

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

*** **

FALLIMENTO n° 129/2013 R.F. della società
“WORKSTATION S.R.L.” con sede in Farra di Soligo (TV),
via Bellucci 12.

*** **

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALBERTO VALLE
CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. GIUSEPPE MORRONE
PERITO STIMATORE: ING. MARCO BATTILANA

*** **

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

INDICE

1.	Incarico	pag. 2
2.	Espletamento dell'incarico	pag. 3
3.	Consistenza dei beni	pag. 4
4.	Unità Immobiliare A	pag. 4
4.1	<i>Dati catastali</i>	pag. 4
4.2	<i>Provenienza degli immobili</i>	pag. 5
4.3	<i>Limitazioni e vincoli sulla proprietà</i>	pag. 8
4.4	<i>Ubicazione e destinazione urbanistica</i>	pag. 12
4.5.	<i>Descrizione degli immobili</i>	pag. 14
4.5.1	Terreno	pag. 15
4.5.2	Capannone Industriale	pag. 16

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
 tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

4.5.2.1	Corpo uffici	pag. 16	
4.5.2.2	Capannone produttivo	pag. 17	
4.5.2.3	Vani tecnici	pag. 19	
4.6	Situaz. tecnico amm.va e regolarità urbanistica	pag. 19	
4.7	Divisibilità dell'immobile	pag. 21	
5.	Unità Immobiliare B	pag. 21	
5.1	<i>Dati catastali</i>	pag. 22	
5.2	<i>Provenienza degli immobili</i>	pag. 22	
5.3	<i>Limitazioni e vincoli sulla proprietà</i>	pag. 23	
5.4	<i>Ubicazione e destinazione urbanistica</i>	pag. 25	
5.5.	<i>Descrizione degli immobili</i>	pag. 26	
5.6	Divisibilità dell'immobile	pag. 27	
6.	Stima	pag. 27	
6.1	<i>Riepilogo</i>	pag. 29	
7.	Scheda dati per ordinanza di vendita	pag. 30	
8.	Elenco Allegati	pag. 42	

	1. INCARICO		
	Il Curatore Fallimentare dott. Giuseppe Morrone, indicava il sottoscritto ing. Marco Battilana, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Venezia al n° 3598, con studio in viale N. Bixio n° 95 a Treviso, quale perito stimatore C.T.U. al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei <u>beni mobili ed immobili</u> appresi al Fallimento.		
	<i>La presente perizia di stima è relativa ai soli beni immobili.</i>		
	2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO		
	STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it		

Accettato l'incarico conferitogli dal Curatore Fallimentare il sottoscritto, effettuava in data 02.07.2013, sopralluogo presso la sede della ditta fallita, in Comune di Farra di Soligo, via Bellucci 12, alla presenza del Curatore fallimentare dott. Giuseppe Morrone.

Nell'occasione specificata, veniva analizzato il compendio immobiliare oggetto di valutazione, con rilievi tecnici e fotografici, assumendo la documentazione di riferimento al momento disponibile.

Peraltro, con riferimento ai beni immobili oggetto di stima, al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, si rendevano necessarie:

- visure telematiche ed accesso presso gli Uffici del Catasto di Treviso, per l'acquisizione degli estratti di mappa, delle planimetrie relative agli immobili, per la verifica dello stato di fatto della situazione catastale in date 03.07.2013 e 09.08.2013;

- visure telematiche ed accesso presso la Agenzia delle Entrate di Treviso, e la Conservatoria dei RR.II. per la verifica e lo sviluppo delle note di trascrizione ed iscrizione e per la trascrizione della sentenza di fallimento in date 16.07.2013 e 02.09.2013 e 06.09.2013;

- verifica delle pratiche edilizie istruite, con ottenimento di alcune copie di documenti tecnici a corredo, richiesta certificato di destinazione urbanistica e colloqui con il personale tecnico del Dipartimento "Edilizia Privata" del Comune di Farra di Sologo, in date 11.07.2013 e 16.07.2013;

- verifica ed accesso presso la Camera di Commercio I.I.A.A. di Treviso, per lo sviluppo di atti societari relativi alla ditta fallita in data 05.09.2013.

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.



3. CONSISTENZA DEI BENI

L'entità dei beni immobili della Società "WORKSTATION S.R.L.", oggetto della presente perizia, può classificarsi come segue:

- A) Fabbricato urbano costituito da opificio produttivo, dotato di avancorpo uffici, vani tecnici ed area scoperta pertinenziale, ubicato in Comune di Farra di Soligo (TV), al civico n° 12 di via Bellucci;**
- B) Lotto di terreno ineditato a destinazione residenziale, della consistenza catastale di 1.690 mq, ubicato in Comune di Farra di Soligo (TV), con accesso da via Dei Brunetta.**

4 BENE IMMOBILE A)

Trattasi di un capannone industriale ad uso produttivo, costituito da un fabbricato a pianta rettangolare, realizzato in più stralci successivi, a far data dai primi anni '70 e dotato nel fronte Sud di un avancorpo a due livelli fuori terra, nel quale trova posto la zona mostra e la zona uffici.

L'immobile occupa un'area pianeggiante, di forma poligonale, parzialmente edificata della consistenza di 3.593 mq.

4.1 DATI CATASTALI

L'area coperta e scoperta di proprietà della fallita, è costituita dal mappale n° 953 della consistenza catastale di 3.593 mq; ottenuto con tipo mappale n° 278038.1/2004 del 30.09.2004.

Il terreno ed i fabbricati relativi all'unità immobiliare sopra citata sono

attualmente individuati all'U.T.E. di Treviso come segue:

N.C.E.U.: Comune di Farra di Soligo

Sez. C – Foglio 5 - *mapp.le 953 sub 3* – Cat. D/1 – P. T. 1° -

via Bellucci 12 – Rend. 9.800,00 €;

Sez. C – Foglio 5 - *mapp.le 953 sub 4* – corte esclusiva.

Intestazione catastale: *Workstation Srl con sede in Farra di Soligo –*

C.F. 03462710264.

Diritto: *Proprietà per 1/1.*

(Vedi in allegato n° 1 copia visura per soggetto al N.C.E.U. e copia mappa catastale).

Confini:

La proprietà considerata confina ad Est con il mapp.le n° 594 e con via Bellucci; a Nord con il mappale n° 1702; ad Ovest con il mappale n° 428; a Sud con il mappale n° 1545.

4.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

I terreni ed i fabbricati costituenti il compendio immobiliare oggetto della presente stima, sono pervenuti alla società "Workstation Srl" in forza dei seguenti atti:

- Atto di compravendita del notaio dott. Salvatore Romano di Treviso, rep. n° 54445 del 21.06.1990, trascritto a Treviso ai nn. 16618/12375 in data 23 giugno 1990.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Farra di Soligo – Foglio 5°

Planimetria n° 55260/86 – Terreno – via Bellucci;

Planimetria n° 55261/86 – Cat. D/1 – vi Bellucci.

A Favore: [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Atto rettificativo di compravendita del notaio dott. Lorenzo Ferretto di Treviso, rep. n° 36545 del 19.03.1993, trascritto a Treviso ai nn. 8045/6035 in data 19.03.1993.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Farra di Soligo – Foglio 5°

Planimetria n° 52260/86 – Terreno – via Bellucci;

Planimetria n° 52261/86 – Cat. D/1 – vi Bellucci.

A Favore: [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

[Si rettificano le planimetrie che erroneamente nell'atto dal notaio Salvatore Romano, rep. 54445, trascritto a Treviso il 23.06.1990 ai nn. 16618/12375, sono state indicate come Plan. 55260 e 55261 del 27 novembre 1986, anziché come Plan. 52260 e 52261 del 27 novembre 1986].

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

• Atto di trasformazione di società del notaio dott. Lorenzo Ferretto di Treviso, rep. n° 41046/5143 del 14.11.1995, registrato a Treviso in data 01.12.1995 al n° 4834 Pubb.

Immobili in Comune di Farra di Soligo.

A Favore: [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Atto di compravendita del notaio dott. Antonio Favalaro di Paese (TV), rep. n° 758 del 10.11.2000, trascritto a Treviso ai nn. 43261/30152 in data 15.11.2000.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Farra di Soligo – Foglio 5°

Mapp.le n° 2454 – Ente urbano – Cons. 93 mq.

A Favore: [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Diritto: Nuda Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Diritto: Usufrutto.

Quota: 1/1.

• Atto di fusione per incorporazione di società del notaio dott. Antonio Favaloro di Paese (TV), rep. n° 16391/8989 del 16.12.2010, presentata telematicamente alla C.C.I.A.A. di Treviso – Registro delle imprese - in data 23.12.2010, pratica n° 75690/2010.

Immobili in Comune di Farra di Soligo.

A Favore: Workstation Srl con sede in Farra di Soligo – C.F. 03462710264.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro:

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

4.3 LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'

Dalle visure effettuate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, alla data di perizia, risultano le seguenti formalità a carico dei beni immobili oggetto di valutazione.

Trascrizioni

• Nota di Trascrizione n° 22260 Reg. gen., n° 14843 Reg. part. del 16.07.2013.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso, rep. 135 del 05.06.2013.

Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Farra di Soligo – Foglio 5°

mapp.le 953 sub 3 – Terreno;

mapp.le 953 sub 4 – Cat. D/1 – P. T. 1° - via Bellucci.

N.C.T.: Comune di Farra di Soligo – Foglio 5°

Mappale n° 953 – Terreno – Cons. 3.593 mq.

A Favore: Massa dei creditori del fallimento Workstation Srl.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: Workstation Srl con sede in Farra di Soligo – C.F. 03462710264.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Iscrizioni

• Nota di Iscrizione n° 16044 Reg. gen., n° 3355 Reg. part. del 09.05.2011.

Pubblico ufficiale notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), rep. 16770/9251 del 18.04.2011.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.

Capitale: 325.000,00 €;

Tasso interesse annuo: 3.35%;

Capitale totale: 650.000,00 €;

Durata: 15 anni.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Farra di Soligo – Foglio 5°

mapp.le 953 sub 3 – Terreno;

mapp.le 953 sub 4 – Cat. D/1 – P. T. 1° - via Bellucci.

A Favore: Unicredit Spa con sede in Roma – C.F. 00348170101.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro:	Workstation Srl con sede in Farra di Soligo – C.F. 03462710264.
Diritto:	Proprietà.
Quota:	1/1.
	• Nota di Iscrizione n° 16045 Reg. gen., n° 3356 Reg. part. del 09.05.2011.
	Pubblico ufficiale notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), rep. 16771/9252 del 18.04.2011.
	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.
Capitale:	350.000,00 €;
Tasso interesse annuo:	3.35%;
Capitale totale:	650.000,00 €;
Durata:	15 anni.
Immobili:	
	<u>N.C.E.U.</u> : Comune di Farra di Soligo – Foglio 5°
	mapp.le 953 sub 3 – Terreno;
	mapp.le 953 sub 4 – Cat. D/1 – P. T. 1° - via Bellucci.
A Favore:	Unicredit Spa con sede in Roma – C.F. 00348170101.
Diritto:	Proprietà.
Quota:	1/1.
Contro:	Workstation Srl con sede in Farra di Soligo – C.F. 03462710264.
Diritto:	Proprietà.
Quota:	1/1.
	• Nota di Iscrizione n° 38495 Reg. gen., n° 5559 Reg. part. del 20.12.2012.
	Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso sede distaccata di Montebelluna, rep. 2973/2012 del 23.07.2012.
	Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna.
<p>STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO tel. 0422-545753 - fax.-0422 579283 - E-mail: studio_3_tv@iol.it</p>	

Capitale: 8.416,7 €;

Spese ed interessi: 7.965,89 €;

Capitale totale: 16.382,65 €.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Farra di Soligo – Foglio 5°

mapp.le 953 sub 3;

A Favore: [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: Workstation Srl con sede in Farra di Soligo – C.F. 03462710264.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

[Con sentenza n° 142/12 il Tribunale di Treviso, sezione distaccata di Montebelluna, ha condannato la Workstation Srl al pagamento in favore della [REDACTED] della fattura n° 2 del 31.03.2006, oltre a spese ed interessi].

• Nota di Iscrizione n° 8216 Reg. gen., n° 1000 Reg. part. del 13.03.2013.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso, rep. 1407/2012 del 25.09.2012.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Capitale: 14.500,00 €;

Interesse annuo: 2.5%;

Spese: 641,00 €;

Capitale totale: 15.141,00 €.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Farra di Soligo – Foglio 5°

mapp.le 953 sub 3;

A Favore: [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: Workstation Srl con sede in Farra di Soligo – C.F. 03462710264.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

(In allegato n° 2 elenco aggiornato alla data del 18.07.2013 di tutte le formalità).

4.4 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

La proprietà immobiliare oggetto della presente perizia, risulta ubicata in Comune di Farra di Soligo, al civico 12 di via Bellucci, in località Soligo, al confine Est del territorio comunale, in posizione leggermente discosta rispetto al centro urbano municipale; l'unità produttiva è inserita in una vasta e consolidata area artigianale e industriale.

L'accesso al compendio immobiliare oggetto di valutazione, avviene direttamente da via Bellucci.

Le infrastrutture viarie principali sono costituite dalla strada Statale n° 13 "Pontebbana" e da varie arterie Provinciali che consentono il collegamento con i principali centri abitativi della zona.

Il collegamento alla rete autostradale nazionale, può essere invece realizzato attraverso il casello autostradale di Conegliano, con collegamento alle autostrade A27 "Venezia - Belluno" ed A28 "Conegliano - Portogruaro".

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

Con riferimento alla destinazione urbanistica del terreno sul quale insiste la proprietà immobiliare oggetto di stima, tale terreno è classificato dal vigente P.R.G. come "Zona industriale ed artigianale di produzione D2: Commerciale - Direzionale - Turistica.

Parte del mappale oggetto di valutazione (mapp.le 953), ricade all'interno della fascia di rispetto degli elettrodotti individuate ai sensi della L.R. n° 27/93.

Le zone omogenee di tipo D2 sono esclusivamente riservate ad insediamenti di tipo commerciale e/o direzionale e/o artigianale di servizio e/o ad esse assimilabili.

In tali zone è ammesso l'insediamento di:

- Attività commerciali, direzionali e alberghiere;
- Gli impianti specifici relativi all'espletamento delle attività previste al precedente punto;
- Le attrezzature e gli impianti di servizio o gli insediamenti previsti;
- La residenza del personale di sorveglianza e/o del proprietario.

Ai fini dell'edificazione valgono le seguenti norme:

Rapporto di copertura max.: 50% della superficie di intervento;
 Hmax. fabbricati: ml. 10;
 Dmin. fabbricati: ml. 10;
 Dmin. confini: ml. 5.

In riferimento alle fasce e zone di rispetto e di tutela, tali aree sono individuate all'art. 27 della L.R.61/85, nonché del D.M. 21.9.84 anche al di fuori delle zone espressamente graficizzate nelle tavole di P.R.G. per i casi di particolare interesse ambientale. Per gli edifici esistenti, ricadenti in tali

zone, sono ammesse opere solo previo parere favorevole degli enti preposti alla tutela del vincolo, sempre nel rispetto delle altre norme di piano.

All'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti individuate ai sensi della L.R. n° 27/93 sono vietate le destinazioni, anche diverse dalla semplice residenza che comportano comunque un'abituale prolungata permanenza, intendendosi per "prolungata permanenza" un periodo superiore alle quattro ore giornaliere.

Il Comune di Farra di Soligo ha approvato il P.A.T. (Piano di assetto del territorio) con conferenza dei servizi del 28.09.2011. Il verbale è stato successivamente ratificato con deliberazione della Giunta provinciale n° 272 del 24.10.2011 pubblicata sul BUR n° 86 del 18.11.2011.

Gli immobili oggetto di valutazione negli elaborati grafici allegati al P.A.T. risultano avere la seguente destinazione urbanistica: "ATO 1 - Aree di urbanizzazione consolidata".

(In allegato n° 3 Certificato di destinazione urbanistica e stralcio cartografia del P.I.).

4.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili, oggetto della presente stima, sono costituiti da un capannone industriale, dotato di avancorpo uffici e vani tecnici ed utilizzato per la realizzazione, produzione e commercializzazione di sistemi di arredo per ufficio, negozio, casa, studi dentistici e medicali; l'immobile occupa un'area parzialmente edificata, di complessivi 3.593 mq circa.

Ai soli fini della successiva stima, lo scrivente considera maggiormente utile descrivere i beni della ditta oggetto di valutazione come nel seguito indicato, con riferimento alla planimetria catastale proposta in allegato n° 4.

4.5.1) TERRENO

Il lotto di terreno considerato, di forma poligonale e di giacitura piana, è completamente recintato nei vari fronti, con muretto in calcestruzzo di altezza varia e rete metallica. Nel fronte Est, prospiciente via Bellucci, trova posto l'accesso carraio al compendio produttivo, presidiato da cancellata metallica a movimentazione elettrica; nel fronte Nord è inoltre allocato un ulteriore accesso carraio di servizio dotato di cancello automatico del tipo scorrevole.

Il terreno oggetto di stima confina a Nord, Est ed Ovest con altre attività di tipo produttivo; a Sud con immobile di tipo residenziale.

L'area scoperta, non occupata da fabbricati risulta, ove non adibita a verde, completamente asfaltata; l'area in questione è destinata parte a parcheggio, parte a deposito e parte utilizzata per la movimentazione interna (allegato n° 5 - foto n° 1 e 2).

Il lotto è dotato di impianto di illuminazione esterna costituito da punti luce posizionati sulle pareti esterne del fabbricato produttivo.

Per quanto rilevato nel corso del sopralluogo effettuato, il lotto considerato è fornito dei principali servizi, quali energia elettrica, rete telefonica, acqua potabile, impianto fognario, sistema di videosorveglianza esterno, predisposizione per impianto di alimentazione GPL.

Con riferimento alla verifica dello stato di fatto dei luoghi, in relazione alla possibile presenza di elementi inquinanti sul lotto di terreno oggetto di valutazione, si ritiene l'apezzamento di terreno, ai fini della valutazione, conforme alla destinazione d'uso attualmente in essere, così come rilevata dal C.D.U. richiesto.

Per quanto riguarda poi i parametri edilizi ed urbanistici che caratterizzano l'edificabilità della zona oggetto di stima, la normativa urbanistica del Comune di Farra di Soligo, classifica tale area in zona D2, con rapporto di copertura massimo pari al 50%. In considerazione di tale aspetto e per quanto relativo alla superficie attualmente coperta, pari a complessivi 1.727 mq circa, praticamente corrispondente alla superficie massima copribile, ne deriva che allo stato attuale, per quanto previsto dalla normativa vigente, il lotto di terreno considerato della consistenza di 3.593 mq, non presenta ulteriore capacità edificatoria.

4.5.2) CAPANNONE INDUSTRIALE

4.5.2.1) *Corpo uffici*

Sul fronte Sud del compendio produttivo, trova posto il corpo uffici, della società oggetto di valutazione (allegato n° 5 – foto n° 3).

Trattasi di un corpo fabbrica a due livelli fuori terra, realizzato con struttura portante mista, costituita da muri perimetrali in cls. gettato in opera, solaio interpiano in acciaio, tetto piano, tamponamenti nei fronti Sud ed Est in acciaio e vetro strutturale (allegato n° 5 – foto n° 4).

Nel fronte Ovest dell'annesso, trova posto un corpo scale con struttura portante in acciaio e pedate in vetro, per l'accesso agli uffici amministrativi originariamente ubicati al primo piano.

Al piano terreno vi è la zona mostra, il vano scale ed ulteriori due vani adibiti a spogliatoi e servizi igienici del personale.

Al primo piano, la zona adibita ad uffici è attualmente costituita da un unico vano, privo delle originarie pareti attrezzate utili a configurare i vari vani adibiti ad uffici (allegato n° 5 – foto n° 5).

L'annesso presenta al piano terra pavimenti del tipo sopraelevato in piastrelle, ad esclusione dei bagni, serramenti esterni ed interni in metallo e vetro, porte interne parte in laminato e parte in vetro e finiture al civile (allegato n° 5 – foto n° 6).

Al primo piano i pavimenti sono in legno prefinito.

I vani sono dotati di impianto di illuminazione; di impianto di riscaldamento/condizionamento con corpi scaldanti costituiti da ventilconvettori e da tre unità esterne tipo roof-top, posizionate in annesso nel fronte Ovest del compendio; di impianto termoidraulico; di impianto telefonico e Tv; di impianto di allarme; di tende oscuranti fisse e motorizzate.

La superficie sviluppata dal corpo uffici nei due livelli, corrisponde, a circa 284 mq.

4.5.2.2) *Capannone produttivo*

Il fabbricato industriale, utilizzato per la produzione e/o deposito dei prodotti in corso di lavorazione, è stato realizzato in più stralci a far data dagli anni '70, ed è caratterizzato dalla presenza di più corpi fabbrica strutturalmente diversi.

Nel fronte Nord trova posto un capannone a pianta rettangolare con struttura portante costituita da piedritti e travi in calcestruzzo prefabbricato, tamponamenti perimetrali in pannelli di calcestruzzo e copertura prefabbricata dotata di controsoffitto in fibrocemento (allegato n° 5 – foto n° 7). Il corpo fabbrica evidenzia dimensioni in pianta di ml 18.50 x 27.00 corrispondenti ad una superficie sviluppata di circa 500 mq, per una altezza utile di 5.20 ml; presenta pavimento in calcestruzzo liscio e serramenti in

metallo e vetro. La porzione di capannone è dotata di n° 2 portoni di accesso a scorrimento, del tipo coibentato, in lamiera di acciaio, posizionati nel fronte Nord del compendio immobiliare.

Nel fronte Est è ubicato un corpo fabbrica utilizzato come magazzino/sala esposizione.

L'annesso, con dimensioni in pianta di ml 40.70 x 12.00 corrispondenti ad una superficie di circa 488 mq, evidenzia strutture portanti verticali in muratura, tetto a volta con struttura portante metallica e copertura in lastre di amianto. L'altezza utile fa riferimento a 3.50 ml (allegato n° 5 – foto n° 8).

In considerazione della rilevata presenza di amianto, si stima il costo complessivo della bonifica in circa 30.000,00 Euro.

Il possibile intervento prevede la rimozione della attuale copertura, con smaltimento a discarica del materiale e la realizzazione di nuova copertura in pannelli coibentati.

Il magazzino è in comunicazione nel fronte Ovest con il precedente e presenta un accesso, presidiato da portone motorizzato, nel fronte Sud.

In corrispondenza al fronte Ovest del compendio immobiliare è poi ubicato un ulteriore corpo fabbrica costituito da capannone adibito a magazzino a pianta rettangolare, con superficie complessivamente sviluppata pari a circa 561 mq; l'annesso presenta strutture portanti verticali in muratura e copertura metallica del tipo a shed; l'altezza utile del fabbricato è di 3.50 ml (allegato n° 5 – foto n° 9 e 10).

Sulla copertura del capannone considerato sono installati i pannelli di un impianto fotovoltaico, di proprietà della fallita, con potenza nominale pari a 49.82 kW ed avente i seguenti dati caratteristici: produzione energia/kW =

1.116; costo energia (contributo per kWh prodotto) = 0.341 €/kW; prezzo minimo energia = 0.102 €/kW.

L'intero complesso produttivo è dotato di impianto elettrico: impianto di illuminazione (con corpi illuminanti costituiti da plafoniere a doppio neon) e forza motrice; di impianto termoidraulico; di impianto antincendio e di impianto d'allarme del tipo volumetrico.

4.5.2.3) *Vani tecnici*

4.5.2.3.1 Cabina Enel

Trattasi della vecchia cabina Enel a servizio dell'opificio produttivo ed è attualmente costituita da un corpo fabbrica con superficie sviluppata di circa 6 mq (allegato n° 5 – foto n° 11). Il manufatto presenta struttura portante verticale in pannelli di calcestruzzo e tetto piano del medesimo materiale.

In prossimità al corpo fabbrica considerato, in corrispondenza al muro perimetrale del capannone produttivo è presente una tettoia con struttura portante in profilati di acciaio e copertura in metallo, in difformità al concessionato e la cui superficie coperta corrisponde a circa 10 mq.

4.5.2.3.2 Annessi nel fronte Ovest

Trattasi di due annessi, a pianta rettangolare, posizionati nel fronte Ovest del complesso produttivo, in aderenza al muro perimetrale dell'opificio (allegato n° 5 – foto n° 12) ed attualmente utilizzati come vani tecnici.

I manufatti, realizzati in difformità rispetto al concessionato, evidenziano struttura portante verticale e copertura in metallo. La superficie complessivamente coperta corrisponde a circa 20 mq.

4.6 SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è stata realizzata in forza delle seguenti licenze edilizie ed autorizzazioni:

- Concessione edilizia per ampliamento e ristrutturazione fabbricato artigianale/commerciale n° 65/89 del 02.05.1991;
- Variante e rinnovo alla Concessione edilizia n° 65/89 rilasciata in data 07.07.1999;
- Variante e rinnovo con P.C. n° 379/2002 in data 23.03.2004;
- D.I.A. in data 31.08.2004, prot. n° 12399 per variazioni interne distributive e modifiche prospettiche;
- *Certificato di Agibilità n° 65/89 – 379/02 prot. 14607/04.*

Ad ulteriore informazione si evidenzia che l'immobile è accatastato, anche se appare necessario un adeguamento delle planimetrie catastali, al fine di rappresentare l'effettivo ed attuale stato di fatto (connesso alla sussistenza di vani in difformità).

Stima il costo dell'adeguamento in circa 1.000,00 €.

Con riferimento poi alla regolarità urbanistica del fabbricato oggetto di stima e per quanto precedentemente esposto, *lo scrivente ha osservato, difformità fra la situazione in essere e quanto indicato dalla documentazione reperita.*

Allo stato attuale, in difformità agli elaborati grafici concessionati dal Comune di Farra di Soligo, sono rilevabili le seguenti difformità:

1) In prossimità della cabina Enel, in aderenza al fabbricato produttivo vi è la presenza di una tettoia metallica realizzata in assenza di autorizzazione edilizia; la difformità ha determinato un aumento di superficie utile pari a circa 10 mq;

2) Nel fronte Ovest del compendio immobiliare, gli annessi ivi

presenti sono stati realizzati in assenza di autorizzazione edilizia, la difformità ha determinato un aumento di superficie utile corrispondente a circa 20 mq;

3) In corrispondenza del muro interno di separazione fra il magazzino sul fronte Ovest e quello sul fronte Est, sono stati ricavati, in assenza di autorizzazione edilizia due vani porta di collegamento.

Lo scrivente considera comunque, anche a seguito dei colloqui effettuati con il responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Farra di Soligo che le difformità osservate possano essere sanate richiedendo concessione in sanatoria.

In tale ipotesi, *lo scrivente stima un costo per la sanatoria pari a 5.000,00 €, comprensivi di sanzione, spese tecniche e spese di segreteria.*

Per quanto riguarda poi la conformità degli impianti alla vigente normativa, lo scrivente, non ha rilevato specifica documentazione di riferimento, pur segnalando che il certificato di agibilità alla data del 08.02.2005 conferma la sussistenza di tali certificazioni in accordo con la Legge 46/90.

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica.

4.7 DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE

Il fabbricato sopra descritto, per caratteristiche e tipologia costituisce un insieme che lo scrivente, ritiene opportuno mantenere raggruppato in un unico corpo.

5. BENE IMMOBILE B)

Trattasi di un lotto di terreno inedificato, collinare, non piano, con inclinazione lungo l'asse Ovest-Est, della consistenza catastale di 1.690 mq,

ubicato in Comune di Farra di Soligo, con accesso da via Dei Brunetta.

5.1 DATI CATASTALI

Il lotto di terreno oggetto di valutazione è costituito dal mappale n° 281 ed è attualmente individuato all'U.T.E. di Treviso come segue:

N.C.E.U.: Comune di Farra di Soligo

Foglio n° 25 – *mapp.le n° 281* – Prato Arbor – Cl. 1[^] - Cons.

1.069 mq – RD. 10,47 – RA. 5,24.

Intestazione catastale: *Workstation Srl con sede in Farra di Soligo*

C.F. 03462710264

Diritto: *Proprietà per 1/1.*

(Vedi in allegato n° 6 copia visura per soggetto al N.C.E.U. e copia mappa catastale).

Confini:

La proprietà considerata confina a Nord con strada secondaria comunale (via 1° Settembre); ad Est con i mappali n° 517 e n° 872; a Sud con i mapp.li n° 730 e n° 731; ad Ovest con via Dei Brunetta, salvo altri e/o variati.

5.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Il lotto di terreno costituente il compendio immobiliare oggetto della presente stima, è pervenuto alla società "Workstation Srl" in forza del seguente atto:

• Atto di compravendita del notaio Antonio Favalaro di paese (TV), rep. n° 3876 del 18.03.2003, trascritto a Treviso ai nn. 12968/8958 in data 01.04.2003.

Immobili:

N.C.T.: Comune di Farra di Soligo – Foglio 25

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

mapp.le n° 281 – Terreno - Cons. 1.690 mq.

A Favore:

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro:

proprietaria per 1/12;

proprietaria per 1/12;

proprietario per 1/12;

proprietario per 1/12.

5.3 LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'

Trascrizioni

• Nota di Trascrizione n° 22260 Reg. gen., n° 14843 Reg. part. del
16.07.2013.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso, rep. 135 del 05.06.2013.

Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento.

Immobili:

N.C.T.: Comune di Farra di Soligo – Foglio 25

Mappale n° 281 – Terreno – Cons. 1.690 mq.

A Favore: Massa dei creditori del fallimento Workstation Srl.

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: Workstation Srl con sede in Farra di Soligo – C.F. 03462710264.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Iscrizioni

• Nota di Iscrizione n° 38495 Reg. gen., n° 5559 Reg. part. del 20.12.2012.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso sede distaccata di Montebelluna,
rep. 2973/2012 del 23.07.2012.

Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna.

Capitale: 8.416,7 €;

Spese ed interessi: 7.965,89 €;

Capitale totale: 16.382,65 €.

Immobili:

N.C.T.: Comune di Farra di Soligo – Foglio 25

mapp.le 281 – Terreno – Cons. 1.690 mq.

A Favore: Installazioni Europee Srl con sede in Monselice – C.F.
0386560283.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: Workstation Srl con sede in Farra di Soligo – C.F. 03462710264.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

[Con sentenza n° 142/12 il Tribunale di Treviso, sezione distaccata di
Montebelluna, ha condannato la Workstation Srl al pagamento in favore

della [REDACTED] della fattura n° 2 del 31.03.2006, oltre a spese ed interessi].

5.4 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

La proprietà immobiliare oggetto della presente perizia, risulta ubicata in Comune di Farra di Soligo, all'incrocio fra via I Settembre e via Dei Brunetta, in località Soligo, al confine Est del territorio comunale, in posizione leggermente discosta rispetto al centro urbano municipale.

Il lotto di terreno oggetto di stima è inserito in area urbana di non recente edificazione posizionata a cavaliere della carrozzabile sopra citata (via I Settembre), rotabile di collegamento fra le frazioni di Soligo e Solighetto.

L'accesso al compendio immobiliare oggetto di valutazione, avviene direttamente da via Dei Brunetta.

Con riferimento alla destinazione urbanistica del bene immobile considerato, il terreno in questione è classificato dal vigente P.R.G. come "Z.T.O. C1.3" – regolate dall'art. n° 32 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del P.I. (Piano degli Interventi).

Il lotto di terreno rientra all'interno del Vincolo paesaggistico D.Lgs n° 42/2004 ex 1497/1939 e aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 142 (ex Legge 8 agosto 1985 n° 431 – Galasso).

Nelle zone residenziali di tipo "C1" l'edificazione è ammessa con intervento diretto soggetto al rilascio della sola concessione edilizia nei tempi e nei modi previsti dalla attuale normativa e legislazione.

In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza e per i servizi strettamente connessi alla residenza stessa ed alle attività economiche ritenute compatibili.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti anche in area adiacente.

Ai fini dell'edificazione per le zone C1.3 valgono le seguenti norme:

Indice di edificabilità fondiario max.: 1.0 mc/mq;

Hmax. fabbricati: ml. 9;

Rapporto di copertura fondiario max.: 25%;

Dmin. fabbricati: ml. 10;

Dmin. confini: ml. 5.

(In allegato n° 7 copia Certificato di destinazione urbanistica; stralcio cartografia del P.I. con stralcio delle Norme Tecniche Operative per zone C1.3).

5.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il bene immobile, oggetto della presente stima, fa riferimento ad un lotto di terreno collinare, in pendenza, inedificato, della consistenza complessiva di 1.690 mq catastali (in allegato n° 8 ortofoto del compendio).

L'appezzamento di terreno, in forma L (allegato n° 5 – foto n° 13 e 14), inclinato lungo la direttrice Ovest-Est, è in aderenza nel fronte Est ad altri appezzamenti edificati; nel fronte Sud a terreno inedificato e nei fronti Est e Nord a viabilità secondaria comunale.

Il lotto di terreno è recintato nei vari fronti, con muretto di calcestruzzo e rete metallica nei fronti Ovest, Nord e Sud, con rete metallica su piedritti di acciaio nel fronte Ovest

L'accesso al fondo avviene da via Dei Brunetta per mezzo di cancellata metallica ad apertura manuale (allegato n° 5 – foto n° 15).

Va poi segnalato, ai fini di un eventuale intervento edificatorio, come tale

aspetto appaia in linea generale difficoltoso, sia per la forma che per la conformazione orografica del lotto oggetto di valutazione.

Nel corso del sopralluogo effettuato è stata inoltre rilevata la presenza di alcuni annessi in aderenza alla recinzione del lotto nel fronte Est, utilizzati ad uso magazzino e ad uso ricovero animali da cortile (allegato n° 5 – foto n° 16 e 17).

Tali fabbricati, realizzati con muri perimetrali in blocchi di calcestruzzo e copertura in coppi e/o in lastre di eternit, sono stati presumibilmente edificati in assenza di concessione edilizia.

In corrispondenza al fronte Sud, lato Ovest del lotto vi è poi la presenza di un ulteriore annesso, con struttura portante e copertura in legno, realizzato in assenza di permesso di costruire (allegato n° 5 – foto n° 18).

Lo scrivente considera comunque, anche a seguito dei colloqui effettuati con il responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Farra di Soligo che le difformità osservate possano essere sanate ripristinando lo stato di fatto iniziale.

In tale ipotesi, lo scrivente stima un costo per la rimozione di tali annessi pari a 5.000,00 €, comprensivi di abbattimento e conferimento a discarica dei materiali.

5.6 DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE

Gli immobili sopra descritti, per caratteristiche e tipologia costituiscono un insieme che lo scrivente, ritiene opportuno mantenere raggruppato in un unico corpo.

6. STIMA

Critério di stima

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione; in particolare nello stimare il valore dei fabbricati è stato applicato il Metodo del Mercato, considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, la possibilità edificatoria, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale e la vita residua. E' stata quindi effettuata una indagine sul mercato immobiliare delle zone interessate, con riferimento ad immobili di tipo produttivo.

Stima

Il sottoscritto perito riesaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, considerata particolarmente la ubicazione e gli accessi, le caratteristiche e la qualità degli impianti, tenuto poi conto che la situazione del mercato immobiliare ad uso produttivo negli ultimi anni è in sensibile difficoltà, correlata ad una discreta disponibilità sul mercato di fabbricati nuovi e/o usati, dopo un esame dei prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e dopo informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, assunte tutte le necessarie informazioni, lo scrivente stima che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto, corrisponda a quanto nel seguito indicato.

BENE IMMOBILE A) – Capannone Industriale

- Corpo uffici con superficie sviluppata nei due livelli pari a 284 mq circa a 500,00 €/mq;
- *Valore* 142.000,00 €
- Immobile produttivo con struttura prefabbricata con superficie coperta pari a 500 mq circa, a 240,00 €/mq;
- *Valore* 120.000,00 €

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

-	Immobile produttivo con struttura in muratura avente superficie coperta pari a 488 mq circa, a 180,00 €/mq;		
-	Valore	87.840,00	€
-	Immobile produttivo con struttura in muratura e copertura metallica avente superficie coperta pari a 561 mq circa, a 240,00 €/mq;		
-	Valore	134.640,00	€
-	Vani tecnici ed annessi aventi superficie coperta pari a 30 mq circa;		
-	Valore a corpo	5.000,00	€
-	Impianto fotovoltaico		
-	Valore a corpo	150.000,00	€
	Importo Parziale	639.480,00	€
	Detrazione per bonifica	- 30.000,00	€
	Detrazioni per adeguamenti	- 6.000,00	€
	Importo Totale	603.480,00	€
	Che si arrotondano a 603.500,00 €.		
	BENE IMMOBILE B)		
-	Lotto di terreno inedificato della consistenza di 1.690 mq, a 20,00 €/mq;		
-	Valore	33.800,00	€
-	Detrazione per adeguamenti	- 5.000,00	€
-	Importo Totale	28.800,00	€
	Che si arrotondano a 29.000,00 €.		
6.1	<i>RIEPILOGO</i>		
	BENE IMMOBILE A)	603.500,00	€
	BENE IMMOBILE B1	29.000,00	€
	VALORE TOTALE	632.500,00	€

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA:**€ 632.500,00**

7. SCHEDA DATI PER L'ORDINANZA DI VENDITA*BENE IMMOBILE A)**Dati Catastali*

Il terreno ed i fabbricati relativi alle unità immobiliari oggetto di valutazione sono attualmente individuati all'U.T.E. di Treviso come segue:

N.C.E.U.: Comune di Farra di Soligo

Sez. C – Foglio 5 - *mapp.le 953 sub 3* – Cat. D/1 – P. T. 1° -
via Bellucci 12 – Rend. 9.800,00 €;

Sez. C – Foglio 5 - *mapp.le 953 sub 4* – corte esclusiva.

Intestazione catastale: Workstation Srl con sede in Farra di Soligo –
C.F. 03462710264.

Diritto: Proprietà per 1/1.

Confini:

La proprietà considerata confina ad Est con il mapp.le n° 594 e con via Bellucci; a Nord con il mappale n° 1702; ad Ovest con il mappale n° 428; a Sud con il mappale n° 1545.

Provenienza degli immobili

I terreni ed i fabbricati costituenti il compendio immobiliare di cui al punto A), sono pervenuti alla società "Workstation Srl" in forza dei seguenti atti:

- Atto di compravendita del notaio dott. Salvatore Romano di Treviso, rep. n° 54445 del 21.06.1990, trascritto a Treviso ai nn. 16618/12375 in data 23 giugno 1990.

Immobili in Comune di Farra di Soligo.

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

A Favore: [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Atto rettificativo di compravendita del notaio dott. Lorenzo Ferretto di Treviso, rep. n° 36545 del 19.03.1993, trascritto a Treviso ai nn. 8045/6035 in data 19.03.1993.

Immobili in Comune di Farra di Soligo.

A Favore: [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Atto di trasformazione di società del notaio dott. Lorenzo Ferretto di Treviso, rep. n° 41046/5143 del 14.11.1995, registrato a Treviso in data 01.12.1995 al n° 4834 Pubb.

Immobili in Comune di Farra di Soligo.

A Favore: [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

Contro: [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Atto di compravendita del notaio dott. Antonio Favalaro di Paese (TV), rep. n° 758 del 10.11.2000, trascritto a Treviso ai nn. 43261/30152 in data 15.11.2000.

Immobili in Comune di Farra di Soligo.

A Favore: [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: [REDACTED]

Diritto: Nuda Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: [REDACTED]

Diritto: Usufrutto.

Quota: 1/1.

• Atto di fusione per incorporazione di società del notaio dott. Antonio Favalaro di Paese (TV), rep. n° 16391/8989 del 16.12.2010, presentata telematicamente alla C.C.I.A.A. di Treviso - Registro delle imprese - in data 23.12.2010, pratica n° 75690/2010.

Immobili in Comune di Farra di Soligo.

A Favore: Workstation Srl con sede in Farra di Soligo - C.F. 03462710264.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: 

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Limitazioni e Vincoli sulla proprietà

Trascrizioni

• Nota di Trascrizione n° 22260 Reg. gen., n° 14843 Reg. part. del 16.07.2013.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso, rep. 135 del 05.06.2013.

Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento.

Immobili in Comune di Farra di Soligo.

A Favore: Massa dei creditori del fallimento Workstation Srl.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: Workstation Srl con sede in Farra di Soligo – C.F. 03462710264.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Iscrizioni

• Nota di Iscrizione n° 16044 Reg. gen., n° 3355 Reg. part. del 09.05.2011.

Pubblico ufficiale notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), rep. 16770/9251 del 18.04.2011.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.

Capitale: 325.000,00 €;

Tasso interesse annuo: 3,35%;

Capitale totale: 650.000,00 €;

Durata:	15 anni.	
Immobili in Comune di Farra di Soligo.		
A Favore: Unicredit Spa con sede in Roma – C.F. 00348170101.		
Diritto:	Proprietà.	
Quota:	1/1.	
Contro: Workstation Srl con sede in Farra di Soligo – C.F. 03462710264.		
Diritto:	Proprietà.	
Quota:	1/1.	
• Nota di Iscrizione n° 16045 Reg. gen., n° 3356 Reg. part. del 09.05.2011.		
Pubblico ufficiale notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), rep. 16771/9252 del 18.04.2011.		
Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.		
Capitale:	350.000,00 €;	
Tasso interesse annuo:	3.35%;	
Capitale totale:	650.000,00 €;	
Durata:	15 anni.	
Immobili in Comune di Farra di Soligo.		
A Favore: Unicredit Spa con sede in Roma – C.F. 00348170101.		
Diritto:	Proprietà.	
Quota:	1/1.	
Contro: Workstation Srl con sede in Farra di Soligo – C.F. 03462710264.		
Diritto:	Proprietà.	
Quota:	1/1.	
• Nota di Iscrizione n° 38495 Reg. gen., n° 5559 Reg. part. del 20.12.2012.		
Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso sede distaccata di Montebelluna,		
<p>STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it</p>		

rep. 2973/2012 del 23.07.2012.

Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna.

Capitale: 8.416,7 €;

Spese ed interessi: 7.965,89 €;

Capitale totale: 16.382,65 €.

Immobili in Comune di Farra di Soligo.

A Favore: 


Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: Workstation Srl con sede in Farra di Soligo – C.F. 03462710264.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Nota di Iscrizione n° 8216 Reg. gen., n° 1000 Reg. part. del 13.03.2013.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso, rep. 1407/2012 del 25.09.2012.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Capitale: 14.500,00 €;

Interesse annuo: 2.5%;

Spese: 641,00 €;

Capitale totale: 15.141,00 €.

Immobili in Comune di Farra di Soligo.

A Favore: 


Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

Contro: Workstation Sri con sede in Farra di Soligo – C.F. 03462710264.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Descrizione dei Beni

Gli immobili, oggetto della presente stima, sono costituiti da un capannone industriale, dotato di avancorpo uffici e vani tecnici ed utilizzato per la realizzazione, produzione e commercializzazione di sistemi di arredo per ufficio, negozio, casa, studi dentistici e medicali; l'immobile occupa un'area parzialmente edificata, di complessivi 3.593 mq circa.

La proprietà immobiliare risulta ubicata in Comune di Farra di Soligo, al civico 12 di via Bellucci, in località Soligo, al confine Est del territorio comunale ed è inserita in una vasta e consolidata area artigianale, industriale e commerciale, posizionata a cavaliere della carrozzabile sopra citata.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica del terreno sul quale insiste la proprietà immobiliare oggetto di stima, tale terreno è classificato dal vigente

P.R.G. come "Zona industriale ed artigianale di produzione D2: Commerciale – Direzionale - Turistica.

Parte del mappale 953 ricade all'interno della fascia di rispetto degli elettrodotti individuate ai sensi della L.R. n° 27/93.

Va evidenziata nel corpo fabbrica ubicato nel fronte Est, la presenza di copertura in lastre di amianto; in considerazione di tale aspetto si stima il costo complessivo della bonifica in circa 30.000,00 Euro. Sulla copertura del capannone trovano poi posto i pannelli di un impianto fotovoltaico, di proprietà della fallita, con potenza nominale pari a 49.82 kW.

Situazione tecnico-amministrativa e regolarità urbanistica

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono state edificate in forza delle licenze edilizie ed autorizzazioni nel seguito indicate:

- Concessione edilizia per ampliamento e ristrutturazione fabbricato artigianale/commerciale n° 65/89 del 02.05.1991;
- Variante e rinnovo alla Concessione edilizia n° 65/89 rilasciata in data 07.07.1999;
- Variante e rinnovo con P.C. n° 379/2002 in data 23.03.2004;
- D.I.A. in data 31.08.2004, prot. n° 12399 per variazioni interne distributive e modifiche prospettiche;
- Certificato di Agibilità n° 65/89 – 379/02 prot. 14607/04.

Ad ulteriore informazione si evidenzia che l'immobile è accatastato, anche se appare necessario un adeguamento delle planimetrie catastali, al fine di rappresentare l'effettivo ed attuale stato di fatto. Si stima il costo dell'adeguamento in circa 1.000,00 €.

Con riferimento poi alla regolarità urbanistica del fabbricato oggetto di stima e per quanto precedentemente esposto, lo scrivente ha osservato, difformità fra la situazione in essere e quanto indicato dalla documentazione reperita.

Allo stato attuale, in difformità agli elaborati grafici concessionati, sono rilevabili le seguenti difformità:

- 1) In prossimità della cabina Enel, in aderenza al fabbricato produttivo vi è la presenza di una tettoia metallica realizzata in assenza di autorizzazione edilizia; la difformità ha determinato un aumento di superficie utile pari a circa 10 mq;
- 2) Nel fronte Ovest del compendio immobiliare, gli annessi ivi presenti sono stati realizzati in assenza di autorizzazione edilizia, la

difformità ha determinato un aumento di superficie utile
corrispondente a circa 20 mq;

3) In corrispondenza del muro interno di separazione fra il
magazzino sul fronte Ovest e quello sul fronte Est, sono stati ricavati,
in assenza di autorizzazione edilizia due vani porta di collegamento.

Lo scrivente considera comunque che le difformità osservate possano essere
sanate richiedendo concessione in sanatoria.

Stima inoltre un costo per la sanatoria pari a 5.000,00 €, comprensivi di
sanzione, spese tecniche e spese di segreteria.

Per quanto riguarda poi la conformità degli impianti alla vigente normativa,
lo scrivente, non ha rilevato specifica documentazione di riferimento, pur
segnalando che il certificato di agibilità alla data del 08.02.2005 conferma la
sussistenza di tali certificazioni in accordo con la Legge 46/90.

L'immobile è dotato di Attestato di prestazione energetica.

Divisibilità dell'immobile

Il fabbricato sopra descritto, per caratteristiche e tipologia costituisce un
insieme che lo scrivente, ritiene opportuno mantenere raggruppato in un
unico corpo.

Valore di stima del bene A) 603.500,00 €

BENE IMMOBILE B)

Dati Catastali

Il bene oggetto di valutazione è attualmente individuato all'U.T.E. di Treviso
come segue:

N.C.E.U.: Comune di Farra di Soligo

Foglio n° 25 – mapp.le n° 281 – Prato Arbor – Cl. 1[^] - Cons.

1.069 mq – RD. 10,47 – RA. 5,24.

Intestazione catastale: Workstation Srl con sede in Farra di Soligo

C.F. 03462710264.

Diritto: Proprietà per 1/1.

Confini:

La proprietà considerata confina a Nord con strada secondaria comunale (via 1° Settembre); ad Est con i mappali n° 517 e n° 872; a Sud con i mapp.li n° 730 e n° 731; ad Ovest con via Dei Brunetta, salvo altri e/o variati.

Provenienza degli immobili

Il lotto di terreno costituente il compendio immobiliare oggetto della presente stima, è pervenuto alla società “Workstation Srl” in forza del seguente atto:

- Atto di compravendita del notaio Antonio Favalaro di paese (TV), rep. n° 3876 del 18.03.2003, trascritto a Treviso ai nn. 12968/8958 in data 01.04.2003.

Immobili in Comune di Farra di Soligo.

A Favore: 


Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: 



proprietaria per 1/12;

[REDACTED]
 proprietaria per 1/12;

[REDACTED]
 proprietario per 1/12;

[REDACTED]
 proprietario per 1/12.

Limitazioni e Vincoli sulla proprietà

Trascrizioni

• Nota di Trascrizione n° 22260 Reg. gen., n° 14843 Reg. part. del 16.07.2013.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso, rep. 135 del 05.06.2013.

Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento.

Immobili in Comune di Farra di Soligo.

A Favore: Massa dei creditori del fallimento Workstation Srl.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: Workstation Srl con sede in Farra di Soligo – C.F. 03462710264.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Iscrizioni

• Nota di Iscrizione n° 38495 Reg. gen., n° 5559 Reg. part. del 20.12.2012.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso sede distaccata di Montebelluna, rep. 2973/2012 del 23.07.2012.

Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna.

Capitale: 8.416,7 €;

Spese ed interessi: 7.965,89 €;

Capitale totale: 16.382,65 €.

Immobili in Comune di Farra di Soligo.

A Favore: [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: Workstation Srl con sede in Farra di Soligo – C.F. 03462710264.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Descrizione dei Beni

La proprietà immobiliare oggetto della presente perizia, risulta ubicata in Comune di Farra di Soligo, all'incrocio fra via I Settembre e via Dei Brunetta, in località Soligo, in posizione leggermente discosta rispetto al centro urbano municipale.

Il lotto di terreno oggetto di stima è inserito in area urbana di non recente edificazione ed è classificato dal punto di vista urbanistico dal vigente P.R.G. come "Z.T.O. C1.3" – regolata dall'art. n° 32 delle N.T.O. del P.I.

L'appezzamento rientra all'interno del Vincolo paesaggistico D.Lgs n° 42/2004 ex 1497/1939 e aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 142 (ex Legge 8 agosto 1985 n° 431 – Galasso).

Trattasi di un lotto di terreno collinare, inedificato, della consistenza complessiva di 1.690 mq catastali; il bene si presenta in forma L, caratterizzato da sensibile pendenza lungo la direttrice Ovest-Est.

Va comunque segnalato, ai fini di un eventuale intervento edificatorio, come

tale aspetto appaia in linea generale difficoltoso, in considerazione sia della forma che della conformazione orografica del lotto.

Nel corso del sopralluogo effettuato è stata inoltre rilevata la presenza di vari annessi in aderenza alla recinzione del lotto nel fronte Est, realizzati in assenza di concessione edilizia e caratterizzati dalla presenza di lastre di eternit nella copertura.

Vi è poi la presenza di un ulteriore annesso, con struttura portante e copertura in legno, realizzato anche quest'ultimo in assenza di permesso di costruire.

Lo scrivente considera comunque che le difformità osservate possano essere sanate ripristinando lo stato di fatto iniziale, con un costo presunto pari a 5.000,00 €, tenuto conto dell'attività di abbattimento e conferimento a discarica dei materiali.

Divisibilità dell'immobile

Il bene sopra descritto, per caratteristiche e tipologia costituisce un insieme che lo scrivente, ritiene opportuno mantenere raggruppato in un unico corpo.

Valore di stima del bene B) 29.000,00 €



8. ELENCO ALLEGATI

- 1) Copia visura per soggetto al N.C.E.U. ed al N.C.T. completa di mappa catastale del bene immobile A);
- 2) Elenco sintetico delle formalità, aggiornato alla data del 17.08.2013;
- 3) Certificato di destinazione urbanistica e stralcio cartografia del P.I.
- 4) Copia planimetria catastale del bene immobili A);
- 5) Documentazione fotografica;

- 6) Copia visura per soggetto al N.C.E.U. e copia mappa catastale del bene immobile B);
- 7) Copia certificato di destinazione urbanistica; stralcio cartografia del P.I. con stralcio delle Norme Tecniche Operative per zone C1.3;
- 8) Ortofoto per inquadramento territoriale del bene immobile B);
- 9) Supporto CD-rom contenente copia perizia di stima in formato p.d.f. e di ulteriore documentazione fotografica in formato digitale.

Treviso, li 08.01.2014

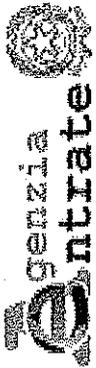
Il Perito

Ing. Marco Batistina



ALLEGATO 1

Copia visura per soggetto al N.C.T. ed al N.C.E.U. del bene
immobile A) e copia di mappa catastale



Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/07/2013 - Ora: 15.46.39

Fine

Visura n.: T193751 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/07/2013

Dati della richiesta	Comune di FARRA DI SOLIGO (Codice: D505)
Catasto Terreni	Provincia di TREVISO Foglio: 25 Particella: 953

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz		Reddito
1	25	953		-	ENTE URBANO	ha are ca 35 93			Dominicale Agrario
Tipo mappale del 30/09/2004 n. 278038-1/2004 in atti dal 30/09/2004 (protocollo n. TV0278038)									

Notifica

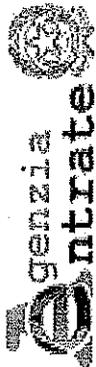
1

Partita

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio
Servizi Catastali

Data: 03/07/2013 - Ora: 15.13.00
Visura n.: T180099 Pag: 1

Segue

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 03/07/2013

Dati della richiesta	Denominazione: WORKSTATION S.R.L.
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di TREVISO WORKSTATION S.R.L. con sede in FARRA DI SOLIGO C.F.: 03462710264

I. Unità Immobiliari site nel Comune di FARRA DI SOLIGO(Codice D505) - Catasto dei Fabbricati

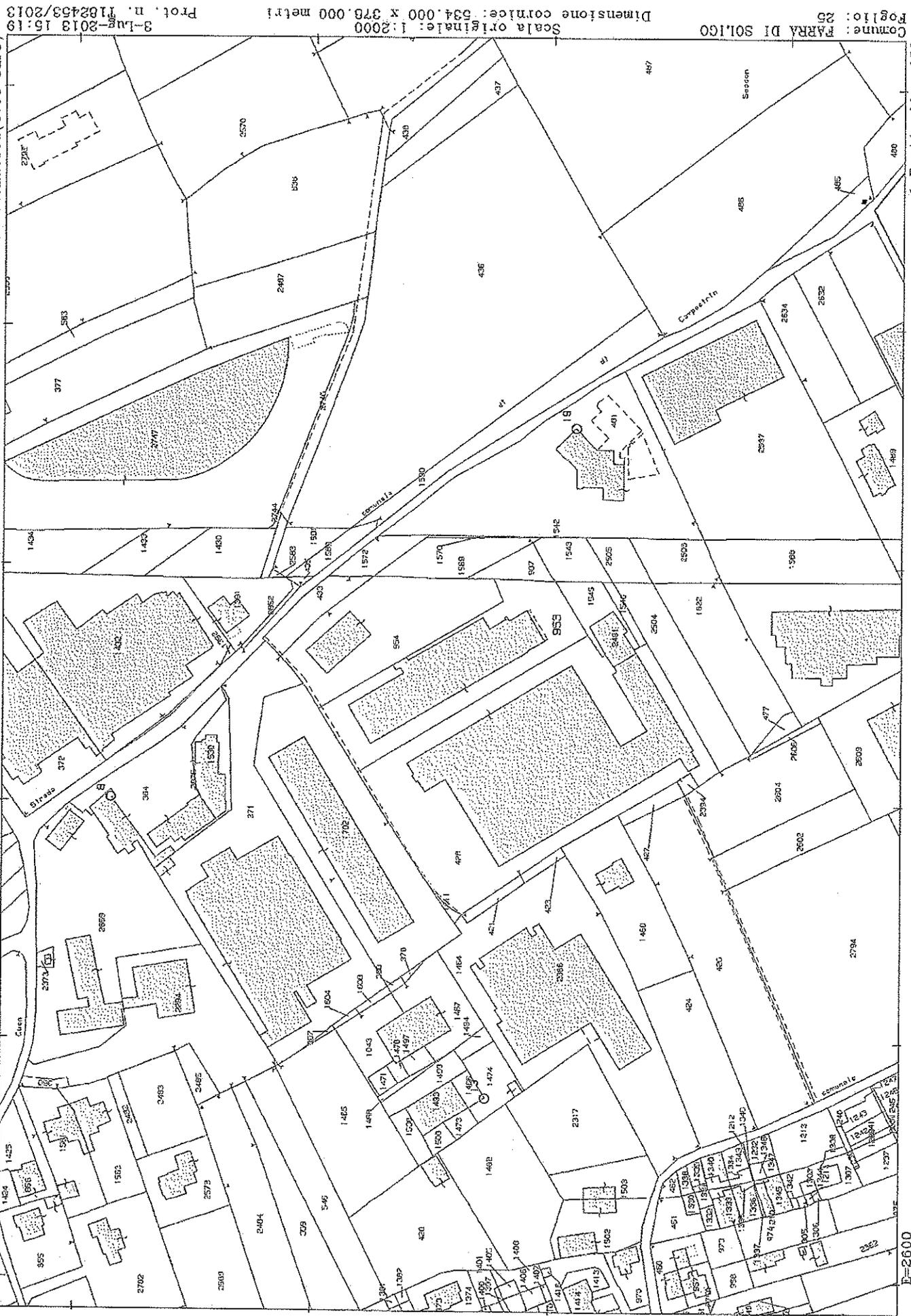
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	C	5	953	3			D/1			Euro 9.800,00	VIA A. BELLUCCI n. 12 piano: T -1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2011 n. 33326 1/2011 in atti dal 14/03/2011 (protocollo n. TV0089894) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE	Annotazione
	C			4								

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	WORKSTATION S.R.L. con sede in FARRA DI SOLIGO ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/12/2010 Voltura n. 306 1/2011 in atti dal 12/01/2011 (protocollo n. TV0006218) Repertorio n.: 16391 Rogante: FAVALORO ANTONIO Sede: PAESE Registrazione: UR Sede: TREVISO n: 75652 del 22/12/2010 ATTO DI FUSIONE	03462710264*	(1) Proprietà per 1/1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



N=200

E=2600

ALLEGATO 2

Elenco sintetico delle formalità aggiornato alla data del 17.08.2013

Ispezione telematica

Ispezione n. T257153 del 18/07/2013

per denominazione

Richiedente CLTNGL

Dati della richiesta

Denominazione:

Tipo di formalità:

Ulteriori restrizioni:

Tutte

Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

02/01/1982 al

18/07/2013

Elenco omonimi

1.

Con sede in

Codice fiscale

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il
soggetto richiesto**

1. ISCRIZIONE CONTRO del 08/07/1998 - Registro Particolare 3457 Registro Generale 20844
Pubblico ufficiale BRESCANCIN LICIA Repertorio 10639 del 29/06/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Immobili siti in FARRA DI SOLIGO(TV)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3830 del 23/09/1998 (QUIETANZA E CONFERMA)
 2. Annotazione n. 2552 del 10/05/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/11/2000 - Registro Particolare 30152 Registro Generale 43261
Pubblico ufficiale FAVALORO ANTONIO Repertorio 758 del 10/11/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in FARRA DI SOLIGO(TV)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 03/10/2002 - Registro Particolare 8354 Registro Generale 43953
Pubblico ufficiale FAVALORO ANTONIO Repertorio 3037 del 02/10/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Immobili siti in FARRA DI SOLIGO(TV)

Ispezione telematica

per denominazione

Richiedente CLTNGL

Ispezione n. T257153 del 18/07/2013

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il
soggetto richiesto**

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 989 del 18/03/2003 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Annotazione n. 2553 del 10/05/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 01/04/2003 - Registro Particolare 8958 Registro Generale 12968

Pubblico ufficiale FAVALORO ANTONIO Repertorio 3876 del 18/03/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in FARRA DI SOLIGO(TV)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

5. **ISCRIZIONE CONTRO** del 06/05/2004 - Registro Particolare 4576 Registro Generale 19241

Pubblico ufficiale FAVALORO ANTONIO Repertorio 5909/2833 del 21/04/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in FARRA DI SOLIGO(TV)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2554 del 10/05/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. Comunicazione n. 2242 del 05/05/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/04/2011.

Cancellazione totale non eseguibile.

6. **ISCRIZIONE CONTRO** del 09/05/2006 - Registro Particolare 5573 Registro Generale 21853

Pubblico ufficiale FAVALORO ANTONIO Repertorio 9695/4647 del 12/04/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in FARRA DI SOLIGO(TV)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2555 del 10/05/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. Comunicazione n. 2243 del 05/05/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/04/2011.

Cancellazione totale non eseguibile.

Ispezione telematica

Ispezione n. T164893 del 02/09/2013

per denominazione
Richiedente CLTNGL

Dati della richiesta

Denominazione: [REDACTED]
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 02/01/1982 al 02/09/2013

Elenco omonimi

1. [REDACTED]
Con sede in [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/06/1990 - Registro Particolare 12375 Registro Generale 16618
Pubblico ufficiale ROMANO SALVATORE Repertorio 54445 del 21/06/1990
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in FARRA DI SOLIGO(TV)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 6035 del 31/03/1993
2. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/03/1993 - Registro Particolare 6035 Registro Generale 8045
Pubblico ufficiale FERRETTO LORENZO Repertorio 36545 del 19/03/1993
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in FARRA DI SOLIGO(TV)
Nota disponibile in formato immagine
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 12375 del 1990
3. ISCRIZIONE CONTRO del 31/03/1993 - Registro Particolare 997 Registro Generale 8046
Pubblico ufficiale FERRETTO LORENZO Repertorio 36568 del 23/03/1993
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in FARRA DI SOLIGO(TV)
SOGGETTO DEBITORE

Ufficio Provinciale di TREVISO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 02/09/2013 Ora 16:02:52
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

per denominazione

Richiedente CLTNGL

Ispezione n. T164893 del 02/09/2013

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il
soggetto richiesto**

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2642 del 27/05/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Ispezione telematica

Ispezione n. T153549 del 18/07/2013

per denominazione
Richiedente CLTNGL**Dati della richiesta**

Denominazione: WORKSTATION
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 02/01/1982 al 17/07/2013

Elenco omonimi

1. MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO WORKSTATION SRL
Con sede in
Codice fiscale
2. WORKSTATION S.R.L.
Con sede in FARRA DI SOLIGO (TV)
Codice fiscale

03462710264

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il soggetto richiesto

1. ISCRIZIONE CONTRO del 09/05/2011 - Registro Particolare 3355 Registro Generale 16044
Pubblico ufficiale FAVALORO ANTONIO Repertorio 16770/9251 del 18/04/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in FARRA DI SOLIGO(TV)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 09/05/2011 - Registro Particolare 3356 Registro Generale 16045
Pubblico ufficiale FAVALORO ANTONIO Repertorio 16771/9252 del 18/04/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in FARRA DI SOLIGO(TV)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE CONTRO del 20/12/2012 - Registro Particolare 5559 Registro Generale 38459
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2973/2012 del 23/07/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Immobili siti in FARRA DI SOLIGO(TV)

Ispezione telematica

Ispezione n. T153549 del 18/07/2013

per denominazione

Richiedente CLTNGL

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il
soggetto richiesto**

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE CONTRO del 13/03/2013 - Registro Particolare 1000 Registro Generale 8216
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 1407/2012 del 25/09/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in FARRA DI SOLIGO(TV)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 16/07/2013 - Registro Particolare 14843 Registro Generale 22260
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 135 del 05/06/2013
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobili siti in FARRA DI SOLIGO(TV)
Nota disponibile in formato elettronico

ALLEGATO 3

Certificato di destinazione urbanistica, stralcio cartografia del P.I.



COMUNE DI FARRA DI SOLIGO
 PROVINCIA DI TREVISO



Prot. di rif. n. 10091



Farra di Soligo, il 11.07.2013

Oggetto: Certificato di destinazione urbanistica -
 (D.P.R. 06/06/2001, n. 380 art. 30 ex Legge 28.02.1985, n. 47 art. 18).

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

In riscontro alla domanda del Sig. **Marco Battilana** nato a Roma il 09.01.1972 e residente in Scorzè via Ravagnan, presentata in data 04.07.2013 prot. n. 10091, con la quale viene chiesto il certificato in oggetto dell' area catastalmente distinta come segue:

Comune di Farra di Soligo

Foglio 25° - mapp. n. 953, 281.

VISTO il PIANO REGOLATORE GENERALE con relative Norme di Attuazione e Regolamento Edilizio approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 2664 del 08.05.1992 e successive varianti;

VISTA la deliberazione della Giunta Provinciale n. 272 del 24.10.2011 (pubblicato nel BUR Veneto n. 86 del 18.11.2011) con la quale è stata ratificata, ai sensi dell'art. 15 - comma 6, della Legge Regionale n. 11/2004, l'approvazione del PIANO DI ASSETTO TERRITORIALE (P.A.T.);

VISTO il PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.), trasposizione su nuova base cartografica del vigente strumento urbanistico generale e adeguamento alle varianti approvate. Variante normativa dell'art. 37 delle N.T.A., approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 27.11.2012

VISTI il 2° e 3° comma art. 30 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e il 2° e 3° comma art. 18 della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47;

CERTIFICA

che l'area citata in premessa è classificata nel vigente PIANO REGOLATORE GENERALE come segue:

Foglio 25°

mapp. n. 953 – Zona Industriale ed artigianale di Produzione D2: Commerciale – Direzionale – Turistica. Parte del mappale ricade all'interno della fascia di rispetto degli elettrodotti individuate ai sensi della L. R. n. 27/93

mapp. n. 281 – Zona Residenziale C1.3

Il mappale rientra all'interno del Vincolo Paesaggistico D.Lgs n. 42/2004 ex 1497/1939 e aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 142 (ex Legge 8 agosto 1985 n. 431 - Galasso).

- dalle strade ml. 7,00 o in allineamento con le preesistenti ma solo se tale allineamento è individuato dal P.R.G. comunque nel rispetto art. 27 L.R. 61/85.

36.5 - Opere di urbanizzazione:

Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso, la superficie da destinare a servizi ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale 61/85, non potrà essere inferiore a 0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento di cui una quantità pari ad almeno 0,4 mq/mq dovrà essere sistemata a parcheggio.

Per le medie strutture di vendita con superficie compresa tra 1000 mq. E 1500 mq. La dotazione di aree libere non potrà comunque essere inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita, di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 0,70 mq/mq della superficie di vendita non inferiore a 0,50 mq/mq della superficie a destinazione commerciale.

Tali superfici concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare: il vincolo a destinazione d'uso a parcheggio aperto al pubblico può cessare contestualmente alla cessazione dell'attività che ne ha richiesto l'individuazione.

ARTICOLO 46 ZONE A VINCOLO SPECIALE

Tali zone individuate nelle tavole di progetto 1/5000 e più dettagliatamente nelle tavole delle zone significative in scala 1/2000 e/o in scala 1/1000 comprendono le seguenti zone:

46.1 - Zone a verde privato

Entro le zone vincolate a verde privato è vietata qualsiasi edificazione, fatta eccezione per la installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, ecc, e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali serre non industriali e i depositi attrezzati.

La cubatura realizzabile massima, da recuperare possibilmente attraverso il riuso di parte obsolete e preesistenti nel fondo, è di 0,01 mc/mq e per ogni unità in ogni caso non superiore a mc 150

Entro tali zone è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo.

Restano salve eventuali prescrizioni particolari previste nelle tavole di progetto.

46.2 - Zone a vincolo cimiteriale

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali ed alle aree a parcheggio ed indicano il vincolo assoluto di inedificabilità ai sensi dell'articolo 338 del R.D. 27.07.1934 n. 1265 e successive modificazioni ed integrazioni.

Possono essere concesse, a titolo precario, piccole costruzioni per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto l'onoranza dei defunti.

È ammesso l'intervento per la sola manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

Non è in ogni caso consentito che venga destinato ad uso residenziale un immobile precedentemente destinato ad uso non residenziale.

46.3 - Fasce e zone di rispetto e di tutela

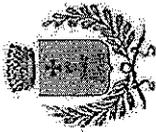
Le aree di cui al presente articolo sono individuate dall'articolo 27 della L.R. 61/85, nonché del D.M. 21.9.84 anche al di fuori delle zone espressamente graficizzate nelle tavole di P.R.G. per i casi di particolare interesse ambientale. Per gli edifici esistenti, ricadenti in tali zone, sono ammesse opere solo previo parere favorevole degli enti preposti alla tutela del vincolo, sempre nel rispetto delle altre norme del piano. Nelle zone agricole si fa espresso riferimento a quanto contenuto nella Legge Regionale n. 24/85 ed a precedenti articoli relativi alle quattro sottozone agricole.

All'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti individuate ai sensi della L. R. n. 27/93 sono vietate le destinazioni, anche diverse dalla semplice residenza, che comportano comunque un'abituale prolungata permanenza intendendosi per "prolungata permanenza" un periodo superiore alla quattro ore giornaliere.

46.4 - Parco naturale

Per le aree ricomprese all'interno del Palù del Quartiere del Piave individuate con apposita grafia nelle tavole di Piano e classificate dal P.T.R.C. come "Aree di Tutela Paesaggistica di Interesse Regionale soggette a Competenza degli Enti Locali", si rinvia a quanto previsto rispettivamente dal P.T.P. e dal punto 58 del Titolo VII "Norme Specifiche di Tutela" delle N.T.A. del Piano Territoriale di Coordinamento della Regione Veneto.

Regione del Veneto
Provincia di Treviso



Comune di:
Farra di Soligo

P.I.

Piano degli Interventi, trasposizione su nuova base cartografica del vigente Strumento Urbanistico generale e adeguamento alle varianti approvate.
Variante normativa dell'art.37 delle N.T.A. - Adozione

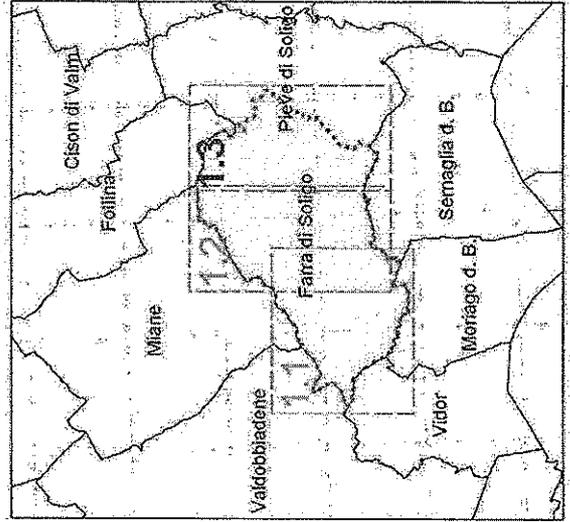
Elaborato:

1

3

Scala:

1:5.000



COMUNE DI FARRA DI SOLIGO
Sindaco e Assessore all'urbanistica:
Giuseppe Nardi

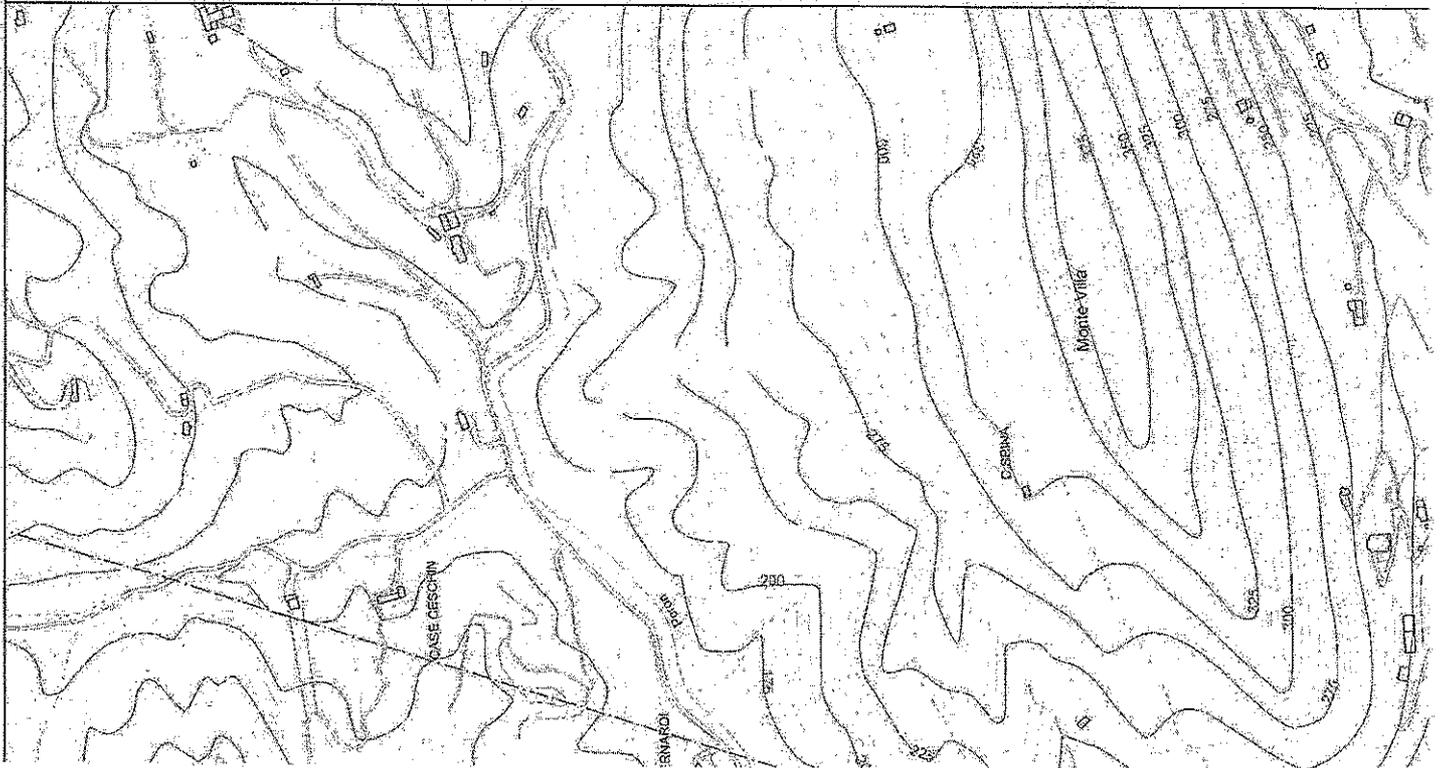
Responsabile del procedimento:
Elisabetta Trinca - architetto

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti:
Gianluca Trollese - urbanista
Giacomo Scapin - architetto

Sistema informativo:
Fintel Engineering

REDAZIONE ELABORATO:



LEGENDA

Zona 'A' - Centro Storico

ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

Zone 'B1'

Zone 'B2'

Zone 'B3'

ZONA RESIDENZIALE INTERMEDIA DI ESPANSIONE

Zone 'C1.1'

Zone 'C1.2'

Zone 'C1.3'

Zone 'C2' - Residenziali di nuova formazione

ZONA INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE DI PRODUZIONE

Zone 'D1.1' di completamento

Zone 'D1.2' di espansione

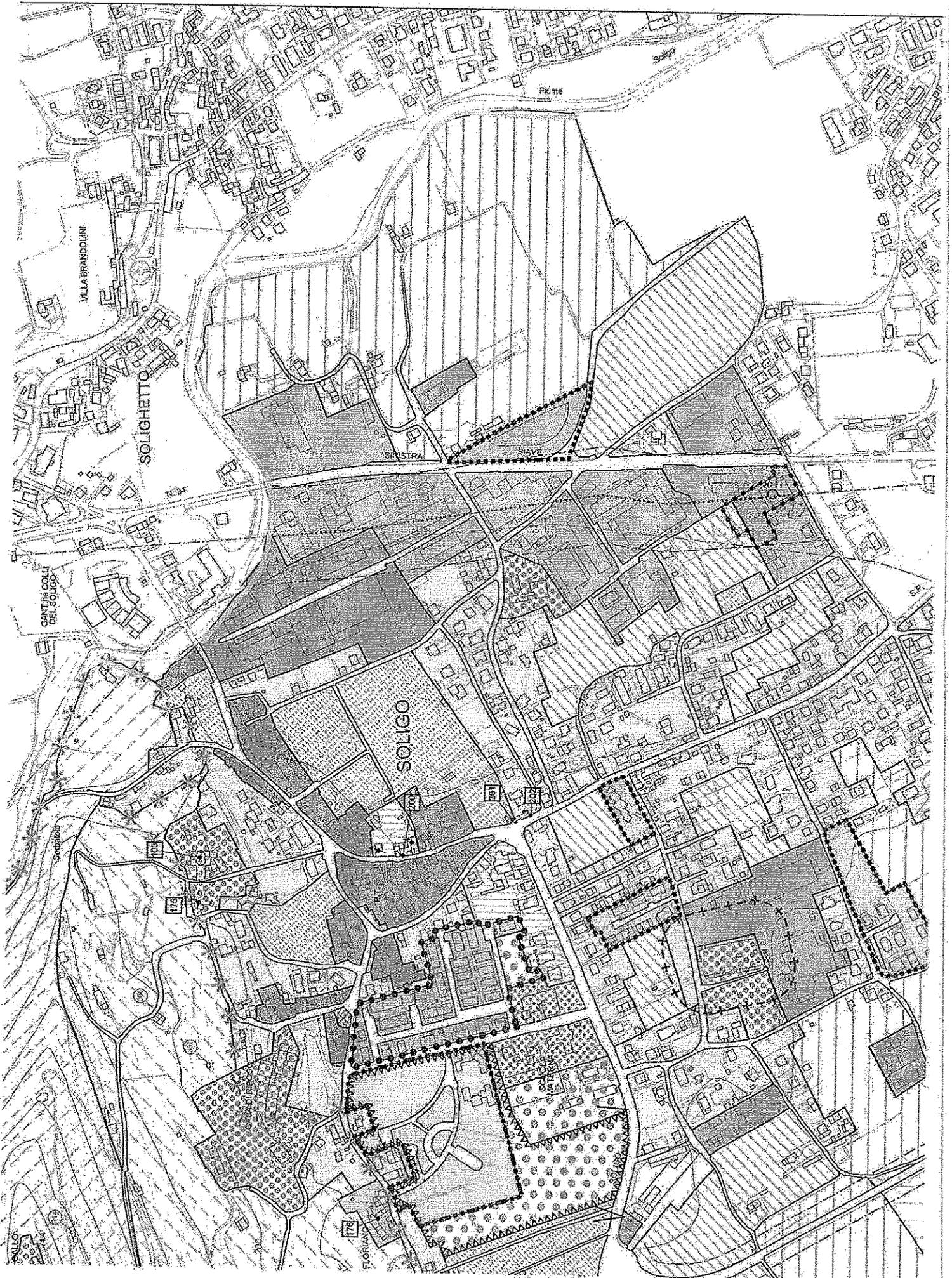
Zone 'D2' - Commerciale - Direzionale - Turistica

Zone 'D3' - Agroindustriale

Zone 'D4'

Zone 'E1'





ALLEGATO 4

Planimetrie catastali del bene immobile A)

Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: FARRA DI SOLIGO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione		Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
FARRA DI SOLIGO		C		5	953		999	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE		
1	VIA ANTONIO BELLUCCI	12	T			LABORATORIO ARTIGIANALE - SOPPRESSO E SOSTITUITO DAI SUB 3 E 4 PER AMPLIAMENTO E FUSIONE		
2	VIA ANTONIO BELLUCCI	12	T			AREA SCOPERTA - SOPPRESSA E SOSTITUITA DAI SUB 3 E 4 PER AMPLIAMENTO E FUSIONE		
3	VIA ANTONIO BELLUCCI	12	T-1			LABORATORIO - ESPOSIZIONE - DERIVA DAI MAPPALI 953 SUB 1 E 2 E DAL MAPPALE 2454 PER AMPLIAMENTO E FUSIONE		
4	VIA ANTONIO BELLUCCI	12	T			CORTE ESCLUSIVA DEI SUB 3 DI MQ 1878 - DERIVA DAI MAPPALI 953 SUB 1 E 2 E DAL MAPPALE 2454 PER AMPLIAMENTO E FUSIONE		
Comune		Sezione		Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
FARRA DI SOLIGO		C		5	2454		999	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE		
	VIA ANTONIO BELLUCCI	12	T			AREA URBANA - SOPPRESSA E SOSTITUITA DAI MAPPALI N. 953 SUB 3 E 4 PER AMPLIAMENTO E FUSIONE		

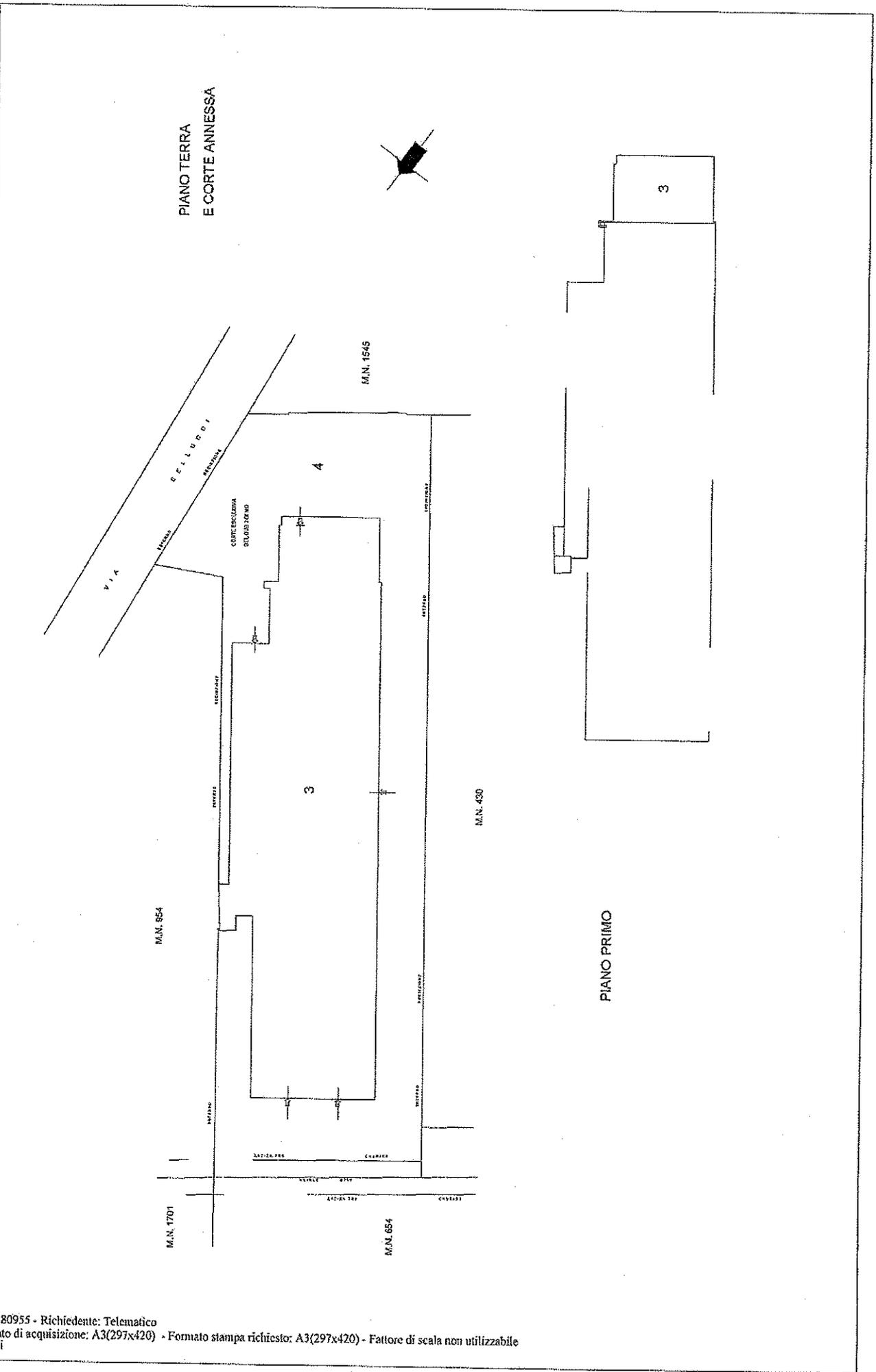
Unità immobiliari n. 5

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

ELABORATO PLANIMETRICO Consolato dei D^s Nazzi Francesca
DI SOLICO (CAS) Foglio 5 Particella 953
 Comune di FARRA D'ADDA
 Foglio: 5 Particella: 953
 Sezione: C
 Mappa n. 278038 del 30/09/2004 Scala 1 : 500
 Dimostrazione grafica dei subaltemi

Agenzia del Territorio
 Ufficio provinciale di Treviso
CATASTO FABBRICATI
 Comune di FARRA D'ADDA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/08/2013 - Comune di FARRA DI SOLIGO (D505) - < Sez. Urb.: C - Foglio: 5 - Particella: 953 - Elaborato planimetrico >

MODULARIO
P. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

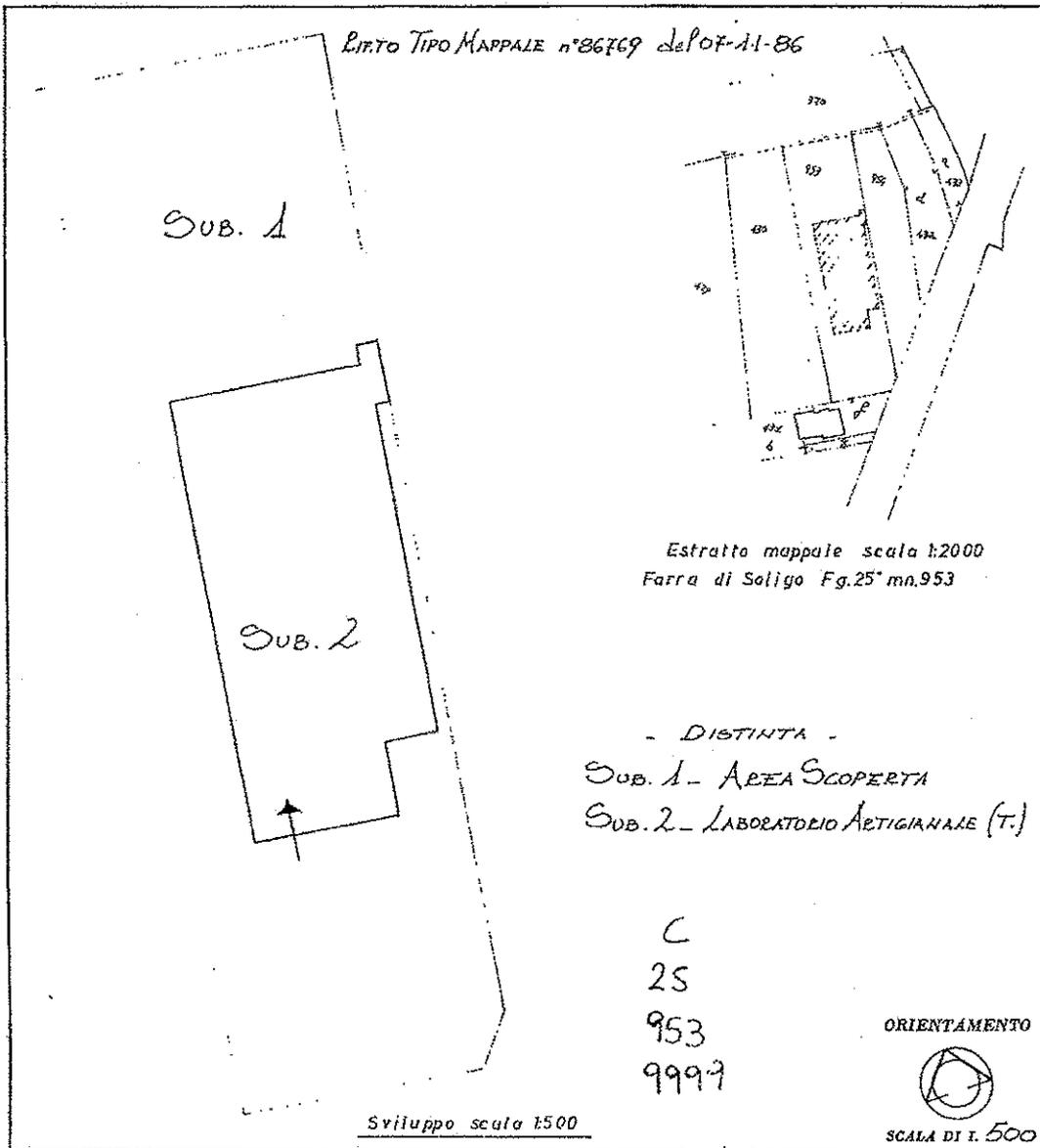
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1939, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FARRA DI SOLIGO Via BELUCCI
Ditto LABORATO PLANIMETRICO DELLA DIMOSTRAZIONE DELLA DIVISIONE IN SUBALTERNI
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal Geometra
(Nome, cognome e cognome del tecnico)
Claudio Merotto
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Treviso
DATA
Firma Claudio Merotto

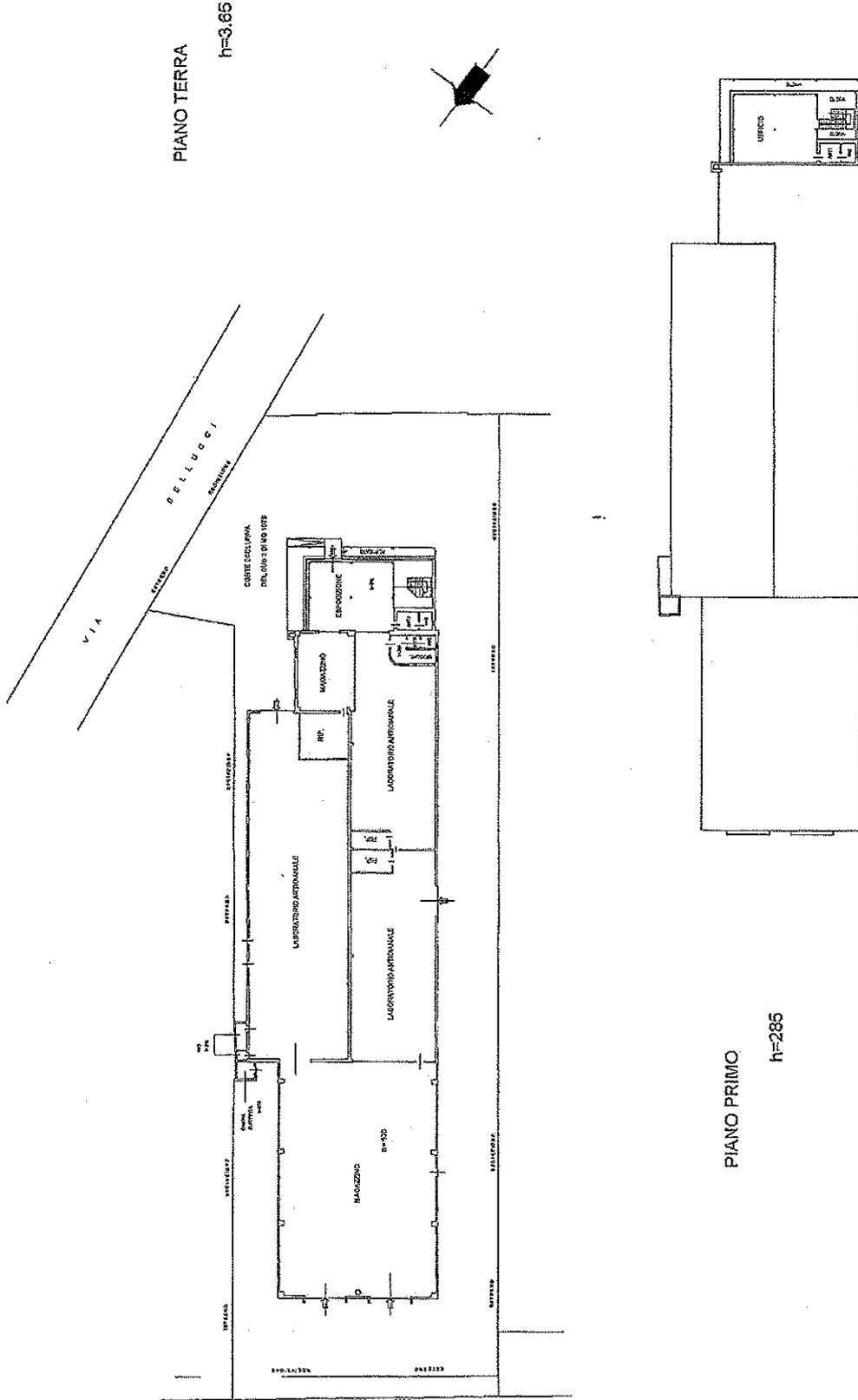
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Treviso

Dichiarazione protocolla n. TV0340025 del 11/10/2004
 - Sez Urb: C, Foglio: 5, Particella: 953, Subalterno: 3 -
 Planimetria di r.i.v. da Comune di Parra Di Soligo
 Via Antonio Bellucci
 odv. 12

Completata da:
 De Nardi Francesca
 Insieme all'alboi
 Geometri
 Prov. Treviso
 N. 2072

Identificativa Catastale:
 Sezione: C
 Foglio: 5
 Particella: 953
 Subalterno: 3

Scala 1: 500



12 met 01

Documentazione fotografica

ALLEGATO 5



Foto n° 1: Accesso carrubo nel fronte Est e porzione di area scoperta pertinenziale.



Foto n° 2: Area scoperta pertinenziale nel fronte Nord.



Foto n° 3 : Corpo uffici – vista esterna.

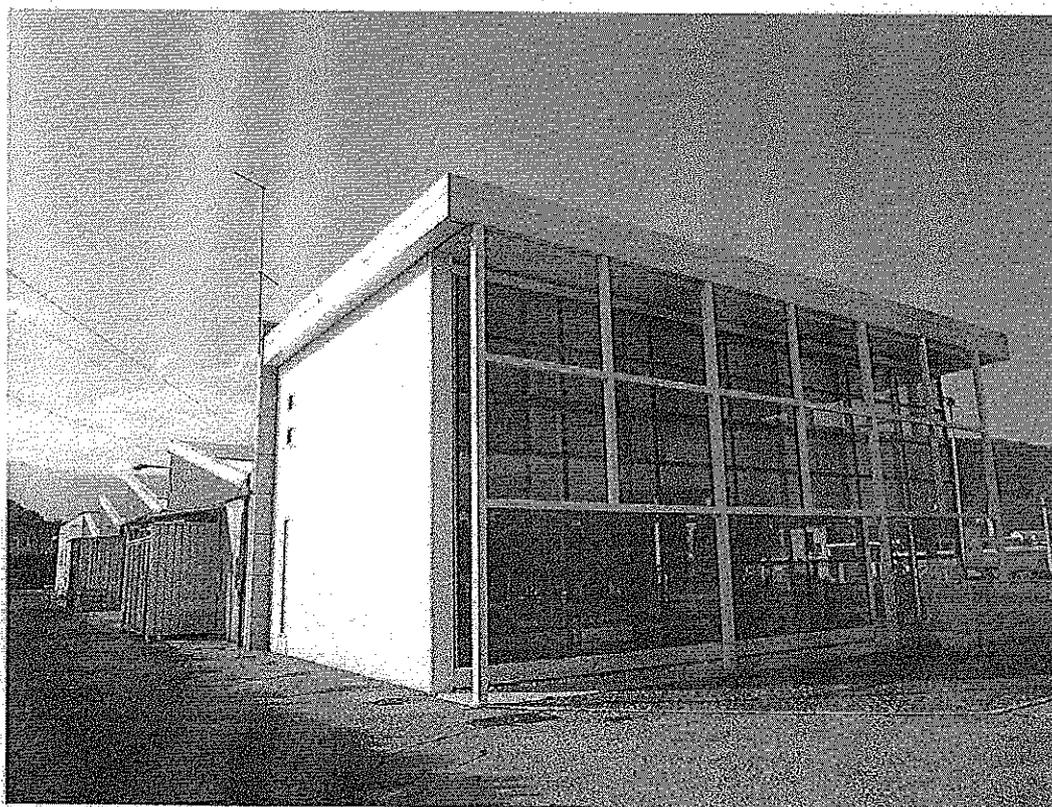


Foto n° 4 : Corpo uffici.

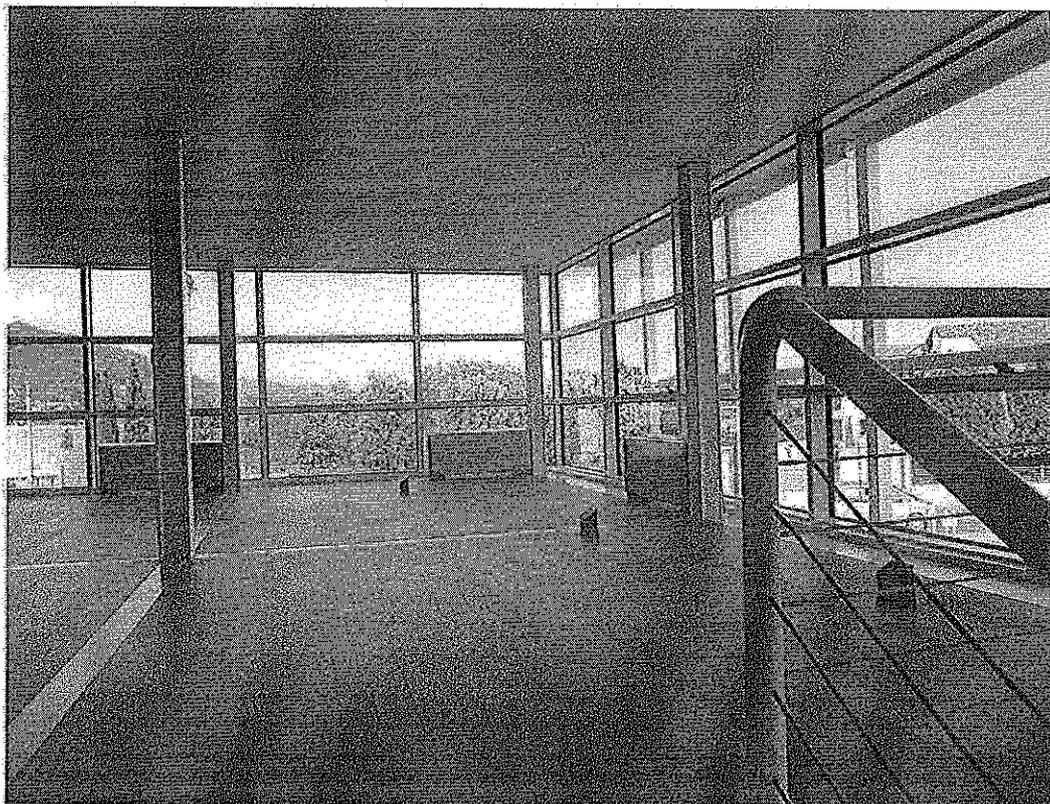


Foto n° 5 : Corpo uffici – vista interna primo piano.

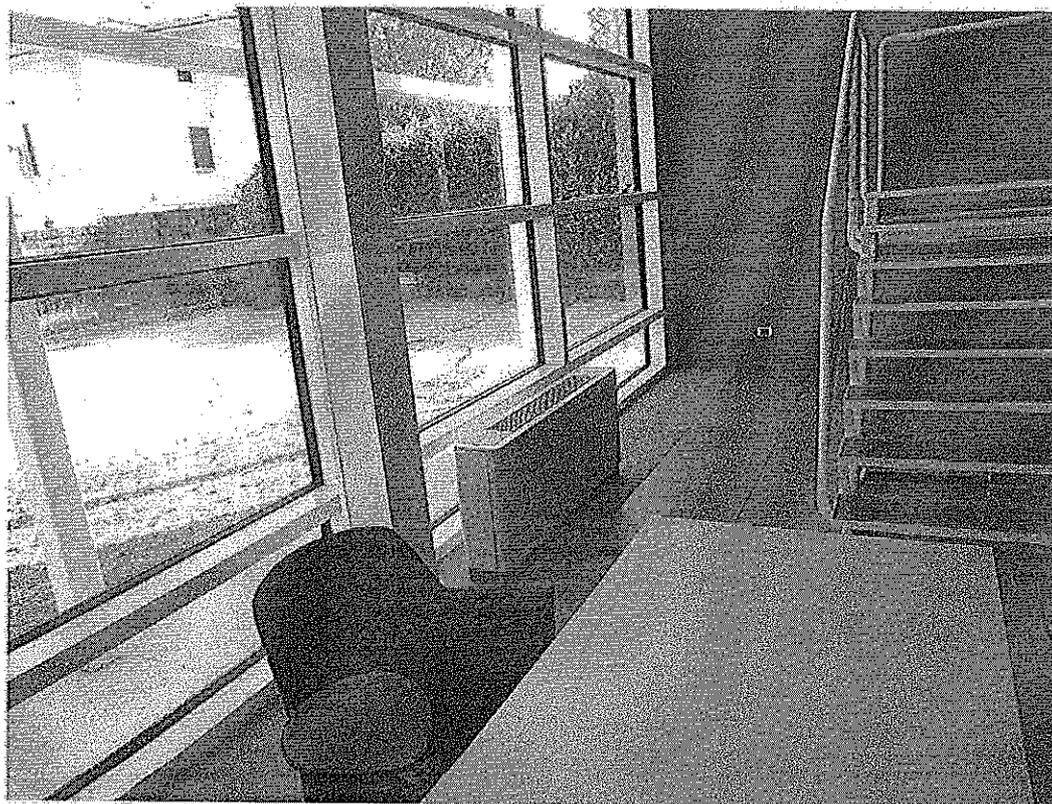


Foto n° 6 : Corpo uffici – vista interna piano terra.

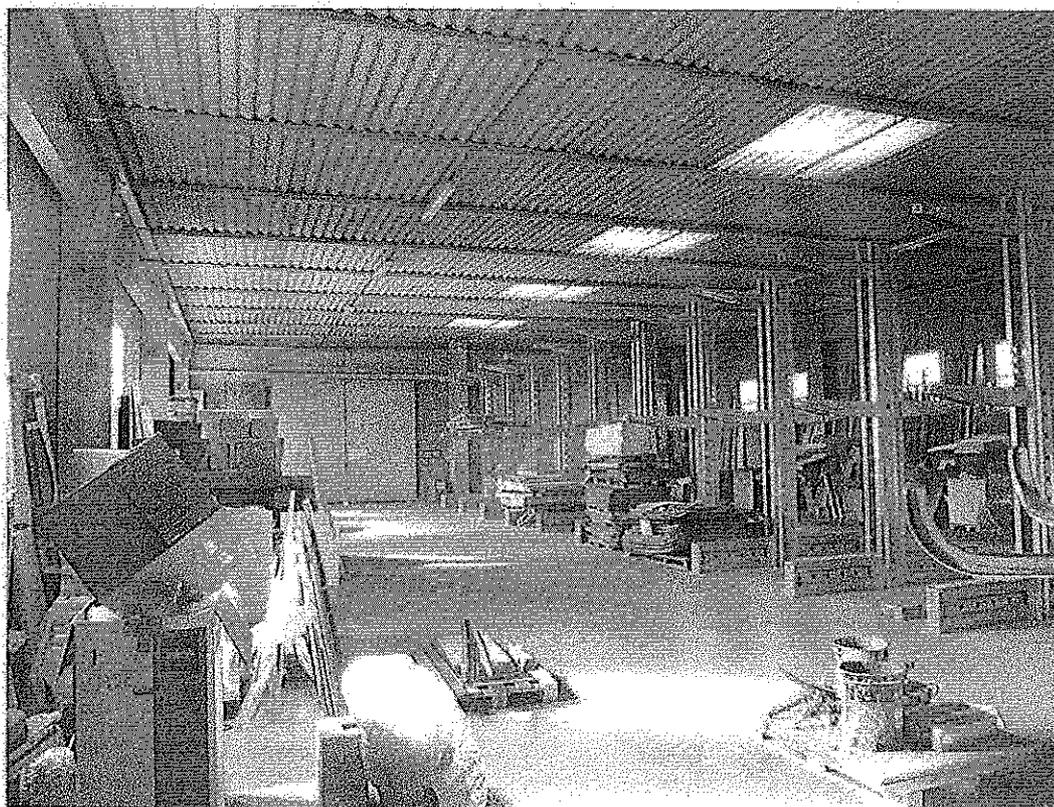


Foto n° 7: Capamone sul fronte Nord – vista interna.

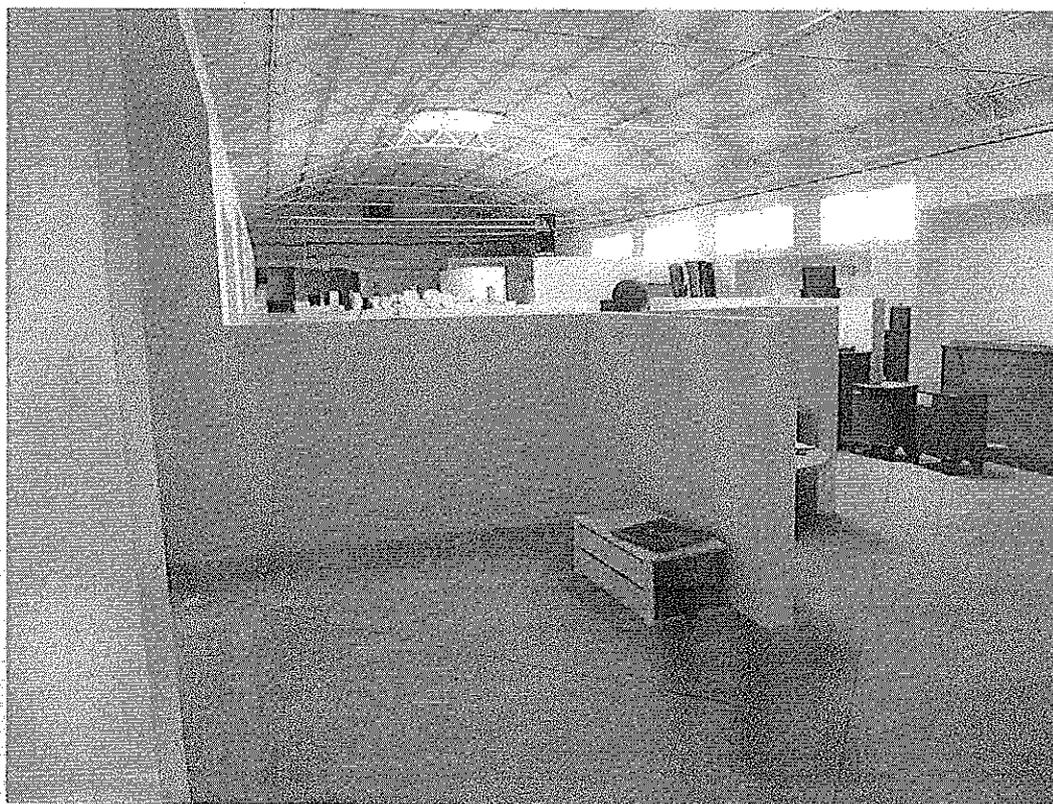


Foto n° 8: Corpo fabbrica nel fronte Est – vista interna.

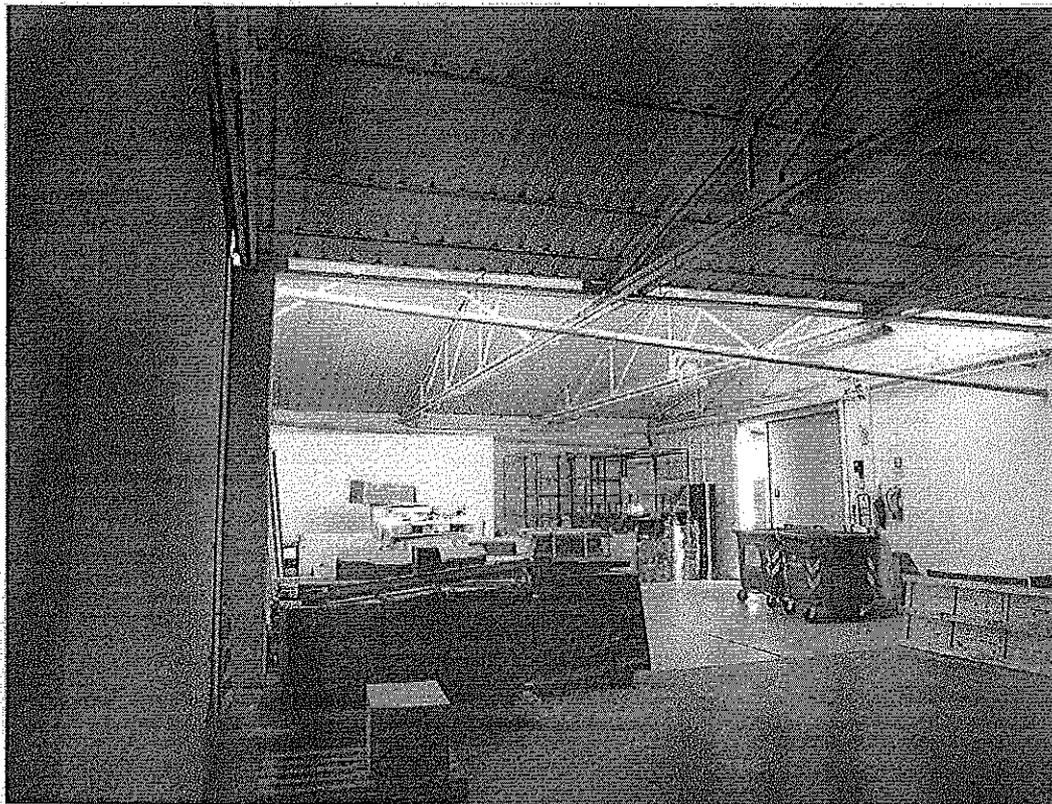


Foto n° 9 : Corpo fabbrica ne fronte Ovest – vista interna.

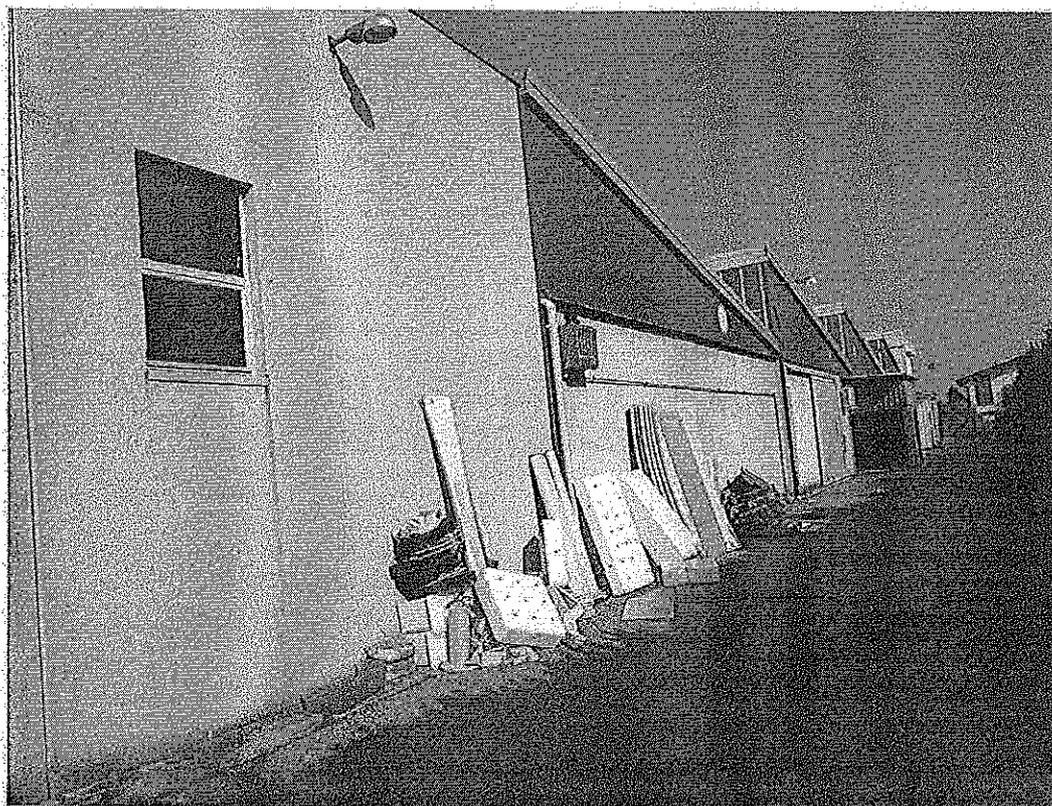


Foto n° 10 : Corpo fabbrica nel fronte Ovest – vista esterna.

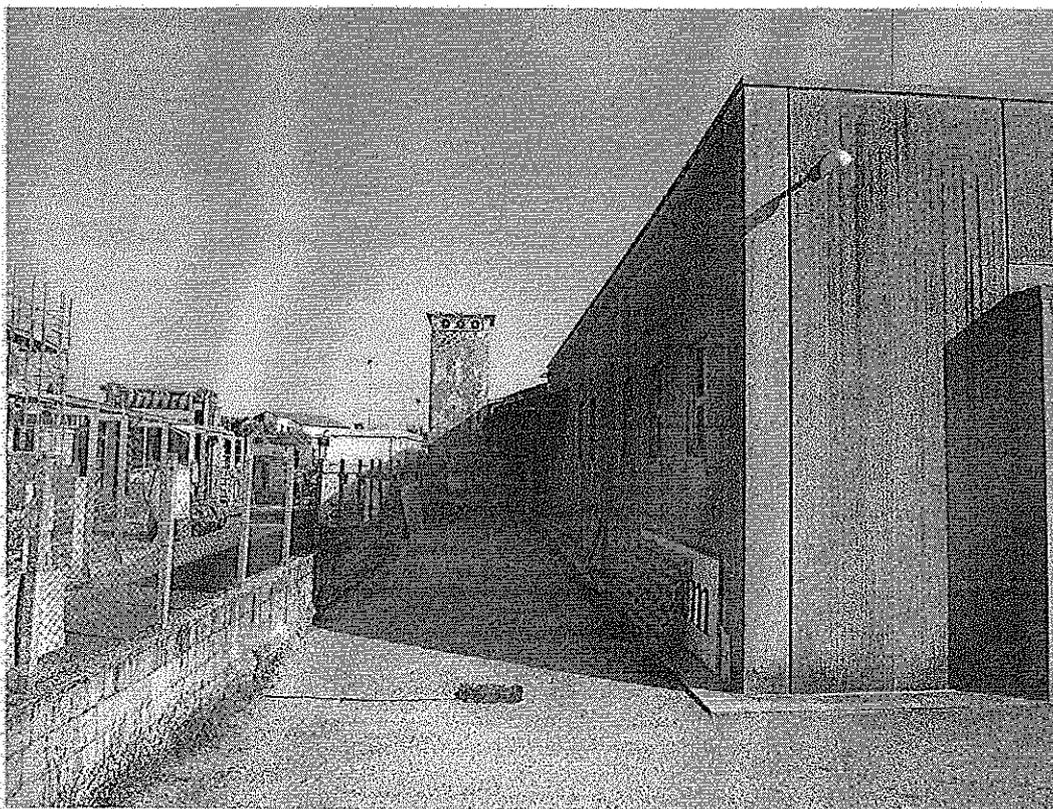


Foto n° 11 : Cabina Enel.

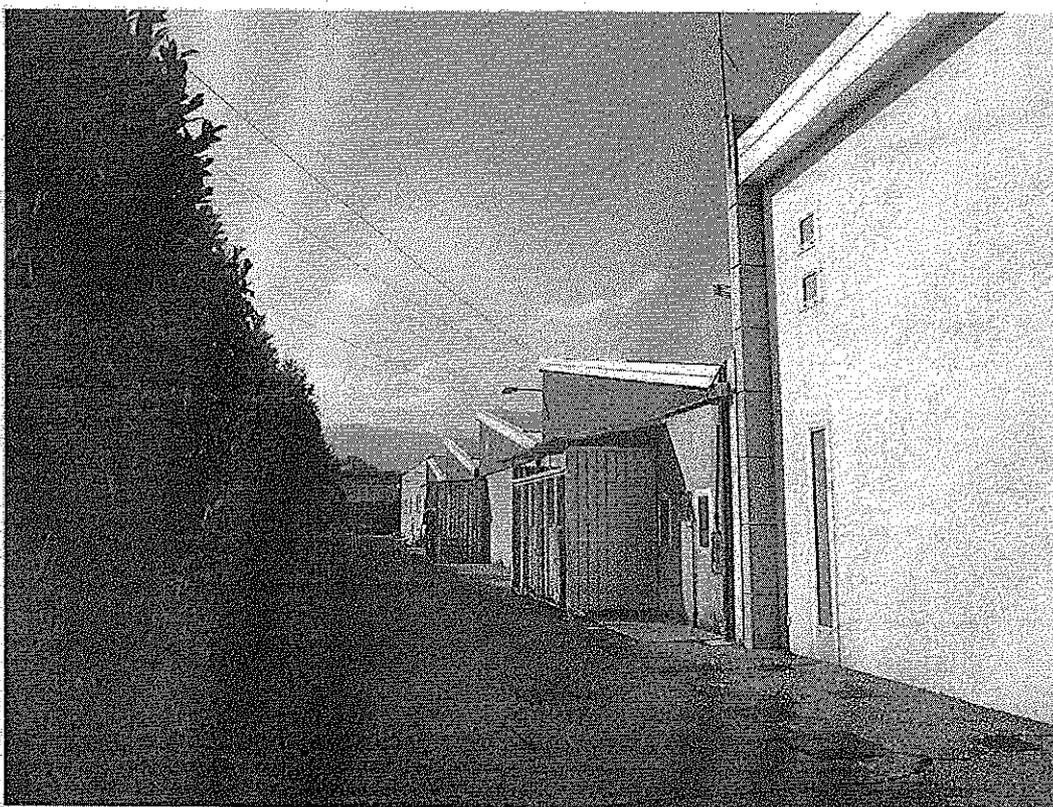


Foto n° 12: Annessi nel fronte Ovest.



Foto n° 13 : Appezamento di terreno con accesso da via Del Brunetta.

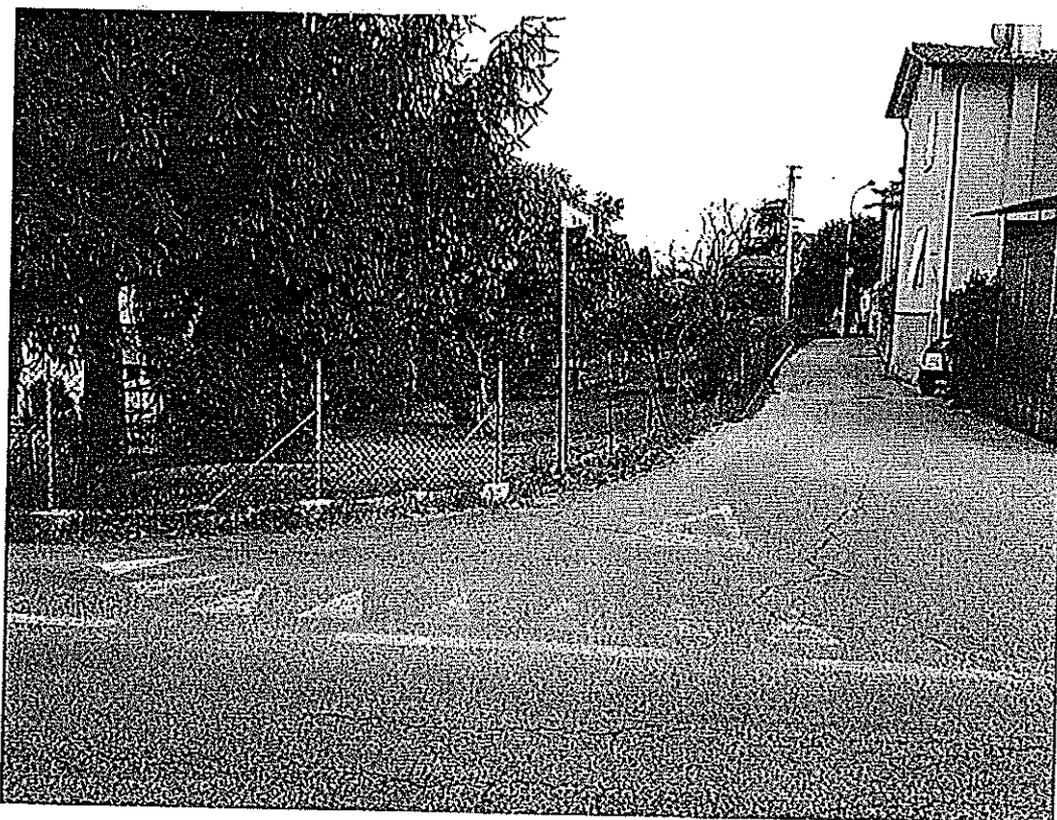


Foto n° 14 : Vista parziale del lotto.



Foto n° 15 : Cancelli di accesso al lotto.



Foto n° 16 : Annessi in diffornità.



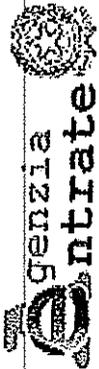
Foto n° 17 : Annessi in difformità.



Foto n° 18 : Ulteriore annesso in difformità.

ALLEGATO 6

Copia visura per soggetto al N.C.E.U. e copia mappa catastale del bene immobile B)



Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 03/07/2013

Data: 03/07/2013 - Ora: 15.13.00 Fine

Visura n.: T180099 Pag: 2

2. Immobili siti nel Comune di FARRA DI SOLIGO(Codice D505) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	25	281	-		PRATO ARBOR	1		Dominicale Euro 10,47 L. 20.230	Agrario Euro 5,24 L. 10.140	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/08/1964 n. 7084 in atti dal 20/09/1984	Riserve

Immobile 1: Riserve: 1 Atti di passaggio intermedi non esistenti

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	WORKSTATION S.R.L. con sede in FARRA DI SOLIGO	03462710264*	(1) Proprieta' per I/I
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/12/2010 Voltura n. 307.1/2011 in atti dal 12/01/2011 (protocollo n. TV0006218) Repertorio n.: 16391 Rogame: FAVALORO ANTONIO Sede: PAESE Registrazione: UR. Sede: TREVISO n: 75652 del 22/12/2010 ATTO DI FUSIONE			

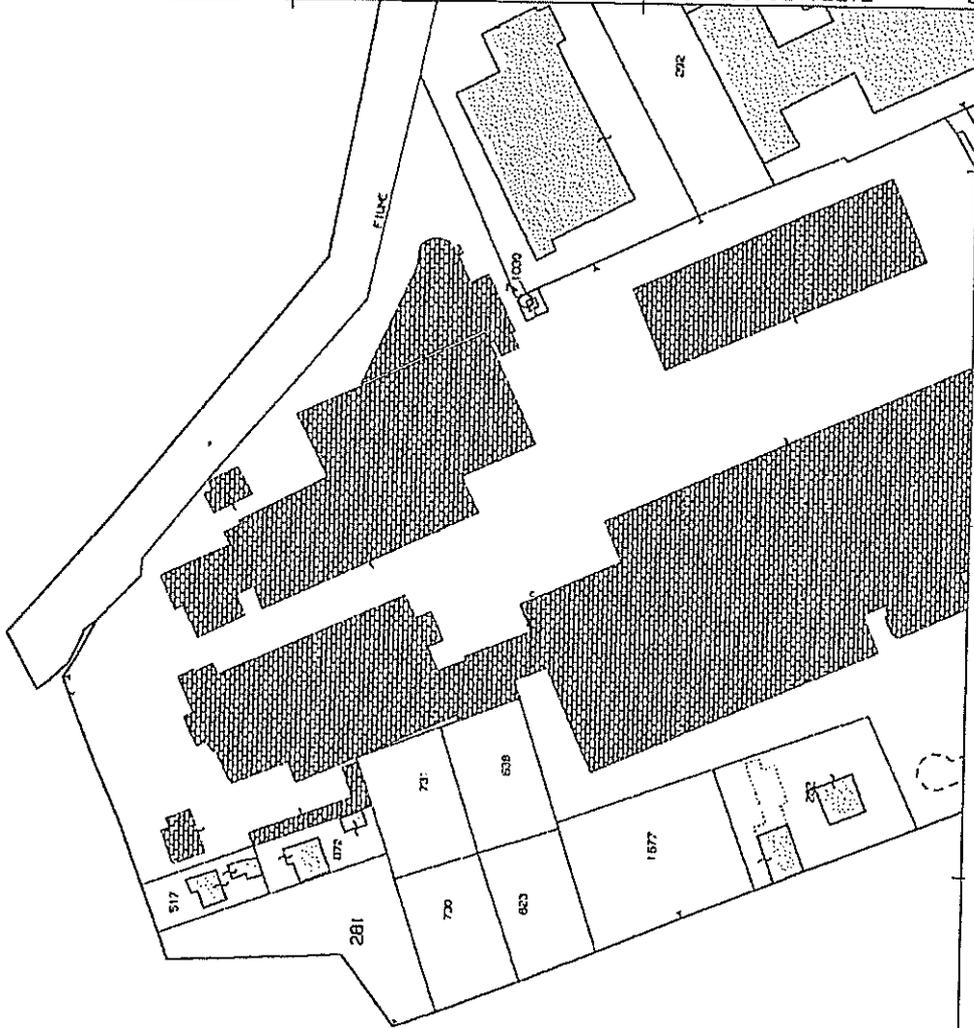
Totale Generale: Rendita: Euro 9.800,00

Totale Generale: Superficie 16,90 Redditi: Dominicale Euro 10,47 Agrario Euro 5,24
Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

N=800



E=2400

1 Particella: 261

Comune: FARRA DI SOLIGO
Foglio: 25
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 634.000 x 378.000 metri
3-Lug-2013 15:26
Prot. n. 118516/2013

ALLEGATO 7

Copia certificato di destinazione urbanistica, stralcio cartografia
del P.I. con stralcio delle N.T.O. per zone C1.3



COMUNE DI FARRA DI SOLIGO
PROVINCIA DI TREVISO



Prot. di rif. n. 10091



Farra di Soligo, Il 11.07.2013

Oggetto: Certificato di destinazione urbanistica -
(D.P.R. 06/06/2001, n. 380 art. 30 ex Legge 28.02.1985, n. 47 art. 18).

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

In riscontro alla domanda del Sig. Marco Battilana nato a Roma il 09.01.1972 e residente in Scorzè via Ravagnan, presentata in data 04.07.2013 prot. n. 10091, con la quale viene chiesto il certificato in oggetto dell' area catastalmente distinta come segue:

Comune di Farra di Soligo

Foglio 25° - mapp. n. 953, 281.

VISTO il PIANO REGOLATORE GENERALE con relative Norme di Attuazione e Regolamento Edilizio approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 2664 del 08.05.1992 e successive varianti;

VISTA la deliberazione della Giunta Provinciale n. 272 del 24.10.2011 (pubblicato nel BUR Veneto n. 86 del 18.11.2011) con la quale è stata ratificata, ai sensi dell'art. 15 - comma 6, della Legge Regionale n. 11/2004, l'approvazione del PIANO DI ASSETTO TERRITORIALE (P.A.T.);

VISTO il PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.), trasposizione su nuova base cartografica del vigente strumento urbanistico generale e adeguamento alle varianti approvate. Variante normativa dell'art. 37 delle N.T.A, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 27.11.2012

VISTI il 2° e 3° comma art. 30 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e il 2° e 3° comma art. 18 della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47;

CERTIFICA

che l'area citata in premessa è classificata nel vigente PIANO REGOLATORE GENERALE come segue:

Foglio 25°

mapp. n. 953 - Zona Industriale ed artigianale di Produzione D2: Commerciale - Direzionale - Turistica. Parte del mappale ricade all'interno della fascia di rispetto degli elettrodotti individuate ai sensi della L. R. n. 27/93

mapp. n. 281 - Zona Residenziale C1.3

Il mappale rientra all'interno del Vincolo Paesaggistico D.Lgs n. 42/2004 ex 1497/1939 e aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 142 (ex Legge 8 agosto 1985 n. 431 - Galasso).

Per quanto sopra specificato si richiamano le rispettive norme di P.R.G., e in particolare quanto disposto dagli artt. 34, 36, 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

ESTRATTO DEL P.R.G. VIGENTE

ARTICOLO 34 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO "D": NORME GENERALI

Le zone devono essere esclusivamente destinate per la costruzione di edifici a carattere industriale - artigianale - o commerciale.

In queste zone è consentita la costruzione di edifici per attività connesse al settore secondario e terziario quali uffici, laboratori per studi e ricerche, soggiorni diurni per persone che per necessità debbano risiedere entro i limiti dei complessi produttivi, permanenza notturna del personale di sorveglianza.

Sono consentiti, inoltre, edifici inerenti ad attrezzature per il tempo libero, l'assistenza ed il ristoro degli addetti alle attività insediate.

ARTICOLO 36 ZONE PRODUTTIVE - D2 COMMERCIALI - DIREZIONALI - TURISTICHE

Tali zone sono esclusivamente riservate ad insediamenti di tipo commerciale e/o direzionale e/o artigianale di servizio e/o ad essi assimilabili. In tali zone è ammesso l'insediamento di:

- 1) Attività commerciali, direzionali e alberghiere;
- 2) gli impianti specifici relativi all'espletamento delle attività previste al precedente punto;
- 3) le attrezzature e gli impianti di servizio o gli insediamenti previsti;
- 4) la residenza del personale di sorveglianza e/o del proprietario; nel caso di attività alberghiera la residenza, oltre a quella specifica dell'attività insediata, sarà in relazione al tipo ed alle necessità dell'attività alberghiera insediata.

L'ampliamento e/o nuova costruzione di edifici produttivi di tipo artigianale e/o industriale in queste zone è ammesso per i soli insediamenti, con tale destinazione, esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.

Oltre a tali norme generali valgono le seguenti norme specifiche.

36.1 - Abitazioni:

Per ciascuna attività che raggiunga, nel rispetto degli indici di P.R.G., una superficie lorda di pavimento di almeno 300 mq. è ammessa la costruzione di un alloggio per il personale di sorveglianza e/o per il titolare dell'attività che deve essere inserito nel corpo dell'edificio principale e avere i seguenti requisiti:

- cubatura massima pari a mc. 500;
- una superficie contigua di almeno 200 mq mantenuta a verde, fatto salvo comunque il rispetto dei maggiori standards previsti negli articoli successivi.

36.2 - Superfici coperte:

fino ad un massimo del 50% della superficie d'intervento ed in ogni caso corrispondente alle entità eventualmente perimetrate nelle tavole di progetto del presente P.R.G.

36.3 - Altezze:

L'altezza massima consentita è di 10,00 ml.

36.4 - Distanze:

- dai fabbricati ml. 10; è ammessa comunque la costruzione in aderenza nel rispetto del Codice Civile;
- dai confini: ml. 5,00; oppure a confine previa presentazione di un progetto unitario con il confinante interessato;

- dalle strade ml. 7,00 o in allineamento con le preesistenti ma solo se tale allineamento è individuato dal P.R.G. comunque nel rispetto art. 27 L.R. 61/85.

36.5 - Opere di urbanizzazione:

Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso, la superficie da destinare a servizi ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale 61/85, non potrà essere inferiore a 0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento di cui una quantità pari ad almeno 0,4 mq/mq dovrà essere sistemata a parcheggio.

Per le medie strutture di vendita con superficie compresa tra 1000 mq. E 1500 mq. La dotazione di aree libere non potrà comunque essere inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita, di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 0,70 mq/mq della superficie di vendita non inferiore a 0,50 mq/mq della superficie a destinazione commerciale.

Tali superfici concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare: il vincolo a destinazione d'uso a parcheggio aperto al pubblico può cessare contestualmente alla cessazione dell'attività che ne ha richiesto l'individuazione.

ARTICOLO 46 ZONE A VINCOLO SPECIALE

Tali zone individuate nelle tavole di progetto 1/5000 e più dettagliatamente nelle tavole delle zone significative in scala 1/2000 e/o in scala 1/1000 comprendono le seguenti zone:

46.1 - Zone a verde privato

Entro le zone vincolate a verde privato è vietata qualsiasi edificazione, fatta eccezione per la installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali serre non industriali e i depositi attrezzati.

La cubatura realizzabile massima, da recuperare possibilmente attraverso il riuso di parte obsolete e preesistenti nel fondo, è di 0,01 mc/mq e per ogni unità in ogni caso non superiore a mc 150

Entro tali zone è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo.

Restano salve eventuali prescrizioni particolari previste nelle tavole di progetto.

46.2 - Zone a vincolo cimiteriale

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali ed alle aree a parcheggio ed indicano il vincolo assoluto di inedificabilità ai sensi dell'articolo 338 del R.D. 27.07.1934 n. 1265 e successive modificazioni ed integrazioni.

Possano essere concesse, a titolo precario, piccole costruzioni per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto l'onoranza dei defunti.

È ammesso l'intervento per la sola manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

Non è in ogni caso consentito che venga destinato ad uso residenziale un immobile precedentemente destinato ad uso non residenziale.

46.3 - Fasce e zone di rispetto e di tutela

Le aree di cui al presente articolo sono individuate dall'articolo 27 della L.R. 61/85, nonché del D.M. 21.9.84 anche al di fuori delle zone espressamente graficizzate nelle tavole di P.R.G. per i casi di particolare interesse ambientale. Per gli edifici esistenti, ricadenti in tali zone, sono ammesse opere solo previo parere favorevole degli enti preposti alla tutela del vincolo, sempre nel rispetto delle altre norme del piano. Nelle zone agricole si fa espresso riferimento a quanto contenuto nella Legge Regionale n. 24/85 ed a precedenti articoli relativi alle quattro sottozone agricole.

All'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti individuate ai sensi della L. R. n. 27/93 sono vietate le destinazioni, anche diverse dalla semplice residenza, che comportano comunque un'abituale prolungata permanenza intendendosi per "prolungata permanenza" un periodo superiore alla quattro ore giornaliere.

46.4 - Parco naturale

Per le aree ricomprese all'interno del Palù del Quartiere del Piave individuate con apposita grafia nelle tavole di Piano e classificate dal P.T.R.C. come "Aree di Tutela Paesaggistica di Interesse Regionale soggette a Competenza degli Enti Locali", si rinvia a quanto previsto rispettivamente dal P.T.P. e dal punto 58 del Titolo VII "Norme Specifiche di Tutela" delle N.T.A. del Piano Territoriale di Coordinamento della Regione Veneto.

Il Comune di Farra di Soligo ha approvato il Piano di Assetto del Territorio con Conferenza di Servizi del 28/09/2011. Il verbale è stato successivamente ratificato con deliberazione della Giunta provinciale n. 272 del 24 ottobre 2011 pubblicata sul BUR n. 86 del 18/11/2011.

Gli immobili, negli elaborati grafici allegati al P.A.T., risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

ATO 1 – Aree di urbanizzazione consolidata.

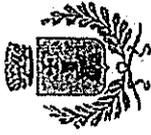
Si rilascia in carta legale a richiesta degli interessati, per gli usi consenti dalla Legge.



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Arch. Elisabetta Trinca

Regione del Veneto
Provincia di Treviso



Comune di:
Farra di Soligo

P.I.

Piano degli interventi, trasposizione su nuova base cartografica del vigente Strumento Urbanistico generale e adeguamento alle varianti approvate.
Variante normativa dell'art.37 delle N.T.A. - Adozione

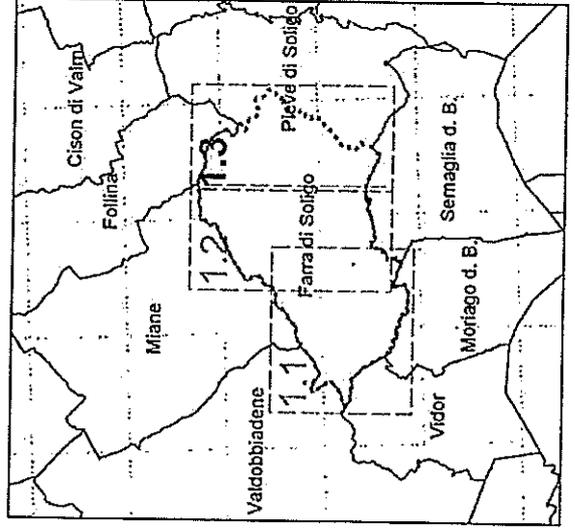
Elaborato:

1

3

Scala:

1:5.000



COMUNE DI FARRA DI SOLIGO
Sindaco e Assessore all'urbanistica:
Giuseppe Nardi

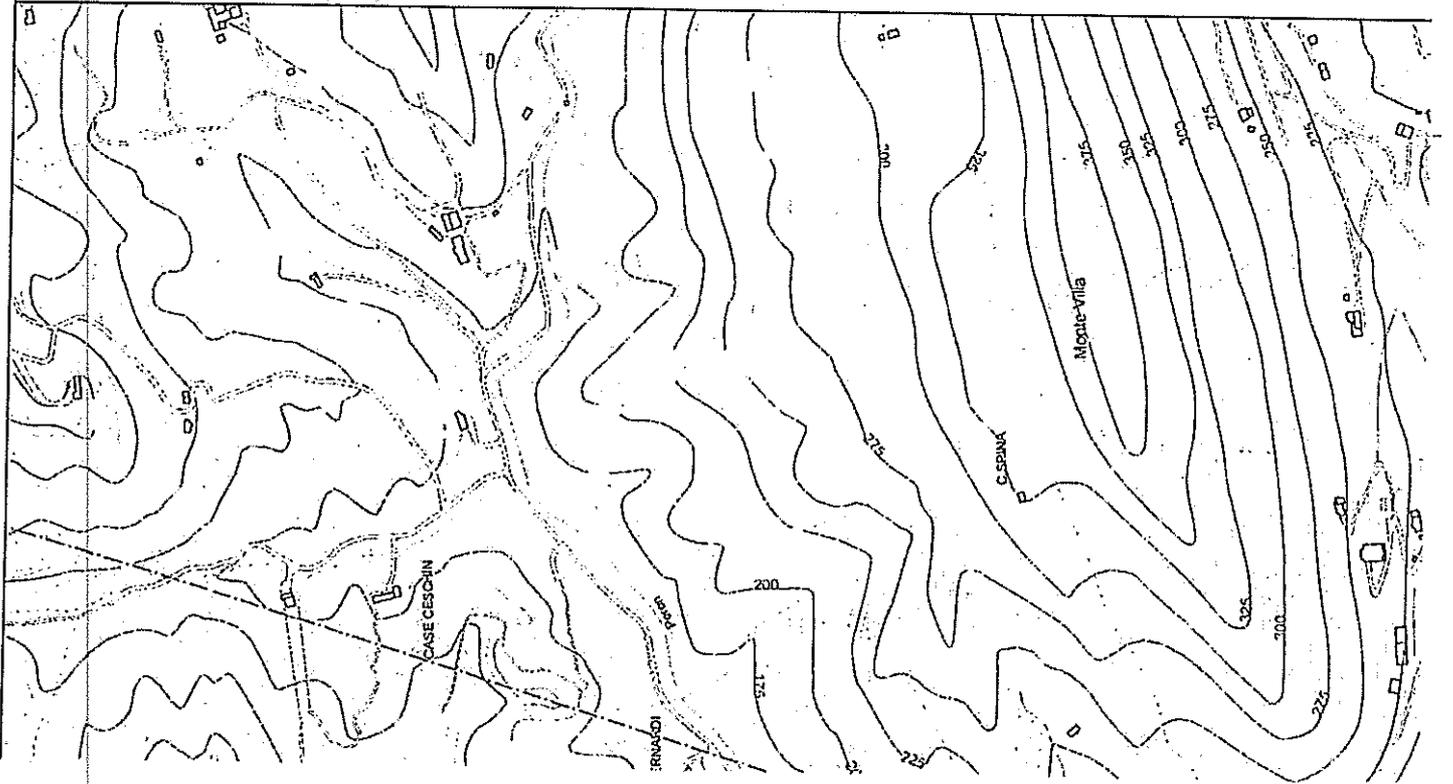
Responsabile del procedimento:
Elisabetta Trnca - architetto

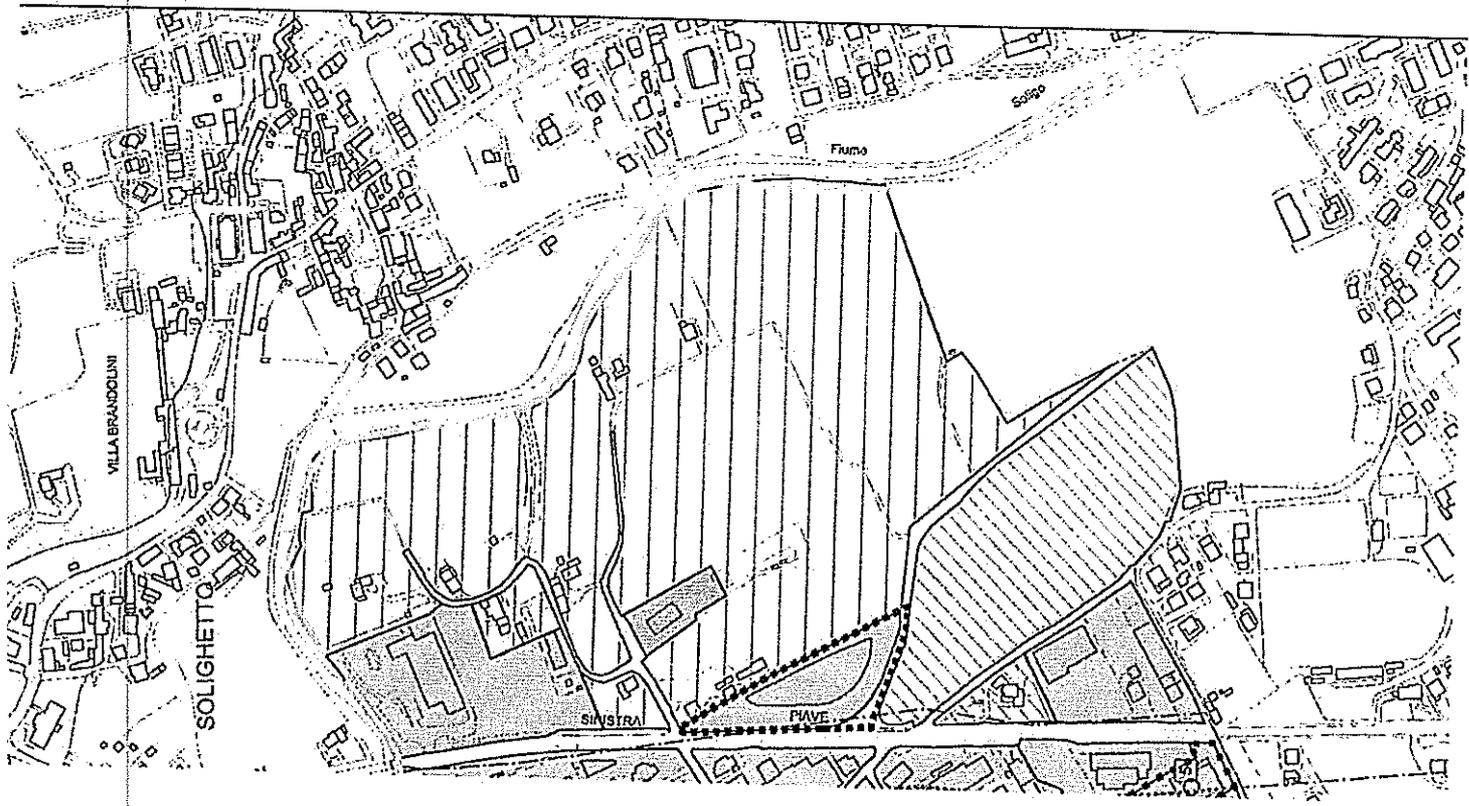
GRUPPO DI LAVORO

Progettisti:
GianLuca Trolese - urbanista
Giacomo Scapin - architetto

Sistema informativo:
Fintel Engineering

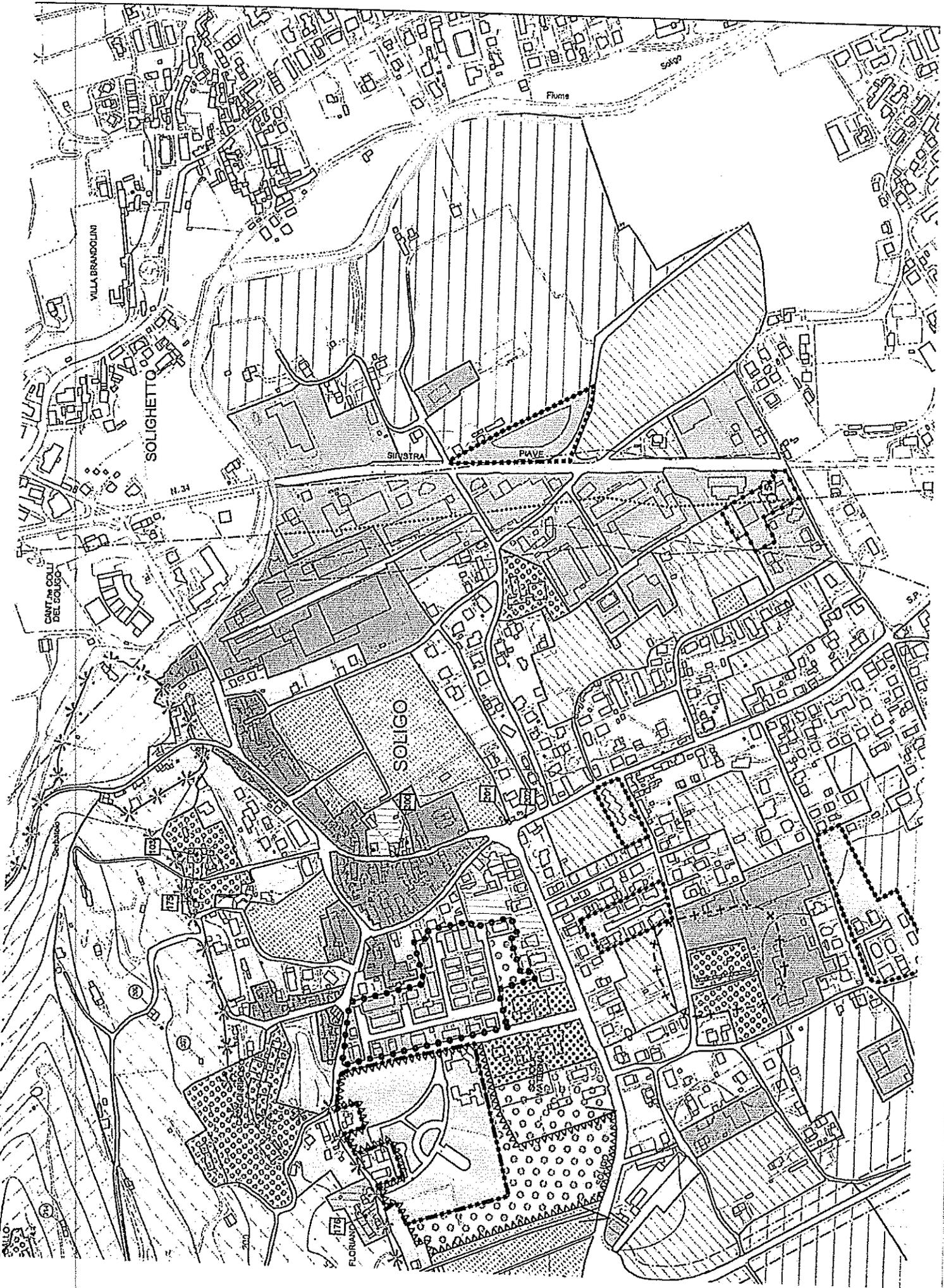
REDAZIONE ELABORATO:





LEGENDA

- Zona 'A' - Centro Storico
- ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO
 - Zone 'B1'
 - Zone 'B2'
 - Zone 'B3'
- ZONA RESIDENZIALE INTERMEDIA DI ESPANSIONE
 - Zone 'C1.1'
 - Zone 'C1.2'
 - Zone 'C1.3'
 - Zone 'C2 - Residenziali di nuova formazione'
- ZONA INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE DI PRODUZIONE
 - Zone 'D1.1' di completamento
 - Zone 'D1.2' di espansione
 - Zone 'D2' - Commerciale - Direzionale - Turistica
 - Zone 'D3' - Agroindustriale
 - Zone 'D4'
 - Zone 'E1'



VILLA BRANDOLINI

SOLIGHETTO

N. 34

CANT. de COLLI DEL SOLIGO

SINISTRA

PIAVE

SOLIGO

FLORIAN

Flume

SP



- a. indice di edificabilità fondiario massimo (I.F.): 1,5 mc/mq;
- b. altezza massima: 9 ml;
- c. Rapporto di copertura fondiaria massimo: 30%
- d. distanza dai confini: minimo 5,0 ml o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto. È ammessa comunque la costruzione in aderenza nel rispetto del Codice Civile.
- e. distacco tra fabbricati: non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,0 ml tra pareti che si fronteggiano, o in aderenza;
- f. distanza dalle strade: vedi art. 4 e;

ARTICOLO 32

ZONE RESIDENZIALI TIPO - C1 -

Nelle zone residenziali di tipo "C1" l'edificazione ammessa con intervento diretto soggetto al rilascio della sola concessione edilizia nei tempi e nei modi previsti dalla attuale normativa e legislazione.

In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza e per i servizi strettamente connessi alla residenza stessa ed alle attività economiche ritenute compatibili. È sempre ammessa la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti anche in area adiacente.

Per le zone residenziali di tipo "C1" valgono le seguenti norme:

32.1 - Interventi ammessi e tra di loro non cumulabili:

tipo a):

per edifici residenziali, aumento volumetrico, anche su corpo separato, dell'unità edilizia esistente all'entrata in vigore del presente P.R.G., applicabile una sola volta, con un massimo di 150 mc escluso l'eventuale volume oggetto di concessione in sanatoria ai sensi della L. 47/85 .

tipo b):

nuove edificazioni ed ampliamenti secondo i seguenti parametri edificatori:

- Parametri relativi alle zone C1.1

- a. indice di edificabilità fondiario massimo (I.F.): 1,5 mc/mq;
- b. altezza massima: 9 ml;
- c. Rapporto di copertura fondiaria massimo: 25%
- d. distanza dai confini: minimo 5,0 ml o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto. È ammessa comunque la costruzione in aderenza nel rispetto del Codice Civile.
- e. distacco tra fabbricati: non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,0 ml tra pareti che si fronteggiano, o in aderenza;
- f. distanza dalle strade: vedi art. 4 e).

- Parametri relativi alle zone C1.2

- a. indice di edificabilità fondiario massimo (I.F.): 1,2 mc/mq;
- b. altezza massima: 9 ml;



- c. Rapporto di copertura fondiaria massimo: 25%
- d. distanza dai confini: minimo 5,0 ml o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto. È ammessa comunque la costruzione in aderenza nel rispetto del Codice Civile.
- e. distacco tra fabbricati : non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,0 ml tra pareti che si fronteggiano, o in aderenza;
- f. distanza dalle strade: vedi art. 4 e)

- Parametri relativi alle zone C1.3

- a. indice di edificabilità fondiario massimo (I.F.): 1,0 mc/mq;
- b. altezza massima: 9 ml;
- c. Rapporto di copertura fondiaria massimo: 25%
- d. distanza dai confini: minimo 5,0 ml o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto. È ammessa comunque la costruzione in aderenza nel rispetto del Codice Civile.
- e. distacco tra fabbricati: non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,0 ml tra pareti che si fronteggiano, o in aderenza;
- f. distanza dalle strade: vedi art. 4 e).

In queste zone è sempre possibile riutilizzare le preesistenze legittime e accorparle in un nuovo organismo edilizio unitario, fatti salvi in ogni caso gli eventuali gradi di protezione sull'esistente edificato.

Prescrizioni particolari: per le zone C1.1/8, C1.1/7 (parte) e C1.3/88 dovrà essere predisposto un apposito piano di recupero con previsioni planivolumetriche esteso all'intero ambito individuato con apposita perimetrazione nelle tavole di piano ed in particolare:

- a) Z.T.O. C1.1/7 e C1.1/8: lo Strumento Urbanistico Attuativo dovrà prevedere la totale demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione di un nuovo complesso residenziale/commerciale e direzionale nel rispetto delle tipologie tradizionali del luogo e dei seguenti parametri edificatori:
 - indice di edificabilità territoriale (I.T.): 1,8 mc/mq;
 - altezza massima: 9 ml;
 - rapporto di copertura territoriale: 30%
 - distanze: come per le restanti zone C1.1

Nella zona C1.1/8 la modifica al perimetro di S.U.A. mira ad assicurare una razionale e funzionale attuazione degli interventi previsti dal vigente PRG aumentando la dotazione di aree scoperte da sistemare a verde, parcheggio e spazi comuni senza tuttavia modificare le possibilità edificatorie ammesse. La definizione dell'accesso alla zona C1.1/8 dovrà prevedere accordo con l'Amministrazione provinciale.

Lo S.U.A. dovrà inoltre prevedere un'adeguata dotazione di aree a servizi nella misura prevista dal successivo articolo 33.

- b) Z.T.O. C1.3/88: lo Strumento Urbanistico Attuativo dovrà prevedere la totale demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione, mediante il



recupero del volume in demolizione, di un nuovo complesso residenziale/commerciale e direzionale nel rispetto delle tipologie tradizionali del luogo e dei restanti parametri edificatori previsti per le zone C1.3.

Lo S.U.A. dovrà inoltre prevedere un'adeguata dotazione di aree a servizi nella misura prevista dal successivo articolo 33.

c) Z.T.O. C1.3/58: l'attuazione degli interventi edificatori ammessi all'intero dell'ambito interessato dalla Variante al PRG n. 1/2003 (così come perimetrato nell'allegata Scheda di Indirizzi Progettuali) è subordinato alla redazione di un progetto unitario che preveda - in conformità alle indicazioni contenute nella citata Scheda tecnica - l'individuazione e la cessione gratuita al Comune delle superfici necessarie alla realizzazione del marciapiede e della prevista area a parcheggio nonché la demolizione del fabbricato esistente a nord e la costruzione, all'interno dell'ambito di possibile edificazione appositamente individuato ad ovest del parcheggio di un nuovo complesso edilizio per una volumetria massima di 2.150 mc.

ARTICOLO 33

ZONE RESIDENZIALI DI NUOVA FORMAZIONE - C2 -

Nelle zone residenziali di nuova formazione "C2" tipo l'edificazione è ammessa con intervento urbanistico preventivo secondo quanto indicato negli allegati tabulati. In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza e per i servizi strettamente connessi alla residenza ed alle attività economiche ritenute compatibili.

È sempre ammessa la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti anche in area adiacente rispetto però degli indici di piano.

33.1 parametri edificatori relativi alle Z.T.O. di tipo "C2" residenziali di nuova formazione

- a) indice di edificabilità territoriale massimo (I.T.): 1 mc/mq;
- b) altezza massima: 9 ml;
- c) rapporto di copertura territoriale massimo: 30%
- d) distacco dai confini : minimo 5,0 ml o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;
- e) distacco tra fabbricati : non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,0 ml tra pareti che si fronteggiano, o in aderenza;
- f) distanza dalle strade: vedi art. 4 e).

- Standards urbanistici: lo strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere spazi destinati a verde pubblico e a parcheggi nella misura minima rispettivamente di 6,00 mq/150 mc e 6 mq/150 mc, quale dotazione di aree a standards primari.

Tali aree non devono necessariamente essere distinte ma potranno essere organizzate complessivamente fermo restando comunque il rapporto di 3,5 mq/150 mc da destinarsi a posto auto effettivo.

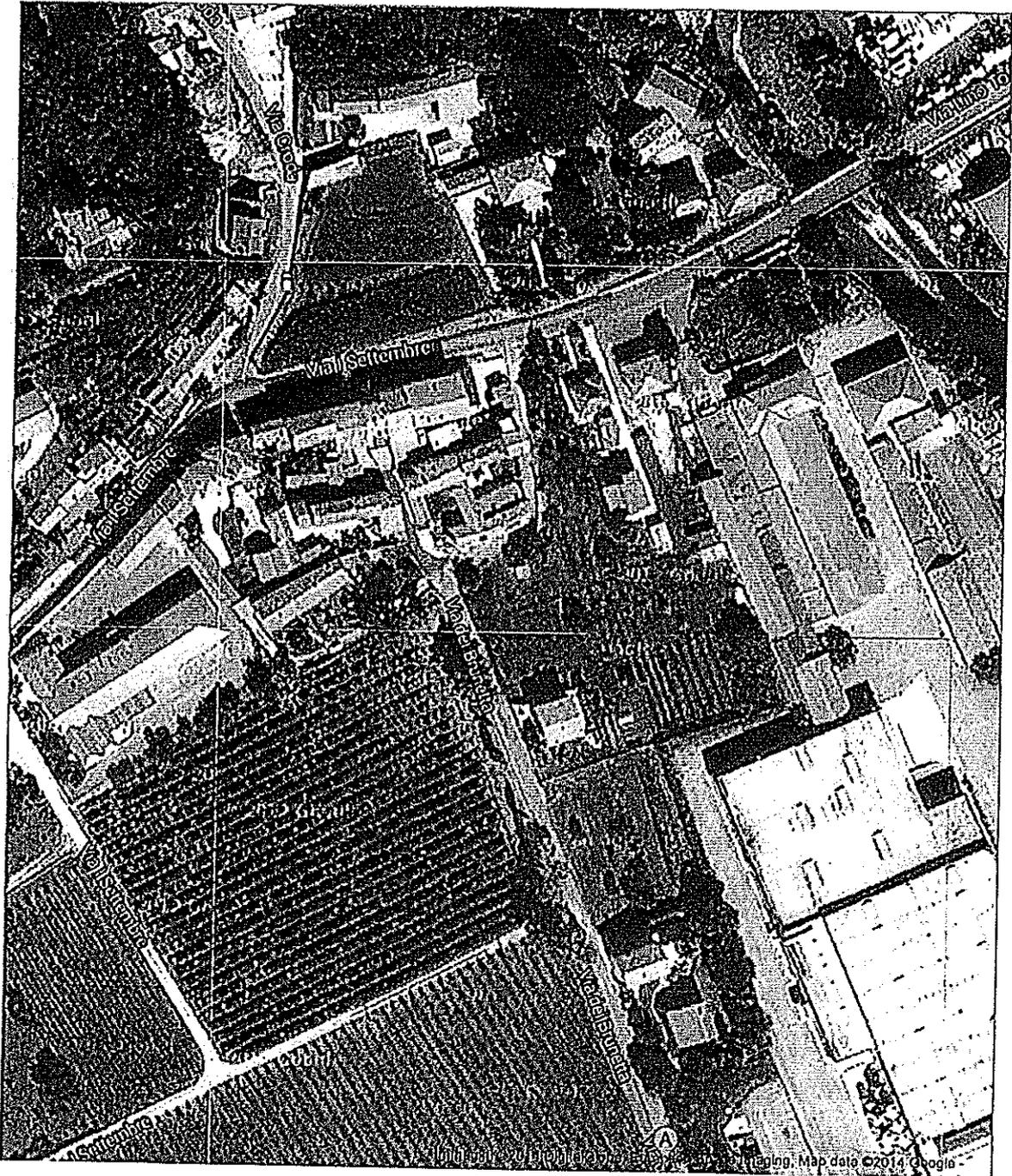
Le aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria, pari ad almeno 16,0 mq/150 mc, vanno conferite nelle zone appositamente indicate nelle tavole del P.R.G.; qualora la dotazione di aree a standard secondario non superi la superficie di 500 mq potrà essere organizzata unitamente allo standard primario.

ALLEGATO 8

Ortofoto per inquadramento territoriale del bene immobile B)

Google

Per vedere tutti i dettagli visibili sullo schermo, usa il link "Stampa" accanto alla mappa.



ALLEGATO 9

Supporto CD-rom contenente copia della perizia di stima in formato p.d.f. ed ulteriore documentazione fotografica degli immobili in formato digitale



Committente: TRIBUNALE DI TREVISO

Fallimento 193/2013

WORKSTATION S.R.L.

Con sede in Farra di Soligo (TV) via Bellucci 12

GIUDICE DELEGATO:

DOTT. Alberto VALLE

CURATORE FALLIMENTARE:

DOTT: Giuseppe MORRONE

PERITO STIMATORE:

ING. Marco BATTILANA

**Lavori di: AGGIORNAMENTO ALLA PERIZIA DI STIMA DEI BENI
IMMOBILI DEPOSITATA**

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

*** **

FALLIMENTO n° 129/2013 R.F. della società
"WORKSTATION S.R.L." con sede in Farra di Soligo (TV),
via Bellucci 12.

*** **

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALBERTO VALLE

CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. GIUSEPPE MORRONE

PERITO STIMATORE: ING. MARCO BATTILANA

*** **

AGGIORNAMENTO ALLA PERIZIA DI STIMA DEI BENI

IMMOBILI DEPOSITATA

INDICE

1.	Incarico	pag. 2
2.	Espletamento dell'incarico	pag. 3
3.	Consistenza dei beni	pag. 2
4.	Unità Immobiliare A	pag. 3
4.1	<i>Dati catastali</i>	pag. 3
4.2	<i>Ubicazione e destinazione urbanistica</i>	pag. 4
5.	Unità Immobiliare B	pag. 5
5.1	<i>Dati catastali</i>	pag. 5
5.2	<i>Ubicazione e destinazione urbanistica</i>	pag. 5
6.	Stima	pag. 6

7. **Elenco Allegati** pag. 8

1. INCARICO

Il dott. Giuseppe Morrone, in qualità di Curatore fallimentare del fallimento "Workstation S.R.L." richiedeva al sottoscritto ing. Marco Battilana, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Venezia al n° 3598, con studio in viale N. Bixio n° 95 a Treviso, a suo tempo nominato perito stimatore C.T.U. dei beni mobili ed immobili appresi al fallimento, un aggiornamento alla perizia dei beni immobili, datata 08.01.2014, in considerazione sia del periodo temporale trascorso dalla valutazione effettuata che delle mutate condizioni del mercato immobiliare.

2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Non sono state realizzate nuove attività in riferimento ai beni immobili oggetto di valutazione; lo scrivente ha verificato la corrispondenza fra la attuale destinazione urbanistica dei beni oggetto di valutazione con quella in essere al momento della precedente stima ed è poi stata effettuata un'indagine immobiliare, sia in loco, che in riferimento ai valori esposti dalla Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari..



3. CONSISTENZA DEI BENI

I beni immobili considerati, fanno riferimento ai seguenti cespiti:

A) **Fabbricato urbano costituito da opificio produttivo, dotato di avancorpo uffici, vani tecnici ed area sco perta pertinenziale, ubicato in Comune di Farra di Soligo (TV), al civico n° 12 di via Bellucci;**

B) Lotto di terreno inedificato a destinazione residenziale, della consistenza catastale di 1.690 mq, ubicato in Comune di Farra di Soligo (TV), con accesso da via Dei Brunetta.

4 BENE IMMOBILE A)

Trattasi di un capannone industriale ad uso produttivo, costituito da un fabbricato a pianta rettangolare, realizzato in più stralci successivi, dotato nel fronte Sud di un avancorpo a due livelli fuori terra, nel quale trova posto la zona mostra e la zona uffici.

L'immobile occupa un'area pianeggiante, di forma poligonale, parzialmente edificata della consistenza di 3.593 mq.

4.1 DATI CATASTALI

L'area coperta e scoperta di proprietà della fallita, è costituita dal mapp.le n° **953 della consistenza catastale di 3.593 mq**; ottenuto con tipo mappale n° 278038.1/2004 del 30.09.2004.

Il terreno ed i fabbricati relativi all'unità immobiliare sopra citata sono attualmente individuati all'U.T.E. di Treviso come segue:

N.C.E.U.: Comune di Farra di Soligo

Sez. C – Foglio 5 - *mapp.le 953 sub 3* – Cat. D/1 – P. T. 1° -
via Bellucci 12 – Rend. 9.800,00 €;

Sez. C – Foglio 5 - *mapp.le 953 sub 4* – corte esclusiva.

Intestazione catastale: *Workstation Srl con sede in Farra di Soligo – C.F. 03462710264.*

Diritto: *Proprietà per 1/1.*

(Vedi in allegato n° 1 copia visura per soggetto al N.C.E.U. e copia mappa

catastale).

4.2 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

La proprietà immobiliare oggetto della presente perizia, risulta ubicata in Comune di Farra di Soligo, al civico 12 di via Bellucci, in località Soligo, al confine Est del territorio comunale, in posizione leggermente discosta rispetto al centro urbano municipale; l'unità produttiva è inserita in una vasta e consolidata area artigianale e industriale.

Con riferimento alla destinazione urbanistica del terreno sul quale insiste la proprietà immobiliare oggetto di stima, tale terreno è classificato dal vigente P.I. come "*Zona industriale ed artigianale di produzione D2: Commerciale - Direzionale - Turistica.*

Parte del mappale oggetto di valutazione (mapp.le 953), ricade all'interno della fascia di rispetto degli elettrodotti individuate ai sensi della L.R. n° 27/93.

Le zone omogenee di tipo D2 sono esclusivamente riservate ad insediamenti di tipo commerciale e/o direzionale e/o artigianale di servizio e/o ad esse assimilabili.

Rapporto di copertura max.: 50% della superficie di intervento;

Hmax. fabbricati: ml. 10;

Dmin. fabbricati: ml. 10;

Dmin. confini: ml. 5.

All'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti individuate ai sensi della L.R. n° 27/93 sono vietate le destinazioni, anche diverse dalla semplice residenza che comportano comunque un'abituale prolungata permanenza, intendendosi per "prolungata permanenza" un periodo superiore alle quattro

ore giornaliere.

Gli immobili oggetto di valutazione negli elaborati grafici allegati al P.A.T. risultano avere la seguente destinazione urbanistica: "ATO 1 - Aree di urbanizzazione consolidata".

(In allegato n° 2 Copia certificato di destinazione urbanistica e stralcio cartografia del P.I.).

5. BENE IMMOBILE B)

Trattasi di un lotto di terreno ineditato, collinare, inclinato, della consistenza catastale di 1.690 mq ed ubicato in Comune di Farra di Soligo, con accesso da via Dei Brunetta.

5.1 DATI CATASTALI

Il lotto di terreno oggetto di valutazione è costituito dal mappale n° 281 ed è attualmente individuato all'U.T.E. di Treviso come segue:

N.C.E.U.: Comune di Farra di Soligo

Foglio n° 25 - mapp.le n° 281 - Prato Arbor - Cl. 1[^] - Cons.

1.069 mq - RD. 10,47 - RA. 5,24.

Intestazione catastale: Workstation Srl con sede in Farra di Soligo
C.F. 03462710264

Diritto: Proprietà per 1/1.

(Vedi in allegato n° 3 copia visura per soggetto al N.C.E.U. e copia mappa catastale).

5.4 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

La proprietà immobiliare oggetto della presente perizia, risulta ubicata in Comune di Farra di Soligo, all'incrocio fra via 1 Settembre e via Dei

Brunetta, in località Soligo, al confine Est del territorio comunale, in posizione leggermente discosta rispetto al centro urbano municipale.

Il lotto di terreno oggetto di stima è inserito in area urbana di non recente edificazione posizionata a cavaliere della carrozzabile sopra citata (via I Settembre), rotabile di collegamento fra le frazioni di Soligo e Solighetto.

L'accesso al compendio immobiliare oggetto di valutazione, avviene direttamente da via Dei Brunetta.

Con riferimento alla destinazione urbanistica del bene immobile considerato, il terreno in questione è classificato dal vigente P.R.G. come "Z.T.O. C1.3" – regolate dall'art. n° 32 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del P.I. (Piano degli Interventi).

Il lotto di terreno rientra all'interno del Vincolo paesaggistico D.Lgs n° 42/2004 ex 1497/1939 e aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 142 (ex Legge 8 agosto 1985 n° 431 – Galasso).

(In allegato n° 4 copia Certificato di destinazione urbanistica; stralcio cartografia del P.I. con stralcio delle Norme Tecniche Operative per zone C1.3).

6.

STIMA

Criterio di stima

Nello stimare il valore dei fabbricati è stato applicato il Metodo del Mercato, considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, la possibilità edificatoria, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale e dalla loro vita residua.

E' stata quindi effettuata una indagine sul mercato immobiliare della zona interessata, con riferimento ad immobili di tipo produttivo.

Stima

Il sottoscritto perito riesaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, considerata particolarmente la ubicazione e gli accessi, le caratteristiche e la qualità degli impianti, tenuto poi conto che la situazione del mercato immobiliare ad uso produttivo negli ultimi anni è in sensibile difficoltà, correlata sia ad una discreta disponibilità sul mercato di fabbricati nuovi e/o usati (in quanto invenduti), che alla contingente crisi, dopo un esame dei prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e dopo informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, verificate anche le quotazioni proposte dall'Agenzia delle Entrate (Allegato n° 5), tenuto conto dell'aumento dei costi di bonifica ed assunte tutte le necessarie informazioni, lo scrivente **stima** che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto, corrisponda a quanto nel seguito indicato.

BENE IMMOBILE A) – Capannone Industriale

- Corpo uffici con superficie sviluppata nei due livelli pari a 284 mq circa a 380,00 €/mq;
- *Valore* 107.920,00 €
- Immobile produttivo con struttura prefabbricata con superficie coperta pari a 500 mq circa, a 150,00 €/mq;
- *Valore* 75.000,00 €
- Immobile produttivo con struttura in muratura avente superficie coperta pari a 488 mq circa, a 110,00 €/mq;
- *Valore* 53.680,00 €
- Immobile produttivo con struttura in muratura e copertura metallica

avente superficie coperta pari a 561 mq circa, a 150,00 €/mq;

- *Valore* 84.150,00 €

- Vani tecnici ed annessi aventi superficie coperta pari a 30 mq circa;

- *Valore a corpo* 3.000,00 €

- Impianto fotovoltaico

- *Valore a corpo* 90.000,00 €

Importo Parziale 413.750,00 €

Detrazione per bonifica - 40.000,00 €

Detrazioni per adeguamenti - 6.000,00 €

Importo Totale 367.750,00 €

Che si arrotondano a 368.000,00 €.

BENE IMMOBILE B)

- Lotto di terreno inedificato della consistenza di 1.690 mq, a 15,00 €/mq;

- *Valore* 25.350,00 €

- *Detrazione per adeguamenti* - 5.000,00 €

- *Importo Totale* 20.350,00 €

Che si arrotondano a 20.000,00 €.

6.1 *RIEPILOGO*

BENE IMMOBILE A) 368.000,00 €

BENE IMMOBILE B1 20.000,00 €

VALORE TOTALE 388.000,00 €

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA:	€ 388.000,00
-------------------------------------	---------------------



8. ELENCO ALLEGATI

1) Copia visura per soggetto al N.C.E.U. completa di mappa catastale del

bene immobile A);

- 2) Copia del certificato di destinazione urbanistica e stralcio cartografia del P.I.;
- 3) Copia visura per soggetto al N.C.E.U. e copia mappa catastale del bene immobile B);
- 4) Copia certificato di destinazione urbanistica; stralcio cartografia del P.I. con stralcio delle Norme Tecniche Operative per zone C1.3;
- 5) Valori proposti dalla Agenzia delle Entrate – Quotazioni del mercato Immobiliare per il Comune di Farra di Soligo.

Treviso, li 29.03.2017

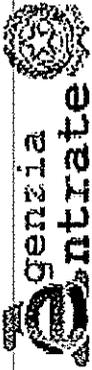
Il Perito

Ing. Marco BATTILANA



ALLEGATO 1

Copia visura per soggetto al N.C.E.U., completa di mappa
catastale del bene immobile A)



Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 28/03/2017

Data: 28/03/2017 - Ora: 17.41.45

Segue

Visura n.: T359399 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: WORKSTATION S.R.L. Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di TREVISO
Soggetto individuato	WORKSTATION S.R.L. con sede in FARRA DI SOLIGO C.F.: 03462710264

1. Unità Immobiliari site nel Comune di FARRA DI SOLIGO(Codice D505) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	C	5	953	3			D/1				Euro 9.800,00	Dati derivanti da VIA A. BELLUCCI n. 12 piano: T-1: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2011 protocollo n. TV0089894 in atti dal 14/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 33326.1/2011)	Annotazione
	C			4									

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	WORKSTATION S.R.L. con sede in FARRA DI SOLIGO ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/12/2010 protocollo n. TV0006218 Voltura in atti dal 12/01/2011 Repertorio n.: 16391 Rogante: FAVALORO ANTONIO Sede: PAESE Registrazione: UR Sede: TREVISO n.: 75652 del 22/12/2010 ATTO DI FUSIONE (n. 306.1/2011)	03462710264*	(1) Proprietà per 1/1

Comune: FARRA DI SOLIGO
Foglio: 25
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
28-Mar-2017 17:45:13
Prol. n. T361533/2017



I Particella: 953

E-2600

N=200

ALLEGATO 2

Copia del certificato di destinazione urbanistica e stralcio
cartografia del P.I.



COMUNE DI FARRA DI SOLIGO
PROVINCIA DI TREVISO



Prot. di rif. n. 10091



Farra di Soligo, il 11.07.2013

Oggetto: **Certificato di destinazione urbanistica -**
(D.P.R. 06/06/2001, n. 380 art. 30 ex Legge 28.02.1985, n. 47 art. 18).

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

In riscontro alla domanda del Sig. Marco Battilana nato a Roma il 09.01.1972 e residente in Scorzè via Ravagnan, presentata in data 04.07.2013 prot. n. 10091, con la quale viene chiesto il certificato in oggetto dell' area catastalmente distinta come segue:

Comune di Farra di Soligo.

Foglio 25° - mapp. n. 953, 281.

VISTO il PIANO REGOLATORE GENERALE con relative Norme di Attuazione e Regolamento Edilizio approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 2664 del 08.05.1992 e successive varianti;

VISTA la deliberazione della Giunta Provinciale n. 272 del 24.10.2011 (pubblicato nel BUR Veneto n. 86 del 18.11.2011) con la quale è stata ratificata, ai sensi dell'art. 15 - comma 6, della Legge Regionale n. 11/2004, l'approvazione del PIANO DI ASSETTO TERRITORIALE (P.A.T.);

VISTO il PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.), trasposizione su nuova base cartografica del vigente strumento urbanistico generale e adeguamento alle varianti approvate. Variante normativa dell'art. 37 delle N.T.A, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 27.11.2012

VISTI il 2° e 3° comma art. 30 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e il 2° e 3° comma art. 18 della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47;

CERTIFICA

che l'area citata in premessa è classificata nel vigente PIANO REGOLATORE GENERALE come segue:

Foglio 25°

mapp. n. 953 – Zona Industriale ed artigianale di Produzione D2: Commerciale – Direzionale – Turistica. Parte del mappale ricade all'interno della fascia di rispetto degli elettrodotti individuate ai sensi della L. R. n. 27/93

mapp. n. 281 – Zona Residenziale C1.3

Il mappale rientra all'interno del Vincolo Paesaggistico D.Lgs n. 42/2004 ex 1497/1939 e aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 142 (ex Legge 8 agosto 1985 n. 431 - Galasso).



COMUNE DI FARRA DI SOLIGO
PROVINCIA DI TREVISO



Prot. di rif. n. 10091



Farra di Soligo, il 11.07.2013

Oggetto: Certificato di destinazione urbanistica -
(D.P.R. 06/06/2001, n. 380 art. 30 ex Legge 28.02.1985, n. 47 art. 18).

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

In riscontro alla domanda del Sig. Marco Battilana nato a Roma il 09.01.1972 e residente in Scorzè via Ravagnan, presentata in data 04.07.2013 prot. n. 10091, con la quale viene chiesto il certificato in oggetto dell' area catastalmente distinta come segue:

Comune di Farra di Soligo.

Foglio 25° - mapp. n. 953, 281.

VISTO il PIANO REGOLATORE GENERALE con relative Norme di Attuazione e Regolamento Edilizio approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 2664 del 08.05.1992 e successive varianti;

VISTA la deliberazione della Giunta Provinciale n. 272 del 24.10.2011 (pubblicato nel BUR Veneto n. 86 del 18.11.2011) con la quale è stata ratificata, ai sensi dell'art. 15 – comma 6, della Legge Regionale n. 11/2004, l'approvazione del PIANO DI ASSETTO TERRITORIALE (P.A.T.);

VISTO il PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.), trasposizione su nuova base cartografica del vigente strumento urbanistico generale e adeguamento alle varianti approvate. Variante normativa dell'art. 37 delle N.T.A, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 27.11.2012

VISTI il 2° e 3° comma art. 30 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e il 2° e 3° comma art. 18 della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47;

CERTIFICA

che l'area citata in premessa è classificata nel vigente PIANO REGOLATORE GENERALE come segue:

Foglio 25°

mapp. n. 953 – Zona Industriale ed artigianale di Produzione D2: Commerciale – Direzionale – Turistica. Parte del mappale ricade all'interno della fascia di rispetto degli elettrodotti individuate ai sensi della L. R. n. 27/93

mapp. n. 281 – Zona Residenziale C1.3

Il mappale rientra all'interno del Vincolo Paesaggistico D.Lgs n. 42/2004 ex 1497/1939 e aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 142 (ex Legge 8 agosto 1985 n. 431 - Galasso).

Per quanto sopra specificato si richiamano le rispettive norme di P.R.G., e in particolare quanto disposto dagli artt. 34, 36, 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

ESTRATTO DEL P.R.G. VIGENTE

ARTICOLO 34 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO "D": NORME GENERALI

Le zone devono essere esclusivamente destinate per la costruzione di edifici a carattere industriale - artigianale - o commerciale.

In queste zone è consentita la costruzione di edifici per attività connesse al settore secondario e terziario quali uffici, laboratori per studi e ricerche, soggiorni diurni per persone che per necessità debbano risiedere entro i limiti dei complessi produttivi, permanenza notturna del personale di sorveglianza.

Sono consentiti, inoltre, edifici inerenti ad attrezzature per il tempo libero, l'assistenza ed il ristoro degli addetti alle attività insediate.

ARTICOLO 36 ZONE PRODUTTIVE - D2 COMMERCIALI - DIREZIONALI - TURISTICHE

Tali zone sono esclusivamente riservate ad insediamenti di tipo commerciale e/o direzionale e/o artigianale di servizio e/o ad essi assimilabili. In tali zone è ammesso l'insediamento di:

- 1) Attività commerciali, direzionali e alberghiere;
- 2) gli impianti specifici relativi all'espletamento delle attività previste al precedente punto;
- 3) le attrezzature e gli impianti di servizio o gli insediamenti previsti;
- 4) la residenza del personale di sorveglianza e/o del proprietario; nel caso di attività alberghiere la residenza, oltre a quella specifica dell'attività insediata, sarà in relazione al tipo ed alle necessità dell'attività alberghiera insediata.

L'ampliamento e/o nuova costruzione di edifici produttivi di tipo artigianale e/o industriale in queste zone è ammesso per i soli insediamenti, con tale destinazione, esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.

Oltre a tali norme generali valgono le seguenti norme specifiche.

36.1 - Abitazioni:

Per ciascuna attività che raggiunga, nel rispetto degli indici di P.R.G., una superficie lorda di pavimento di almeno 300 mq. è ammessa la costruzione di un alloggio per il personale di sorveglianza e/o per il titolare dell'attività che deve essere inserito nel corpo dell'edificio principale e avere i seguenti requisiti:

- cubatura massima pari a mc. 500;

- una superficie contigua di almeno 200 mq mantenuta a verde, fatto salvo comunque il rispetto dei maggiori standards previsti negli articoli successivi.

36.2 - Superfici coperte:

fino ad un massimo del 50% della superficie d'intervento ed in ogni caso corrispondente alle entità eventualmente perimetrate nelle tavole di progetto del presente P.R.G.

36.3 - Altezze:

L'altezza massima consentita è di 10,00 ml.

36.4 - Distanze:

- dai fabbricati ml. 10; è ammessa comunque la costruzione in aderenza nel rispetto del Codice Civile;
- dai confini: ml. 5,00; oppure a confine previa presentazione di un progetto unitario con il confinante interessato;

- dalle strade ml. 7,00 o in allineamento con le preesistenti ma solo se tale allineamento è individuato dal P.R.G. comunque nel rispetto art. 27 L.R. 61/85.

36.5 - Opere di urbanizzazione:

Per gli Interventi di nuova edificazione, di ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso, la superficie da destinare a servizi ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale 61/85, non potrà essere inferiore a 0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento di cui una quantità pari ad almeno 0,4 mq/mq dovrà essere sistemata a parcheggio.

Per le medie strutture di vendita con superficie compresa tra 1000 mq. E 1500 mq. La dotazione di aree libere non potrà comunque essere inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita, di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 0,70 mq/mq della superficie di vendita non inferiore a 0,50 mq/mq della superficie a destinazione commerciale.

Tali superfici concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare: il vincolo a destinazione d'uso a parcheggio aperto al pubblico può cessare contestualmente alla cessazione dell'attività che ne ha richiesto l'individuazione.

ARTICOLO 46 ZONE A VINCOLO SPECIALE

Tali zone individuate nelle tavole di progetto 1/5000 e più dettagliatamente nelle tavole delle zone significative in scala 1/2000 e/o in scala 1/1000 comprendono le seguenti zone:

46.1 - Zone a verde privato

Entro le zone vincolate a verde privato è vietata qualsiasi edificazione, fatta eccezione per la installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, ecc, e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali serre non industriali e i depositi attrezzati.

La cubatura realizzabile massima, da recuperare possibilmente attraverso il riuso di parte obsolete e preesistenti nel fondo, è di 0,01 mc/mq e per ogni unità in ogni caso non superiore a mc 150

Entro tali zone è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo.

Restano salve eventuali prescrizioni particolari previste nelle tavole di progetto.

46.2 - Zone a vincolo cimiteriale

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali ed alle aree a parcheggio ed indicano il vincolo assoluto di inedificabilità ai sensi dell'articolo 338 del R.D. 27.07.1934 n. 1265 e successive modificazioni ed integrazioni.

Possono essere concesse, a titolo precario, piccole costruzioni per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto l'onoranza dei defunti.

È ammesso l'intervento per la sola manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

Non è in ogni caso consentito che venga destinato ad uso residenziale un immobile precedentemente destinato ad uso non residenziale.

46.3 - Fasce e zone di rispetto e di tutela

Le aree di cui al presente articolo sono individuate dall'articolo 27 della L.R. 61/85, nonché del D.M. 21.9.84 anche al di fuori delle zone espressamente graficizzate nelle tavole di P.R.G. per i casi di particolare interesse ambientale. Per gli edifici esistenti, ricadenti in tali zone, sono ammesse opere solo previo parere favorevole degli enti preposti alla tutela del vincolo, sempre nel rispetto delle altre norme del piano. Nelle zone agricole si fa espresso riferimento a quanto contenuto nella Legge Regionale n. 24/85 ed a precedenti articoli relativi alle quattro sottozone agricole.

All'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti individuate ai sensi della L. R. n. 27/93 sono vietate le destinazioni, anche diverse dalla semplice residenza, che comportano comunque un'abituale prolungata permanenza intendendosi per "prolungata permanenza" un periodo superiore alla quattro ore giornaliere.

46.4 - Parco naturale

Per le aree ricomprese all'interno del Palù del Quartiere del Piave individuate con apposita grafia nelle tavole di Piano e classificate dal P.T.R.C. come "Aree di Tutela Paesaggistica di Interesse Regionale soggette a Competenza degli Enti Locali", si rinvia a quanto previsto rispettivamente dal P.T.P. e dal punto 58 del Titolo VII "Norme Specifiche di Tutela" delle N.T.A. del Piano Territoriale di Coordinamento della Regione Veneto.

Il Comune di Farra di Soligo ha approvato il Piano di Assetto del Territorio con Conferenza di Servizi del 28/09/2011. Il verbale è stato successivamente ratificato con deliberazione della Giunta provinciale n. 272 del 24 ottobre 2011 pubblicata sul BUR n. 86 del 18/11/2011.

Gli immobili, negli elaborati grafici allegati al P.A.T., risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

ATO 1 – Aree di urbanizzazione consolidata.

Si rilascia in carta legale a richiesta degli Interessati, per gli usi consenti dalla Legge.



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Arch. Elisabetta Trinca

Trinca

Regione del Veneto
Provincia di Treviso



Comune di:
Farra di Soligo

P.I.

Piano degli Interventi, trasposizione su nuova base cartografica del vigente Strumento Urbanistico generale e adeguamento alle varianti approvate.
Variante normativa dell'art.37 delle N.T.A. - Adozione

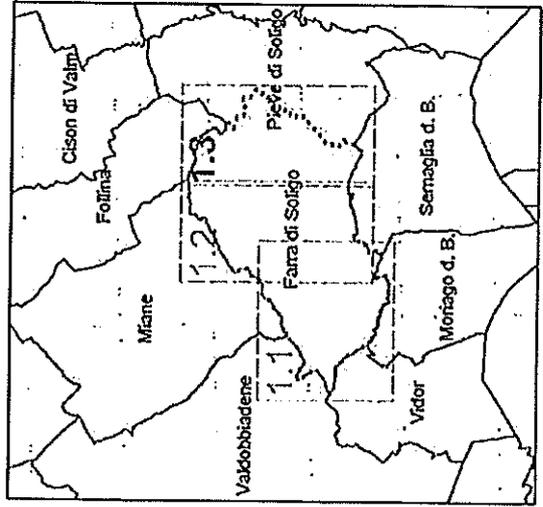
Elaborato:

1

3

Scala:

1:5.000



COMUNE DI FARRA DI SOLIGO
Sindaco e Assessore all'urbanistica:
Giuseppe Nardi

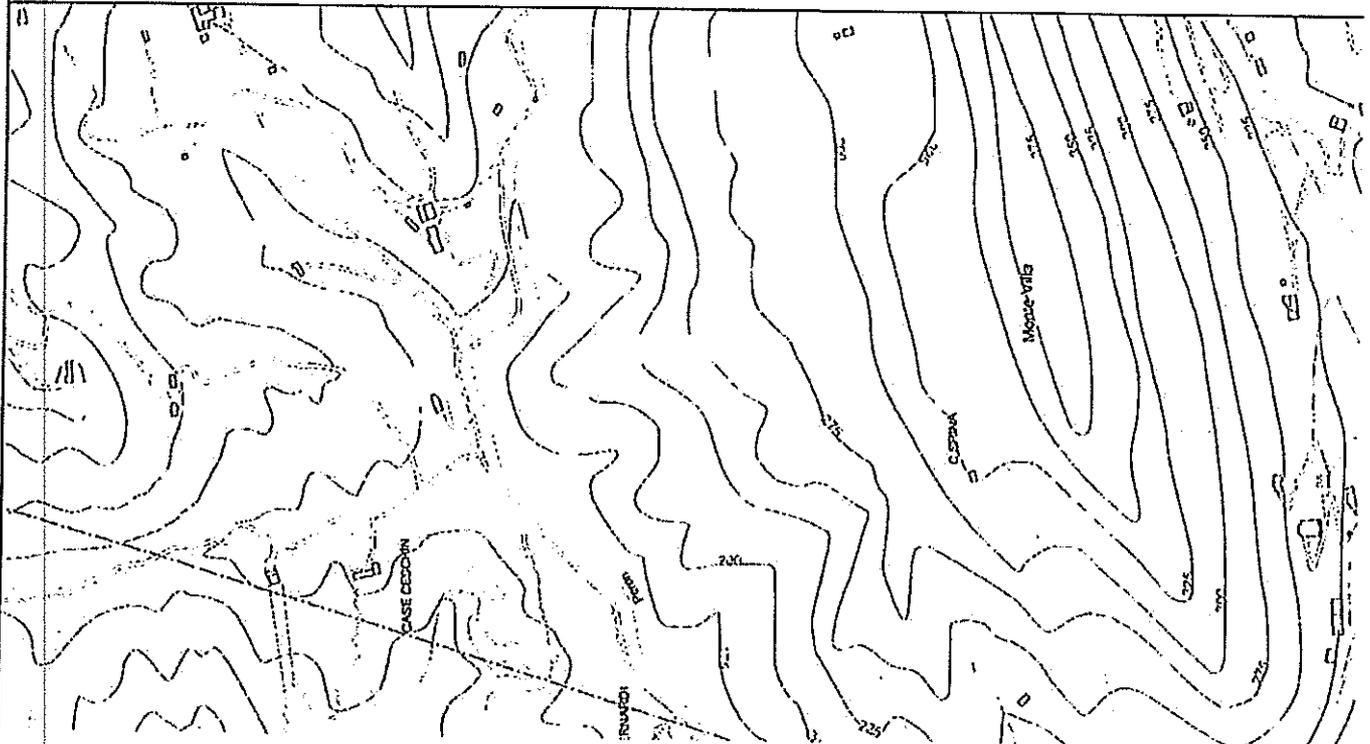
Responsabile del procedimento:
Elisabetta Trinca - architetto

GRUPPO DI LAVORO

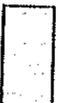
Progettisti:
Gianluca Trelesse - urbanista
Giuseppe Scapin - architetto

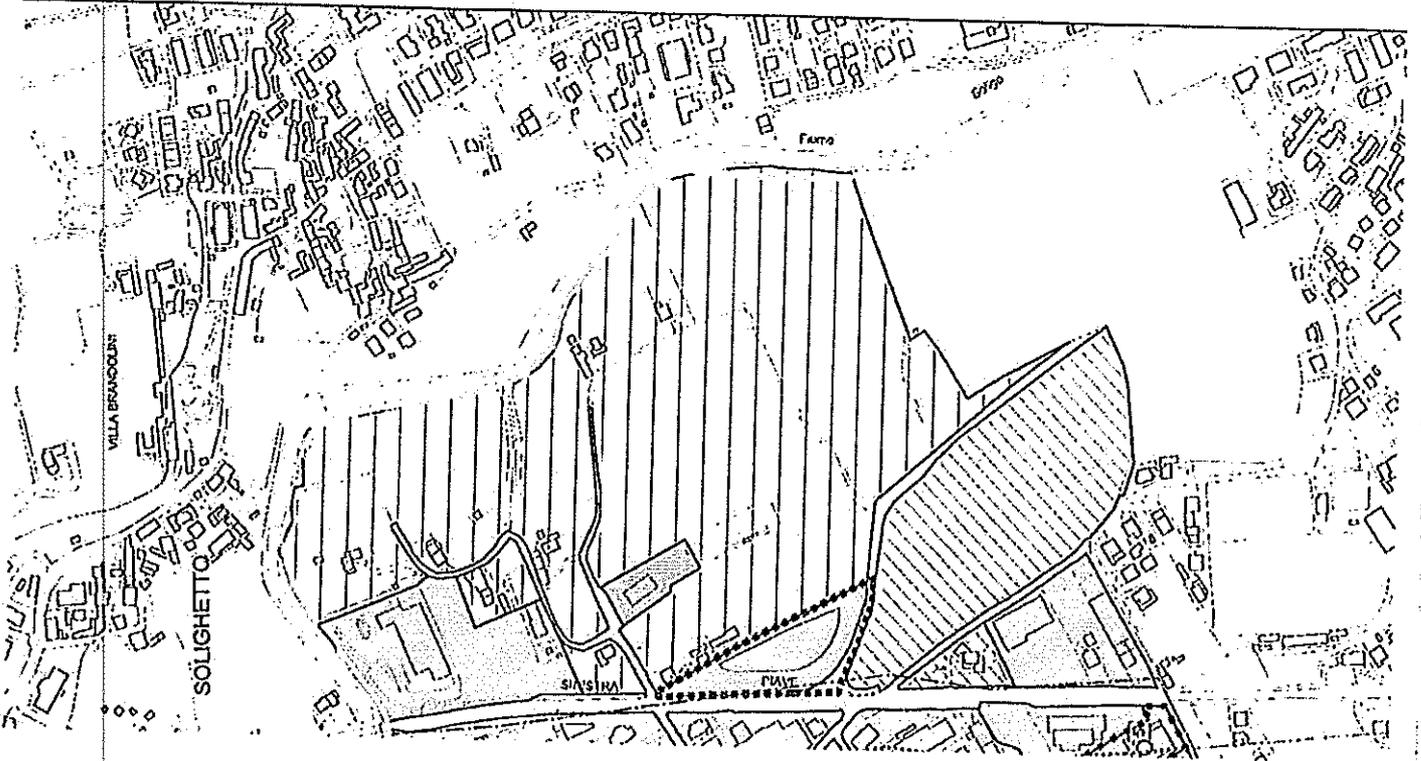
Sistema informativo:
Fintel Engineering

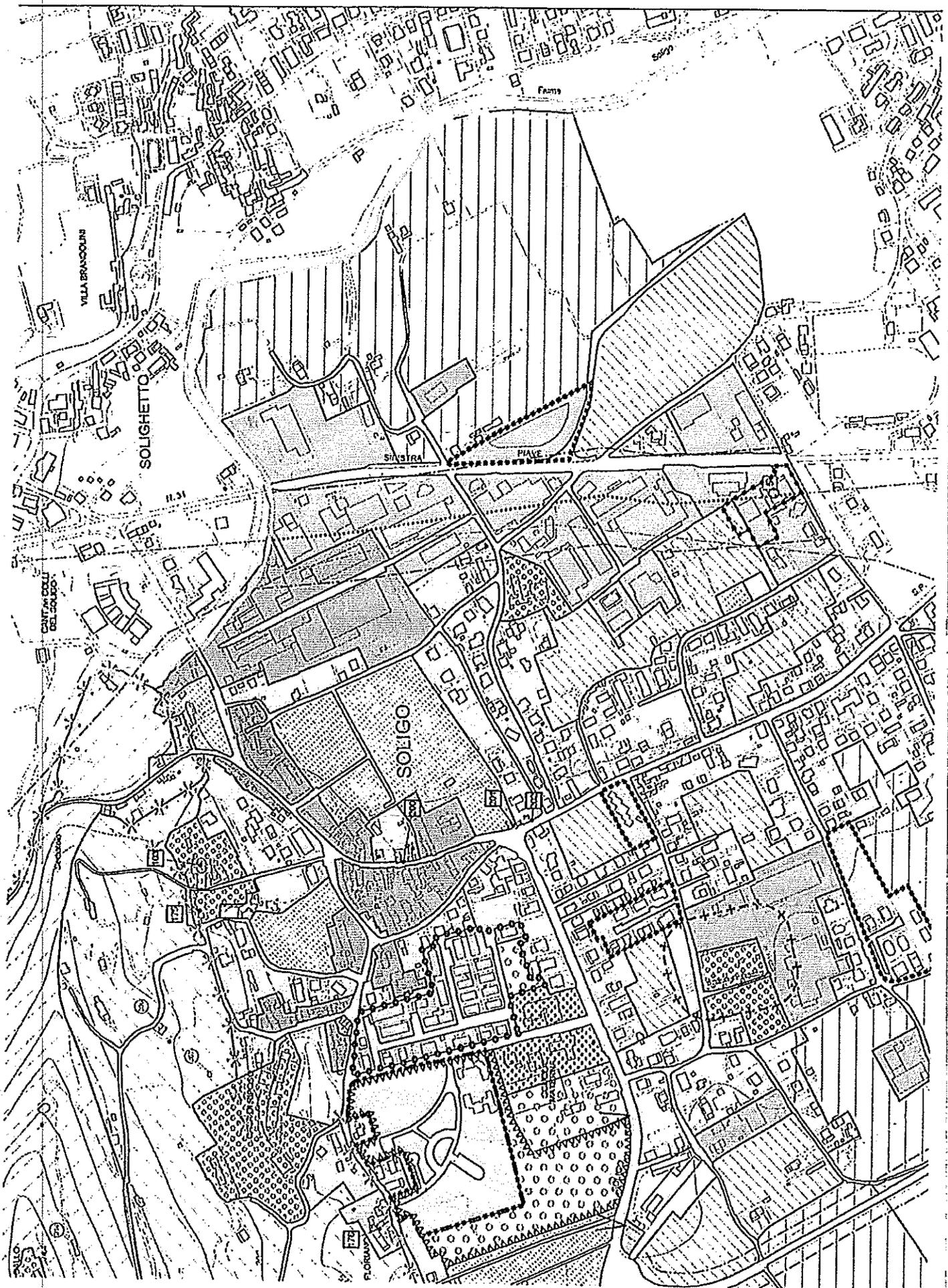
REDAZIONE ELABORATO:



LEGENDA

-  Zona 'A' - Centro Storico
- ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO**
-  Zone 'B1'
-  Zone 'B2'
-  Zone 'B3'
- ZONA RESIDENZIALE INTERMEDIA DI ESPANSIONE**
-  Zone 'C1.1'
-  Zone 'C1.2'
-  Zone 'C1.3'
-  Zone 'C2' - Residenziali di nuova formazione'
- ZONA INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE DI PRODUZIONE**
-  Zone 'D1.1' di completamento
-  Zone 'D1.2' di espansione
-  Zone 'D2' - Commerciale - Direzionale - Turistica
-  Zone 'D3' - Agroindustriale
-  Zone 'D4'
-  Zone 'E1'
- 





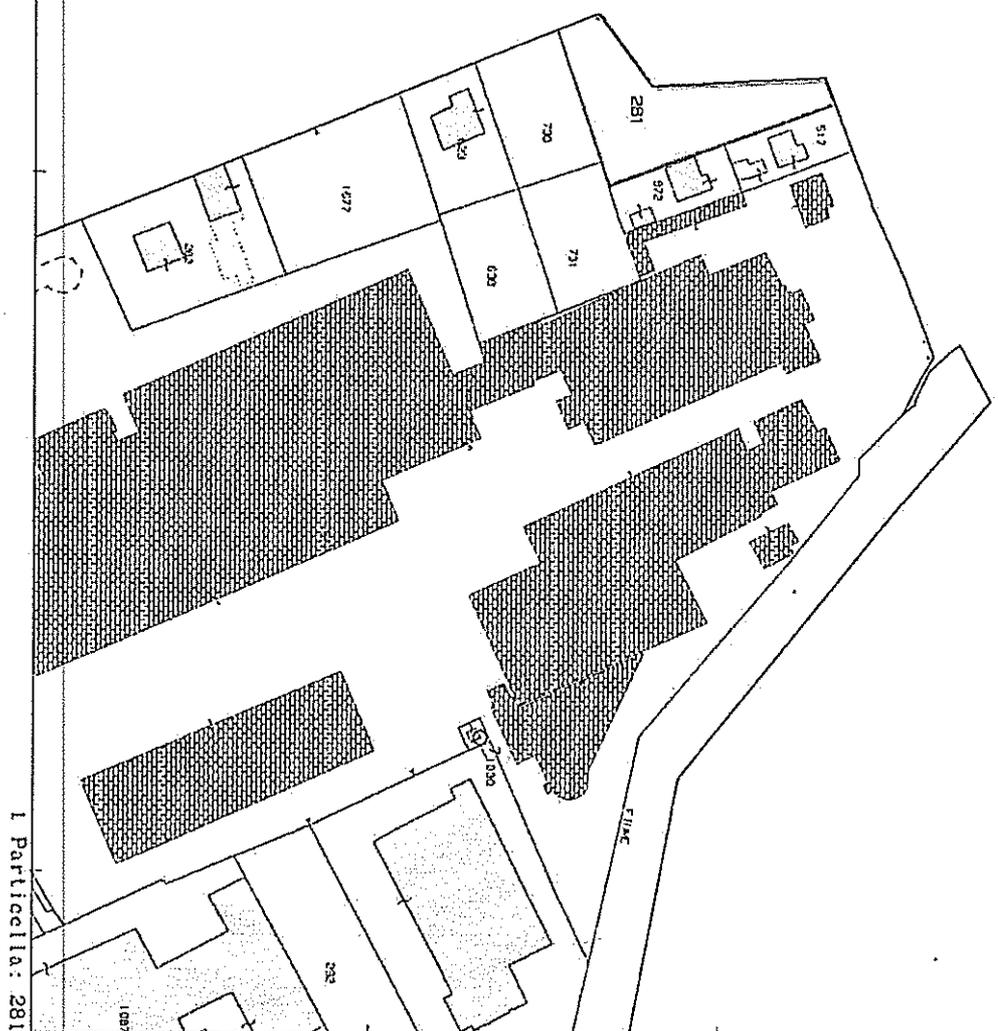
ALLEGATO 3

Copia visura per soggetto al N.C.E.U. e copia della mappa
catastale del bene immobile B)

N=800

Direzione Provinciale di Treviso Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore EUGENIO AMILCARE

E=2400



1 Particella: 281

Vis. tel. (0.90 euro)

Comune: FARRA DI SOLIGO

Foglio: 25

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

28-Mar-2017 17:46:6

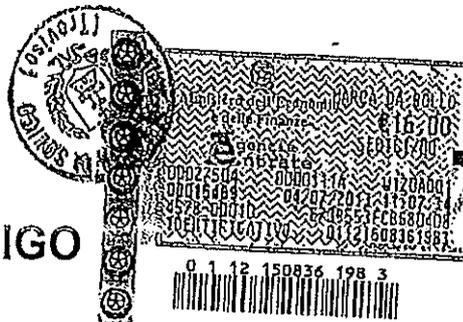
Prot. n. T361718/2017

ALLEGATO 4

Copia certificato di destinazione urbanistica e stralcio cartografia
del P.I. con N.T.O. per zone C1.3



COMUNE DI FARRA DI SOLIGO
PROVINCIA DI TREVISO



Prot. di rif. n. 10091



Farra di Soligo, il 11.07.2013

Oggetto: **Certificato di destinazione urbanistica** -
(D.P.R. 06/06/2001, n. 380 art. 30 ex Legge 28.02.1985, n. 47 art. 18).

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

In riscontro alla domanda del Sig. **Marco Battilana** nato a Roma il 09.01.1972 e residente in Scorzè via Ravagnan, presentata in data 04.07.2013 prot. n. 10091, con la quale viene chiesto il certificato in oggetto dell' area catastalmente distinta come segue:

Comune di Farra di Soligo

Foglio 25° - mapp. n. 953, 281.

VISTO il PIANO REGOLATORE GENERALE con relative Norme di Attuazione e Regolamento Edilizio approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 2664 del 08.05.1992 e successive varianti;

VISTA la deliberazione della Giunta Provinciale n. 272 del 24.10.2011 (pubblicato nel BUR Veneto n. 86 del 18.11.2011) con la quale è stata ratificata, ai sensi dell'art. 15 - comma 6, della Legge Regionale n. 11/2004, l'approvazione del PIANO DI ASSETTO TERRITORIALE (P.A.T.);

VISTO il PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.), trasposizione su nuova base cartografica del vigente strumento urbanistico generale e adeguamento alle varianti approvate. Variante normativa dell'art. 37 delle N.T.A, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 27.11.2012

VISTI il 2° e 3° comma art. 30 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e il 2° e 3° comma art. 18 della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47;

CERTIFICA

che l'area citata in premessa è classificata nel vigente PIANO REGOLATORE GENERALE come segue:

Foglio 25°

mapp. n. 953 - Zona Industriale ed artigianale di Produzione D2: Commerciale - Direzionale - Turistica. Parte del mappale ricade all'interno della fascia di rispetto degli elettrodotti individuate ai sensi della L. R. n. 27/93

mapp. n. 281 - Zona Residenziale C1.3

Il mappale rientra all'interno del Vincolo Paesaggistico D.Lgs n. 42/2004 ex 1497/1939 e aree vincolate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 142 (ex Legge 8 agosto 1985 n. 431 - Galasso).

Per quanto sopra specificato si richiamano le rispettive norme di P.R.G., e in particolare quanto disposto dagli artt. 34, 36, 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

ESTRATTO DEL P.R.G. VIGENTE

ARTICOLO 34 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO "D": NORME GENERALI

Le zone devono essere esclusivamente destinate per la costruzione di edifici a carattere industriale - artigianale - o commerciale.

In queste zone è consentita la costruzione di edifici per attività connesse al settore secondario e terziario quali uffici, laboratori per studi e ricerche, soggiorni diurni per persone che per necessità debbano risiedere entro i limiti dei complessi produttivi, permanenza notturna del personale di sorveglianza.

Sono consentiti, inoltre, edifici inerenti ad attrezzature per il tempo libero, l'assistenza ed il ristoro degli addetti alle attività insediate.

ARTICOLO 36 ZONE PRODUTTIVE - D2 COMMERCIALI - DIREZIONALI - TURISTICHE

Tali zone sono esclusivamente riservate ad insediamenti di tipo commerciale e/o direzionale e/o artigianale di servizio e/o ad essi assimilabili. In tali zone è ammesso l'insediamento di:

- 1) Attività commerciali, direzionali e alberghiere;
- 2) gli impianti specifici relativi all'espletamento delle attività previste al precedente punto;
- 3) le attrezzature e gli impianti di servizio o gli insediamenti previsti;
- 4) la residenza del personale di sorveglianza e/o del proprietario; nel caso di attività alberghiere la residenza, oltre a quella specifica dell'attività insediata, sarà in relazione al tipo ed alle necessità dell'attività alberghiera insediata.

L'ampliamento e/o nuova costruzione di edifici produttivi di tipo artigianale e/o industriale in queste zone è ammesso per i soli insediamenti, con tale destinazione, esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.

Oltre a tali norme generali valgono le seguenti norme specifiche.

36.1 - Abitazioni:

Per ciascuna attività che raggiunga, nel rispetto degli indici di P.R.G., una superficie lorda di pavimento di almeno 300 mq. è ammessa la costruzione di un alloggio per il personale di sorveglianza e/o per il titolare dell'attività che deve essere inserito nel corpo dell'edificio principale e avere i seguenti requisiti:

- cubatura massima pari a mc. 500;

- una superficie contigua di almeno 200 mq mantenuta a verde, fatto salvo comunque il rispetto dei maggiori standards previsti negli articoli successivi.

36.2 - Superfici coperte:

fino ad un massimo del 50% della superficie d'intervento ed in ogni caso corrispondente alle entità eventualmente perimetrate nelle tavole di progetto del presente P.R.G.

36.3 - Altezze:

L'altezza massima consentita è di 10,00 ml.

36.4 - Distanze:

- dai fabbricati ml. 10; è ammessa comunque la costruzione in aderenza nel rispetto del Codice Civile;

- dai confini: ml. 5,00; oppure a confine previa presentazione di un progetto unitario con il confinante interessato;

- dalle strade ml. 7,00 o in allineamento con le preesistenti ma solo se tale allineamento è individuato dal P.R.G. comunque nel rispetto art. 27 L.R. 61/85.

36.5 - Opere di urbanizzazione:

Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso, la superficie da destinare a servizi ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale 61/85, non potrà essere inferiore a 0,8 mq/mq di superficie lorda di pavimento di cui una quantità pari ad almeno 0,4 mq/mq dovrà essere sistemata a parcheggio.

Per le medie strutture di vendita con superficie compresa tra 1000 mq. E 1500 mq. La dotazione di aree libere non potrà comunque essere inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita, di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 0,70 mq/mq della superficie di vendita non inferiore a 0,50 mq/mq della superficie a destinazione commerciale.

Tali superfici concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare: il vincolo a destinazione d'uso a parcheggio aperto al pubblico può cessare contestualmente alla cessazione dell'attività che ne ha richiesto l'individuazione.

ARTICOLO 46 ZONE A VINCOLO SPECIALE

Tali zone individuate nelle tavole di progetto 1/5000 e più dettagliatamente nelle tavole delle zone significative in scala 1/2000 e/o in scala 1/1000 comprendono le seguenti zone:

46.1 - Zone a verde privato

Entro le zone vincolate a verde privato è vietata qualsiasi edificazione, fatta eccezione per la installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, ecc, e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali serre non industriali e i depositi attrezzi.

La cubatura realizzabile massima, da recuperare possibilmente attraverso il riuso di parte obsolete e preesistenti nel fondo, è di 0,01 mc/mq e per ogni unità in ogni caso non superiore a mc 150

Entro tali zone è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo.

Restano salve eventuali prescrizioni particolari previste nelle tavole di progetto.

46.2 - Zone a vincolo cimiteriale

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali ed alle aree a parcheggio ed indicano il vincolo assoluto di inedificabilità ai sensi dell'articolo 338 del R.D. 27.07.1934 n. 1265 e successive modificazioni ed integrazioni.

Possono essere concesse, a titolo precario, piccole costruzioni per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto l'onoranza dei defunti.

È ammesso l'intervento per la sola manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

Non è in ogni caso consentito che venga destinato ad uso residenziale un immobile precedentemente destinato ad uso non residenziale.

46.3 - Fasce e zone di rispetto e di tutela

Le aree di cui al presente articolo sono individuate dall'articolo 27 della L.R. 61/85, nonché del D.M. 21.9.84 anche al di fuori delle zone espressamente graficizzate nelle tavole di P.R.G. per i casi di particolare interesse ambientale. Per gli edifici esistenti, ricadenti in tali zone, sono ammesse opere solo previo parere favorevole degli enti preposti alla tutela del vincolo, sempre nel rispetto delle altre norme del piano. Nelle zone agricole si fa espresso riferimento a quanto contenuto nella Legge Regionale n. 24/85 ed a precedenti articoli relativi alle quattro sottozone agricole.

All'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti individuate ai sensi della L. R. n. 27/93 sono vietate le destinazioni, anche diverse dalla semplice residenza, che comportano comunque un'abituale prolungata permanenza intendendosi per "prolungata permanenza" un periodo superiore alla quattro ore giornaliere.

46.4 - Parco naturale

Per le aree ricomprese all'interno del Palù del Quartiere del Piave individuate con apposita grafia nelle tavole di Piano e classificate dal P.T.R.C. come "Aree di Tutela Paesaggistica di Interesse Regionale soggette a Competenza degli Enti Locali", si rinvia a quanto previsto rispettivamente dal P.T.P. e dal punto 58 del Titolo VII "Norme Specifiche di Tutela" delle N.T.A. del Piano Territoriale di Coordinamento della Regione Veneto.

Il Comune di Farra di Soligo ha approvato il Piano di Assetto del Territorio con Conferenza di Servizi del 28/09/2011. Il verbale è stato successivamente ratificato con deliberazione della Giunta provinciale n. 272 del 24 ottobre 2011 pubblicata sul BUR n. 86 del 18/11/2011.

Gli Immobili, negli elaborati grafici allegati al P.A.T., risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

ATO 1 – Aree di urbanizzazione consolidata.

Si rilascia in carta legale a richiesta degli interessati, per gli usi consenti dalla Legge.



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

arch. Elisabetta Trinca
Trinca

Regione del Veneto
Provincia di Treviso



Comune di:
Farra di Soligo

P.I.

Piano degli Interventi, trasposizione su nuova base cartografica del vigente
Strumento Urbanistico generale e adeguamento alle varianti approvate.
Variante normativa dell'art.37 delle N.T.A. - Adozione

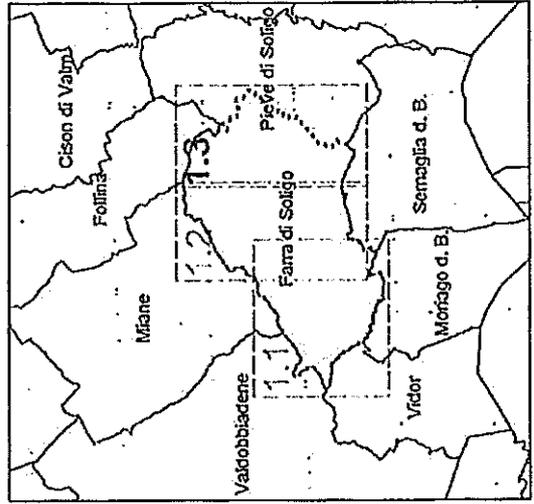
Elaborato:

1

3

Scale:

1:5.000



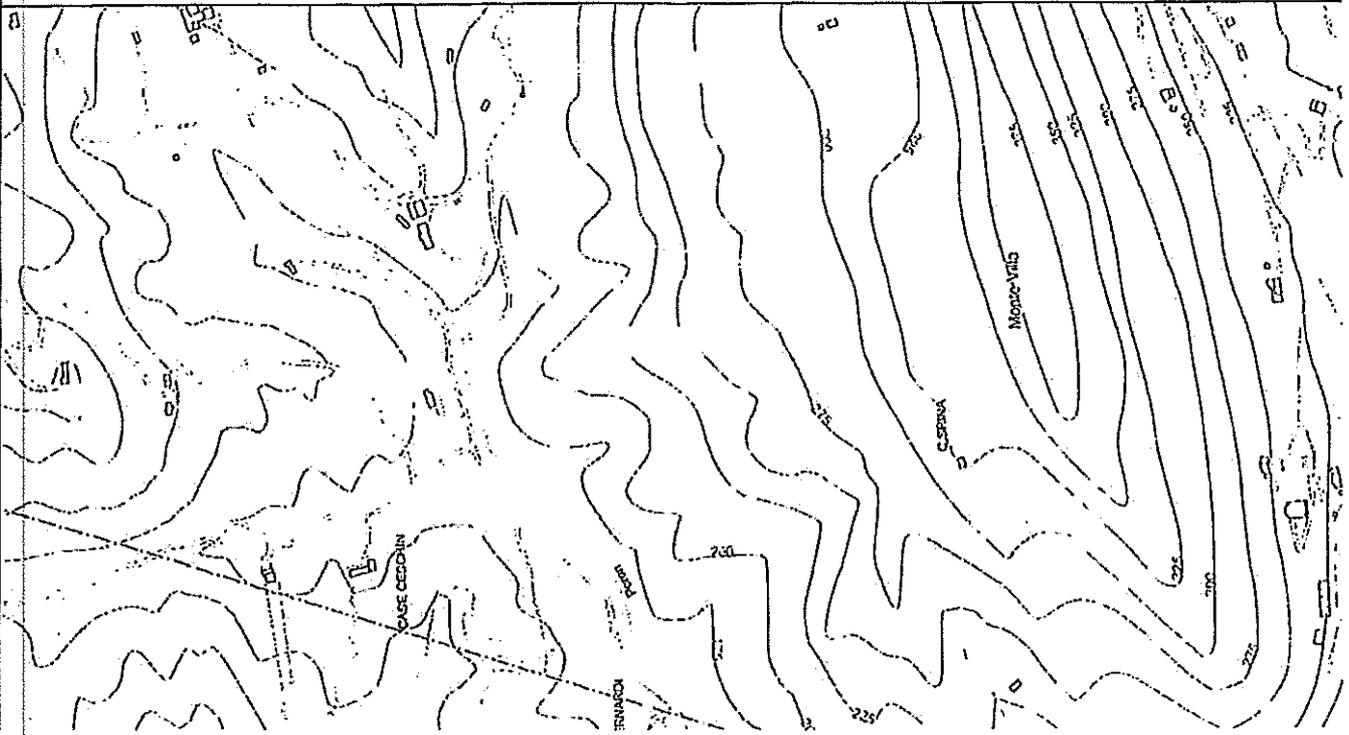
COMUNE DI FARRA DI SOLIGO
Sindaco e Assessore all'urbanistica:
Giuseppe Nardi

Responsabile del procedimento:
Elisabetta Tronca - architetto

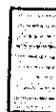
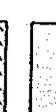
GRUPPO DI LAVORO
Progettisti:
Gianluca Trolese - urbanista
Giacomo Scapin - architetto

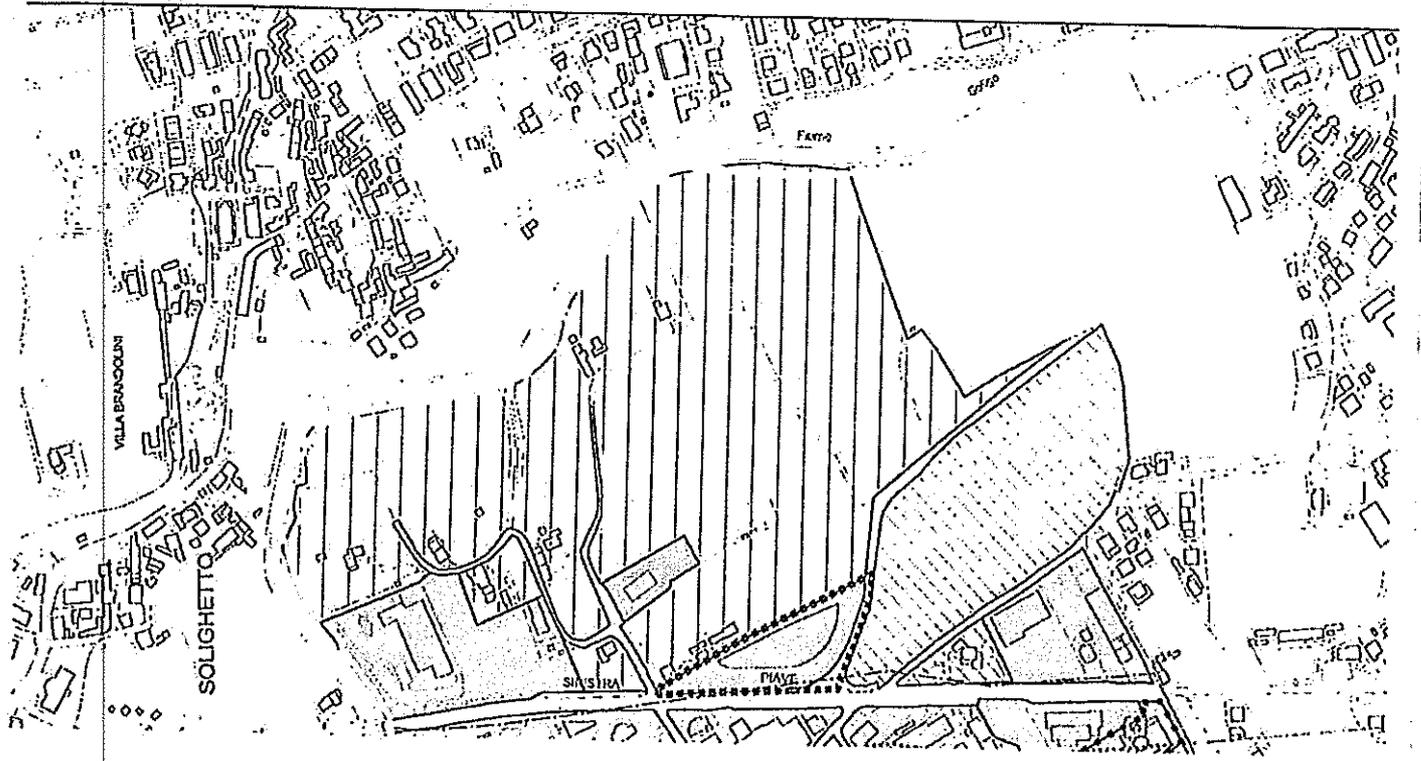
Sistema informativo:
Fntel Engineering

REDAZIONE ELABORATO:



LEGENDA

-  Zona 'A' - Centro Storico
- ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO**
 -  Zone 'B1'
 -  Zone 'B2'
 -  Zone 'B3'
- ZONA RESIDENZIALE INTERMEDIA DI ESPANSIONE**
 -  Zone 'C1.1'
 -  Zone 'C1.2'
 -  Zone 'C1.3'
 -  Zone 'C2' - Residenziali di nuova formazione'
- ZONA INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE DI PRODUZIONE**
 -  Zone 'D1.1' di completamento
 -  Zone 'D1.2' di espansione
 -  Zone 'D2' - Commerciale - Direzionale - Turistica
 -  Zone 'D3' - Agroindustriale
 -  Zone 'D4'
-  Zone 'E1'
- 







- a. indice di edificabilità fondiario massimo (I.F.): 1,5 mc/mq;
- b. altezza massima: 9 ml;
- c. Rapporto di copertura fondiaria massimo: 30%
- d. distanza dai confini: minimo 5,0 ml o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto. È ammessa comunque la costruzione in aderenza nel rispetto del Codice Civile.
- e. distacco tra fabbricati: non minore all'altezza del fabbricato piu' alto con un minimo di 10,0 ml tra pareti che si fronteggiano, o in aderenza;
- f. distanza dalle strade: vedi art. 4 e:

ARTICOLO 32

ZONE RESIDENZIALI TIPO - C1 -

Nelle zone residenziali di tipo "C1" l'edificazione ammessa con intervento diretto soggetto al rilascio della sola concessione edilizia nei tempi e nei modi previsti dalla attuale normativa e legislazione.

In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza e per i servizi strettamente connessi alla residenza stessa ed alle attività economiche ritenute compatibili.

È sempre ammessa la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti anche in area adiacente.

Per le zone residenziali di tipo "C1" valgono le seguenti norme:

32.1 - Interventi ammessi e tra di loro non cumulabili:

tipo a):

per edifici residenziali, aumento volumetrico, anche su corpo separato, dell'unità edilizia esistente all'entrata in vigore del presente P.R.G., applicabile una sola volta, con un massimo di 150 mc escluso l'eventuale volume oggetto di concessione in sanatoria ai sensi della L. 47/85 .

tipo b):

nuove edificazioni ed ampliamenti secondo i seguenti parametri edificatori:

- Parametri relativi alle zone C1.1

- a. indice di edificabilità fondiario massimo (I.F.): 1,5 mc/mq;
- b. altezza massima: 9 ml;
- c. Rapporto di copertura fondiaria massimo: 25%
- d. distanza dai confini: minimo 5,0 ml o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto. È ammessa comunque la costruzione in aderenza nel rispetto del Codice Civile.
- e. distacco tra fabbricati: non minore all'altezza del fabbricato piu' alto con un minimo di 10,0 ml tra pareti che si fronteggiano, o in aderenza;
- f. distanza dalle strade: vedi art. 4 e).

- Parametri relativi alle zone C1.2

- a. indice di edificabilità fondiario massimo (I.F.): 1,2 mc/mq;
- b. altezza massima: 9 ml;



- c. Rapporto di copertura fondiaria massimo: 25%
- d. distanza dai confini: minimo 5,0 ml o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto. È ammessa comunque la costruzione in aderenza nel rispetto del Codice Civile.
- e. distacco tra fabbricati : non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,0 ml tra pareti che si fronteggiano, o in aderenza;
- f. distanza dalle strade: vedi art. 4 e)

- Parametri relativi alle zone C1.3

- a. indice di edificabilità fondiario massimo (I.F.): 1,0 mc/mq;
- b. altezza massima: 9 ml;
- c. Rapporto di copertura fondiaria massimo: 25%
- d. distanza dai confini: minimo 5,0 ml o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto. È ammessa comunque la costruzione in aderenza nel rispetto del Codice Civile.
- e. distacco tra fabbricati: non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,0 ml tra pareti che si fronteggiano, o in aderenza;
- f. distanza dalle strade: vedi art. 4 e).

In queste zone è sempre possibile riutilizzare le preesistenze legittime e accorparle in un nuovo organismo edilizio unitario, fatti salvi in ogni caso gli eventuali gradi di protezione sull'esistente edificato.

Prescrizioni particolari: per le zone C1.1/8, C1.1/7 (parte) e C1.3/88 dovrà essere predisposto un apposito piano di recupero con previsioni planivolumetriche esteso all'intero ambito individuato con apposita perimetrazione nelle tavole di piano ed in particolare:

- a) Z.T.O. C1.1/7 e C1.1/8: lo Strumento Urbanistico Attuativo dovrà prevedere la totale demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione di un nuovo complesso residenziale/commerciale e direzionale nel rispetto delle tipologie tradizionali del luogo e dei seguenti parametri edificatori:
 - indice di edificabilità territoriale (I.T.): 1,8 mc/mq;
 - altezza massima: 9 ml;
 - rapporto di copertura territoriale: 30%
 - distanze: come per le restanti zone C1.1

Nella zona C1.1/8 la modifica al perimetro di S.U.A. mira ad assicurare una razionale e funzionale attuazione degli interventi previsti dal vigente PRG aumentando la dotazione di aree scoperte da sistemare a verde, parcheggio e spazi comuni senza tuttavia modificare le possibilità edificatorie ammesse. La definizione dell'accesso alla zona C1.1/8 dovrà prevedere accordo con l'Amministrazione provinciale.

Lo S.U.A. dovrà inoltre prevedere un'adeguata dotazione di aree a servizi nella misura prevista dal successivo articolo 33.

- b) Z.T.O. C1.3/88: lo Strumento Urbanistico Attuativo dovrà prevedere la totale demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione, mediante il



recupero del volume in demolizione, di un nuovo complesso residenziale/commerciale e direzionale nel rispetto delle tipologie tradizionali del luogo e dei restanti parametri edificatori previsti per le zone C1.3.

Lo S.U.A. dovrà inoltre prevedere un'adeguata dotazione di aree a servizi nella misura prevista dal successivo articolo 33.

c) Z.T.O. C1.3/58: l'attuazione degli interventi edificatori ammessi all'intero dell'ambito interessato dalla Variante al PRG n. 1/2003 (così come perimetrato nell'allegata Scheda di Indirizzi Progettuali) è subordinato alla redazione di un progetto unitario che preveda - in conformità alle indicazioni contenute nella citata Scheda tecnica - l'individuazione e la cessione gratuita al Comune delle superfici necessarie alla realizzazione del marciapiede e della prevista area a parcheggio nonché la demolizione del fabbricato esistente a nord e la costruzione, all'interno dell'ambito di possibile edificazione appositamente individuato ad ovest del parcheggio di un nuovo complesso edilizio per una volumetria massima di 2.150 mc.

ARTICOLO 33

ZONE RESIDENZIALI DI NUOVA FORMAZIONE - C2 -

Nelle zone residenziali di nuova formazione "C2" tipo l'edificazione è ammessa con intervento urbanistico preventivo secondo quanto indicato negli allegati tabulati. In queste zone sono ammessi gli edifici per la residenza e per i servizi strettamente connessi alla residenza ed alle attività economiche ritenute compatibili.

È sempre ammessa la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti anche in area adiacente rispetto però degli indici di piano.

33.1 parametri edificatori relativi alle Z.T.O. di tipo "C2" residenziali di nuova formazione

- a) indice di edificabilità territoriale massimo (I.T.): 1 mc/mq;
- b) altezza massima: 9 ml;
- c) rapporto di copertura territoriale massimo: 30%
- d) distacco dai confini : minimo 5,0 ml o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;
- e) distacco tra fabbricati : non minore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,0 ml tra pareti che si fronteggiano, o in aderenza;
- f) distanza dalle strade: vedi art. 4 e).

- Standards urbanistici: lo strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere spazi destinati a verde pubblico e a parcheggi nella misura minima rispettivamente di 6,00 mq/150 mc e 6 mq/150 mc, quale dotazione di aree a standards primari. Tali aree non devono necessariamente essere distinte ma potranno essere organizzate complessivamente fermo restando comunque il rapporto di 3,5 mq/150 mc da destinarsi a posto auto effettivo.

Le aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria, pari ad almeno 16,0 mq/150 mc, vanno conferite nelle zone appositamente indicate nelle tavole del P.R.G.; qualora la dotazione di aree a standard secondario non superi la superficie di 500 mq potrà essere organizzata unitamente allo standard primario.

ALLEGATO 5

Valori proposti dalla Agenzia delle Entrate – Quotazioni del
mercato immobiliare per il Comune di Farra di Soligo

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: TREVISO

Comune: FARRA DI SOLIGO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA, BORGHI RURALI E CASE SPARSE

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente:

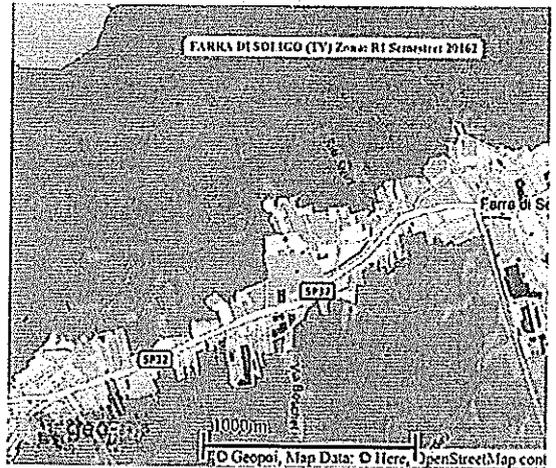
Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Ottimo	270	310	L	1,4	1,9	L
Capannoni tipici	Ottimo	220	270	L	1,2	1,6	L
Laboratori	Ottimo	300	340	L	1,6	2,1	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Risultato Interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: TREVISO

Comune: FARRA DI SOLIGO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Laboratori	Ottimo	360	400	L	1,9	2,5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

