terreno	mq 1.846
Terreni	fog. 2 mappale 107	terreno	mq 3.715
Terreni	fog. 2 mappale 108	terreno	mq 1.561
Terreni	fog. 2 mappale 111	terreno	mq 5.243
Terreni	fog. 2 mappale 132	terreno	mq 760
Terreni	fog. 2 mappale 185	terreno	mq 6.618
Terreni	fog. 2 mappale 197	terreno	mq 4.026
Terreni	fog. 2 mappale 631	terreno	mq 550
Terreni	fog. 2 mappale 794	terreno	mq 2.625
Terreni	fog. 2 mappale 804	terreno	mq 1.200
Terreni	fog. 2 mappale 520/AA	terreno	mq 3.200
Terreni	fog. 2 mappale 520/AB	terreno	mq 277
Terreni	fog. 2 mappale 175/AA	terreno	mq 1.700
Terreni	fog. 2 mappale 175/AB	terreno	mq 448
Terreni	fog. 2 mappale 176/AA	terreno	mq 1.500
Terreni	fog. 2 mappale 176/AB	terreno	mq 123
Fabbricati	sez. A - fog. 2 mappale 70 sub 11-12	cat. D1 opificio	
Fabbricati	sez. A - fog. 2 mappale 100	ente urbano	

gravante, per il diritto di proprietà della quota di 667/1000, sugli immobili  
siti in San Zenone degli Ezzelini (TV):

Fabbricati	sez. B - fog. 6 mappale 524 sub 10	cat. A2 abitazione civile
------------	------------------------------------	---------------------------

Fabbricati sez. B - fog. 6 mappale 524 sub 11 cat. A2 abitazione civile  
 Fabbricati sez. B - fog. 6 mappale 524 sub 12 cat. C6 rimessa  
 Fabbricati sez. B - fog. 6 mappale 524 sub 13 cat. C6 rimessa  
 Fabbricati sez. B - fog. 6 mappale 524 sub 19 cat. C2 magazzini  
 Fabbricati sez. B - fog. 6 mappale 524 sub 20 cat. C2 magazzini

e gravante anche su altri immobili intestati a terzi.

29. Iscrizione Contro del 22/06/2012 - Registro Particolare 2699 Reg. Generale 19205

Tribunale di Treviso, Repertorio 2164/2012 del 05/04/2012

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, a favore di 



capitale € 755.000,00

interessi € 15.000,00

spese € 30.000,00

totale € 800.000,00

gravante, per il diritto di proprietà della quota di 1/1, sugli immobili siti in

San Zenone degli Ezzelini (TV):

Terreni	fog. 2 mappale 69	terreno	mq 2.496
Terreni	fog. 2 mappale 106	terreno	mq 1.846
Terreni	fog. 2 mappale 107	terreno	mq 3.715
Terreni	fog. 2 mappale 108	terreno	mq 1.561
Terreni	fog. 2 mappale 111	terreno	mq 5.243
Terreni	fog. 2 mappale 132	terreno	mq 760
Terreni	fog. 2 mappale 185	terreno	mq 6.618
Terreni	fog. 2 mappale 197	terreno	mq 4.026
Terreni	fog. 2 mappale 631	terreno	mq 550
Terreni	fog. 2 mappale 794	terreno	mq 2.625
Terreni	fog. 2 mappale 804	terreno	mq 1.200

Terreni	fog. 2 mappale 520/AA	terreno	mq 3.200
Terreni	fog. 2 mappale 520/AB	terreno	mq 277
Terreni	fog. 2 mappale 175/AA	terreno	mq 1.700
Terreni	fog. 2 mappale 175/AB	terreno	mq 448
Terreni	fog. 2 mappale 176/AA	terreno	mq 1.500
Terreni	fog. 2 mappale 176/AB	terreno	mq 123

e gravante anche su altri immobili intestati a terzi.

### 30. Iscrizione Contro del 22/08/2012 - Registro Particolare 3840 Reg. Generale 26552

Tribunale di Udine, Repertorio 1926/2012 del 30/07/2012

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, a favore di Hypo Alpe  
Adria Leasing SRL, con sede in Udine (UD), C.F.: 02338310309

capitale € 538.752,50      totale € 560.000,00

gravante, per il diritto di proprietà della quota di 1/1, sugli immobili siti in

San Zenone degli Ezzelini (TV):

Terreni	fog. 2 mappale 69	terreno	mq 2.496
Terreni	fog. 2 mappale 106	terreno	mq 1.846
Terreni	fog. 2 mappale 107	terreno	mq 3.715
Terreni	fog. 2 mappale 108	terreno	mq 1.561
Terreni	fog. 2 mappale 111	terreno	mq 5.243
Terreni	fog. 2 mappale 132	terreno	mq 760
Terreni	fog. 2 mappale 185	terreno	mq 6.618
Terreni	fog. 2 mappale 197	terreno	mq 4.026
Terreni	fog. 2 mappale 631	terreno	mq 550
Terreni	fog. 2 mappale 794	terreno	mq 2.625
Terreni	fog. 2 mappale 804	terreno	mq 1.200

Terreni	fog. 2 mappale 520/AA	terreno	mq 3.200
Terreni	fog. 2 mappale 520/AB	terreno	mq 277
Terreni	fog. 2 mappale 175/AA	terreno	mq 1.700
Terreni	fog. 2 mappale 175/AB	terreno	mq 448
Terreni	fog. 2 mappale 176/AA	terreno	mq 1.500
Terreni	fog. 2 mappale 176/AB	terreno	mq 123

e gravante anche su altri immobili intestati a terzi.

### 31. Iscrizione Contro del 26/06/2013 - Registro Particolare 2661 Reg. Generale 20065

Equitalia Nord S.P.A., Repertorio 372/11313 del 18/06/2013

Ipoteca Legale derivante da Ruolo (Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973), a favore di Equitalia Nord S.P.A., con sede in Milano, C.F.: 07244730961

capitale € 100.959,02      totale € 201.918,04

gravante, per il diritto di proprietà della quota di 1/1, sugli immobili siti in

San Zenone degli Ezzelini (TV):

Terreni	fog. 2 mappale 69	terreno	mq 2.496
Terreni	fog. 2 mappale 106	terreno	mq 1.846
Terreni	fog. 2 mappale 107	terreno	mq 3.715
Terreni	fog. 2 mappale 108	terreno	mq 1.561
Terreni	fog. 2 mappale 111	terreno	mq 5.243
Terreni	fog. 2 mappale 132	terreno	mq 760
Terreni	fog. 2 mappale 175	terreno	mq 1.700
Terreni	fog. 2 mappale 176	terreno	mq 1.500
Terreni	fog. 2 mappale 185	terreno	mq 6.618
Terreni	fog. 2 mappale 197	terreno	mq 4.026
Terreni	fog. 2 mappale 520	terreno	mq 3.200

Terreno	fog. 2 mappale 631	terreno	mq 550
Terreno	fog. 2 mappale 794	terreno	mq 2.625
Terreno	fog. 2 mappale 804	terreno	mq 1.200
Fabbricati	sez. A - fog. 2 mappale 70 sub 11-12	cat. D1 opificio	
Fabbricati	sez. A - fog. 2 mappale 100	area urbana	

32. Iscrizione Contro del 15/07/2014 - Registro Particolare 2830 Reg. Generale 18751

Giudice di Pace di Bassano del Grappa VI, Repertorio 1254/2013 del 11/12/2013

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, a favore di [REDACTED]

capitale € 2.092,16

totale € 9.000,00

gravante, per il diritto di proprietà della quota di 1/1, sugli immobili siti in

San Zenone degli Ezzelini (TV):

Terreni	fog. 2 mappale 69	terreno	mq 2.496
Terreni	fog. 2 mappale 106	terreno	mq 1.846
Terreni	fog. 2 mappale 107	terreno	mq 3.715
Terreni	fog. 2 mappale 108	terreno	mq 1.561
Terreni	fog. 2 mappale 111	terreno	mq 5.243
Terreni	fog. 2 mappale 132	terreno	mq 760
Terreni	fog. 2 mappale 185	terreno	mq 6.618
Terreni	fog. 2 mappale 197	terreno	mq 4.026
Terreni	fog. 2 mappale 631	terreno	mq 550
Terreni	fog. 2 mappale 794	terreno	mq 2.625
Terreni	fog. 2 mappale 804	terreno	mq 1.200
Terreni	fog. 2 mappale 520	terreno	mq 3.477
Terreni	fog. 2 mappale 175	terreno	mq 2.148

Terreni	fog. 2 mappale 176	terreno	mq 1.623
---------	--------------------	---------	----------

33. Trascrizione Contro del 04/08/2014 – Reg. Particolare 15888 Reg. Generale 21516

Ufficiale Giudiziario di Treviso, Repertorio 6042/2014 del 13/07/2014

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, a favore di  
Cassa di Risparmio del Veneto S.P.A. con sede a Padova, C. F.:  
02089931204, gravante, per il diritto di proprietà della quota di 1/1, sugli  
immobili siti in San Zenone degli Ezzelini (TV):

Terreni	fog. 2 mappale 69	terreno	mq 2.496
Terreni	fog. 2 mappale 106	terreno	mq 1.846
Terreni	fog. 2 mappale 107	terreno	mq 3.715
Terreni	fog. 2 mappale 108	terreno	mq 1.561
Terreni	fog. 2 mappale 111	terreno	mq 5.243
Terreni	fog. 2 mappale 132	terreno	mq 760
Terreni	fog. 2 mappale 185	terreno	mq 6.618
Terreni	fog. 2 mappale 197	terreno	mq 4.026
Terreni	fog. 2 mappale 631	terreno	mq 550
Terreni	fog. 2 mappale 794	terreno	mq 2.625
Terreni	fog. 2 mappale 804	terreno	mq 1.200
Terreni	fog. 2 mappale 520/AA	terreno	mq 3.200
Terreni	fog. 2 mappale 520/AB	terreno	mq 277
Terreni	fog. 2 mappale 175/AA	terreno	mq 1.700
Terreni	fog. 2 mappale 175/AB	terreno	mq 448
Terreni	fog. 2 mappale 176/AA	terreno	mq 1.500
Terreni	fog. 2 mappale 176/AB	terreno	mq 123
Fabbricati	sez. A - fog. 2 mappale 70 sub 11-12	cat. D1 opificio	

Fabbricati sez. A - fog. 2 mappale 100 ente urbano

gravante, per il diritto di proprietà della quota di 667/1000, sugli immobili  
siti in San Zenone degli Ezzelini (TV):

Fabbricati sez. B - fog. 6 mappale 524 sub 10 cat. A2 abitazione civile

Fabbricati sez. B - fog. 6 mappale 524 sub 11 cat. A2 abitazione civile

Fabbricati sez. B - fog. 6 mappale 524 sub 12 cat. C6 rimessa

Fabbricati sez. B - fog. 6 mappale 524 sub 13 cat. C6 rimessa

Fabbricati sez. B - fog. 6 mappale 524 sub 19 cat. C2 magazzino

Fabbricati sez. B - fog. 6 mappale 524 sub 20 cat. C2 magazzino

e gravante anche su altri immobili intestati a terzi.



<b>Mapp. 185</b>	<b>semin. arbor.</b>	<b>cl. 3</b>	<b>sup.mq 6.618</b>	<b>r.d. € 41,01</b>	<b>r.a. € 29,05</b>
<b>Mapp. 197</b>	<b>semin. arbor.</b>	<b>cl. 4</b>	<b>sup.mq 4.026</b>	<b>r.d. € 20,79</b>	<b>r.a. € 15,59</b>
<b>Mapp. 631</b>	<b>semin. arbor.</b>	<b>cl. 3</b>	<b>sup.mq 550</b>	<b>r.d. € 3,41</b>	<b>r.a. € 2,41</b>

Provenienza:

- Atto di Cessione di Azienda con immobili, stipulato dal Notaio Dott. Battista Parolin, Rep. n. 171.562, Racc. n. 34.910 del 02.10.2003, registrato a Montebelluna il 15.10.2003 al n. 245 serie 2U, trascritto a Treviso il 31.10.2003 con R.P. 31.037 - R.G. 46.299.

Servitù:

- Come riportato nell'atto di provenienza, gli immobili sono stati <<trasferiti con particolare riguardo allo stato di fatto in cui si trovano, ben noto alle Parti, con relativi diritti, ragioni, accessioni, servitù attive e passive esistenti ed esercitate, apparenti e non, richiamando le servitù costituite con gli atti:
    - o in data 25.11.1998, n. 136.436 di rep. B. Parolin, trascritto a Treviso il 02.12.1998 nn. 36545-6/24985-6;
    - o in data 9.11.1999 – 24.11.1999, nn.ri 142924, 143216 di rep. in autentica notaio suddetto, trascritto a Treviso il 15.12.1999 ai nn.ri 44056-7/28259-60.
- Il percorso di dette servitù corre in aderenza di parte del confine sud del mapp.70 sub 12>>.

Accollo di mutuo ipotecario dalla provenienza:

- Come riportato nell'atto di provenienza, gli immobili sono stati trasferiti con <<il debito verso Veneto Banca a fronte del mutuo ipotecario concesso con atto in

data 2.9.2003 n. 170822 di rep., n.4790 di racc., del Dr. Battista Parolin di Montebelluna ivi registrato l'8.9.2003 ai nn.ri 37248/8561, per l'importo erogato di Euro 1.250.000,00>>.

Catasto Terreni – foglio 2

<b>Mapp. 520 AA</b>	<b>seminativo</b>	<b>cl. 3</b>	<b>sup.mq 3.200</b>	<b>r.d. € 19,83</b>	<b>r.a. € 13,22</b>
<b>Mapp. 520 AB</b>	<b>semin. arbor.</b>	<b>cl. 3</b>	<b>sup.mq 277</b>	<b>r.d. € 1,72</b>	<b>r.a. € 1,22</b>

Provenienza - Mapp. 520:

- Atto Notaio Dott. Alessandro Todescan, Rep. n. 183.017, Racc. n. 39.578 del 03.05.2007, trascritto a Treviso il 18.05.2007 con R.P. 13.558 - R.G. 23.987.

Catasto Terreni – foglio 2

<b>Mapp. 175 AA</b>	<b>seminativo</b>	<b>cl. 3</b>	<b>sup.mq 1.700</b>	<b>r.d. € 10,54</b>	<b>r.a. € 7,02</b>
<b>Mapp. 175 AB</b>	<b>semin. arbor.</b>	<b>cl. 3</b>	<b>sup.mq 448</b>	<b>r.d. € 2,78</b>	<b>r.a. € 1,97</b>
<b>Mapp. 176 AA</b>	<b>seminativo</b>	<b>cl. 3</b>	<b>sup.mq 1.500</b>	<b>r.d. € 9,30</b>	<b>r.a. € 6,20</b>
<b>Mapp. 176 AB</b>	<b>semin. arbor.</b>	<b>cl. 3</b>	<b>sup.mq 123</b>	<b>r.d. € 0,76</b>	<b>r.a. € 0,54</b>

Provenienza - Mapp. 175-176:

- Atto Notaio Dott. Giuseppe Fietta, Rep. n. 184.513, Racc. n. 58.712 del 30.12.2008, trascritto a Treviso il 19.01.2009 con R.P. 1.362 - R.G. 1.946.

A seguire, si riassumono **le TRASCRIZIONI e le ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI** individuate, interessanti gli immobili ubicati in Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV), oggetto della presente valutazione:

A. Nell'atto di Cessione d'Azienda con immobili venne richiamata l'ipoteca dipendente dal mutuo ipotecario concesso dalla Veneto Banca in data 2/9/2003 al n.170.822 di rep./4790 di racc. del Notaio B. Parolin suddetto, registrato a Montebelluna l'8.9.2003 al n.1734 pubblici, garantito da ipoteca accesa presso la conservatoria dei registri immobiliari di Treviso in data 9.9.2003 ai nn.ri 37248/8561.

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di Veneto Banca Società Cooperativa per Azioni con sede Montebelluna (TV), Codice fiscale 00208740266;

capitale € 1.500.000,00      interesse 4,195%

spese € 1.200.000,00      totale € 2.700.000,00

durata 9 anni

La società cessionaria si è accollata il mutuo suddetto e pertanto è subingredita alla società cedente nella posizione verso la banca mutuante e dipendente dal ripetuto contratto di mutuo, in ogni sua parte e nel suo complesso.

Sono presenti due annotazioni successive:

- Annotazione presentata il 03/05/2004, R.G. 18679, R.P. 2217

Erogazione a saldo.

- Annotazione presentata il 12/03/2010, R.G. 8729, R.P. 1292

Surrogazione ai sensi dell'art. 8, comma 2 del D.L. 7/2007

B. Nell'atto di Cessione d'Azienda con immobili vennero richiamate le servitù costituite con gli atti:

- in data 25.11.1998 n.136.436 di rep. Notaio Battista Parolin di Montebelluna, trascritto a Treviso il 2.12.1998 nn.36545-6/24985-6;

-in data 9.11.1999-24.11.1999 nn.ri 142924, 143216 di rep. in autentica Notaio suddetto, trascritto a Treviso il 15.12.1999 ai nn.ri 44056-7/28259-60. Il percorso di dette servitù corre in aderenza di parte del confine sud del mapp.70 sub 12.

1. Iscrizione Contro del 03/07/2007 - Registro Particolare 8691 Reg. Generale 32092

Notaio Dott. Bernini Edoardo, Repertorio 9435/3210 del 28/06/2007

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di Veneto Banca Società Cooperativa per Azioni con sede Montebelluna (TV), Codice fiscale 00208740266;

capitale € 2.700.000,00      tasso interesse annuo 6,536%

spese € 2.160.000,00      totale € 4.860.000,00

gravante per il diritto di proprietà della quota di 1/1 su immobili siti in San Zenone degli Ezzelini (TV)

Fabbricati      sez. A, fog. 2, mapp. 70 sub 11 e 12, mapp. 100

Terreni      fog. 2, mapp. 69, 106, 107, 108, 111, 132, 185, 197, 631, 794, 804  
con Annotazione R.P. n. 3985 R.G. 24953 del 08/07/2010 (Rinegoziazione mutuo)

2. Iscrizione Contro del 02/05/2012 - Registro Particolare 1858 Reg. Generale 13112

Tribunale di Castelfranco Veneto (TV), Repertorio 225/2012 del 14/04/2012

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, a favore di Cassa di Risparmio del Veneto S.P.A. con sede a Padova, C. F.: 02089931204

capitale € 142.114,36      interessi € 37.000,00

spese € 20.885,64      totale € 200.000,00

gravante, per il diritto di proprietà della quota di 1/1, sugli immobili siti in San Zenone degli Ezzelini (TV):

Terreni fog. 2 mapp. 69, 106, 107, 108, 111, 132, 185, 197, 631, 794,  
804, 520/AA, 520/AB, 175/AA, 175/AB, 176/AA, 176/AB

Fabbricati sez. A, fog. 2, mapp. 70 sub 11 e 12, mapp. 100

e gravante altresì su altri immobili anche intestati a terzi.

3. Iscrizione Contro del 22/06/2012 - Registro Particolare 2699 Reg. Generale 19205

Tribunale di Treviso, Repertorio 2164/2012 del 05/04/2012

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, a favore di 

capitale € 755.000,00 interessi € 15.000,00

spese € 30.000,00 totale € 800.000,00

gravante, per il diritto di proprietà della quota di 1/1, sugli immobili siti in  
San Zenone degli Ezzelini (TV):

Terreni fog. 2 mapp. 69, 106, 107, 108, 111, 132, 185, 197, 631, 794,  
804, 520/AA, 520/AB, 175/AA, 175/AB, 176/AA, 176/AB

e gravante altresì su altri immobili anche intestati a terzi.

4. Iscrizione Contro del 22/08/2012 - Registro Particolare 3840 Reg. Generale 26552

Tribunale di Udine, Repertorio 1926/2012 del 30/07/2012

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, a favore di Hypo Alpe  
Adria Leasing SRL, con sede in Udine (UD), C.F.: 02338310309

capitale € 538.752,50 totale € 560.000,00

gravante, per il diritto di proprietà della quota di 1/1, sugli immobili siti in  
San Zenone degli Ezzelini (TV):

Terreni fog. 2 mapp. 69, 106, 107, 108, 111, 132, 185, 197, 631, 794,  
804, 520/AA, 520/AB, 175/AA, 175/AB, 176/AA, 176/AB

e gravante altresì su altri immobili anche intestati a terzi.

5. Iscrizione Contro del 26/06/2013 - Registro Particolare 2661 Reg. Generale 20065

Equitalia Nord S.P.A., Repertorio 372/11313 del 18/06/2013

Ipoteca Legale derivante da Ruolo (Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973), a

favore di Equitalia Nord S.P.A., con sede in Milano, C.F.: 07244730961

capitale € 100.959,02                      totale € 201.918,04

gravante, per il diritto di proprietà della quota di 1/1, sugli immobili siti in

San Zenone degli Ezzelini (TV):

Terreni                      fog. 2 mapp. 69, 106, 107, 108, 111, 132, 175, 176, 185, 197,  
520, 631, 794, 804

Fabbricati                sez. A, fog. 2, mapp. 70 sub 11 e 12, mapp. 100

6. Iscrizione Contro del 15/07/2014 - Registro Particolare 2830 Reg. Generale 18751

Giudice di Pace di Bassano del Grappa VI, Repertorio 1254/2013 del 11/12/2013

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, a favore di 

capitale € 2.092,16                      totale € 9.000,00

gravante, per il diritto di proprietà della quota di 1/1, sugli immobili siti in

San Zenone degli Ezzelini (TV):

Terreni                      fog. 2 mapp. 69, 106, 107, 108, 111, 132, 185, 197, 631, 794,  
804, 520, 175, 176

7. Trascrizione Contro del 04/08/2014 – Reg. Particolare 15888 Reg. Generale 21516

Ufficiale Giudiziario di Treviso, Repertorio 6042/2014 del 13/07/2014

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, a favore di  
Cassa di Risparmio del Veneto S.P.A. con sede a Padova, C. F.:  
02089931204, gravante, per il diritto di proprietà della quota di 1/1, sugli  
immobili siti in San Zenone degli Ezzelini (TV):

Terreni fog. 2 mapp. 69, 106, 107, 108, 111, 132, 185, 197, 631, 794,  
804, 520/AA, 520/AB, 175/AA, 175/AB, 176/AA, 176/AB

Fabbricati sez. A, fog. 2, mapp. 70 sub 11 e 12, mapp. 100

e gravante altresì su altri immobili anche intestati a terzi.

Per eventuali altre risultanze si rimanda comunque alla certificazione notarile  
ventennale, alla data odierna non ancora redatta, a cui sarà da farsi riferimento.

B. Dalle ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di  
Vicenza – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bassano del Grappa,  
per la società fallita, sono state individuate le seguenti formalità, in ordine  
cronologico:

1. Trascrizione a Favore del 11/11/2008 – Reg. Particolare 6709 Reg. Generale 10528

Notaio Dott. Stefani Massimo, Repertorio 35116/10433 del 04/11/2008

Atto di Acquisto immobili siti in Bassano del Grappa (VI)

Terreni	foglio 30	mappale 1881	mq 21
Terreni	foglio 30	mappale 1980	mq 340
Terreni	foglio 30	mappale 1982	mq 133
Terreni	foglio 30	mappale 1981	mq 28
Terreni	foglio 30	mappale 1983	mq 47

2. Trascrizione a Favore del 11/11/2008 – Reg. Particolare 6710 Reg. Generale 10529

Notaio Dott. Stefani Massimo, Repertorio 35116/10433 del 04/11/2008

Atto di Vincolo di Capacità Edificatoria

A favore degli immobili siti in Bassano del Grappa (VI)

Terreni	foglio 30	mappale 1980	mq 340
Terreni	foglio 30	mappale 1982	mq 133

3. Trascrizione a Favore del 11/11/2008 – Reg. Particolare 6711 Reg. Generale 10530

Notaio Dott. Stefani Massimo, Repertorio 35116/10433 del 04/11/2008

Atto di Vincolo di Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

su immobili siti in Bassano del Grappa (VI)



Pertanto, dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – **Ufficio Provinciale di Vicenza** – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di **Bassano del Grappa**, alla data del 01.04.2016, preso atto degli atti di aggiornamento catastale interessanti gli immobili oggetto delle trascrizioni precedentemente elencate e di cui nella presente relazione si omette di citare gli estremi, la società fallita non risulta più intestataria di beni immobili a Bassano del Grappa (VI).

Per eventuali altre risultanze si rimanda comunque alla certificazione notarile ventennale, alla data odierna non ancora redatta, a cui sarà da farsi riferimento.

C. Dalle ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Udine – Territorio, per la società fallita, sono state individuate le seguenti formalità, in ordine cronologico:

1. Trascrizione a Favore del 19/10/2001 – Reg. Part. 22103 Reg. Gen. 30083

Notaio Dott. Edoardo Bernini, Repertorio 92 del 15/10/2001

Atto di Acquisto immobili siti in Carlino (UD)

Terreni            foglio 18            mappale 48            consistenza mq 16.930

2. Iscrizione Contro del 19/10/2001 – Reg. Particolare 4424 Reg. Generale 30084

Notaio Dott. Bernini Edoardo, Repertorio 93 del 15/10/2001

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo, a favore di "Veneto Banca Soc. Coop. per Azioni a R.L." con sede a Montebelluna (TV), Codice fiscale 00208740266, per un totale complessivo di £ 5.400.000.000, gravante su immobili siti in Carlino (UD)

Terreni            foglio 18            mappale 48            consistenza mq 16.930

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione R.P. n. 150 – R.G. 1730 del 17/01/2003 (restrizione di beni)
2. Annotazione R.P. n. 549 – R.G. 4345 del 07/02/2003 (quietanza e conferma)
3. Annotazione R.P. n. 550 – R.G. 4346 del 07/02/2003 (riduzione di somma)
4. Annotazione R.P. n. 1454 – R.G. 9305 del 22/03/2006 (restrizione di beni)
5. Annotazione R.P. n. 3794 – R.G. 23429 del 11/07/2007 (restrizione di beni)
6. Annotazione R.P. n. 1097 – R.G. 6973 del 16/03/2010 (surrogazione  
ai sensi dell'art. 8, comma 2 del D.L. 7/2007)

3. Trascrizione Contro del 22/10/2002 – Reg. Particolare 22071 Reg. Generale 30190

Notaio Dott. Peresson Lucia, Repertorio 8655 del 16/10/2002

Atto di Conferimento in società immobili siti in Carlino (UD)

Terreni foglio 18 mappale 63 cons. mq 7.700 quota 1/1

Terreni foglio 18 mappale 64 cons. mq 1.095 quota 1/2

Contro: STR Engineering S.R.L. con sede a San Zenone degli Ezzelini

a Favore:

[REDACTED]

[REDACTED]

4. Trascrizione Contro del 23/07/2004 – Reg. Particolare 16123 Reg. Generale 23175

Notaio Dott. Fietta Giuseppe, Repertorio 141383 del 25/06/2004

Atto di Conferimento in società immobili siti in Carlino (UD)

Terreni foglio 18 mappale 65 cons. mq 8.135 quota 1/1

Terreni foglio 18 mappale 64 cons. mq 1.095 quota 1/2

Contro: STR Engineering S.R.L. con sede a San Zenone degli Ezzelini

a Favore: STR Engineering S.P.A. con sede a Bassano del Grappa (VI)

Pertanto, dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – **Ufficio Provinciale di Udine** – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, alla data del 01.04.2016, preso atto degli atti di aggiornamento catastale interessanti gli immobili oggetto delle trascrizioni precedentemente elencate e di cui nella presente relazione si omette di citare gli estremi, la società fallita non risulta intestataria di beni immobili in Provincia di Udine.

Per eventuali altre risultanze si rimanda comunque alla certificazione notarile ventennale, alla data odierna non ancora redatta, a cui sarà da farsi riferimento.

## 6 – CRITERI DI STIMA E METODI DI VALUTAZIONE

Il valore della stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la stessa, avendo ogni valutazione un proprio fine, movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti ed i beni oggetto di valutazione.

Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e in un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dalla motivazione della richiesta discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

Il quesito postomi riferisce di determinare il più probabile "valore di mercato" e il più probabile "valore in caso di vendita forzata", ossia nel caso in cui il venditore sia costretto a vendere o non possa comunque svolgere un appropriato periodo di marketing. Si ricorda che la vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento.

Nella ricerca del valore di mercato è necessario quindi condividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito posto.

Il valore di mercato è quindi da intendersi, così come definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione, capitolo 4, 2.2 ossia: *"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo*

*un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

Durante le operazioni peritali sono stati esaminati i beni immobili oggetto di stima e sono stati reperiti vari dati che, interpolati con gli altri elementi acquisiti nel corso delle ricerche e delle analisi, hanno portato alla stesura definitiva della presente perizia.

Per quanto riguarda i terreni, come definito dal Piano degli Interventi vigente, gli stessi ricadono in varie zone territoriali, con diverse caratteristiche e potenzialità.

Si rileva come i fabbricati siano poco confrontabili con altri. Essi infatti sono stati realizzati in varie epoche e con diverse tipologie costruttive. L'intera area “edificata” necessita di riqualificazione, anche con demolizioni e bonifica del sito.

A parere dello scrivente, non è possibile procedere con il metodo finanziario che consiste nello stimare il bene con capitalizzazione dei redditi presenti e futuri, anche se gli immobili risultano in parte concessi in locazione. Infatti gli immobili in parte non risultano ultimati e in parte addirittura sono pericolanti e inagibili.

Valutato che trattasi, come sopra già accennato, di beni con diverse caratteristiche e destinazioni nonché realizzati in diversi momenti con varie tipologie costruttive, sono state sin da subito individuate le varie caratteristiche, per una migliore comprensione della conformazione e quantificazione dei compendi immobiliari riguardanti la proprietà del fallimento.

La presente perizia di stima è stata redatta in base ai seguenti criteri:

- per i terreni, attraverso la comparazione di compravendite simili, che consente di indicare il più probabile valore di mercato attraverso il confronto con valori e prezzi normali di compravendite di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

- per il fabbricato ad uso produttivo, costruito nell'anno 1993, vista la tipologia, si ritiene corretto applicare il metodo di stima del costo, determinando il costo di

riproduzione deprezzato in considerazione dell'obsolescenza, della vetustà e dello stato specifico dell'immobile, anche in base all'esperienza del valutatore;

- per i fabbricati pericolanti e per il sito da "bonificare", attraverso la stima dell'area come semplice terreno e la quantificazione dei costi presunti per la sistemazione del sito.

Al fine di indicare il valore per la vendita forzata, è stata opportunamente praticata una riduzione del valore di mercato, causa la particolare situazione e l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto con tale tipologia di vendita. Nel deprezzamento, quantificato con una riduzione del 15%, si tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima fra la vendita al libero mercato e la vendita in asta dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto all'asta rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Queste differenze in via indicativa e non esaustiva si individuano come a seguire:

- nella mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle diverse modalità fiscali fra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti all'asta;
- nella mancanza di garanzie per vizi del bene venduto;
- nelle diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e per degrado estetico) che potrebbero intervenire fra la data di stima e quella di aggiudicazione;
- mancanza di buona parte dei necessari certificati di agibilità e di conformità degli impianti.

Essendo gli immobili in parte occupati con contratto di affitto e in parte utilizzati da terzi senza titolo (o con titolo alla data odierna non noto al sottoscritto e alla curatela), sarà opportuno prevedere un'ulteriore svalutazione del 10%, per un totale complessivo

del  $(15\%+10\%=) 25\%$ , in considerazione questo, che non fosse possibile liberarli, dalle occupazioni a qualsiasi titolo, prima della vendita.

La descrizione è stata divisa in capitoli individuando e descrivendo dettagliatamente i beni oggetto di stima. Alla fine della presente perizia vengono inseriti gli allegati.

Tutto ciò premesso mi accingo allo svolgimento del compito affidatomi al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni e, successivamente, il più probabile valore degli stessi in condizioni di vendita forzata.

## **7 - DETERMINAZIONE DEI PIU' PROBABILI**

### **VALORI UNITARI DI MERCATO**

In ogni perizia di stima la metodologia è concettualmente unica e si effettua mediante il confronto. Stimare un immobile significa determinare il più probabile valore dello stesso sulla base di prezzi riscontrabili sul mercato relativi a beni con caratteristiche simili, ubicati in zone limitrofe, venduti in condizioni di mercato ordinarie, in un determinato tempo, in un preciso momento storico, in uno specifico luogo, sempre in base al principio dell'ordinarietà.

Il giudizio di stima rappresenta una previsione: infatti il prezzo è una quantità di denaro per cui un bene è già stato scambiato, mentre il valore rappresenta la quantità di denaro con cui in condizioni ordinarie un bene potrà essere scambiato.

Gli immobili da stimare di seguito verranno trattati autonomamente in base alle loro qualità (terreni o fabbricati), alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, alla loro destinazione e alla loro vetustà ed obsolescenza.

Si evidenzia che il mercato immobiliare nella Provincia di Treviso in questo particolare momento storico è influenzato negativamente da un insieme di fattori che causano la diminuzione dei prezzi, quali l'aumento della disoccupazione con perdita di posti di lavoro, la diminuzione delle transazioni, l'aumento dei tempi di vendita, la crisi delle locazioni ed il crollo dei canoni d'affitto, la diminuzione dei prezzi degli immobili, la grande quantità di immobili in vendita nel mercato, il fallimento di innumerevoli ditte, l'aumento dell'indebitamento delle aziende e i limitati prestiti concessi dagli istituti di credito. Si rileva inoltre la caduta dei consumi generata dalla perdita di valore degli immobili e dall'effetto che tale riduzione ha prodotto su milioni di proprietari ai quali è venuta improvvisamente a mancare quella sorta di "copertura assicurativa" che da

sempre ha rappresentato la consapevolezza di poter contare su un bene immobile e sulla sua rivalutazione nel tempo.

Dall'indagine di mercato è emerso infatti che il mercato fondiario lancia inequivocabili segnali di rallentamento anche nella nostra Regione. A favorire una flessione degli acquisti in prima linea c'è la difficoltà di accesso al credito. Gli acquirenti extra agricoli, da parte loro, sono frenati dalle incerte prospettive d'investimento. A tal proposito si evidenzia che il Consiglio dei Ministri ha licenziato in via definitiva, in data 12 maggio 2016, la Camera dei Deputati ha approvato la legge sul "Contenimento del consumo di suolo e riuso del suolo edificato", che ora passerà al Senato. Tale legge dà priorità al riuso e alla riqualificazione degli edifici esistenti, bloccando l'espansione edilizia al fine di difendere l'uso agricolo dei terreni coltivati, tutelando e valorizzando il paesaggio. Essa infatti, in coerenza con gli articoli 9, 44 e 117 della Costituzione con la Convenzione europea del paesaggio sottoscritta a Firenze il 20 ottobre 2000 ratificata dall'Italia con legge 9 gennaio 2006, n. 141 e con gli articoli 11 e 191 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea, detta principi fondamentali per la valorizzazione e la tutela del suolo, con particolare riguardo alle superfici agricole e alle aree sottoposte a tutela paesaggistica, al fine di promuovere e tutelare l'attività agricola, il paesaggio e l'ambiente, nonché di contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici, anche in funzione della prevenzione e della mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico e delle strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici.

Se si considerano i costi per riqualificazione, costruzione e/o ristrutturazione che negli ultimi anni sono aumentati anche a causa delle nuove normative sul risparmio energetico e sulle tipologie costruttive delle strutture degli edifici, i limitati potenziali acquirenti sono sempre più attenti al costo iniziale degli immobili da trasformare, vista anche la generale ampia disponibilità di offerta di terreni edificabili in vendita.

Come rilevabile dal Certificato di Destinazione Urbanistica, gli immobili oggetto di valutazione risultano ricadere in varie zone territoriali omogenee, e in particolare:

- zona storica o di identificazione culturale;
- zona per insediamenti commerciali e artigianali di contenuto impatto ambientale;
- zona agricola di interesse paesaggistico;
- zona per attrezzature pubbliche e di interesse generale;
- una piccola parte in zona residenziale consolidata.

Per determinare i valori dei terreni, in parte già edificati, si è ritenuto, scindendo il valore dell'area di sedime e la parte scoperta pertinenziale, dal valore dei fabbricati realizzati sulla stessa.

Si è effettuata un'accurata ricerca di mercato presso Studi Tecnici ed Agenzie Immobiliari attive nella zona, al fine di reperire informazioni sulle quotazioni medie di libero mercato. Sono state prese ulteriori informazioni in base a dati ufficiali dell'Agenzia delle Entrate di Treviso (catasto e conservatoria), ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare ed ai Valori Agricoli Medi.

Per le varie aree edificabili, parzialmente già edificate, si sono tenute presenti le attuali caratteristiche urbanistiche e le potenzialità delle zone in cui gli immobili si trovano inseriti, nonché la loro ubicazione, la potenzialità edificatoria e l'esposizione; pertanto in base alle ricerche di mercato effettuate vengono stabiliti i valori unitari, così come di seguito indicato:

- si premette che sui mappali interessati dai compendi "B", "C" e "D", attualmente è previsto l'obbligo di piano urbanistico attuativo come previsto dalle N.T.O., art. 68, punto 13: *"Per quanto riguarda le sottozone D3/1 e A2 a Liedolo, dovrà essere previsto un unico strumento urbanistico e gli interventi sono disciplinati dalla scheda puntuale allegata alle presenti NTO del PI."* e pertanto esiste l'obbligo di rispetto della normativa **"Ambito di ricostruzione ex**

**Fornaci Serena di Liedolo nelle sottozone D/3/1 e A/2**", come meglio descritto nel C.D.U. allegato;

- zona "A/2" storica o di identificazione culturale, considerato il non affaccio diretto alla strada di via Ferraro Primo, la mancanza di realizzazione di opere di urbanizzazione, ed i costi per la realizzazione delle stesse in caso di edificazione futura, si è ritenuto opportuno applicare un valore unitario di €/mq 35,00. Si precisa che dal valore dell'area così determinato, dovranno essere opportunamente detratti i futuri presunti costi da sostenere per eventuali bonifiche, demolizioni e la riqualificazione dell'area.
- zona "D3/1" per insediamenti commerciali e artigianali di contenuto impatto ambientale, un valore unitario di €/mq 35,00.
- zona "C1.1/1" residenziale consolidata: considerato che l'area non si presta ad essere edificata autonomamente a causa delle limitate dimensioni, si è ritenuto opportuno applicare un valore di €/mq 30,00.

Riassumendo, quindi, i valori unitari da applicare possono essere così individuati:

<u>z.t.o. "A/2"</u>	<u>€/mq 35,00</u>
<u>z.t.o. "D3/1"</u>	<u>€/mq 35,00</u>
<u>z.t.o. "C1.1/1"</u>	<u>€/mq 30,00</u>

Per quanto riguarda invece la valutazione del terreno agricolo, si è provveduto al reperimento dei valori agricoli medi della Provincia di Treviso, relativi alla zona agraria corrispondente. Tali valori vengono determinati annualmente dalla Commissione Provinciale. Le tabelle dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.) della Provincia di Treviso per l'anno 2015, identificano il Comune di San Zenone degli Ezzelini nella regione agraria numero 4 e prevedono per la coltura a seminativo e seminativo arborato un valore agricolo per ettaro di euro 80.000,00, per la coltura a seminativo irriguo €/ha 85.000,00 per la coltura a prato €/ha 65.000,00 e per l'incolto produttivo €/ha 22.000,00. Da

un'indagine di mercato presso Professionisti che operano nella zona, è risultato che di fatto i terreni agricoli nel territorio di San Zenone degli Ezzelini, specie se limitrofi ad abitazioni o in contiguità di zone edificate e con affaccio alla strada pubblica, in condizione di libero mercato, possono talvolta avere un valore leggermente superiore rispetto a quanto previsto dalle tabelle dei valori agricoli medi determinati dalla Commissione Provinciale. Sebbene infatti il valore di comune commercio di detti terreni è comunque generalmente coerente con quanto previsto dalle tabelle V.A.M., in alcuni casi può risultare anche inferiore o maggiore. Tutto ciò all'interno di un mercato immobiliare per compravendite, del tutto statico, cui consegue una difficoltà oggettiva per l'esatta conoscenza dei possibili valori di compravendita. Da un'analisi visiva del terreno, appurati i caratteri locali della zona e fatte le opportune indagini di mercato, per lo stesso, viste le caratteristiche, l'ubicazione, l'accessibilità, la giacitura, la forma geometrica, la dimensione, i vincoli, la vicinanza a zone edificate, si ritiene opportuno applicare un valore pari ad €/mq 8,00 per terreno agricolo.

Per quanto attiene il valore della zona "FC/32", per attrezzature pubbliche e di interesse generale, tenuto conto della localizzazione e di quanto indicato in precedenza relativamente alle aree edificabili, considerato che il Comune di San Zenone degli Ezzelini ha stabilito, per le zone classificate "FC/32", dei valori di riferimento ai fini I.M.U., equiparando il valore delle stesse al valore agricolo, si ritiene opportuno indicare un valore pari a quest'ultimo aumentato del 50%, pertanto individuando un valore unitario pari a €/mq 12,00 per terreno ricadente in zona per attrezzature pubbliche e di interesse generale.

Si precisa che nella nostra Regione è del tutto assente un listino informativo di quotazione immobiliari per quanto riguarda i valori dei terreni; basilare sarebbe infatti realizzare un Osservatorio trasparente dei valori reali dei terreni in comune commercio.

Rimane infine da rilevare il fatto che i terreni sono da sempre considerati “un bene rifugio” anche perché, a differenza degli edifici, “la terra non diventa mai vecchia”.

Relativamente invece ai valori unitari da attribuire al fabbricato esistente indicato con n. “1” nella planimetria allegata, edificato nel 1993 e non completamente ultimato, dalla ricerca di mercato è risultato, che per lo stesso, ovvero capannone avente destinazione produttiva, in base alle valutazioni fatte, considerando le caratteristiche intrinseche come la destinazione d'uso, la dimensione, la disposizione degli ambienti, l'accessibilità, il piano, le altezze, l'orientamento, la luminosità, la vetustà, il livello di rifinitura economico, gli impianti non completi, il grado di manutenzione e conservazione generale e le caratteristiche estrinseche come l'inserimento in un contesto urbanistico da riqualificare, con limitato affaccio diretto ad una strada pubblica, e comparando lo stesso ad altri immobili simili per dimensione e caratteristiche, si ritiene che il più probabile valore unitario di mercato, anche in base al costo di riproduzione deprezzato in considerazione dell'obsolescenza, della vetustà e dello stato specifico dell'immobile, possa essere così riassunto e suddiviso:

- |   |             |
|---|-------------|
| - zona ricovero mezzi e lavorazione (h= 6,00) | €/mq 260,00 |
| - zona ricovero mezzi e lavorazione (h= 2,80) | €/mq 210,00 |
| - magazzino interrato (h= 2,55)               | €/mq 150,00 |
| - uffici piano terra (h= 2,70)                | €/mq 350,00 |
| - uffici piano primo (h= 2,70)                | €/mq 235,00 |

Si precisa che i valori del fabbricato sovraesposti sono al netto dei terreni sottostanti e pertinenziali che, come sopra già specificato, vengono valutati autonomamente.

Infine, per i fabbricati che si presentano in parte addirittura pericolanti e inagibili e per il sito da “bonificare”, si procederà alla quantificazione dei costi presunti per la sistemazione del sito.

Nel redigere la presente perizia di stima sono state tenute presenti le attuali caratteristiche urbanistico-ambientali peculiari della zona in cui gli immobili si trovano inseriti, nonché la loro ubicazione, le caratteristiche prevalenti e l'esposizione, ed in base alle ricerche di mercato effettuate sono stati quindi applicati i valori unitari sopra individuati.

Resta inteso che tutti i valori stimati, in caso di variazioni future delle qualità e potenzialità urbanistiche degli immobili, dovranno essere rideterminati in base agli eventuali nuovi parametri e destinazioni.

## **8 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

La presente perizia di stima è relativa a vari immobili ubicati in via Ferraro Primo, in Località Liedolo, zona a nord di San Zenone degli Ezzelini (TV), e più precisamente in una zona periferica ubicata a nord dell'abitato di Liedolo a circa km 3,5 dal centro di San Zenone degli Ezzelini, km 10 da Bassano del Grappa (VI), km 10 da Asolo (TV), km 20 da Montebelluna (TV) e km 40 da Treviso.

L'azienda fallita, aveva acquisito nel 2003 un'Azienda con immobili, costruiti in varie epoche, con varie tipologie costruttive e realizzati principalmente in base alle esigenze aziendali dell'ex Fornace Serena, che per molti decenni, sino agli anni '70 ha prodotto laterizi, svolgendo anche una funzione sociale ed economica non indifferente per la comunità di Liedolo e per i paesi limitrofi. Successivamente gli immobili sono stati sede, in parte di attività produttiva di solai in laterizio-cemento armato e in parte di un deposito di legname.

Gli immobili sinteticamente sono composti da terreni, in parte attualmente coltivati a prato e a seminativo, aventi una superficie di circa ettari 3 e da terreni edificati con sovrastanti opifici in parte utilizzati, anche se non ultimati, e in parte pericolanti e inagibili. I fabbricati pericolanti e le aree scoperte adiacenti, si presentano in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con presenza di attrezzature e mezzi da demolire, oltreché di materiali, quali calcinacci, materiali edili, fusti, isolanti e rifiuti di vario genere, il tutto quindi da smaltire.

La superficie catastale complessiva della proprietà è di circa mq 63.909.

Trattasi di immobili, situati lungo la strada comunale, consistenti quindi in terreni e fabbricati, aventi l'ingresso principale lungo la medesima strada.

Di seguito si descrivono singolarmente i vari beni:

**Compendio “A”**      area urbana.

E' composto da un'area urbana avente una superficie catastale di mq. 142. Tale area viene valutata autonomamente in quanto risulta completamente indipendente e non confinante con gli altri immobili, essendo ubicata ad ovest di via Ferraro Primo, ovvero dal lato opposto rispetto agli altri beni. L'area si presenta planimetricamente con una forma regolare, quasi pianeggiante e coltivata a prato. Al momento del sopralluogo risultava essere stato eseguito lo sfalcio dell'erba, pertanto il terreno è utilizzato da terzi.

Essa confina a nord con un'altra area scoperta, ad est con la strada comunale per circa 25 metri, a sud con un'altra area scoperta e ad ovest con un canale demaniale, completamente interrato, quasi parallelo alla strada comunale. Verso ovest è presente una recinzione con pali in legno e rete metallica, mentre gli altri lati non risultano delimitati.

Si evidenzia che un tempo su detta area sorgeva una piccola abitazione, della quale risulta una variazione catastale per demolizione totale risalente al 1983.

Tale area, ricadente in zona residenziale consolidata, risulta in posizione strategica, in quanto fronteggiante la strada asfaltata di via Ferraro Primo, e potrebbe essere appetibile per collegare alla strada pubblica i terreni agricoli posti ad ovest, di proprietà di terzi, che non confinano con la suddetta via, o per ampliare i giardini delle abitazioni limitrofe.

**Compendio “B”**      fabbricati e terreni.

E' composto da immobili aventi una superficie catastale complessiva di mq. 35.578. Tale compendio viene valutato autonomamente in quanto risulta completamente indipendente, essendo ubicato a nord della strada d'accesso privata, gravata da servitù di passaggio a favore di terzi, che corre in aderenza di parte del confine sud del mappale 70, sub 12.

E' costituito da un lotto di forma trapezoidale, comprendente vari mappali; la morfologia del terreno rispecchia le medesime caratteristiche dei fondi limitrofi, caratterizzati da una leggera pendenza verso sud ed una "depressione naturale" verso sud-est.

Al momento dei sopralluoghi gli immobili risultavano utilizzati, in parte in forza di contratti d'affitto che verranno elencati di seguito, ed in parte da terzi senza titolo, come terreni coltivabili o "deposito-discarda".

Esso confina a nord ed in parte ad est con una strada pubblica, non asfaltata e inerbita, ad est ed a sud principalmente con proprietà di terzi, senza qui delimitazioni con recinzioni e ad ovest con via Ferraro Primo e altri immobili delimitati da recinzioni. Allo stesso si accede da un cancello carraio, posizionato in posizione arretrata rispetto alla strada comunale, a sud-ovest del compendio, nella parte interessata a servitù di passaggio a favore di terzi. Pertanto il cancello, generalmente aperto, è utilizzato per accedere anche da parte di terzi.

Si evidenzia che un tempo su detto compendio sorgevano vari immobili e manufatti, in parte demoliti presumibilmente senza titolo abilitativo, utilizzati a suo tempo per i processi aziendali; anche le aree scoperte erano utilizzate come piazzali e/o deposito di materiali di varia natura.

L'area scoperta risulta in parte pavimentata tipo "a macchia di leopardo", in parte in calcestruzzo e in parte in asfalto, ed in molti punti si presenta deteriorata, anche a causa dell'abrasione e del passare del tempo. Una parte dei piazzali, non ancora pavimentata, presenta numerosi fogli di rete elettrosaldata a terra, forse perché c'era l'intenzione di fare un getto in calcestruzzo. Sono presenti dei tratti di recinzione, sia lungo la strada asfaltata, che in adiacenza agli immobili di terzi nonché lungo la strada secondaria posta a nord del compendio. Si evidenzia come spesso tali recinzioni si presentino in pessimo stato di conservazione e manutenzione; in particolare lungo via

Ferraro Primo un tratto risulta pericolante. All'interno del compendio sono presenti dei "terrapieni" in calcestruzzo e anche numerosi blocchi/lastre/massi in calcestruzzo alti circa m 2, posti come divisori all'interno dell'area. L'area quindi risulta solo parzialmente recintata e si presenta di superficie ampia, parzialmente pavimentata e parzialmente lasciata incolta, in stato di completo abbandono, con presenza di rifiuti di vario genere.

Nella zona nord del piazzale è inoltre esistente una zona dedicata alla pesa degli automezzi, con presenza di un box in muratura, di alcuni prefabbricati leggeri e di tettoie attualmente utilizzate come depositi, ma non accatastati.

Tale compendio, ricade in varie zone territoriali omogenee, e in particolare:

- Zona storica o di identificazione culturale "A/2" per circa mq.17.098
- Zona per insediamenti commerciali e artigianali "D3/1" per circa mq 16.980
- Zona agricola di interesse paesaggistico "Ea.2/5" per circa mq 1.500

Per quanto riguarda i fabbricati esistenti alla data del sopralluogo, sono stati visionati i tre edifici principali, la pesa per mezzi pesanti ed i piccoli manufatti non accatastati. Essi sono:

**Fabbricato individuato nella planimetria allegata con n° "1"**, posto a nord-ovest del compendio, edificato nel 1993 e non completamente ultimato, anche se utilizzato.

L'edificio ha una forma rettangolare, con direttrice est-ovest, indicativamente avente lunghezza metri 29,15 e larghezza m 19,30, pertanto con una superficie di sedime di circa mq 563 con altezza interna complessiva di circa m 6. Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra e uno interrato, ed è costituito da murature in parte in calcestruzzo ed in parte in laterizio, con solai in calcestruzzo a lastra predalles e copertura a falde inclinate.

L'edificio principale si compone dei seguenti locali: al piano terra sono dislocati i locali destinati a ricovero mezzi meccanici, lavorazione, officina, uffici, infermeria, spogliatoio, servizi igienici; al piano primo vi sono gli uffici ed servizi igienici, ed al piano interrato il magazzino e la centrale termica. Sono presenti due vani scala interni, uno che collega il piano terra con il piano primo, l'altro collega tutti e tre i livelli.

Il capannone presenta le seguenti finiture:

- intonaci civili, tranne che per le pareti dell'interrato e per le tramezzature divisorie interne;
- pavimento dell'interrato in calcestruzzo grezzo;
- pavimento del ricovero mezzi e lavorazioni in calcestruzzo;
- pavimenti della zona uffici in piastrelle;
- vani scala con pavimento in marmo;
- pareti spogliatoio e servizi igienici in laterizio con intonaco e tinteggiatura con pittura civile, pavimenti e rivestimenti in piastrelle;
- portoncini blindati e porte R.E.I. in alcuni locali;
- serramenti metallici, di colore grigio scuro, muniti di vetro per le finestre, con tipologia principalmente a nastro, poste sui lati nord e sud dell'edificio;
- portoni scorrevoli con struttura in metallo.

Si segnala che sono state riscontrate varie macchie di umidità sulle murature, sia per risalita che per infiltrazioni, e che il perdurare di detti fenomeni, se non risolti, comporterà anche il degrado delle strutture.

Relativamente agli impianti, si evidenzia che gli stessi sono stati realizzati presumibilmente nella fase costruttiva dell'immobile, e che non è stata fornita allo scrivente la documentazione attestante la conformità degli stessi, pertanto nulla si può esprimere in merito.

In generale si evince quindi che le finiture sono generalmente di tipo economico, in linea con le finiture di capannoni simili con i quali si sono comparati i valori medi di mercato, e che lo stato di conservazione e manutenzione generale è sufficiente, anche se per molti aspetti denotano una mancanza di costanza negli interventi manutentivi (es. per quanto riguarda intonaci, serramenti, impianti e altri manufatti che si presentano guasti o mancanti).

Per tale fabbricato non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità.

Si segnala inoltre che, sono state rilevate numerose difformità sia interne che prospettiche; in particolare internamente si rileva come siano stati ricavati, al piano primo, alcuni locali adiacenti agli uffici, con aumento della superficie calpestabile di oltre mq 140, senza idoneo titolo abilitativo.

Si riassumono le seguenti superfici:

- zona ricovero mezzi e lavorazione (h= 6,00)                      mq 218
- zona ricovero mezzi e lavorazione (h= 2,80)                      mq 170
- magazzino al piano interrato (h=2,55)                              mq 193
- uffici piano terra (h= 2,70)    mq 175
- uffici piano primo (h= 2,70)    mq 338 comprensivi

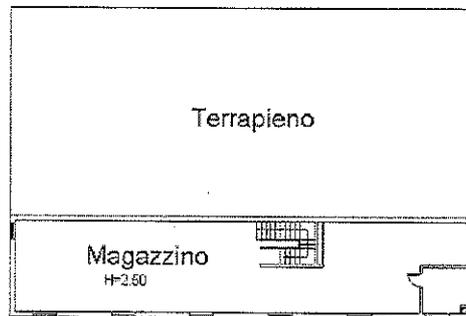
dei mq 140 di superficie realizzata senza idoneo titolo abilitativo.

Dall'Attestato di Prestazione Energetica, emesso in data 18.03.2015, a firma dell'Arch. Chiara Pilati di San Zenone degli Ezzelini (TV), emerge che l'edificio è in classe energetica "F". Il codice attestato è il n. 34581/2015, mentre il codice chiave è il n. 7c0515d617.

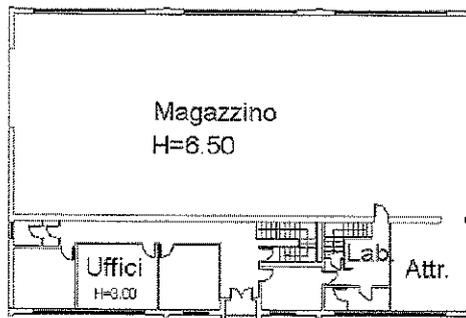
Estratto dalla planimetria catastale, San Zenone degli Ezz., foglio 2, mapp. 70, sub 11

Fabbricato "1"

## Piano Primo Sottost.



## Piano Terra



## Piano Primo



**Fabbricato individuato nella planimetria allegata con n° "2"**, posto nella parte centrale del compendio, edificato come indicato nell'atto di provenienza, in data anteriore al 01.09.1967, e originariamente utilizzato come essiccatoio di laterizi. Si ritiene che questo edificio sia l'unico edificio storico del compendio meritevole di essere ristrutturato allo scopo di conservare la memoria storica di quel sito. Purtroppo, con il crollo quasi totale del tetto, avanza il deperimento delle murature che sarà sempre più celere con il passare del tempo.

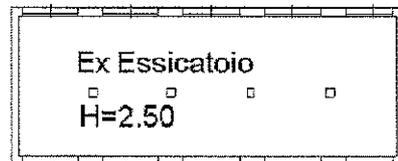
Lo stato attuale del degrado fisico e strutturale ed il celere deperimento dovuto all'abbandono, a parere dello scrivente, rende poco probabile il loro possibile recupero, anche per quanto attiene questo fabbricato, individuato puntualmente nella scheda allegata alle N.T.O. di P.I. vigente che lo classifica come "edificio da conservare". Tale circostanza, previa verifica statica e strutturale, dovrà comunque essere valutata anche con gli enti competenti.

L'edificio ha una forma rettangolare, con direttrice est-ovest, indicativamente avente lunghezza metri 26 e larghezza m 9, pertanto con una superficie di sedime di circa mq 234, con altezza interna fuori terra, rilevata dalla planimetria catastale, di circa m 8. Il fabbricato si sviluppa su due piani: terra e interrato. L'edificio è pericolante e pertanto non è stato possibile accedervi. Esso è costituito da murature in mattoni di laterizio non intonacati, con numerose forometrie disposte su tre livelli in maniera ordinata. Il tetto, quasi completamente crollato, è a due falde con struttura in legno e manto di copertura in tegole di laterizio; è ancora presente un abbaino sul quel poco che rimane della falda sud. Per quanto riguarda l'interrato, non essendo stato visionato, nulla si può riferire in merito.

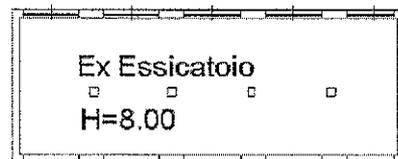
Come già indicato, tale fabbricato è fatiscente e pericolante, e pertanto di fatto inagibile. Per motivi di sicurezza, sarebbe opportuno provvedere ad una sua delimitazione mediante installazione di idonea recinzione.

Fabbricato "2"

## PIANO 1° SOTTOSTRADA



## PIANO TERRA



**Fabbricato individuato nella planimetria allegata con n° "3"**, posto nella parte sud est del compendio, edificato come indicato nell'atto di provenienza, in data anteriore al 01.09.1967, e originariamente utilizzato come officina e lavorazione materie prime. Vi è inoltre presente anche una cabina ENEL. Questo edificio, costruito presumibilmente in varie fasi e con differenti tipologie costruttive, in base alle esigenze aziendali dell'epoca, si presenta fatiscente e pericolante, con la copertura parzialmente crollata, pertanto di fatto inagibile.

L'edificio ha una forma articolata, indicativamente avente complessivamente lunghezza metri 52 e larghezza m 28, con una superficie di sedime di circa mq 1390, con altezza media interna rilevata dalla planimetria catastale di circa m 5,2. Il fabbricato si sviluppa principalmente su un piano fuori terra, in parte posizionato a quota inferiore

del piano campagna. Esso è costruito in aderenza ad altro fabbricato, di proprietà di terzi e utilizzato per deposito legname.

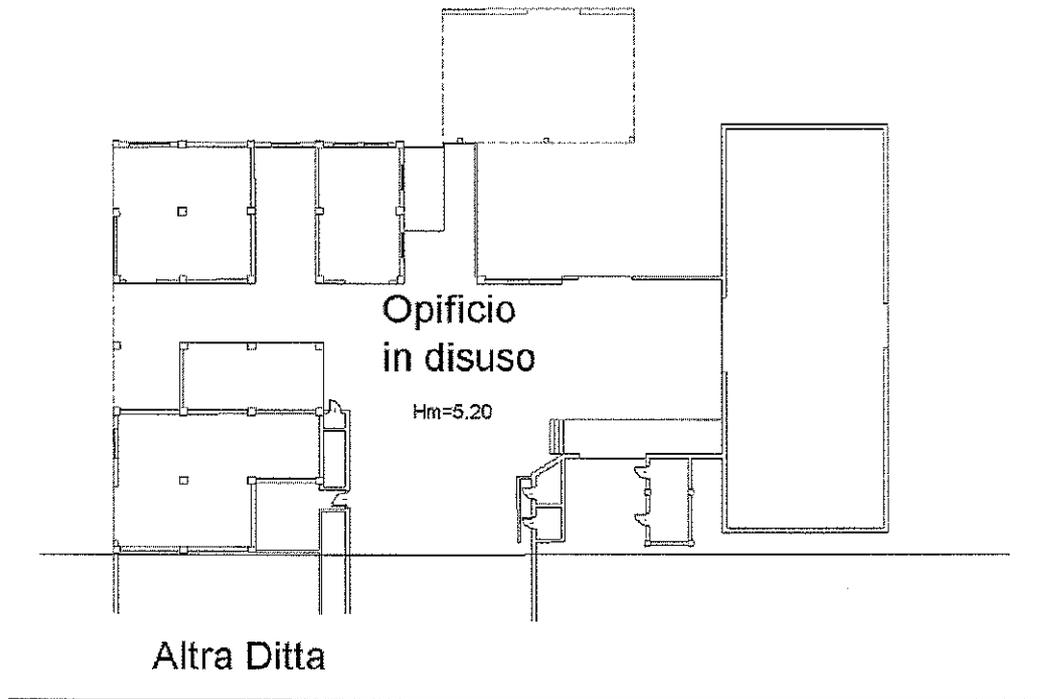
Come già indicato, l'edificio è pericolante, e pertanto non è possibile accedervi in sicurezza. Esso è costituito principalmente da murature in laterizio non intonacate, e parzialmente con strutture in calcestruzzo armato. La parte del tetto a falde con struttura in legno e manto di copertura in tegole di laterizio risulta quasi completamente crollata. Le coperture con strutture in calcestruzzo e in metallo sono in pessimo stato. Parte del manto di copertura della porzione con struttura in ferro è in pannelli prefabbricati di cemento-amianto (eternit). A tal proposito si relaziona che la Legge n. 257 del 27/03/1992 detta le norme per la cessazione dell'impiego e per lo smaltimento controllato dell'amianto. Allo stato attuale non è infatti più consentito l'utilizzo di tale materiale, poiché l'esposizione alle fibre di amianto comporta l'insorgenza di patologie gravi ed irreversibili per la salute dell'uomo. Pertanto tali pannelli in amianto dovranno essere trattati o smaltiti in base alle vigenti normative e sostituiti con materiali idonei, previa predisposizione di piano di lavoro con confinamento del materiale inquinante.

Alla data del sopralluogo all'interno del fabbricato risultavano presenti rifiuti di vario genere, soprattutto pezzi di polistirolo e materiali isolanti, ma anche fusti, onduline, nylon e frigoriferi.

Come già indicato, tale fabbricato è fatiscente e pericolante, e pertanto di fatto inagibile. Per motivi di sicurezza, sarebbe opportuno provvedere ad una sua delimitazione mediante installazione di recinzione idonea.

Estratto dalla planimetria catastale, San Zenone degli Ezz., foglio 2, mapp. 70, sub 11

**Fabbricato "3"**



In relazione ai tre fabbricati così sopradescritti, lo scrivente tecnico porta a conoscenza che al momento dei sopralluoghi, gli immobili in oggetto risultavano in parte abbandonati ed in parte utilizzati da terzi.

In particolare sono stati forniti dal Curatore due contratti di locazione, interessanti i fabbricati 1 e 2 e parte dell'area scoperta circostante:

1. Tra **STR Engineering S.R.L.** e [REDACTED]

Il contratto è datato 10/10/2012 e, come risulta scritto nel successivo contratto, dovrebbe essere stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Montebelluna (TV), al n. 415 serie 3T (non è indicata la data).

Il contratto riporta che, la porzione degli immobili concessi in locazione sono ubicati in via Ferraro Primo nel Comune di San Zenone degli Ezzelini e così identificati:

Catasto Fabbricati – sezione urbana A – foglio 11 – mapp. 70 sub 2, (si presume foglio 2, mappale 70, sub. 11 e 12), categoria D/1, opificio - p. T-1 (di fatto c'è anche un piano interrato, tra l'altro con quadri elettrici e centrale termica presumibilmente comuni), rendita catastale € 12.000,00;

Catasto Terreni – foglio 2 – mapp. 69, rendita catastale Euro 1,93;

Catasto Terreni – foglio 2 – mapp. 111, rendita catastale Euro 4,06;

immobili individuati dalla planimetria allegata al contratto che è stata “separatamente sottoscritta dalle parti”. Il contratto riporta che gli immobili sono da “adibirsi ad esclusivo uso produttivo artigianale e direzionale”.

Il contratto ha durata dal 10/10/2012 al 09/10/2018, automaticamente rinnovabili.

Il canone è pattuito in € 6.000,00 annuali con pagamento in n. 12 rate mensili di euro 500,00.

2. Tra [REDACTED] e la Ditta individuale [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Il contratto è datato 25/02/2015. Non sono stati consegnati al sottoscritto né gli allegati né gli estremi di registrazione.

Il contratto riporta che, la porzione degli immobili concessi in locazione sono ubicati in via Ferraro Primo nel Comune di San Zenone degli Ezzelini e così identificati:

Catasto Fabbricati – sezione urbana A – foglio 11 – mapp. 70 sub 2, (si presume foglio 2 mappali 70, sub. 11 e 12), categoria D/1, opificio - p. T-1 (di fatto c'è anche un piano interrato, tra l'altro con quadri elettrici e centrale termica presumibilmente comuni), rendita catastale € 12.000,00;

Catasto Terreni – foglio 2 – mapp. 70, rendita catastale Euro 1,93 (non è chiaro allo scrivente a che porzione si riferisce tale immobile, considerato che la rendita catastale riportata è riferita al reddito dominicale del mappale 69);

Gli immobili sono stati individuati dalla planimetria allegata al contratto “sottoscritta dalle parti”, ma non fornita allo scrivente.

Il contratto ha durata dal 01/03/2015 al 09/10/2018, automaticamente rinnovabili.

Il canone è pattuito per la prima annualità in € 6.000,00 e dalla seconda annualità in poi in € 7.200,00 annuali e il pagamento in n. 12 rate mensili di euro 600,00.

I fabbricati con le aree scoperte adiacenti, come già riferito, si presentano in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con presenza di materiali, attrezzature e mezzi da demolire, oltreché calcinacci, materiali edili, isolanti e rifiuti di vario genere da smaltire.

Relativamente all'intero complesso, Fabbricati “1” – “2” – “3” e più precisamente alla conformità edilizia-urbanistica e catastale di quanto edificato, si sottolinea che:

- il Fabbricato “1” non trova esatta corrispondenza sia con quanto riportato nelle schede catastali, che con quanto riportato nei progetti approvati reperiti; esso infatti presenta varie difformità per quanto attiene sia i prospetti esterni che le distribuzioni interne dell'edificio, in particolare è rilevante l'ampliamento della superficie calpestabile al piano primo. Pertanto l'edificio non è completamente conforme ai progetti reperiti.
- anche l'accatastamento non rispecchia la realtà: in particolare il Fabbricato “1” risulta non ultimato, e non è presente parte di ampliamento realizzata al piano primo.
- i Fabbricati “2” e “3” risultano pericolanti e fatiscenti e pertanto dovrebbero essere censiti come unità collabenti.

Considerando quanto sopra esposto, il sottoscritto tecnico difficilmente può dichiarare la conformità edilizia-urbanistica-catastale dell'esistente nonché esprimere in questa valutazione la congruità del canone di locazione.

Si relaziona che non sono stati visionati, in quanto non forniti, i progetti strutturali, ed i calcoli statici ecc. Si evidenzia comunque che, per il Fabbricato "1", non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità, ma che in sede di richiesta dello stesso, erano stati allegati il certificato di collaudo statico, la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati, il certificato di regolare esecuzione ed altro ancora.

In relazione alla destinazione urbanistica delle aree, si evidenzia che all'attualità esiste l'obbligo della redazione di Piano Urbanistico Attuativo P.U.A. gravante sui mappali di cui ai Compendi "C" e "D" e su aree anche di terzi. A parere dello scrivente, vista la dimensione della previsione del P.U.A., sarebbe opportuno valutare con l'Amministrazione Comunale una suddivisione in vari comparti.

La proprietà è parzialmente gravata da varie servitù di passaggio e di sottoservizi a favore di terzi, come descritto nell'atto notarile di provenienza.

#### **Compendio "C"** terreno.

E' composto da un terreno avente una superficie catastale di mq. 2.625. Tale area viene valutata autonomamente in quanto può essere resa indipendente, essendo ubicata a sud della strada d'accesso privata, gravata da servitù di passaggio a favore di terzi. L'area si presenta planimetricamente con una forma regolare indicativamente avente lunghezza circa metri 90 e larghezza circa m 29. Al momento del sopralluogo il terreno risultava per la maggior parte coltivato a seminativo e per una piccola porzione verso ovest coltivato a prato. Si evince pertanto che il terreno è utilizzato da terzi, ma non si sa a che titolo.

Esso confina a nord con la strada di accesso privata di cui al mappale 70, questa gravata da servitù di passaggio a favore di terzi (compendio "B") e con una cabina ENEL, ad est con l'area pertinenziale di edifici di terzi, a sud con altri terreni coltivati a seminativo di cui al compendio "D", e ad ovest con la strada comunale via Ferraro Primo. Risulta recintato con muretto in calcestruzzo e sovrastante rete metallica solo per un breve tratto a nord.

Tale area, urbanisticamente ricadente in zona per insediamenti commerciali e artigianali di contenuto impatto ambientale, all'attualità ricadente all'interno del Piano Urbanistico Attuativo P.U.A. incumbente sui mappali di cui ai Compendi "B" e "D" e su aree anche di terzi. Risulta in posizione strategica, in quanto fronteggiante appunto la strada asfaltata di via Ferraro Primo.

#### **Compendio "D"** terreni.

E' composto da vari terreni aventi una superficie catastale di mq. 25.564. Tale compendio, vista la destinazione urbanistica che lo caratterizza, ovvero zona per attrezzature pubbliche e di interesse generale, viene valutato autonomamente. L'area si presenta planimetricamente con una forma irregolare a "C". Al momento dei sopralluoghi il terreno risultava per la maggior parte coltivato a seminativo e per una piccola porzione verso nord-ovest coltivato a prato. Si evince pertanto che il terreno è utilizzato da terzi, ma non si sa a che titolo.

Esso confina ad ovest con la strada comunale via Ferraro Primo, a nord in parte con un altro terreno coltivato a seminativo, ovvero compendio "C", e con area pertinenziale di edifici in proprietà di terzi, mentre ad est e a sud con varie aree pertinenziali di edifici esistenti in proprietà anch'essi di terzi, e strade secondarie. Si rileva come nell'angolo sud ovest della proprietà, sia insistente un capitello. Si segnala inoltre, la presenza di una strada privata utilizzata per accedere anche ad immobili di

terzi, nella parte sud del mappale 185; tale strada di fatto divide in due parti il compendio. Gli immobili risultano principalmente non recintati; solo in prossimità dei fabbricati sono presenti recinzioni realizzate con varie tipologie costruttive.

L'area, è urbanisticamente ricadente all'interno del Piano Urbanistico Attuativo P.U.A. incumbente sui mappali di cui ai Compendi "B" e "C" e su aree anche di terzi. Risulta in posizione strategica, fronteggiante la strada asfaltata di via Ferraro Primo.

## 9 - DESCRIZIONE URBANISTICA

Nell'atto di provenienza risulta scritto che: <<la costruzione del complesso in oggetto è stata eseguita in data anteriore al 1 settembre 1967 e che successivamente sono state rilasciate dal Comune di San Zenone degli Ezzelini le concessioni edilizie in data 30.3.1993 n. 93/038 e in data 4.2.1999 prot. 7038, prat. 98/192.

Con verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV), nei giorni 16, 20 e 27 aprile 2016, sono stati visionati i seguenti titoli abilitativi:

1. Attestazione su atto notarile di provenienza

che la costruzione dei fabbricati era iniziata anteriormente al 1 settembre 1967.

2. Concessione n. 93/038, Prot. 1171 del 30.03.1993

demolizione e ricostruzione di un fabbricato ad uso uffici e laboratorio artigianale.

3. Denuncia Inizio Attività n. 95/253, Prot. 9150 del 21.11.1995

varianti interne.

4. Concessione n. 98/192, Prot. 7038 del 04.02.1999

lavori di finitura per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato ad uso uffici e laboratorio artigianale.

5. Permesso di Costruire n. 04/037, Prot. 1951 del 07.06.2004

costruzione recinzione.

6. Permesso di Costruire n. 06/169, Prot. 11055/3198 del 27.03.2007

costruzione recinzione.

7. Dichiarazione Inizio Attività n. 07/066, Prot. 5150 del 26.05.2007

variante al progetto di realizzazione della recinzione approvata con P.d.C. n. 06/169.

N.B.: E' stata inoltre visionata la richiesta di agibilità relativa alla Concessione n. 93/038, presentata in data 03.04.1997 con Prot. 2511, con allegati collaudo statico, dichiarazioni tecniche ed conformità degli impianti. Non è risultato essere stato rilasciato il certificato di agibilità. E' opportuno segnalare che l'agibilità è stata richiesta prima che i lavori fossero stati di fatto completamente ultimati. Infatti i lavori di finitura sono stati autorizzati con Concessione n. 98/192, Prot. 7038 del 04.02.1999 e la denuncia di inizio lavori protocollata in data 18.02.1999 con Prot. 1733.

Sono state inoltre visionate le seguenti richieste, concluse senza rilascio di titoli abilitativi:

1. Richiesta Permesso di Costruire P.E. 07/093, Prot. 6385 del 27.06.2007 per Piano di Recupero di iniziativa privata in Z.T.O. tipo A/19 e D3/1, denominato "Ex Fornaci Serena". Tale piano è stato approvato con Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 09.09.2008. Esso, prevedeva il mantenimento di due edifici esistenti, individuati nella presente perizia come fabbricati "1" e "2", e la realizzazione di circa 44 nuovi lotti per la realizzazione di edifici unifamiliari o bifamiliari, di cui circa 24 su terreni intestati alla ditta fallita e circa 20 su terreni intestati a terzi. La richiesta era stata integrata come da prescrizioni dei vari Enti ed era stata autorizzata, per quanto concerne il vincolo di protezione delle bellezze naturali, con prescrizioni. Non è però stato rilasciato il Permesso di Costruire, né sono stati versati oneri. Si segnala inoltre che nelle tavole grafiche risultavano individuati degli "edifici esistenti in proprietà oggetto di proposta di demolizione", e che al momento dei sopralluoghi dello scrivente gli stessi risultavano già demoliti, configurandosi pertanto in interventi eseguiti senza idoneo titolo abilitativo.

2. Richieste di variazione della destinazione d'uso, con relativa variazione della sottozona, di parte della zona per attrezzature pubbliche e di interesse generale, nella presente perizia individuata come parte del compendio "D", Prot. 10593 del 29.11.2012 e successivo Prot. 5533 del 27.06.2013, al fine di consentire la realizzazione di un "Centro di servizi per persone anziane non autosufficienti", di fatto pratica non definita.
3. Richiesta di Parere Preventivo P.E. 15/146, Prot. 10045/11288 del 27/10/2015 per nuovo impianto di recupero rifiuti non pericolosi, Respinto perché in contrasto con l'Art. 68 comma 13 delle N.T.O.

Sono state inoltre visionate le seguenti pratiche, richieste dalle ditte precedentemente intestatarie degli immobili, pratiche per le quali non sono stati rilasciati titoli abilitativi e/o non realizzate:

1. Concessione n. 164/81, Prot. 4077 del 09.08.1982  
demolizione e successiva ricostruzione fabbricato industriale.
2. Richiesta Edilizia P.E. 95/87/B, Prot. 2690 del 04.10.1987  
demolizione e ricostruzione fabbricato ad uso artigianale: non autorizzato per quanto concerne il vincolo di protezione delle bellezze naturali come da risposta della Provincia di Treviso Prot. 283/77/2 del 17.02.1988.
3. Richiesta Edilizia P.E. 132/88, Prot. 4509 del 02.12.1988  
demolizione e ricostruzione fabbricati ad uso artigianale, non autorizzata.
4. Autorizzazione n. 92/005, Prot. 498 del 16.03.1992  
demolizione fabbricato ad uso artigianale con recupero della volumetria.
5. Richiesta Edilizia P.E. 92/053, Prot. 1777 del 27.04.1992  
costruzione di un fabbricato ad uso artigianale, non autorizzata.
6. Autorizzazione n. 96/214, Prot. 8531 del 21.02.1997

costruzione di una cabina ENEL e relativa recinzione.

7. Autorizzazione n. 98/217, Prot. 8035 del 15/02/1999

costruzione recinzione con pali di legno e rete plastificata

8. Richiesta Edilizia P.E. 03/160, Prot. 7700/8959 del 19.09.2003

non autorizzata, per costruzione fabbricato residenziale di n. 6 alloggi.

9. Permesso di Costruire n. 03/190, Prot. 9685 del 22.03.2004

per costruzione fabbricato residenziale di n. 6 alloggi, non ceduto alla ditta fallita.

Alla luce di quanto sopra, risulta evidente che **alla data odierna, non può essere dichiarata la conformità edilizia-urbanistica degli immobili esistenti, che comunque potranno essere oggetto di sanatoria.**

Vista l'impossibilità da parte del sottoscritto di poter procedere con una quantificazione tecnica ed economica dettagliata di tali problematiche, causa mancanza di un rilievo puntuale dell'esistente e di un confronto certo con gli Enti competenti in materia, si procederà nella presente perizia alla quantificazione solo sommaria delle spese per la regolarizzazione delle difformità riscontrate. Si raccomanda comunque ai potenziali acquirenti di considerare attentamente tali circostanze, in quanto a totale cura e spese degli stessi.

A solo titolo indicativo e non esaustivo si riferisce che il Comune di San Zenone degli Ezzelini è dotato di Piano degli Interventi, adottato con delibera del C.C. n. 30 del 01.07.2010, approvato con delibera del C.C. n. 43 del 29.10.2010, pubblicato all'albo pretorio comunale in data 18.11.2010.

Si richiama nello specifico il C.D.U. prot. n° 4173/5033 datato 27.04.2016, rilasciato dal Comune di San Zenone degli Ezzelini, e poi ritirato personalmente dal

sottoscritto, che certifica la classificazione urbanistica degli immobili oggetto della presente perizia come segue:

- L'area censita in catasto con foglio 2, mapp. 69 parte – 70 parte – 111 parte – 132, è classificata **Zona storica o di identificazione culturale "A/2"** (Art. 61 delle N.T.O. del P.I.).
- L'area censita in catasto con foglio 2, mapp. 69 parte – 70 parte – 111 parte – 794, è classificata **Zona per insediamenti commerciali e artigianali di contenuto impatto ambientale "D3/1"** (Art. 68 delle N.T.O. del P.I.).
- L'area censita in catasto con foglio 2, mapp. 106 – 107 – 108 – 185 – 197 – 631 – 520 – 175 – 176, è classificata **Zona per attrezzature pubbliche e di interesse generale "FC/32"** (Art. 75 delle N.T.O. del P.I.).
- L'area censita in catasto con foglio 2, mapp. 100, è classificata **Zona residenziale consolidata di tipo "C1.1/1"** (Art. 63 delle N.T.O. del P.I.).
- L'area censita in catasto con foglio 2, mapp. 70 parte – 804, è classificata **Zona agricola di interesse paesaggistico di tipo "Ea.2/5"** (Art. 43 delle N.T.O. del P.I.).

Eventuali prescrizioni o vincoli:

- Vincolo sismico ai sensi della legge n. 64 del 02.02.1974, su tutta l'area;
- Vincolo paesaggistico-ambientale ai sensi ex legge n. 1497/39, ora decreto legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004, su tutta l'area;
- Obbligo di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) su mappali 69-70-106-107-108-111-132-185-197-631-794-520-175-176 ai sensi art. 9 delle N.T.O. del P.I.;
- Obbligo rispetto della normativa "Ambito di ricostruzione ex Fornaci Serena di Liedolo nelle sottozone D3/1 e A/2" ai sensi dell'art. 68 delle N.T.O. del P.I. su mappali 69-70-106-107-108-111-132-185-197-631-794-804-520-175-176;
- Ambito di degrado ai sensi art. 61 delle N.T.O. del P.I. su mappali 69-111-132;

- Cono visuale ai sensi dell'art. 31 delle N.T.O. del P.I. su mappali 185-106-107-108-631;
- Accesso viario obbligatorio ai sensi dell'art. 80 delle N.T.O. del P.I. su mappali 794-520-175-176;
- Fascia di rispetto stradale ai sensi dell'art. 15 delle N.T.O. del P.I. su mappale 804.

Per quanto attiene alle norme tipologiche e costruttive si fa riferimento alla specifica normativa delle N.T.O. del Regolamento Edilizio, delle Norme Idrauliche, della Compatibilità sismica e del Prontuario per la qualità architettonica e mitigazione ambientale.

## **10 - DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

Ai fini della presente perizia tecnica, si precisa che le consistenze metriche sono state reperite per i terreni dalle visure catastali e per gli opifici graficamente dalle planimetrie reperite, con determinazione per quest'ultimi della superficie esterna lorda (SEL).

Tutte le superfici sono state arrotondate al metro quadrato, senza naturalmente conteggiare i fabbricati demoliti e quindi non presenti alla data del sopralluogo.

Come già indicato precedentemente, si precisa che non sono stati effettuati in loco rilievi metrici, ad eccezione di alcune misurazioni a campione ove possibile.

Si riassumono i seguenti dati metrici:

**Compendio "A":** trattasi di area urbana, così censita:

- catasto fabbricati, sezione A, foglio 2, mappale 100, area urbana di mq 142 e ricadente in Z.T.O. "C1.1/1".

**Compendio "B"** trattasi di fabbricati insistenti su dei terreni aventi una superficie catastale complessiva di circa mq. 35.578, così censiti:

- catasto fabbricati, sezione A, foglio 2, mappale 70 sub. 11 e 12  
categoria D/1 opificio - p.S1-T-1 r.c. € 12.000,00

**Fabbricato "1"** – in parte utilizzato con contratti di locazione, privo di certificato di agibilità

- o zona ricovero mezzi e lavorazione (h= 6,00) mq 218
- o zona ricovero mezzi e lavorazione (h= 2,80) mq 170
- o magazzino interrato (h= 2,55) mq 193
- o uffici piano terra (h= 2,70) mq 175

- uffici piano primo (h= 2,70) mq 338
- Totale superficie esterna lorda (SEL) mq 1.094

Vista la destinazione artigianale dell'immobile, la superficie SEL di mq 1.094 corrisponde alla superficie commerciale.

La superficie di sedime risulta pari a mq 563.

**Fabbricato "2" – fatiscente e pericolante**

- area di sedime, calcolata graficamente mq 234
- altezza rilevata, dalla planimetria catastale, piano terra m 8
- altezza rilevata, dalla planimetria catastale, piano interrato m 2,5

**Fabbricato "3" – fatiscente e pericolante**

- area di sedime, calcolata graficamente mq 1.390
- altezza rilevata, dalla planimetria catastale, piano terra m 5,2

- catasto terreni, foglio 2, mapp. 70 parte, mapp. 69-111-132-804

si quantificano le superfici ricadenti nelle varie Z.T.O.:

- Z.T.O. "D3/1"

- mapp. 70 sub 11 mq 563 (fabbricato)
- mapp. 70 sub 12 mq 15.017 (area scoperta)
- mapp. 69 mq 340
- mapp. 111 mq 1.060

totale "D3/1" mq 16.980

- Z.T.O. "A/2"

- mapp. 70 sub 11 mq 1.624 (fabbricati 234+1390)
- mapp. 70 sub 12 mq 8.375 (area scoperta)
- mapp. 69 mq 2.156
- mapp. 111 mq 4.183
- mapp. 132 mq 760

totale "A/2" mq 17.098

• Z.T.O. "E.a2/5"

▪ mapp. 70 sub 12 mq 300

▪ mapp. 804 mq 1.200

totale "E.a2/5" mq 1.500

sommando le superfici catastali ricadenti nelle varie Z.T.O. pertanto si avrà:

totale "D3/1" mq 16.980

totale "A/2" mq 17.098

totale "E.a2/5" mq 1.500

Superficie catastale compendio "B" mq 35.578

Pertanto aventi una superficie complessiva di circa mq 35.578 (scoperti di cui al mappale 70 mq 23.692 + superficie coperta da fabbricati mq 563+234+1390 + terreni mq 2496+5243+760+1200)

**Compendio "C"** trattasi di terreno, così censito:

- catasto terreni, foglio 2, mapp. 794 avente una superficie di **mq 2.625 e ricadente in Z.T.O. "D3/1"**.

**Compendio "D"** trattasi di terreni, così censiti:

- catasto terreni, foglio 2, mapp. 106-107-108-185-197-631-520AA-520AB-175AA-175AB-176AA-176AB aventi una superficie di mq 25.564 e ricadenti in Z.T.O. "FC/32" come in seguito elencati:

▪ mapp. 106 mq 1.846

▪ mapp. 107 mq 3.715

▪ mapp. 108 mq 1.561

▪ mapp. 185 mq 6.618

- mapp. 197                   mq 4.026
- mapp. 631                   mq 550
- mapp. 520 AA               mq 3.200
- mapp. 520 AB               mq 277
- mapp. 175 AA               mq 1.700
- mapp. 175 AB               mq 448
- mapp. 176 AA               mq 1.500
- mapp. 176 AB               mq 123

totale "FC/32" mq 25.564

## 11 - DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

### E DI VENDITA FORZATA

Come si è già espresso in precedenza, in ogni perizia di stima la metodologia è concettualmente unica e si effettua mediante il confronto, sempre in base al principio dell'ordinarietà. Quindi per determinare il più probabile valore di mercato saranno decurtate dal valore ordinario i costi e gli oneri di regolarizzazione edilizia-urbanistica, le spese tecniche e quelle per le eventuali modifiche e opere da effettuare per i necessari adeguamenti al fine del rispetto delle normative vigenti.

Le sanzioni e le oblazioni per la regolarizzazione ai sensi del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, D.P.R. 380/2001 del 06.06.2001, nonché le spese tecniche e per quelle necessarie per le eventuali modifiche da eseguire, sono stati determinati a corpo e sono pertanto da ritenersi indicativi in quanto, per motivi di tempistiche ristrette, non è stato possibile effettuare un'analisi dettagliata, la quale dovrà pertanto essere effettuata successivamente ed autonomamente dall'aggiudicatario, anche a seguito di un rilievo puntuale degli immobili e di un confronto certo con gli Enti competenti in materia.

A solo titolo indicativo, salvo conteggi più precisi, il sottoscritto quantifica complessivamente le seguenti spese ai fini della regolarizzazione degli immobili, tutti ricadenti nel Compendio "B", regolarizzandoli ove possibile e procedendo invece con la demolizione delle parti non regolarizzabili:

Sanzioni/oblazioni per regolarizzazioni edilizie-urbanistiche	€ 21.000,00 +
Spese tecniche per regolarizzazioni edilizie-urbanistiche	€ 16.000,00 +
Spese tecniche per regolarizzazioni catastali	€ 4.500,00 +
Spese per adeguamenti, verifiche strutturali e collaudi	€ 3.800,00 =
<u>Totale costi da sostenere per regolarizzazioni edilizie-urbanistiche</u>	<u>€ 45.300,00</u>

Sempre a titolo indicativo, e salvo conteggi più precisi effettuabili solo a seguito di una pulizia della folta vegetazione, ed effettuando sondaggi ed un adeguato rilievo, anche in contraddittorio con ditte specializzate, il sottoscritto ha proceduto nel quantificare le spese per la pulizia dell'area da fabbricati pericolanti, manufatti, materiali e rifiuti vari, con demolizione e trasporto e smaltimento in discarica.

In particolare, i fabbricati e i manufatti da demolire, tutti ricadenti nel Compendio "B", presentano una cubatura stimata vuoto per pieno, compreso interrati, fondazioni, manufatti di vario genere, ecc., di circa in mc 11.030. La copertura in pannelli prefabbricati di cemento-amianto (eternit), presenta una superficie presunta di circa mq 430.

Quantificazione costi per rimozione e smaltimento manufatti, materiali e rifiuti:

La quantificazione di tale voce, a causa dello stato dei luoghi e della presenza di folta vegetazione, viene effettuata a corpo in € 150.000,00, considerato sia rifiuti depositati all'interno degli edifici pericolanti, che i rifiuti in cumuli sparsi su un'area di circa mq. 15.000.

Quantificazione costi per demolizione fabbricati e manufatti:

Il prezzo unitario per le lavorazioni di demolizione e trasporto e smaltimento in discarica, si ritiene possa essere circa di €/mc 10,50; tale prezzo, tiene conto dell'ubicazione e delle quantità di materiali di risulta prodotti, oltreché dell'eventuale necessità di opere provvisorie, costi per sicurezza, ecc.

Avremo pertanto:

$$\text{Volume totale mc } 11.030,00 * \text{ €/mc } 10,50 = \text{ € } 115.815,00$$

Quindi i costi relativi alla sola demolizione dei fabbricati comprensiva dello sgombero, trasporto e smaltimento materiali di risulta, sono pari ad € 115.815,00, che per semplicità di calcolo, si arrotondano ad € 116.000,00.

Quantificazione costi per rimozione e smaltimento amianto:

Il prezzo unitario per le lavorazioni di rimozione, trattamento e smaltimento amianto in base alle vigenti normative, si ritiene possa essere di circa €/mq 16,00; tale prezzo, tiene conto dell'ubicazione e delle quantità di materiali di risulta prodotti, oltreché dell'eventuale necessità di opere provvisoriale, costi per sicurezza, del piano di lavoro con confinamento del materiale, ecc.

Avremo pertanto:

$$\text{Superficie totale mq } 430 * \text{ €/mq } 16,00 = \text{ € } 6.880,00$$

Quindi i costi relativi al solo smaltimento amianto comprensivo dello sgombero e smaltimento materiali di risulta, sono pari ad € 6.880,00, che per semplicità di calcolo, si arrotondano ad € 7.000,00.

Riassumendo avremo:

Costi per smaltimento manufatti, materiali e rifiuti vari	€ 150.000,00 +
Costi per demolizioni manufatti ed edifici pericolanti	€ 116.000,00 +
Costi per rimozione e smaltimento elementi in "amianto"	€ 7.000,00 =
<u>Costi presunti per demolizioni e per liberare l'area da rifiuti ecc.</u>	<u>€ 273.000,00</u>

Relativamente invece ai necessari lavori di ristrutturazione o di completamento lavori non ultimati del Fabbricato "1", con regolarizzazione degli impianti, ecc., si precisa che di tali circostanze si è già tenuto debito conto nella quantificazione dei valori unitari da applicare nella presente stima.

In merito al Compendio "A", si precisa che si rende necessaria la regolarizzazione catastale per demolizione del fabbricato un tempo esistente sull'area. Le spese tecniche per tale regolarizzazione vengono quantificate in € 500,00.

Si precisa infine che:

- non è stata fatta nessuna considerazione tecnica, edilizia-urbanistica, sulle attività svolte negli immobili oggetto di valutazione.

- come già indicato precedentemente, è stata praticata una riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto con vendita forzata. Nel deprezzamento è stato tenuto conto delle differenze esistenti al momento della stima fra la vendita in libero mercato e la vendita in asta dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto all'asta rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Per gli immobili oggetto della presente stima il deprezzamento considerato è pari al 15%.

Come già indicato, il valore dovrà poi essere opportunamente ulteriormente deprezzato del 10% qualora al momento della messa in vendita degli immobili, gli stessi risultassero ancora occupati da terzi a qualsiasi titolo.

Pertanto, moltiplicando la superficie commerciale per i valori unitari precedentemente definiti, si otterranno per gli immobili oggetto della presente perizia, i seguenti valori:

**Compendio "A":** trattasi di area urbana, così censita:

- catasto fabbricati, sezione A, foglio 2, mappale 100, area urbana di mq 142 e ricadente in Z.T.O. "C1.1/1".

	Superficie	Val. unitario	Valore
Z.T.O. "C1.1/1"	mq 142	x € / mq 30,00 =	<u>€ 4.260,00</u>
	Valore totale immobile ordinario		€ 4.260,00 –
	Spese tecniche per regolarizzazioni catastali		<u>€ 500,00 –</u>
	<b>Valore totale di mercato Compendio "A"</b>		<b>€ 3.760,00 –</b>
	Deprezzamento per vendita forzata – 15 %		€ 564,00 –
	Deprezzamento immobile occupato – 10 %		<u>€ 376,00 =</u>
	Valore totale Compendio "A"		€ 2.820,00
	<b>Valore per vendita forzata Compendio "A", se occupato</b>		<b>€ 2.820,00</b>

**Valore per vendita forzata Compendio "A", se libero** € **3.196,00**

**Arrotondando, il valore per vendita forzata del Compendio "A", se occupato è di € 2.800,00, se libero è di € 3.200,00** e lo stesso viene espresso considerando gli immobili e le relative pertinenze, a corpo, liberi da ipoteche (attualmente presenti), con servitù attive e passive anche se non espressamente citate e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

**Compendio "B"** trattasi di fabbricati insistenti su dei terreni aventi una superficie catastale complessiva di circa mq. 35.578, così censiti:

- catasto fabbricati, sezione A, foglio 2, mappale 70 sub. 11 e 12
- catasto terreni, foglio 2, mapp. 70 parte, mapp. 69-111-132-804

	Superficie	Val. unitario	Valore
Z.T.O. "D3/1"	mq 16.980	x € / mq 35,00 =	€ 594.300,00+
Z.T.O. "A/2"	mq 17.098	x € / mq 35,00 =	€ 598.430,00+
Z.T.O. "E.a2/5"	mq 1.500	x € / mq 8,00 =	€ 12.000,00+
zona ricovero mezzi e lavorazioni (h= 6,00)	mq 218	x €/mq 260,00 =	€ 56.680,00+
zona ricovero mezzi e lavorazioni (h= 2,80)	mq 170	x €/mq 210,00 =	€ 35.700,00+
magazzino interrato	mq 193	x €/mq 150,00 =	€ 28.950,00+
uffici piano terra	mq 175	x €/mq 350,00 =	€ 61.250,00+
uffici piano primo	mq 338	x €/mq 235,00 =	€ <u>79.430,00=</u>
Valore totale immobile ordinario			€ 1.466.740,00-
Sanzioni/oblazioni per regolarizzazioni edilizie-urbanistiche			€ 21.000,00 -
Spese tecniche per regolarizzazioni edilizie-urbanistiche			€ 16.000,00 -
Spese tecniche per regolarizzazioni catastali			€ 4.500,00 -
Spese per adeguamenti, verifiche strutturali e collaudi			€ 3.800,00 -
Costi per rimozione e smaltimento manufatti, materiali e rifiuti			€ 150.000,00 -

Costi per demolizioni manufatti ed edifici pericolanti	€ 116.000,00 -
Costi per rimozione e smaltimento elementi in "amianto"	€ <u>7.000,00=</u>
<b>Valore totale di mercato Compendio "B"</b>	<b>€ 1.148.440,00-</b>
Deprezzamento per vendita forzata – 15 %	€ 172.266,00 -
Deprezzamento immobile occupato – 10 %	€ <u>114.844,00=</u>
Valore totale Compendio "B"	€ 861.330,00
<b>Valore per vendita forzata Compendio "B", se occupato</b>	<b>€ 861.330,00</b>
<b>Valore per vendita forzata Compendio "B", se libero</b>	<b>€ 976.174,00</b>

Arrotondando, il valore per vendita forzata del Compendio "B", se occupato è di € 861.300,00, se libero è di € 976.200,00 e lo stesso viene espresso considerando gli immobili e le relative pertinenze, a corpo, liberi da ipoteche (attualmente presenti), con servitù attive e passive anche se non espressamente citate e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

**Compendio "C"** trattasi di terreno, così censito:

- catasto terreni, foglio 2, mapp. 794 avente una superficie di mq 2.625 e ricadente in Z.T.O. "D3/1".

	Superficie	Val. unitario	Valore
Z.T.O. "D3/1"	mq 2.625	x € / mq 35,00 =	€ <u>91.875,00</u>
<b>Valore totale di mercato Compendio "C"</b>			<b>€ 91.875,00 –</b>
Deprezzamento per vendita forzata – 15 %			€ 13.781,25 –
Deprezzamento immobile occupato – 10 %			€ <u>9.187,50 =</u>
Valore totale Compendio "C"			€ 68.906,25
<b>Valore per vendita forzata Compendio "C", se occupato</b>			<b>€ 68.906,25</b>
<b>Valore per vendita forzata Compendio "C", se libero</b>			<b>€ 78.093,75</b>

**Arrotondando, il valore per vendita forzata del Compendio "C", se occupato è di € 68.900,00, se libero è di € 78.100,00** e lo stesso viene espresso considerando gli immobili e le relative pertinenze, a corpo, liberi da ipoteche (attualmente presenti), con servitù attive e passive anche se non espressamente citate e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

**Compendio "D"** trattasi di terreni, così censiti:

- catasto terreni, foglio 2, mapp. 106-107-108-185-197-631-520AA-520AB-175AA-175AB-176AA-176AB aventi una superficie di mq 25.564 e ricadenti in Z.T.O. "FC/32".

	Superficie	Val. unitario	Valore
Z.T.O. "FC/32"	mq 25.564	x € / mq 12,00 =	<u>€ 306.768,00</u>
<b>Valore totale di mercato Compendio "D"</b>			<b>€ 306.768,00 –</b>
Deprezzamento per vendita forzata – 15 %			€ 46.015,20 –
Deprezzamento immobile occupato – 10 %			<u>€ 30.676,80 =</u>
Valore totale Compendio "D"			€ 230.076,00
<b>Valore per vendita forzata Compendio "D", se occupato</b>			<b>€ 230.076,00</b>
<b>Valore per vendita forzata Compendio "D", se libero</b>			<b>€ 260.752,80</b>

**Arrotondando, il valore per vendita forzata del Compendio "D", se occupato è di € 230.100,00, se libero è di € 260.800,00** e lo stesso viene espresso considerando gli immobili e le relative pertinenze, a corpo, liberi da ipoteche (attualmente presenti), con servitù attive e passive anche se non espressamente citate e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Riassumendo avremo:

**Compendio "A"**: trattasi di area urbana, così censita:

- catasto fabbricati, sezione A, foglio 2, mappale 100, area urbana di mq 142 e ricadente in Z.T.O. "C1.1/1".

**Valore totale di mercato Compendio "A"** € 3.760,00

**Valore per vendita forzata Compendio "A", se occupato** € 2.800,00

**Valore per vendita forzata Compendio "A", se libero** € 3.200,00

**Compendio "B"** trattasi di fabbricati insistenti su dei terreni aventi una superficie catastale complessiva di circa mq. 35.578, così censiti:

- catasto fabbricati, sezione A, foglio 2, mappale 70 sub 11 e 12
- catasto terreni, foglio 2, mapp. 70 parte, mapp. 69-111-132-804

**Valore totale di mercato Compendio "B"** € 1.148.440,00

**Valore per vendita forzata Compendio "B", se occupato** € 861.300,00

**Valore per vendita forzata Compendio "B", se libero** € 976.200,00

**Compendio "C"** trattasi di terreno, così censito:

- catasto terreni, foglio 2, mapp. 794 avente una superficie di mq 2.625 e ricadente in Z.T.O. "D3/1".

**Valore totale di mercato Compendio "C"** € 91.875,00

**Valore per vendita forzata Compendio "C", se occupato** € 68.900,00

**Valore per vendita forzata Compendio "C", se libero** € 78.100,00

**Compendio "D"** trattasi di terreni, così censiti:

- catasto terreni, foglio 2, mapp. 106-107-108-185-197-631-520AA-520AB-175AA-175AB-176AA-176AB aventi una superficie di mq 25.564 e ricadenti in Z.T.O. "FC/32".

**Valore totale di mercato Compendio "D" € 306.768,00**

**Valore per vendita forzata Compendio "D", se occupato € 230.100,00**

**Valore per vendita forzata Compendio "D", se libero € 260.800,00**

Sommando, complessivamente avremo:

**Valore totale di mercato immobili € 1.550.843,00**

**Valore per vendita forzata immobili, se occupati € 1.163.100,00**

**Valore per vendita forzata immobili, se liberi € 1.318.300,00**

Pertanto il valore di mercato totale dei beni è di € 1.550.843,00, il loro valore per la vendita forzata, se occupati è di € 1.163.100,00, se liberi è di € 1.318.300,00 e gli stessi vengono espressi considerando gli immobili e le relative pertinenze, a corpo, liberi da ipoteche (attualmente presenti), con servitù attive e passive anche se non espressamente citate e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

## 12 - CONCLUSIONI

A conclusione delle operazioni peritali di stima effettuate si evidenziano e si riassumono i seguenti risultati, dedotti da quanto precedentemente esposto per l'intero compendio immobiliare oggetto di stima:

il valore di mercato totale dei beni è di € 1.550.843,00 (euro unmilione cinquecentocinquanta mila ottocento quarantatre/00), il loro valore per la vendita forzata, se occupati è di € 1.163.100,00 (euro un milione cento sessantatre mila cento/00), se liberi è di € 1.318.300,00 /euro un milione trecento diciotto mila trecento/00) e gli stessi vengono espressi considerando gli immobili e le relative pertinenze, a corpo, liberi da ipoteche (attualmente presenti), con servitù attive e passive anche se non espressamente citate e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Si evidenzia che negli immobili sono state rilevate irregolarità edilizie-urbanistiche e che gli stessi non sono conformi a quanto riportato nella documentazione agli atti dell'Agenzia del Territorio, sia al catasto terreni che al catasto fabbricati, come precedentemente descritto. Pertanto, vista la sostanziosa complessità dei fattori caratterizzanti gli immobili, i costi quantificati per la regolarizzazione degli immobili sono da ritenersi indicativi.

Il sottoscritto, con il deposito della presente perizia di stima, pur ritenendo di aver concluso l'incarico affidatogli, rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice Delegato e del Curatore del Fallimento per qualsiasi ulteriore chiarimento che si rendesse necessario.

La presente perizia di stima immobiliare è composta da n. 98 facciate dattiloscritte e dai seguenti allegati.

### 13 - ALLEGATI

Allegato n° 1	documentazione fotografica;
Allegato n° 2	estratto di mappa catastale, con individuazione immobili;
Allegato n° 3	planimetrie catastali;
Allegato n° 4	visure catastali;
Allegato n° 5	ispezioni ipotecarie;
Allegato n° 6	atto notarile anno 2003;
Allegato n° 7	mutuo fondiario anno 2006;
Allegato n° 8	atto notarile anno 2007;
Allegato n° 9	atto notarile anno 2008;
Allegato n° 10	certificato di destinazione urbanistica;
Allegato n° 11	concessione anno 1993;
Allegato n° 12	dichiarazione inizio attività anno 1995;
Allegato n° 13	concessione 1998;
Allegato n° 14	permesso di costruire anno 2004;
Allegato n° 15	permesso di costruire anno 2007;
Allegato n° 16	denuncia inizio attività anno 2007;
Allegato n° 17	richiesta agibilità;
Allegato n° 18	deliberazione Consiglio Comunale n. 32 anno 2008;
Allegato n° 19	richieste variazione destinazione anni 2012-2013;
Allegato n° 20	parere preventivo anno 2015;
Allegato n° 21	estratto N.T.O. del P.I. – allegato art. 68
Allegato n° 22	certificazione energetica;
Allegato n° 23	contratti di locazione;
Allegato n° 24	ortofoto anni 2003-2006-2009-2010-2011-2012-2013-2014;
Allegato n° 25	tabella schematica riassuntiva.

Marostica, 30 maggio 2016

Il Tecnico

*Geom. Gaetano Bortolomiol*