

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento N° 31/11:

“MOBILTREVI S.R.L.”

Con sede in Via Europa n.49 – Albina di Gaiarine (TV)

GIUDICE DELEGATO : DOTT. ANTONELLO MARIA FABBRO

CURATORE: DOTT. FRANCO FURLANETTO

PERITO STIMATORE : ING. LIBERO ZUGNO

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

INDICE

- | | | |
|----|----------------------------|--------|
| 1. | Incarico | pag. 2 |
| 2. | Espletamento dell'incarico | pag. 3 |
| 3. | Consistenza dei beni | pag. 4 |

IMMOBILE A

- | | | |
|---------|--|---------|
| 4. | Unità Immobiliare | pag. 4 |
| 4.1 | <i>Dati catastali</i> | pag. 5 |
| 4.2 | <i>Provenienza degli immobili</i> | pag. 6 |
| 4.3 | <i>Limitazioni e vincoli sulla proprietà</i> | pag. 8 |
| 4.4 | <i>Ubicazione e destinazione urbanistica</i> | pag. 15 |
| 4.5 | <i>Descrizione degli immobili</i> | pag. 18 |
| 4.5.1 | Terreno | pag. 19 |
| 4.5.2 | Capannone | pag. 20 |
| 4.5.2.1 | Area 1- uso deposito | pag. 20 |
| 4.5.2.2 | Area 2- uso deposito e produzione | pag. 21 |

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

4.5.2.3 Area 3 - uso deposito e produzione	pag. 22
4.5.3 Corpo fabbrica ad uso uffici	pag. 23
4.6 Situazione tecnico amm.va e regolarità urbanistica	pag. 25
4.7 Divisibilità dell'immobile	pag. 28
4.8 Stima	pag. 29
*** **	
IMMOBILE B	
5. Unità Immobiliare	pag. 31
5.1 Dati catastali	pag. 31
5.2 Provenienza degli immobili	pag. 32
5.3 Ubicazione e destinazione urbanistica	pag. 36
5.4 Descrizione degli immobili	pag. 39
5.5 Situazione tecnico amm.va e regolarità urbanistica	pag. 40
5.6 Divisibilità dell'immobile	pag. 43
5.7 Stima	pag. 44
*** **	
6 Riepilogo	pag. 46
7 Elenco Allegati	pag. 47
*** **	
I. INCARICO	
Con autorizzazione dell'Ill.mo G.D. Antonello Maria Fabbro del Tribunale di Treviso, il dott. Franco Furlanetto, in qualità di Curatore Fallimentare, nominava il sottoscritto ing. Libero Zugno, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso, con studio professionale in Treviso viale N. Bixio n° 95, perito stimatore al fine della	
STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it	
Pag. 2 di 48	

stima dei beni mobili e dei beni immobili relativi alla società fallita

Mobiltrevi srl.

*** **

2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli, lo scrivente Perito Stimatore, effettuava in data 11.02.2011, con ausilio del collaboratore di studio ing. Chiapparo Gianluca, sopralluogo presso la sede "MOBILTREVI S.R.L." sita ad Albina, frazione del comune di Gaiarine (TV), in Via Europa n.49.

Nell'occasione specificata, veniva analizzato sommariamente il compendio immobiliare oggetto di stima, 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 e delle planimetrie relative agli immobili in date 10.02.2011;

- visure telematiche presso la Agenzia del Territorio di Treviso, per la verifica e lo sviluppo delle note di trascrizione ed iscrizione in date 22.06.2011;

- verifica delle pratiche edilizie istruite, con ottenimento di alcune copie dei documenti tecnici a corredo, richiesta certificato di destinazione urbanistica e colloqui con il personale tecnico del Dipartimento "Edilizia Privata" del Comune di Albina di Gaiarine (TV) in data

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

20.06.2011 e 27.06.2011.

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.

3. CONSISTENZA DEI BENI

L'entità dei beni immobili, oggetto della presente perizia, possono classificarsi come segue:

A) Proprietà MobilTrevi Srl: Opificio produttivo dotato di corpo uffici, vani tecnici ed area scoperta pertinenziale, ubicato ad Albina frazione del comune di Gaiarine (TV), civico n°49 di via Europa.

B) Proprietà Claris Leasing Spa: Opificio produttivo costituito da un capannone industriale attualmente comunicante con l'immobile A, ubicato ad Albina frazione del comune di Gaiarine (TV), in via Europa.

4. UNITA' IMMOBILIARE A

Trattasi di un Opificio ad uso produttivo rappresentato da un Corpo di fabbrica di proprietà esclusiva della società fallita **MobilTrevi Srl**, costituito da:

a) Un blocco uffici identificato dal foglio 3 – particella 359 - sez C – sub4.

b) Un capannone costituito da tre aree destinate alla produzione e al deposito delle materie prime, dei semilavorati e dei prodotti finiti. L'unità viene identificata catastalmente dal foglio 3-sez. C- particella 359 - sub. 4.

c) Sedimento esterno a disposizione dell'intero fabbricato costituito da un'ampia zona per il parcheggio e giardino.

Nel prosieguo della presente perizia si indicherà con:

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

- immobile A: opificio di proprietà della società fallita Mobiltrevi Srl.

- Immobile B: opificio di proprietà della società Claris Leasing Spa
confinante e attualmente comunicante con l'immobile A.

Si fa presente che l'immobile A, attualmente comunicante con l'immobile B,
dovrà essere reso indipendente da quest'ultimo attraverso vari interventi di
manutenzione straordinaria. Tali interventi verranno meglio esplicitati nei
paragrafi successivi.

*** **

4.1 DATI CATASTALI

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

N.C.T.: Comune di Gaiarine

Foglio 20 – *mapp.le n° 359* – Qualità Classe area urbana - di
superficie pari a 16.363,00 mq.

N.C.E.U.: Comune di Gaiarine

Sez. C - Foglio 3 – *mapp.le n° 1341* – Qualità Classe area
urbana - di superficie pari a 12,00 mq.

Sez. C - Foglio 3 – *mapp.le n° 359 sub 4* – cat. D/1 ;

Sez. C - Foglio 3 – *mapp.le n° 359 sub 5* – Qualità Classe area
urbana - di superficie pari a 7.946,00 mq.

Intestazione catastale: Mobiltrevi Srl con sede a Gaiarine

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1

Lo scrivente fa presente quanto segue:

"il mappale 1341 foglio 20 comune di Gaiarine di 12 mq è stato unito al

ai mappali nn. 417 e 1340 del foglio 20 del catasto terreni del comune di Gaiarine e la società "Claris Leasing S.p.a.", quale proprietaria degli immobili di cui ai mappali n. 3 e 4 del foglio 20 del catasto terreni del comune di Gaiarine, concedevano alla società "MobilTrevi s.r.l.", che accettava, il diritto di realizzare, a confine con i propri citati immobili, una tettoia insistente sui mappali nn. 359 e 1341 del foglio 20 del catasto terreni del comune di Gaiarine, nella posizione così come meglio individuata con colorazione turchese nella planimetria allegata al trascrivendo atto sotto la lettera "C". Per contro, la società "Mobiltrevi s.r.l." si obbligava a realizzare, a totali proprie cura e spese, tratto di recinzione a confine tra i mappali n. 479 in ditta [REDACTED] da una parte, e n. 71, in ditta di terzi, dall'altra parte, tutti del foglio 20 del catasto terreni del comune di Gaiarine, così come meglio individuato con colorazione verde nell'estratto di mappa allegato al trascrivendo atto sotto la lettera "d", costituito, conformemente al tratto esistente, da zoccolo in cemento armato con soprastante rete metallica, previo intombamento del fosso esistente. La società "Claris Leasing s.p.a.", e per essa la società' utilizzatrice "Mobiltrevi s.r.l.", si obbligavano a realizzare, a totali proprie cura e spese, tratto di recinzione a confine tra i mappali n. 4 del foglio 20 del catasto terreni del comune di Gaiarine, in ditta "Claris Leasing s.p.a." da una parte, e n. 479 del foglio 20 del catasto terreni del comune di Gaiarine, in ditta [REDACTED] dall'altra parte, così come meglio individuato con colorazione verde nell'estratto di mappa allegato al trascrivendo atto sotto la lettera "E", costituito da zoccolo in cemento armato e soprastante rete metallica. Le recinzioni verranno realizzate sui confini noti alle parti e dalle stesse convenuti. Le superiori convenzioni sono da intendersi valide per gli eredi, successori ed aventi causa anche a titolo particolare, delle parti contraenti".

Inoltre, attraverso la nota di trascrizione (n. reg. generale 17620 e n. reg. particolare 10295) registrata in data 12.04.2007 al n. di registro 43934/13123 dal notaio dott. Corsi Maurizio con sede a Pordenone, veniva trascritto il seguente "atto tra vivi - **Costituzione di diritti reali a titolo gratuito**"

(Allegato 4A: Copia Trascrizione "n. reg. gen. 17620 e n. reg. part. 10295" di Costituzione di diritti reali a titolo gratuito). Dall'atto si evince quanto segue:

"In forza del trascrivendo atto restava contestualmente costituita a titolo gratuito la seguente servitù a peso del mappale 359 di proprietà della società Mobiltrevi Srl e a favore dei mappali n.3 e 4 di proprietà della società Claris Leasing Spa, e dei fabbricati che sui medesimi sono o potessero venire costruiti, servitù di passaggio di persone e mezzi nella forma più ampia possibile per qualsiasi destinazione d'uso dei fondi dominanti da esercitarsi sulla superficie di terreno campita con tratteggio obliquo di colore rosso nella planimetria allegata al trascrivendo sotto la lettera B, onde permettere l'accesso e regresso dalla strada pubblica via Ravanello".

Da quanto sopra citato si evince quanto segue:

1. L'immobile B ha una servitù di passaggio gravante sull'area di proprietà dell'immobile A;

Di conseguenza, si precisa che al fine di rendere indipendente l'immobile A è necessario estinguere le servitù di passaggio.

4.3 LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ

Dalle visure effettuate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso risultano a carico del fallito le seguenti trascrizioni e iscrizioni:

Trascrizioni

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

• Atto Tra Vivi COMPRAVENDITA in data 29.10.2004, n° 108593/20034 di repertorio, registrato il 05/11/2004 con nota di trascrizione n° 46333 Reg. gen., n° 29961 Reg. Part.

Notaio: dott. Jus Romano con sede a Pordenone (PN)

N.C.T.: Comune di Gaiarine (TV)

Foglio 20 – *mapp.le n° 359* – consistenza 16.351,00 mq – Ente urbano;

Foglio 20 – *mapp.le n° 1340* – consistenza 5,00 centiare - Ente urbano;

Foglio 20 – *mapp.le n° 1333* – consistenza 27,00 centiare - Ente urbano;

N.C.E.U.: Comune di Gaiarine (TV)

Sez. C - Foglio 3 – *mapp.le n° 359 sub 1*- Viale Europa – Terreno;

Sez. C - Foglio 3 – *mapp.le n° 359 sub 2*- Viale Europa – Opifici;

A favore di: “Mobil Trevi Srl”

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1

Contro: MedioCredito del Friuli –Venezia Giulia Spa

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1

• Atto Tra Vivi COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO in data 31.03.2006, n° 96982 di repertorio, registrato il 21/04/2006 con nota di trascrizione n° 19311 Reg. gen., n° 11289 Reg.

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

Part.

Notaio: dott. Giuseppe Dall'Antonia di Vittorio Veneto (TV)


N.C.E.U.: Comune di Gaiarine (TV)

Sez. C - Foglio 3 - *mapp.le n° 359 sub 1-* Viale Europa -

Terreno;

Sez. C - Foglio 3 - *mapp.le n° 359 sub 2-* Viale Europa -

Opifici;

A favore di: 

Diritto: Servitù di distanza

Contro: Mobiltrevi Srl

Diritto: Proprietà.

• Atto Tra Vivi COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO in data 03.04.2007, n° 43934/13123 di repertorio, registrato il 12/04/2007 con nota di trascrizione n° 17620 Reg. gen., n° 10295 Reg.

Part.

Notaio: dott. Corsi Maurizio con sede a Pordenone (PN)

N.C.T.: Comune di Gaiarine (TV)

Fondo Dominante

Foglio 20 - *particella n° 3* - Terreno - consistenza 18 are;

Foglio 20 - *particella n° 4* - Terreno - consistenza 40 are e 75 centiare;

Fondo Servente

Foglio 20 - *particella n° 359* - Terreno;

A favore di: Claris Leasing Spa

Diritto: Servitù di passaggio

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

Contro: Mobiltrevi Srl

Diritto: Servitù di passaggio

• Atto Tra Vivi COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO in data 25.02.2008, n° 44845/13623 di repertorio, registrato il 19/03/2008 con nota di trascrizione n° 10821 Reg. gen., n° 7029 Reg. Part.

Notaio: dott. Corsi Maurizio con sede a Pordenone (PN)

N.C.T.: Comune di Gaiarine (TV)

Foglio 20 – *particella n° 417* – Terreno – consistenza 7 are e 60 centiare;

Foglio 20 – *particella n° 1340* – Ente Urbano – consistenza 5 are;

Foglio 20 – *particella n° 3* – Ente Urbano – consistenza 18 are;

Foglio 20 – *particella n° 4* – Terreno – consistenza 40 are e 75 centiare;

A favore di: MobilTrevi Srl

Relativo al: Diritto di servitù di distanza.

Contro: 

Relativo al: Diritto di servitù di distanza.

• Atto giudiziario - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO - TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 28/06/2011 - Registro Particolare 14399 Registro Generale 22479 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 60 del 04/02/2011

N.C.T.: Comune di Gaiarine

Foglio 20 – *mapp.le n° 359* – Qualità Classe area urbana - di superficie pari a 16.363,00 mq.

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

N.C.E.U.: Comune di Gaiarine

Sez. C - Foglio 3 - mapp.le n° 1341 - Qualità Classe area urbana - di superficie pari a 12,00 mq.

Sez. C - Foglio 3 - mapp.le n° 359 sub 4 - cat. D/1 ;

Sez. C - Foglio 3 - mapp.le n° 359 sub 5- Qualità Classe area urbana - di superficie pari a 7.946,00 mq.

A favore di: Massa dei Creditori del Fallimento MOBILTREVI SRL

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1

Contro: MobilTrevi Srl

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1

Note di Iscrizione

• Atto Giudiziario IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 29.10.2004, n°108594/20035 di repertorio, registrato il 05/11/2004 con nota di iscrizione n° 46334 Reg. gen., n° 11063 Reg. Part.

Notaio: dott. Jus Romano con sede a Pordenone (PN)

Totale € 4.000.000,00

Immobili:

N.C.T.: Comune di Gaiarine (TV)

Foglio 20 - particella n° 359 - Ente Urbano - consistenza 16.351,00 mq;

N.C.E.U.: Comune di Gaiarine (TV)

Sez. C - Foglio 3 - mapp.le n° 359 sub 1 - Terreno - Viale

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

Europa;

Sez. C - Foglio 3 – *mapp.le n° 359 sub 2* – D1 Opificio - Viale

Europa;

A Favore : BANCA CIVIDALE SPA con sede a Cividale del Friuli (UD)

c.f. 02158040309

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro : MobilTrevi Srl

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

• Atto Giudiziario IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO
in data 17.06.2010, n°1377 repertorio, registrato il 29/06/2010 con nota di
iscrizione n° 23268 Reg. gen., n° 5226 Reg. Part.

Pubblico ufficiale: Tribunale con sede a Udine (UD)

Totale € 150.000,00

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Gaiarine (TV)

Sez. C - Foglio 3 – *mapp.le n° 1341* – Ente urbano;

Sez. C - Foglio 3 – *mapp.le n° 359 sub 4* – D1 Opificio - Viale

Europa;

Sez. C - Foglio 3 – *mapp.le n° 359 sub 5* – D1 Opificio - Viale

Europa;

A Favore : HYPO ALPE ADRIA BANK SPA con sede a Udine (UD) c.f.

01452770306

Diritto: Proprietà

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

Quota: 1/1

Contro : MobilTrevi Srl

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

• Atto Giudiziario IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO in data 21.06.2010,
n°130179/28590 di repertorio, registrato il 01/07/2010 con nota di
iscrizione n° 23702 Reg. gen., n° 5331 Reg. Part.

Notaio: dott. Jus Romano con sede a Pordenone (PN)

Totale € 600.000,00

Immobili:

N.C.T.: Comune di Gaiarine (TV)

Foglio 20 – particella n° 359 – Ente Urbano – consistenza
16.351,00 mq;

N.C.E.U.: Comune di Gaiarine (TV)

Sez. C - Foglio 3 – mapp.le n° 359 sub 4 e 5 – D1 Opificio -
Viale Europa;

A Favore : BANCA POPOLARE FRIULADRIA SPA con sede a
Pordenone (PN) c.f. 01369030935

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

Contro : MobilTrevi Srl

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

*** **

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-546753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

4.4 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile possiede vari accessi di cui:

- accesso principale su viale Europa: n.1 accesso a movimentazione automatizzata ad uso carrabile e n.1 accesso pedonale.

- accesso secondario carrabile su via Ravanello: n.1 accesso a movimentazione automatizzata di tipo carraio.

La posizione geografica dell'immobile garantisce una buona posizione logistica, in quanto situato nelle vicinanze della autostrada A28 "Portogruaro – Conegliano". Tale collocazione consente alla proprietà in questione sufficienti e comodi collegamenti per tutte le possibili direzioni extra-urbane.

Nel comune di Gaiarine (TV) si applicano attualmente le misure contenute all'interno dello strumento urbanistico generale (P.R.G.) e delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.). Il lotto, su cui erge l'opificio in oggetto, è identificato nel PRG come:

- *"Zona Territoriale Omogenea D1.1/6: "Insediamenti artigianali e industriali"*. Tali zone sono destinate agli insediamenti artigianali, industriali, magazzini e ad esse assimilabili, esistenti e di nuova previsione. (Allegato 5A: copia del Certificato di Destinazione Urbanistica).

Di seguito vengono riportati gli articoli citati e relativi alle norme tecniche di attuazione del PRG del comune di Gaiarine.

- *Art. 11: Zone D1:*

1) Sono zone produttive per insediamenti artigianali, industriali,

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

magazzini e ad esse assimilabili, esistenti e di nuova previsione in cui sono consentite le destinazioni d'uso come previsto dall'art. 4 punto 4b).

2) Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

- **indice di copertura** (zone ad intervento diretto D1.1): $I_c = 50\%$ del lotto;

- **indice di copertura** (zone ad intervento diretto D1.1): $I_c = 60\%$ del lotto per le attività e relative pertinenze già in zona produttiva alla data di approvazione del P.R.G. (05.08.1988);

- **distanza dai confini**

$D_c = 7,50$ ml; è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici in linea interessanti più lotti, purché sia presentato un progetto unitario;

- **distanza dalle strade:**

$D_s = 10,00$ ml, salvo presenza di fasce di rispetto stradale di ampiezza superiore;

- **distanza tra i fabbricati:**

$D_f = 15,00$ ml: mediante la presentazione di progetto unitario o con l'accordo tra i privati registrato e trascritto, è ammessa la costruzione a confine o, fino ad una distanza minima tra i fabbricati di $10,00$ ml.;

$D_f = 10,00$ ml per fabbricati insistenti nello stesso lotto;

- **altezza massima:**

$H_{max} = 10,50$ ml con esclusione dei volumi tecnici e salvo particolari comprovate esigenze tecniche con il limite del

15% della superficie edificabile;

- **superfici destinate a parcheggio:** in conformità alla normativa nazionale e regionale vigente;

- **superfici destinate a verde:** in conformità alla normativa nazionale e regionale vigente;

3) In aggiunta alle aree a parcheggi e verde pubblico di cui all'art. 25 della L.R. n. 61/1985, potranno essere previste aree a servizi comuni.

Nell'area a servizi comuni (standard secondario) delle zone D1 esistenti e di nuova previsione, è consentita l'edificazione di un fabbricato ad uso mensa ed altre attività di servizio alla zona, secondo le prescrizioni e indicazioni riportate nel Repertorio Normativo allegato alla Norme Tecniche di Attuazione, con i seguenti parametri:

- If = 0,25 mc/mq;

- Hmax = 6,50 ml o esistente;

- Numero massimo piani: 2;

- Ds = 10,00 ml dalla viabilità di lottizzazione;

- Dc = 10,00 ml;

In riferimento alla tavola I: Estratti planimetria e dati tecnico – dimensionali relativa alla “Variante alla C.E. N. 14/2008 del 07.03.2008, si evince quanto segue:

• Superficie di Proprietà

Computabile ai fini degli standards: = mq 22.258,00

Superficie massima copribile: = mq 12.051,80

*** **

Opificio esistente + mq 8.497,07

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

Magazzino in ampliamento(Parte dell'immobile B) + mq 3.470,00

Tettoia in ampliamento + mq 75,15

= mq 12.042,89

Tenuto conto che la superficie complessiva coperta è di mq 12.042,89 e che l'area massima coperta consentibile è di mq 12.051,80, si può concludere che l'area è sostanzialmente satura e non più edificabile.

4.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'opificio occupa un'area, parzialmente edificata, di complessivi 16.363,00 mq catastali dove parte di questi sono utilizzati per:

- Destinazione direzionale – blocco uffici amministrativi;
- destinazione industriale;
- destinazione giardino e parcheggi.

Il bene oggetto di stima è un compendio immobiliare di tipo produttivo in parte utilizzato per uffici e in parte per deposito-produzione (come da allegato 1A: copia mappa, visure e planimetrie catastali).

Il fabbricato è costituito da un avancorpo (corpo uffici) posizionato sul fronte Ovest dell'area, costituito da:

- piano terra: si ha la presenza della reception, servizi, ripostiglio, servizi igienici, ufficio amministrativo, ripostiglio (attuale ufficio), ufficio e disimpegno.
- piano primo: si ha la presenza di una vasta area su cui viene concentrata la mostra campionaria.

Inoltre è presente una zona adiacente al blocco uffici destinata al deposito e alla produzione. Quest'ultima è caratterizzata da tre area distinte in base alla tipologia costruttiva (tempi differenti di realizzazione) e alla destinazione

attualmente assegnata (Allegato 7A: Planimetria con individuazione delle aree 1, 2 e 3):

- **Area 1 – uso deposito:** adiacente sul fronte nord al blocco uffici e sul fronte est dell'area 2.
- **Area 2 – uso deposito - produzione:** confinante a nord con l'area 3, a ovest con l'area 1 e a est con l'immobile B. All'interno di quest'area sono presenti il locale caldaia e l'officina.
- **Area 3 – uso deposito - produzione:** questo è comunicante con tutti i suddetti compreso il blocco uffici. All'interno di quest'area sono presenti i servizi e gli spogliatoi. Inoltre, è stata realizzata attraverso una struttura in pannelli leggeri una zona destinata ad uffici. Lo scrivente segnala che sull'area è presente una copertura in amianto regolarmente isolata (come dalle fatture rilasciate dalla società fallita).

La facciata principale del fabbricato è caratterizzata dalla presenza di aperture (finestre e porte) realizzate in vetro-alluminio e intervallate su tutta la facciata.

Ai soli fini della seguente stima, lo scrivente considera maggiormente utile descrivere il bene immobile come nel seguito indicato.

4.5.1) Terreno

Il lotto di terreno considerato, di forma rettangolare e di giacitura piana, è recintato nei vari fronti da una struttura muraria con recinzione metallica. Si fa presente che la recinzione è estesa alla proprietà dell'immobile B (comunicante con l'immobile A).

Si precisa che la superficie di 16.375,00 mq è così utilizzata:

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

- parte pavimentata in calcestruzzo per uso parcheggio e viabilità interna;
- parte destinata a giardino;
- parte costituente l'opificio.

Dai sopralluoghi effettuati è emerso che la proprietà considerata è fornita dei principali servizi, quali energia elettrica, rete telefonica, acqua potabile, impianto fognario.

L'area pertinenziale è dotata di impianto di illuminazione esterna, costituito da faretti fissati sulla facciata del capannone.

Con riferimento ai parametri edilizi ed urbanistici che caratterizzano l'edificabilità della zona oggetto di stima, la normativa urbanistica del P.R.G. del Comune Gaiarine (TV) classifica tale area in zona D1.1/6 – zona per insediamenti artigianali e industriali. Da ciò si evince che la realizzazione dell'opificio è da ritenersi propria rispetto alle attuali prescrizioni dello strumento urbanistico generale.

4.5.2) Capannone

Il capannone è suddiviso in tre unità che nel prosieguo verranno identificate come “Area 1 – uso deposito”, “Area 2 – uso produttivo e deposito” e “Area 3 – uso produttivo e deposito”.

4.5.2.1) Area 1- Uso deposito

L'unità ha una pianta rettangolare di dimensioni pari a circa ml 75,5 x 44,34, è costituito da:

- due campate su una luce totale in pianta di circa ml 44,34 sull'asse Est-Ovest;
- la struttura portante verticale è costituita da 27 pilastri prefabbricati

in c.a., di cui 9 in comune con il magazzino 2;

- la struttura portante orizzontale è costituita da travi prefabbricate;
- tamponamenti perimetrali realizzati in pannelli di calcestruzzo;
- pavimento in calcestruzzo liscio con spolvero al quarzo.

L'accesso all'unità può avvenire nei seguenti modi:

- o dal blocco uffici mediante un'apertura posta in corrispondenza dell'ufficio amministrativo;
- o dal fronte nord attraverso un'apertura pedonale posta all'esterno della facciata;
- o dal fronte ovest e dal fronte sud mediante la presenza di varie aperture sia carrabili che pedonali;
- o Nel fronte nord sono presenti n. 3 aperture automatizzate ad uso esclusivo per il carico e scarico merci.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico (forza motrice con quadri elettrici e impianto d'illuminazione).

4.5.2.2) Area 2 – Uso deposito e produzione

L'unità ha pianta rettangolare di dimensioni pari a circa ml 49,80 x 45,4 ed è costituito da:

- tre campate su una luce totale in pianta di circa ml 27 sull'asse Nord-Sud;
- struttura portante verticale caratterizzata da 24 pilastri prefabbricati in c.a., di cui n.9 in comune con l'area 1 e n.6 in comune con l'immobile B;
- struttura portante orizzontale è costituita da travi prefabbricate;
- tamponamenti perimetrali realizzati in pannelli di calcestruzzo;

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

- infissi in alluminio disposti sulla parete disposta a sud;
- aperture per l'accesso carraio e pedonale poste sul fronte sud;
- altezza di 7.50 metri;
- pavimento in calcestruzzo liscio con spolvero al quarzo.

Inoltre, in corrispondenza del fronte sud sono presenti un locale caldaia, un'officina e un locale tecnico dove sono attualmente presenti i compressori. L'area è dotata di impianto elettrico (forza motrice e impianto d'illuminazione realizzato con plafoniere a forma di faretti).

4.5.2.3) Area 3 – Uso deposito e produzione

L'unità ha pianta rettangolare di dimensioni pari a circa ml 43,80 x 61,4 ed è costituito da:

- tre campate su una luce totale in pianta di circa ml 49,80 sull'asse Est-Ovest;
- la struttura portante verticale è costituita da 44 pilastri prefabbricati in c.a., di cui 11 in comune tra il blocco uffici e l'area 1;
- la struttura per il sostegno della copertura è stata realizzata attraverso travi reticolari d'acciaio;
- tamponamenti perimetrali realizzati in pannelli di calcestruzzo;
- pavimento in calcestruzzo liscio con spolvero al quarzo.

L'accesso all'unità può avvenire nei seguenti modi:

- o dal blocco uffici mediante un'apertura posta in corrispondenza dell'ufficio;
- o dal fronte nord attraverso un'apertura pedonale posta all'esterno della facciata;
- o dal fronte ovest e dal fronte est mediante la presenza due aperture di

altezza pari a 3,80 ml.

Inoltre, in corrispondenza del fronte nord sono presenti i servizi igienici, gli spogliatoi e un ingresso.

4.5.3) Corpo fabbrica ad uso uffici

Sul fronte nord del fabbricato, in aderenza al capannone, è presente il corpo uffici. Trattasi di un corpo fabbrica a due livelli, separato dalla contigua zona capannone da un muro perimetrale. Al piano terreno si trovano la zona ingresso alla quale si accede attraverso un portone realizzato in alluminio e vetro. L'ingresso è caratterizzato da una zona a forma (in pianta) triangolare costituita da una struttura in alluminio vetro con porte ad apertura automatizzata.

Il blocco uffici si sviluppa su due livelli (piano terra e primo) su cui si trovano:

- al piano terra: la reception, servizi, n. 4 uffici amministrativi e disimpegno.
- al piano primo: vasta area su cui viene concentrata la mostra campionaria.

Gli uffici sono caratterizzati da:

- Ufficio amministrativo e archivio costituito da un'ampia sala costituita da:
 - o altezza pari a 3,00 ml;
 - o n. 6 infissi realizzati in alluminio e vetro (posizionati sul fronte ovest del fabbricato). Questi presentano uno scuro interno realizzato da una tendina metallica con tapparella regolabile (frangisole interno) e grata metallica esterna;

- un apertura posta sul fronte nord per il passaggio all'area 1;

- Ufficio costituito da:

- altezza pari a 3,00 ml;
- n. 3 infissi realizzati in alluminio e vetro (posizionati sul fronte ovest del fabbricato). Questi presentano uno scuro interno realizzato da una tendina metallica con tapparella regolabile (frangisole interno);
- un apertura posta sul fronte nord per il passaggio all'reception;
- n. 2 aperture per il passaggio al disimpegno;

- Ufficio (denominato sulla planimetria catastale ripostiglio) costituito da:

- altezza pari a 3,00 ml;
- un apertura posta sul fronte est per il passaggio all'area 3;

Si segnala che sulla planimetria catastale è presente un'ulteriore apertura sulla zona ingresso che attualmente è stata chiusa.

- Ufficio costituito da una sala costituita da:

- altezza pari a 3,00 ml;
- un apertura posta sul fronte nord;
- l'ingresso all'ufficio avviene direttamente dalla zona ingresso;
- n. 1 infisso realizzato in alluminio e vetro (posizionati sul fronte nord del fabbricato). Questi presentano uno scuro interno realizzato da una tendina metallica con tapparella regolabile (frangisole interno);

- un disimpegno che permette il collegamento tra l'ingresso e gli uffici sopra descritti.

Dal piano terra si accede al primo piano tramite un connettivo verticale (scala) costituito da una struttura in c.a.

Al piano primo si ha la presenza della zona destinata alla mostra della campionatura. In tale zona sono stati realizzati attraverso tamponature leggere e di facile rimozione due uffici destinati alla vendita. Lo scrivente segnala che in tale ambiente è stata ricavata (lato sud) un'apertura e un poggiolo che affaccia sull'area 1. Tale variazione deve essere ripristinata attraverso la chiusura dell'apertura previa regolarizzazione urbanistica.

Entrambi i piani presentano uguale tinteggiatura al civile, tipologia di infissi sia interni che esterni.

(Allegato 6A: Documentazione fotografica)

4.6 SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITA' URBANISTICA

L'opificio oggetto della presente perizia è stato realizzato in forza delle seguenti licenze edilizie ed autorizzazioni:

- Prot. 92/2022 - C.E. n. 38/92 – Rilasciata dal sindaco del Comune di Gaiarine in data 03.09.1992 e relativa a “Ampliamento fabbricato industriale per ricavo uffici e mostra campionatura”;
- Prot. 94/3375 n.89 del 31/05/1994 - Variante n.1 alla C.E. n.38/92 inerente ampliamento fabbricato industriale per ricavo uffici e mostra campionaria (2' stralcio)
- Prot. 2732 del 29/08/1996: Dichiarazione di fine lavori e richiesta del certificato di agibilità;

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

- Prot. 92/6305 del 27/07/1992 - C.E. n. 98/92: demolizione porzione di edificio industriale, costruzione cabina elettrica, costruzione recinzione;

- Prot. 94/8307: Permesso di agibilità. Si dichiara che la costruzione di proprietà della signora [REDACTED] e Medioleasing Spa è agibile con decorrenza dal 18/01/1995;

- Pratica n. 2274/2008 – Permesso di Costruire Oneroso N° CE 14 2008. Domanda presentata da MobilTrevi Srl e Claris Leasing Spa e intesa ad ottenere il permesso di costruire per i lavori di “Ampliamento Opificio Industriale”;

- Pratica n. 5294/2009 – Permesso di Costruire Oneroso N° CE/038/2009. Domanda presentata da MobilTrevi Srl e Claris Leasing Spa e intesa ad ottenere il permesso di costruire per i lavori di “Ampliamento Opificio Industriale”;

- Pratica n.AB-0013-2009 e prot. 7181 - Richiesta agibilità in data 20.07.2009 e concessa previo silenzio assenso.

Dalla pratica n. 5294/2009 – Permesso di Costruire Oneroso N° CE/038/2009 - permesso di costruire per i lavori di “Ampliamento Opificio Industriale”, si evince come la variante era mirata a rendere gli immobili A e B come unico corpo di fabbrica destinato ad uso produttivo. Proprio per questo, l'attuale configurazione distributiva, funzionale e tecnologica (impianti) risulta essere completamente promiscua. Al fine di rendere indipendente l'immobile A sarà necessario intervenire nel seguente modo:

1) Interventi necessari ai fini distributivi e funzionali:

- chiusura della tamponatura che delimita l'area della “Claris

Leasing Spa" dall'area di "MobilTrevi Srl".

- realizzazione di una recinzione esterna al fine di delimitare l'area di proprietà dell'immobile A da quella di proprietà dell'immobile B.

Tali interventi devono essere concordati tra i proprietari dei due immobili in quanto l'onere da attribuire deve essere equamente distribuito tra le parti.

2) Interventi necessari al fine di rendere indipendenti e eliminare le varie promiscuità degli impianti. Al fine di rendere indipendente l'immobile A, bisogna rendere indipendenti i vari impianti attualmente ad uso promiscuo con l'immobile A. In particolare:

- Impianto termico: nell'area di proprietà della MobilTrevi Srl è presente una zona destinata a "centrale termica" nella quale sono situate la caldaie. Queste permettono, attraverso la predisposizione di un impianto termico, di fornire calore all'opificio di proprietà della Mobiltrevi Srl e alla porzione di capannone attualmente comunicante di proprietà della Claris Leasing Spa. Al fine di eliminare questa promiscuità è opportuno rendere indipendente l'impianto.

- Impianto antincendio: nel fronte sud del capannone è presente il locale in cui sono installate le "pompe antincendio". I tubi costituenti l'impianto antincendio sono stati disposti in modo tale da servire l'intero opificio (immobile A + immobile B). Per tali ragioni è necessario rendere l'impianto indipendente dall'immobile A.

Gli interventi sopra elencati sono classificati come "manutenzione straordinaria". Questi devono essere realizzati attraverso la richiesta, presso gli uffici comunali, di un titolo abilitativo ovvero una S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività).

Si segnala inoltre che l'immobile A:

- Ricade in zona propria rispetto a quanto prescritto dallo strumento urbanistico comunale attualmente vigente nel comune di Gaiarine;
- L'immobile è sprovvisto del certificato di attestazione della classe energetica.

4.7 DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE

Gli immobili sopra descritti, considerata in particolare la destinazione urbanistica del territorio sul quale sorgono e l'attuale stato di fatto, costituiscono un insieme *che lo scrivente ritiene possano essere considerati come:*

- *un unico corpo ovvero **Immobile A** + **Immobile B**. Questo permetterebbe, attraverso l'estinzione del Leasing sull'immobile B da parte di MobilTrevi Srl, di potere estendere la propria superficie produttiva. Questa soluzione consentirebbe di evitare i lavori necessari a rendere indipendente l'immobile, ma l'estinzione del Leasing risulta essere molto onerosa.*
- *un unico corpo indipendente (solo l'**Immobile A**). In questo caso devono essere apportati vari interventi mirati a rendere l'immobile indipendente.*

*** **

4.8 STIMA

Criterio 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 della zona, con riferimento ad immobili di tipo industriale.

I capannoni *nuovi* con tipologia prefabbricata, senza impiantistica ed ubicati all'interno di zone industriali attrezzate, con dimensioni all'incirca analoghe rispetto al fabbricato oggetto di valutazione, hanno prezzi variabili fra 500,00 e 800,00 €/mq.

Stima

Il sottoscritto perito, esaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto conto della ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle dimensioni dei fabbricati, delle caratteristiche e della qualità degli impianti, tenuto poi conto che la situazione del mercato immobiliare ad uso industriale negli ultimi anni è sostanzialmente stabile, con presenza di discreta disponibilità sul mercato di nuovi fabbricati, 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, *avendo ritenuto di*

stimare, in considerazione della assenza di ulteriore capacità edificatoria,

sia il seguente:

ATTIVITA'

Bene Immobile comprensivo di area di pertinenza esterna

Proprietà MobilTrevi Srl (Allegato C1: Scheda Riassuntiva immobile A)

Corpo fabbrica ad uso uffici della consistenza di:

- Piano Terra: 368 mq a 550,00 €/mq;

Valore + 202.400,00 €

- Piano Primo: 361 mq a 550,00 €/mq;

Valore + 198.550,00 €

Totale corpo uffici = 400.950,00 €

Corpo di fabbrica ad uso capannone della consistenza di:

- Capannone 1 (Area 3): 2691,07 mq a 290,00 €/mq;

Valore + 780.410,30 €

- Capannone 2 (area 1 + area 2): 6012,56 mq a 360,00 €/mq;

+ 2.164.521,60 €

Totale Capannone = 2.944.931,90 €

Totale stima immobile comprensiva di sedimento = + 3.345.881,90 €

*** **

Totale passivi:

Totale interventi destinati al: ripristino catastale; spese per rendere indipendenti tutti gli impianti (termici, idrici, elettrici, antincendio, ecc.), realizzazione di un impianto elettronico per caldaia a truciolo di nuova generazione con analizzatori gas (Allegato 8A: Preventivo n.23/11del 23/07/11) e ulteriori spese.

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

Valore di stima - 95.000,00 €

*** **

Totale compendio decurtato delle spese necessarie per risanare le varie

diffornità: + 3.250.881,90 €

Per un valore approssimato pari a: + 3.250.000,00 €

*** **

5. UNITA' IMMOBILIARE B

Trattasi di un Opificio ad uso produttivo, rappresentato da un corpo di fabbrica di proprietà della società **Claris Leasing Spa**, costituito da:

d) Un capannone ad uso produttivo identificato rispettivamente dal foglio 3-sez. C- particella 1611 – cat. D/1.

e) Sedimento esterno a disposizione dell'intero fabbricato.

Nel prosieguo della presente perizia si indicherà con:

- immobile A: opificio di proprietà della società fallita Mobiltrevi Srl.

- Immobile B: opificio di proprietà della società Claris Leasing Spa.

Si fa presente che l'immobile B, attualmente comunicante con l'immobile A, dovrà essere reso indipendente da quest'ultimo attraverso vari interventi di manutenzione straordinaria. Tali interventi verranno meglio esplicitati nei paragrafi successivi.

*** **

5.1 DATI CATASTALI

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

N.C.T.: Comune di Gaiarine

Sez. C - Foglio 3 - mapp.le n° 1611 - Qualità Classe area

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

“In forza del trascrivendo atto restava contestualmente costituita a titolo gratuito la seguente servitù a peso del mappale 359 di proprietà della società Mobiltrevi Srl e a favore dei mappali n.3 e 4 di proprietà della società Claris Leasing Spa, e dei fabbricati che sui medesimi sono o potessero venire costruiti, servitù di passaggio di persone e mezzi nella forma più ampia possibile per qualsiasi destinazione d'uso dei fondi dominanti da esercitarsi sulla superficie di terreno campita con tratteggio obliquo di colore rosso nella planimetria allegata al trascrivendo sotto la lettera B, onde permettere l'accesso e regresso dalla strada pubblica via Ravanello”.

Si fa presente che, i mappali n. 3 e 4 di proprietà della Claris Leasing Spa sono stati variati e soppressi e attualmente sono individuati catastalmente attraverso il foglio 3- sez. C – mappale 1611.

La servitù da assicurare all'immobile B, nel caso questo sia reso completamente indipendente, può essere garantita nei due seguenti modi:

- a) Servitù garantita dall' atto di “Costituzione di diritti reali a titolo gratuito”. In questa circostanza non risultano esserci impedimenti di transito carraio e pedonale in quanto è presente, come sopracitato, un accordo tra la Claris Leasing Srl e la società MobilTrevi Srl che riguarda la servitù di passaggio. Si fa presente che, una volta resi indipendenti gli immobili A e B, la viabilità all'interno del lotto potrebbe essere soggetta a delle interferenze, in quanto si potrebbe creare un maggiore flusso sia di autoveicoli che di persone. Inoltre, la società che acquisterà l'immobile della fallita potrebbe reclamare una mancanza di privacy del proprio

stabile.

b) Richiesta agli uffici comunali della realizzazione di una strada indipendente che permetta di collegare il compendio in oggetto a "viale dell'industria". Tale operazione non risulta molto semplice in quanto dall'analisi della Tav. 13.3 "Zone significative Albina" si evince che, la zona su cui si dovrebbe fare passare la futura strada ricade secondo il P.R.G. in area parcheggio. Per tali motivi la trasformazione di tale area sarà funzione o di una redistribuzione degli standard urbanistici o del pagamento presso il comune di Gaiarine (TV) di un corrispettivo in denaro.

(Allegato 4B: Copia Tav. 13.3 - Stralcio PRG)

Al fine di rendere completamente indipendente l'immobile B si ritiene che l'ipotesi "b", anche se più complessa per la sua attuazione, sia la più idonea a garantire maggiore privacy, migliore fruibilità interna e eliminazione di possibili interferenze dei mezzi.

** *** **

Nel contratto di locazione finanziaria n.7151 - IMC del 03.04.2007 che ha come oggetto "Immobile da erigere su un terreno in comune di Gaiarine" si evince quanto segue:

Conducente: Claris Leasing Spa

Utilizzatore: MobilTrevi Srl

Condizioni della fornitura:

- **Prezzo pattuito: € 1.250.000,00**

Condizioni della fornitura:

- Durata della locazione: 180, mese (decorrenza: dal giorno di

consegna dell'immobile ultimato e agibile)

- Anticipo: € 62.500,00 + IVA
- Spese istruttoria: € 3.500,00
- Canoni: n. 179 canoni Mensili posticipati da euro/cad 8.760,26 + IVA da pagare al 30 di ogni Mese, valuta fissa a favore della concedente (Clariss Leasing Spa), con inizio dal mese di consegna.
- **Corrispettivo Complessivo 1.630.586,54 + Iva**
- Opzione di acquisto (riscatto finale): € 125.000,00 Iva

Inoltre al paragrafo "principali clausole contrattuali caratterizzanti la locazione finanziaria" e in particolare al punto "m" si riprende quanto segue:

"Opzioni finali di acquisto ed obbligo di restituzione dell'immobile: Alla scadenza del contratto, qualora l'utilizzatore (MobilTrevi Srl) non abbia esercitato il diritto di "opinione" e non abbia concordato con la concedente la proroga del contratto, dovrà, al più tardi entro il giorno di scadenza del contratto, restituire l'immobile alla concedente libero da persone e cose ed in buono stato di manutenzione, salvo il normale deterioramento per uso, completo di tutte le migliorie ed addizioni, con gli impianti funzionanti e, comunque, in grado di essere subito utilizzati. Nel caso in cui l'utilizzatrice abbia apportato all'immobile modifiche o addizioni senza il previo consenso scritto della concedente, questa potrà chiedere che l'immobile sia restituito nel suo stato originario. Le parti sottoscriveranno apposito verbale di constatazione e riconsegna. Qualora l'utilizzatore ritardi per qualsiasi motivo la riconsegna dell'immobile alla concedente, sarà tenuto a custodire diligentemente l'immobile ed a versare alla concedente, con cadenza

quindicinale, una indennità di importo pari al rateo giornaliero del canone periodico, salvo il risarcimento del maggior danno”.

(Allegato 5B: Copia Contratto di Locazione)

5.3 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

Attualmente l'accesso all'immobile avviene direttamente dalla proprietà della MobilTrevi Srl (attuale utilizzatrice del bene). Infatti, come già indicato nei punti precedenti, l'immobile B è promiscuo all'immobile A. La posizione geografica dell'immobile garantisce una buona posizione logistica, in quanto situato nelle vicinanze della autostrada A28 "Portogruaro - Conegliano". Tale collocazione consente alla proprietà in questione sufficienti e comodi collegamenti per tutte le possibili direzioni extra-urbane.

Nel comune di Gaiarine (TV) si applicano attualmente le misure contenute all'interno dello strumento urbanistico generale (P.R.G.) e delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.). Il lotto, su cui si erge l'opificio in oggetto, è identificato nel PRG come:

- *“Zona Territoriale Omogenea D1.1/6: “Insedimenti artigianali e industriali”*. Tali zone sono destinate agli insediamenti artigianali, industriali, magazzini e ad esse assimilabili, esistenti e di nuova previsione. (In allegato 6B: copia del Certificato di Destinazione Urbanistica).

Di seguito vengono riportati gli articoli citati e relativi alle norme tecniche di attuazione del PRG del comune di Gaiarine.

- **Art. 11: Zone DI:**

- 2) Sono zone produttive per insediamenti artigianali, industriali, magazzini e ad esse assimilabili, esistenti e di nuova previsione in cui

sono consentite le destinazioni d'uso come previsto dall'art. 4 punto 4b).

2) Sono prescritti i seguenti indici e parametri:

- **indice di copertura** (zone ad intervento diretto DI.1): $I_c = 50\%$ del lotto;

- **indice di copertura** (zone ad intervento diretto DI.1): $I_c = 60\%$ del lotto per le attività e relative pertinenze già in zona produttiva alla data di approvazione del P.R.G. (05.08.1988);

- **distanza dai confini**

De 7,50 ml; è ammessa la costruzione a confine nel caso di edifici in linea interessanti più lotti, purché sia presentato un progetto unitario;

- **distanza dalle strade:**

Ds 10,00 ml, salvo presenza di fasce di rispetto stradale di ampiezza superiore;

- **distanza tra i fabbricati:**

Df = 15,00 ml; mediante la presentazione di progetto unitario o con l'accordo tra i privati registrato e trascritto, è ammessa la costruzione a confine o, fino ad una distanza minima tra i fabbricati di 10,00 ml.;

Df = 10,00 ml per fabbricati insistenti nello stesso lotto;

- **altezza massima:**

Hmax = 10,50 ml con esclusione dei volumi tecnici e salvo particolari comprovate esigenze tecniche con il limite del 15% della superficie edificabile;

- **superfici destinate a parcheggio:** in conformità alla normativa nazionale e regionale vigente;

- **superfici destinate a verde:** in conformità alla normativa nazionale e regionale vigente;

3) In aggiunta alle aree a parcheggi e verde pubblico di cui all'art. 25 della L.R. n. 61/1985, potranno essere previste aree a servizi comuni.

Nell'area a servizi comuni (standard secondario) delle zone D1 esistenti e di nuova previsione, è consentita l'edificazione di un fabbricato ad uso mensa ed altre attività di servizio alla zona, secondo le prescrizioni e indicazioni riportate nel Repertorio Normativo allegato alla Norme Tecniche di Attuazione, con i seguenti parametri:

- If = 0,25 mc/mq;

- Hmax = 6,50 ml o esistente;

- Numero massimo piani: 2;

- Ds = 10,00 ml dalla viabilità di lottizzazione;

- Dc = 10,00 ml;

In riferimento alla tavola 1: Estratti planimetria e dati tecnico – dimensionali relativa alla “Variante alla C.E. N. 14/2008 del 07.03.2008, si evince quanto segue:

• Superficie di Proprietà

Computabile ai fini degli standards: = mq 22.258,00

Superficie massima copribile: = mq 12.051,80

*** **

Opificio esistente + mq 8.497,07

Magazzino in ampliamento + mq 3.470,00

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

Tettoia in ampliamento + mq 75,15

= mq 12.042,89

Tenuto conto che la superficie complessiva coperta è di mq 12.042,89 e che l'area massima coperta consentibile è di mq 12.051,80, si può concludere che l'area è sostanzialmente saturata e non più edificabile.

5.4 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'opificio, rientrante nella tipologia "produttiva", occupa un'area parzialmente edificata di complessivi 5.875,00 mq catastali così utilizzati:

- destinazione industriale;
- destinazione giardino e parcheggi.

L'unità ha una pianta irregolare ed è costituita da:

- due campate su una luce totale in pianta di circa ml 34,6 sull'asse Est-Ovest;
- fondazione in c.a. del tipo a plinti collegati dalla pavimentazione armata in c.a. e da cordonature in c.a.;
- struttura portante verticale costituita da pilastri in c.a.v.;
- struttura portante orizzontale costituita da architravi rettangolari in c.a.p.;
- copertura realizzata con travi SKI 100 in c.a.p., con sovrastante manto impermeabilizzante;
- tamponamento esterno con pannelli ad asse verticale a sandwich dello spessore di 20 cm;
- presenza di due porte industriali disposte sul lato sud;
- presenza di un portone industriale per l'accesso carraio e n.3 porte per l'accesso pedonale sulla parete est;

- presenza di una porta industriale e una porta ad accesso pedonale disposte sul lato nord;
- un'altezza utile di 7.17 metri;
- pavimento in calcestruzzo liscio con spolvero al quarzo.
- Infissi in alluminio e vetro disposti sulle facciate.

Lo stato di conservazione/manutenzione dell'edificio è da considerarsi in buone condizioni.

Nel seguito della presente perizia, vengono messi in evidenza i problemi relativi all'attuale promiscuità dell'immobile in oggetto con l'immobile di proprietà della società fallita MobilTrevi Srl.

(Allegato 7B: Documentazione parziale fotografica)

5.5 SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITA' URBANISTICA

L'opificio oggetto della presente perizia è stato realizzato in forza delle seguenti licenze edilizie ed autorizzazioni:

- Pratica n. 2274/2008 – Permesso di Costruire Oneroso N° CE 14 2008.

Domanda presentata da MobilTrevi Srl e Claris Leasing Spa e intesa ad ottenere il permesso di costruire per i lavori di "Ampliamento Opificio Industriale"

- Pratica n. 5294/2009 – Permesso di Costruire Oneroso N° CE/038/2009. Domanda presentata da MobilTrevi Srl e Claris Leasing Spa e intesa ad ottenere il permesso di costruire per i lavori di "Ampliamento Opificio Industriale"

- Pratica n.AB-0013-2009 e prot. 7181 - Richiesta agibilità in data 20.07.2009 e concessa previo silenzio assenso.

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

Gli immobili A e B, nella fase di progettazione sono stati concepiti come unico corpo di fabbrica destinato ad uso produttivo. Proprio per questo, l'attuale configurazione distributiva, funzionale e tecnologica (impianti) risulta essere completamente promiscuo. Questa configurazione comporta non pochi problemi per il passaggio da immobile completamente promiscuo ad immobile completamente indipendente. Successivamente vengono elencati principali dettagliatamente quelli che sono gli elementi da ripristinare al fine di rendere l'immobile indipendente.

3) Interventi necessari ai fini distributivi e funzionali:

- chiusura della tamponatura che delimita l'area della "Clariss Leasing Spa" dall'area di "MobilTrevi Srl".
- realizzazione di una recinzione esterna e di un cancello per regolare il passaggio degli autoveicoli.
- realizzazione di un locale tecnico indipendente per l'alloggiamento degli impianti. Si fa presente che, l'attuale locale in cui sono state installate le caldaie, ricade nell'area di proprietà della MobilTrevi Srl. Quest'ultima risulta essere proprietaria oltre che delle caldaie, anche delle altre attrezzature presenti all'interno del vano tecnico.

4) Interventi necessari al fine di rendere indipendenti e eliminare le varie promiscuità degli impianti. Al fine della realizzazione e dell'adattamento degli impianti (idrici, elettrici, termici, fognatura, antincendio e ecc.) sarà opportuno, solo dopo avere reso indipendente l'immobile A, realizzare un nuovo progetto che riguarda la distribuzione impiantistica. In particolare:

- Impianto termico: nell'area di proprietà della MobilTrevi Srl

è presente una zona destinata a “centrale termica” nella quale sono situate la caldaie. Queste permettono, attraverso la predisposizione di un impianto termico, di fornire calore all’opificio di proprietà della Mobiltrevi Srl e alla porzione di capannone attualmente comunicante di proprietà della Claris Leasing Spa. Al fine di eliminare questa promiscuità è opportuno rendere indipendente l’impianto.

- *Impianto antincendio*: nel fronte sud del capannone è presente il locale in cui sono installate le “pompe antincendio”. I tubi costituenti l’impianto antincendio sono stati disposti in modo tale da servire l’intero opificio (immobile A + immobile B). Per tali ragioni è necessario rendere l’impianto indipendente dall’immobile A.

Gli interventi sopra elencati sono classificati come “manutenzione straordinaria”. Questi devono essere realizzati attraverso la richiesta, presso gli uffici comunali, di un titolo abilitativo ovvero una S.C.I.A. (segnalazione certificata di inizio attività) e il successivo rilascio del certificato attestante l’agibilità del fabbricato. Quest’ultimo deve essere accompagnato dal parere dei Vigili del Fuoco.

Un altro aspetto molto importante, in riferimento alla possibilità di rendere indipendente l’immobile B, riguarda l’individuazione di passaggi ed accessi in grado di garantire la perfetta fruizione tra l’interno e l’esterno del lotto su cui sorge l’immobile B. Dall’analisi puntuale della planimetria funzionale dell’intero immobile, si individuano due possibili soluzioni logistiche che riguardano:

a) Richiesta alla società Mobiltrevi Srl di confermare le servitù per l'accesso pedonale e carraio sul fronte sud della proprietà con accesso direttamente da via Ravanello.

b) Richiesta agli uffici comunali della realizzazione di una strada indipendente che permetta di collegare il compendio in oggetto a "viale dell'industria". Tale operazione non risulta molto semplice in quanto dall'analisi della Tav. 13.3 "Zone significative Albina" si evince che, la zona su cui si dovrebbe fare passare la futura strada ricade secondo il P.R.G. in area parcheggio. Per tali motivi la trasformazione di tale area sarà funzione o di una redistribuzione degli standard urbanistici o del pagamento presso il comune di Gaiarine (TV) di un corrispettivo in denaro.

In "allegato 7B – Foto 2" sono individuati i due possibili percorsi specificati nei punti a) e b).

Si segnala inoltre che l'immobile B:

- Ricade in zona propria rispetto a quanto prescritto dallo strumento urbanistico comunale attualmente vigente nel comune di Gaiarine;
- L'immobile è sprovvisto del certificato di attestazione della classe energetica secondo quanto prescritto dalla legge 10/91.

5.6 DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE

Gli immobili sopra descritti, considerata in particolare la destinazione urbanistica del territorio sul quale sorgono e l'attuale stato di fatto, costituiscono un insieme *che lo scrivente ritiene possano essere considerati come:*

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

- *Un unico corpo ovvero Immobile A + Immobile B.* Questo permetterebbe, attraverso l'estinzione del Leasing da parte di MobilTrevi Srl, di potere evitare tutti gli oneri necessari a rendere indipendente l'immobile.

- un unico corpo indipendente (solo l'Immobile B). Questo permetterebbe di rendere l'immobile completamente indipendente da qualsiasi promiscuità. Gli interventi necessari per il ripristino di tali impianti risultano essere onerosi.

5.6 STIMA

Critero 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 della zona, con riferimento ad immobili di tipo industriale.

I capannoni *nuovi* con tipologia prefabbricata, senza impiantistica ed ubicati all'interno di zone industriali attrezzate, con dimensioni all'incirca analoghe rispetto al fabbricato oggetto di valutazione, hanno prezzi variabili fra 500,00 e 800,00 €/mq.

Stima

Il sottoscritto perito, esaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto conto della ubicazione, della

complessa situazione relativa a viabilità e accessi, delle dimensioni dei fabbricati, delle caratteristiche e della qualità degli impianti, tenuto poi conto che la situazione del mercato immobiliare ad uso industriale negli ultimi anni è sostanzialmente stabile, con presenza di discreta disponibilità sul mercato di nuovi fabbricati, 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, avendo ritenuto di stimare, in considerazione della assenza di ulteriore capacità edificatoria, della complessa situazione relativa alla viabilità e alle spese necessarie per portare l'immobile ad essere indipendente, sia il seguente:

ATTIVITA'

Bene Immobile comprensivo di sedimento esterno

Proprietà Claris Leasing Spa

Corpo di fabbrica ad uso capannone della consistenza di:

- Immobile B (recente costruzione): 2.970,00 mq a 350,00 €/mq;

Valore + 1.039.500,00 €

Totale stima immobile comprensiva di sedimento = + 1.039.500,00 €

Totale passivi:

Totale interventi destinati al: ripristino catastale; spese urbanistiche; spese per rendere indipendenti tutti gli impianti (termici, idrici, elettrici, antincendio, ecc.); ulteriori spese.

Valore di stima - 450.000,00 €

*** **

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545763 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

Totale compendio decurtato delle spese necessarie per risanare le varie difformità: **589.500,00 €**

Per un valore approssimato pari a: + **589.500,00 €**

*** **

6. RIEPILOGO

IMMOBILE A DI PROPRIETÀ DI MOBILTREVI SRL

Bene Immobile comprensivo di area di pertinenza esterna

Proprietà MobilTrevi Srl (Allegato CI: Scheda Riassuntiva immobile A)

Corpo fabbrica ad uso uffici della consistenza di:

- Piano Terra: 368 mq a 550,00 €/mq;

Valore + **202.400,00 €**

- Piano Primo: 361 mq a 550,00 €/mq;

Valore + **198.550,00 €**

Totale corpo uffici = 400.950,00 €

Corpo di fabbrica ad uso capannone della consistenza di:

- Capannone 1 (Area 3): 2691,07 mq a 290,00 €/mq;

Valore + **780.410,30 €**

- Capannone 2 (area 1 + area 2): 6012,56 mq a 360,00 €/mq;

+ **2.164.521,60 €**

Totale Capannone = 2.944.931,90 €

Totale stima immobile comprensiva di sedimento = + 3.345.881,90 €

*** **

Totale passivi:

Totale interventi destinati al: ripristino catastale; spese per rendere indipendenti tutti gli impianti (termici, idrici, elettrici, antincendio, ecc.),

realizzazione di un impianto elettronico per caldaia a truciolo di nuova generazione con analizzatori gas (Allegato 8A: Preventivo n.23/11del 23/07/11) e ulteriori spese.

Valore di stima - 95.000,00 €

*** **

Totale compendio decurtato delle spese necessarie per risanare le varie difformità: + 3.250.881,90 €

Per un valore approssimato pari a: + 3.250.000,00 €

*** **

IMMOBILE B DI PROPRIETÀ DI CLARIS LEASING SPA

Bene Immobile comprensivo di sedimento esterno

Proprietà Claris Leasing Spa

Corpo di fabbrica ad uso capannone della consistenza di:

- Immobile B (recente costruzione): 2.970,00 mq a 350,00 €/mq;

Valore + 1.039.500,00 €

Totale stima immobile comprensiva di sedimento = + 1.039.500,00 €

Totale passivi:

Totale interventi destinati al: ripristino catastale; spese urbanistiche; spese per rendere indipendenti tutti gli impianti (termici, idrici, elettrici, antincendio, ecc.); ulteriori spese.

Valore di stima - 450.000,00 €

Totale compendio decurtato delle spese necessarie per risanare le varie difformità: 589.500,00 €

Per un valore approssimato pari a: + 589.500,00 €

*** **

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

7. ELENCO ALLEGATI

IMMOBILE A

1A: Copia mappa, visure e planimetrie catastali

2A: Copia Trascrizione di Compravendita e Atto di Compravendita

3A: Copia Trascrizione "n. reg. gen. 10821 e n. reg. part. 7029" di
Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

4A: Copia Trascrizione "n. reg. gen. 17620 e n. reg. part. 10295" di
Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

5A: copia del Certificato di Destinazione Urbanistica

6A: Documentazione fotografica

7A: Planimetria con individuazione delle aree 1, 2 e 3

8A: Preventivo n.23/11 del 23/07/11

IMMOBILE B

1B: Copia mappa, visure e planimetrie catastali;

2B: Copia Trascrizione di Compravendita;

3B: Copia Trascrizione di Costituzione di diritti reali a titolo gratuito;

4B: Copia Tav. 13.3 - Stralcio PRG;

5B: Copia Contratto di Locazione;

6B: Copia del Certificato di Destinazione Urbanistica;

7B: Documentazione parziale fotografica;

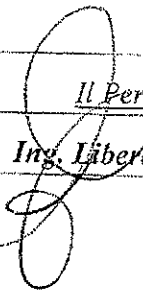
C1: Scheda Riassuntiva immobile A;

C2: Supporto Cd contenete perizia e allegati in formato pdf;

*** **

Treviso, li 21.06.2011

Il Perito
Ing. Libero ZUGNO



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

n. cart.:	28
n. fall:	30/11
n. atto:	99
G.D.:	dott. G. Zulian
Cur.:	dott. F. Furlanetto

TRIBUNALE DI TREVISO

** ** *

Fallimento:

fallimento n° 30/2011

Giudice Delegato: dott. Gianluigi Zulian

Istanza n.: 99

** ** *

INTEGRAZIONE PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

** ** *

Al Comitato dei Creditori

Al Sig. Giudice Delegato: dott. Gianluigi Zulian

** ** *

Ill.mo Comitato dei Creditori,

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto curatore del fallimento indicato in epigrafe,

- OMISSIS -

- OMISSIS -

propone

ai sensi dell'articolo 104 ter, comma 5, LF il seguente

Supplemento del programma di liquidazione

Con riferimento, quindi, al seguente immobile:

OPIFICIO in Gaiarine (TV) – frazione Albina – via Europa n. 49, ad uso produttivo rappresentato da un corpo di fabbrica di proprietà esclusiva della società fallita, costituito da:

- un blocco uffici;
- un capannone costituito da tre aree destinate alla produzione e al deposito di materie, dei semilavorati e dei prodotti finiti, comunicante senza separazione con capannone di proprietà di terzi;
- sedimento esterno a disposizione dell'intero fabbricato costituito da un'ampia zona per il parcheggio e giardino,

così catastalmente individuato:

N.C.T.: Comune di Gaiarine

Sez. C – Foglio 20 – mappale n° 359 – Qualità Classe area urbana – di superficie pari a 16.363,00 mq.

N.C.E.U.: Comune di Gaiarine

Sez. C – Foglio 3 – mappale n° 1341 – Qualità Classe area urbana – di superficie pari a 12,00 mq.

Sez. C – Foglio 3 – mappale n° 359 sub 4 – cat. D/1;

Sez. C – Foglio 3 – mappale n° 359 sub 5 – Qualità Classe area urbana – di superficie pari a 7.946,00 mq;

si propone:

- OMISSIS -

- OMISSIS -

- la vendita avverrà a cura di notaio scelto dallo scrivente che, previa pubblicità, inviterà gli interessati a far pervenire presso il suo studio, nel giorno ed entro l'ora che verranno indicati, la loro offerta, che non potrà essere inferiore al prezzo base di € 950.000,00, accompagnata da assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura per un importo complessivo pari al 30% dell'offerta, di cui 10% a titolo di cauzione e 20% per imposte e fondo spese di trasferimento, salvo conguaglio, il tutto in busta chiusa da consegnarsi entro l'ora fissata per la apertura di cui al successivo capoverso.

Le buste saranno ivi aperte dal notaio lo stesso giorno, alle ore che verranno indicate, alla presenza del curatore e degli offerenti, e, in caso di pluralità di offerenti, sarà tra loro indetta una gara sull'offerta più alta, con offerte minime in aumento di entità da fissarsi seduta stante, individuando l'aggiudicatario nell'offerta più alta definitivamente presentata.

La partecipazione alla procedura competitiva suddetta implicherà per il partecipante il riconoscimento espresso delle seguenti previsioni:

- ✓ dell'operatività della condizione sospensiva della mancanza di offerte migliorative, presentate ai sensi dell'art. 107, 4 comma, L.F. entro 10 giorni dal deposito della documentazione di cui al 5 comma dell'art. 107 medesimo e della mancanza di istanze ai sensi dell'art

108 L.F., articoli comunque entrambi richiamati dalla legge;

- ✓ che l'immobile è attualmente occupato in forza di contratto di locazione transitoria scadente il 28/02/2018;
- ✓ che la formulazione di offerte per l'acquisto dei beni, che vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, implica l'esplicita dichiarazione che l'offerta viene formulata avendo preso integrale visione della perizia di stima redatta dal perito ing. Libero Zugno e, più in generale, piena e diretta conoscenza di ogni loro aspetto, e che essi sono stati trovati pienamente rispondenti agli interessi dell'offerente, con conseguente rinuncia ad ogni e qualsiasi garanzia in relazione al suo acquisto e così, esemplificativamente, ma non esaustivamente, alle garanzie relative:
 - all'idoneità, vigenza e validità delle autorizzazioni amministrative di ogni tipo, incluse quelle occorrenti o utili per lo svolgimento delle attività aziendali;
 - alla consistenza e/o qualità dei beni ivi inclusi e, più in generale ad ogni garanzia invocabile in qualsiasi modo, ivi incluso l'aliud pro alio, nei confronti della procedura, con esclusione del fatto doloso del curatore,rinunciando comunque l'offerente alla formulazione di qualsiasi eccezione, che sarà proponibile solo dopo l'integrale versamento del prezzo;
- che la parte acquirente sarà onerata di ogni eventuale responsabilità od obbligo previsti dalla legge n. 47/85 nonché dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, sanitaria, di prevenzione

incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque dall'inquinamento, di tutela dall'inquinamento acustico e di smaltimento dei rifiuti, intendendosi tale elencazione esemplificativa e non tassativa e rinunciando altresì l'offerente a qualsiasi garanzia in merito da parte della curatela;

- che il saldo del prezzo, con eventuali imposte ed oneri da rimettere al venditore, decurtato della cauzione versata, dovrà esser pagato a mani del liquidatore in un'unica soluzione entro 30 giorni dall'aggiudicazione;
- che ai non aggiudicatari verranno subito restituiti i depositi versati;
- che il trasferimento dei beni conseguente all'aggiudicazione avverrà, subordinatamente al versamento del prezzo e degli eventuali imposte ed oneri da rimettere al venditore, avanti il medesimo notaio sopra indicato, con spese a carico dell'aggiudicatario; il notaio predisporrà altresì la bozza del decreto di cancellazione delle pregiudizievoli, da sottoporre alla firma del Giudice Delegato, e curerà successivamente le pratiche necessarie per la cancellazione, le cui sole spese vive saranno a carico della procedura.

Si ribadisce che l'immobile è occupato in forza di contratto di locazione transitoria scadente il 28/02/2018 da [REDACTED], la quale ha versato al curatore la somma di € 95.000,00 a titolo di cauzione, a garanzia della pronta liberazione dell'immobile in caso di aggiudicazione a favore di soggetto terzo diverso dalla medesima [REDACTED].

L'avviso della vendita e di queste modalità sarà pubblicato per estratto a norma dell'art. 490 c.p.c., sui siti Internet www.tribunale.treviso.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.asteonline.it, www.rivistaastegiudiziarie.it e sui quotidiani "Tribuna di

Treviso" e "Il Gazzettino" almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita e notificato, per estratto, ai creditori ipotecari iscritti o comunque muniti di privilegio.

Il trasferimento della proprietà conseguente all'aggiudicazione avverrà, subordinatamente al versamento del prezzo (oltre ad IVA) e degli eventuali imposte ed oneri, tramite atto notarile presso notaio scelto dal Curatore e tutte le spese dirette ed indirette, ivi comprese le imposte, vulture e trascrizioni relative conseguenti all'aggiudicazione, le spese notarili e le eventuali spese per l'emissione dell'attestato energetico saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario. Le sole spese vive per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli saranno a carico della procedura fallimentare.

Lo scrivente, quindi,

chiede

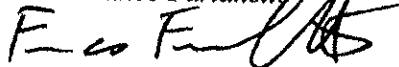
- che il Comitato approvi la presente integrazione del programma di liquidazione ai sensi dell'articolo 104 ter L.F. comma 5 LF;
- che il signor Giudice Delegato, qualora detta integrazione venga approvata, autorizzi l'esecuzione degli atti ad essa conformi.

Con ossequio.

Treviso, il 8 settembre 2017

Il curatore

dott. Franco Furlanetto



** **
** ** **

IL COMITATO DEI CREDITORI

costituito da:

- letta l'integrazione al programma di liquidazione che precede,
- valutata l'opportunità di quanto proposto dal curatore e la sua utilità per la massa dei creditori;

si esprime come segue:

- **Studio Tributario Lorenzon**

(rappresentato dal dott. Roberto Lorenzon) - **Presidente**

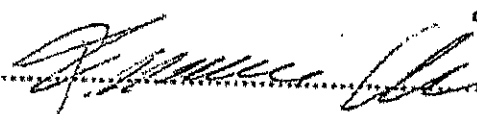
approva / non approva

.....
.....
firma _____

- **CISL FILCA in persona del sig. Francesco Orrù**

(in rappresentanza dei lavoratori dipendenti)

approva / ~~non approva~~


.....
.....
firma _____

- **Banca di Cividale**

approva / non approva

.....
.....
firma _____

IL COMITATO DEI CREDITORI

costituito da:

- letta l'integrazione al programma di liquidazione che precede,
- valutata l'opportunità di quanto proposto dal curatore e la sua utilità per la massa dei creditori;

si esprime come segue:

- **Studio Tributario Lorenzon**

(rappresentato dal dott. Roberto Lorenzon) - Presidente

approva / non approva

.....
.....
firma _____

- **CISL FILCA in persona del sig. Francesco Orrù**

(in rappresentanza dei lavoratori dipendenti)

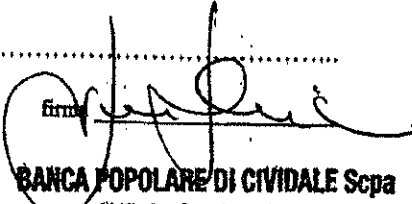
approva / non approva

.....
.....
firma _____

- **Banca di Cividale**

~~approva~~ / ~~non approva~~

nessuna osservazione.....
.....

.....
.....
firma 
BANCA POPOLARE DI CIVIDALE Scpa
Ufficio Contenzioso



TRIBUNALE DI TREVISO
SECONDA SEZIONE CIVILE

OGGETTO: Integrazione Programma di liquidazione

IL GIUDICE DELEGATO

Nel proc. n. 30 / 2011 - MOBILTREVI S.R.L.

esaminato il programma di liquidazione depositato dal curatore come integrato con atto d.d.
8/9/2017;

rilevato che il Comitato dei Creditori ha approvato il programma di liquidazione;

visto l'art. 104 ter L.F.

AUTORIZZA

i singoli atti esecutivi in quanto conformi al programma.

Treviso, li 15/09/2017

IL GIUDICE DELEGATO
dott. Gianluigi Zulian

