

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

*** **

FALLIMENTO n° 132/2013 R.F. della società

con sede in (TV),

*** **

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ALBERTO VALLE

CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. MARCELLINO BORTOLOMIOL

PERITO STIMATORE: ING. MARCO BATTILANA

*** **

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

INDICE

1.	Incarico	pag. 2
2.	Espletamento dell'incarico	pag. 2
3.	Consistenza dei beni	pag. 3
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. 7
4.4	<i>Ubicazione e destinazione urbanistica</i>	pag. 11
4.5.	<i>Descrizione degli immobili</i>	pag. 12
4.5.1	Terreno	pag. 13
4.5.2	Fabbricato produttivo insistente sul mapp.le 200	pag. 14
4.5.3	Fabbricato insistente sul mapp.le 191	pag. 15

STUDIO TRE - Ingegneri Associati - Viale N. Bixio, 05 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax.-0422 579263 - E-mail: studio_3_tv@iol.it

4.6	Situaz. tecnico amm.va e regolarità urbanistica	pag. 17
4.7	Divisibilità dell'immobile	pag. 18
5.	Unità Immobiliare B	pag. 19
5.1	<i>Dati catastali</i>	pag. 19
5.2	<i>Provenienza degli immobili</i>	pag. 20
5.3	<i>Limitazioni e vincoli sulla proprietà</i>	pag. 22
5.4	<i>Ubicazione e destinazione urbanistica</i>	pag. 27
5.5.	<i>Descrizione degli immobili</i>	pag. 28
5.5.1	Terreno	pag. 28
5.5.2	Fabbricato produttivo	pag. 30
5.6	Situaz. tecnico amm.va e regolarità urbanistica	pag. 33
5.7	Divisibilità dell'immobile	pag. 34
6.	Stima	pag. 35
7.	Scheda dati per ordinanza di vendita	pag. 37
8.	Elenco Allegati	pag. 53

1. INCARICO

Il Curatore Fallimentare dott. Marcellino BORTOLOMIOL, indicava il sottoscritto ing. Marco BATTINA, 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 *beni immobili* appresi al Fallimento.

2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli dal Curatore Fallimentare il sottoscritto, con ausilio del collega di studio ing. Martino Scaramel, coadiuvato dall'ing.

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

Giuliano Morandin, collaboratore di studio, effettuava in data 07.08.2013, sopralluogo presso la sede della ditta fallita, in Comune di Maserada sul Piave, via Dolomiti 36, alla presenza dell'Amministratore unico

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

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 24.07.2013 01.08.2013 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 24.07.2013 e 01.08.2013;

- 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 Maserada sul Piave, in date 31.07.2013 e 08.08.2013.

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.



3. CONSISTENZA DEI BENI

L'entità dei beni immobili della Società _____, oggetto della presente perizia, può classificarsi come segue:

A) **Complesso di Fabbricati a destinazione produttiva ed Aree urbane inedificate in aderenza ai medesimi, il tutto ubicato in Comune di Maserada sul Piave, via Dolomiti n° 36, con accesso da via Polveriera;**

B) **Fabbricato produttivo a due livelli, dei quali uno interrato, dotato di corpo uffici e di area scoperta pertinenziale, ubicato in Comune di Maserada con accesso da via Quarenga.**

4 BENE IMMOBILE A)

Trattasi di due fabbricati urbani contigui a destinazione artigianale, uno dei quali attualmente dedicato ad outlet aziendale e relativo magazzino; l'altro è utilizzato a fini produttivi. Al bene immobile A) appartengono anche delle aree urbane della consistenza complessiva di 1.672 mq catastali, attualmente inedificate e posizionate in aderenza ai fabbricati sopra citati; tali aree sono attualmente dedicate a parcheggio per la clientela.

Gli immobili, ad unico livello fuori terra, occupano un'area pianeggiante, di forma poligonale, inserita in zona industriale consolidata.

4.1 DATI CATASTALI

L'area coperta e scoperta del bene immobile A), è costituita dai mapp.li n° 191 della consistenza catastale di 1.524 mq (sul quale insiste il fabbricato ad uso outlet aziendale), ottenuta con tipo mappale n° 52114.1/1987 del

03.02.2005; n° 200 della consistenza catastale di 850 mq (sul quale insiste il fabbricato ad uso produttivo), ottenuta con tipo mappale n° 52114.1/1987 del 03.02.2005; n° 920 della consistenza catastale di 1.541 mq (attualmente area urbana inedificata) e n° 974 della consistenza catastale di 131 mq (attualmente terreno inedificato in aderenza al fabbricato ad uso outlet aziendale), per una consistenza catastale complessiva di 4.046 mq.

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

N.C.E.U.: Comune di Maserada sul Piave – Sez. A – Foglio 9

mapp.le n° 191 sub 1 – Area scoperta – via Dolomiti;

mapp.le n° 191 sub 2 – Cat. C/3 – Cl. 1^ - Cons. 756 mq - via Dolomiti – P.T. – R. 1.444,63 €.

mapp.le n° 200 sub 1 – Area scoperta – via Dolomiti;

mapp.le n° 200 sub 2 – Cat. C/3 – Cl. 1^ - Cons. 291 mq - via Dolomiti – P.T. – R. 556,07 €.

mapp.le n° 920 – Cat. Area urbana – Cons. 1.541 mq – via Dolomiti.

N.C.T.: Comune di Maserada sul Piave - Foglio 9

mapp.le n° 974 – Reliquato – Cons. 131 mq.

Intestazione catastale: con sede in

C.F. 

Diritto: Proprietà per 1/1.

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

Confini:

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

La proprietà considerata confina a Nord con i mappali n° 313, n° 314 e n° 287; ad Est con strada interna di lottizzazione, via Polveriera e con il mappale n° 173; a Sud con i mappali n° 173 e n° 203; ad Ovest con il mappale n° 26, salvo altri e/o variati.

4.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

I terreni ed i fabbricati costituenti il compendio immobiliare di cui al punto

A), sono pervenuti alla società in forza dei seguenti atti:

- Atto di compravendita del notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso, rep. n° 50509/17618 del 30.04.2002, trascritto ai nn. 18159/12957 in data 09.05.2002.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Maserada sul Piave – Sez. A – Foglio 9

mapp.le n° 191 sub 1 – Area scoperta – via Dolomiti;

mapp.le n° 191 sub 2 – Cat. C/3 - Cons. 758 mq - via Dolomiti.

A Favore:

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro:

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

- Atto di compravendita del notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso, rep. n° 49619/16979 del 24.10.2001, trascritto ai nn. 44071/31464 in data 30.10.2001.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Maserada sul Piave – Sez. A – Foglio 9

mapp.le n° 200 sub 1 – Terreno – via Dolomiti;

mapp.le n° 200 sub 2 – Cat. C/3 - Cons. 291 mq - via Dolomiti.

mapp.le n° 920 – Terreno – Cons. 1.541 mq – via Dolomiti.

A Favore:

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro:

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Atto di compravendita del notaio Paolo Talice di Treviso, rep. n° 62791/16777 del 02.02.2006, trascritto ai nn. 16910/9807 in data 07.04.2006.

Immobili:

N.C.T.: Comune di Maserada sul Piave – Sez. A – Foglio 9

mapp.le n° 974 – Terreno – Cons. 131 mq - via Dolomiti.

A Favore:

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: Agenzia del Demanio con sede in Roma.

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 Iscrizioni e Trascrizioni a carico dei beni immobili oggetto di valutazione.

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

Trascrizioni a favore e contro

• Nota di Trascrizione n° 30924 Reg. gen., n° 23590 Reg. part. del
16.10.1987.

Pubblico ufficiale notaio Enrico Fumo di Treviso, rep. n° 43197 del
26.11.1987.

Servitù di passaggio.

Viene costituita a carico del mappale n° 200 ed a favore del mappale n° 191
servitù di passaggio pedonale e carraio per tutti gli usi e con tutti i mezzi su
una striscia di terreno della larghezza di ml. 8 lungo il confine Sud-Ovest del
mappale 200; servitù che allacciandosi a quella esistente collega con via
Dolomiti.

• Nota di Trascrizione n° 24136 Reg. gen., n° 16210 Reg. part. del
01.08.2013.

Pubblico ufficiale Tribunale di Treviso, rep. n°138 del 07.06.2013.

Sentenza dichiarativa di fallimento.

Immobili:

N.C.T.: Comune di Maserada sul Piave

Foglio 9 – mapp.le n° 200 – Terreno – Cons. 850 mq;

Foglio 9 – mapp.le n° 191 – Terreno – Cons. 1.524 mq;

N.C.E.U.: Comune di Maserada sul Piave – Sez. A – Foglio 9

mapp.le n° 191 sub 1 – Terreno;

mapp.le n° 191 sub 2 – Cat. C/3 - Cons. 756 mq;

mapp.le n° 200 sub 1 – Terreno;

mapp.le n° 200 sub 2 – Cat. C/3 - Cons. 291 mq;

mapp.le n° 920 – Cat. Area urbana – Cons. 1.541 mq;

A Favore: Massa dei creditori del Fallimento

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro:

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Iscrizioni

• Nota di Iscrizione n° 45864 Reg. gen., n° 10194 Reg. part. del 21.12.2010.

Pubblico ufficiale notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso n°
68644/31134 di rep. del 16.12.2010.

Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario.

Capitale: 500.000,00 €;

Tasso interesse annuo: 3,65%;

Totale: 1.000.000,00 €.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Maserada sul Piave – Sez. A – Foglio 9

mapp.le n° 191 sub 1 – Area scoperta – via Dolomiti;

mapp.le n° 191 sub 2 – Cat. C/3 - Cons. 758 mq - via Dolomiti;

mapp.le n° 200 sub 1 – Area scoperta – via Dolomiti;

mapp.le n° 200 sub 2 – Cat. C/3 - Cons. 291 mq - via Dolomiti;

mapp.le n° 920 – Area urbana – Cons. 1.541 mq – via Dolomiti.

N.C.T.: Comune di Maserada sul Piave - Foglio 9

mapp.le n° 974 – Terreno – Cons. 131 mq.

A Favore: Centromarca Banca con sede in Preganziol (TV).

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: [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Nota di Iscrizione n° 31250 Reg. gen., n° 4519 Reg. part. del 18.10.2012.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Udine rep. n° 2342 del 05.10.2012.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Capitale: 421.042,50 €;

Totale: 505.000,00 €.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Maserada sul Piave – Sez. A – Foglio 9

mapp.le n° 191 sub 1 – Area scoperta – via Dolomiti;

mapp.le n° 191 sub 2 – Cat. C/3 - Cons. 758 mq - via Dolomiti;

mapp.le n° 200 sub 1 – Area scoperta – via Dolomiti;

mapp.le n° 200 sub 2 – Cat. C/3 - Cons. 291 mq - via Dolomiti;

mapp.le n° 920 – Ente urbano – Cons. 1.541 mq – via Dolomiti.

N.C.T.: Comune di Maserada sul Piave - Foglio 9

mapp.le n° 974 – Terreno – Cons. 131 mq.

A Favore: Hypo Alpe Adria Bank Spa con sede in Udine.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Nota di Iscrizione n° 34364 Reg. gen., n° 4977 Reg. part. del 16.11.2012.

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

Pubblico ufficiale: Tribunale di Bassano del Grappa (VI) rep. n° 1440/2012
del 15.11.2012.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Capitale: 568.174,28 €;

Totale: 700.000,00 €.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Maserada sul Piave – Sez. A – Foglio 9

mapp.le n° 191 sub 1 – Area scoperta – via Dolomiti;

mapp.le n° 191 sub 2 – Cat. C/3 - Cons. 758 mq - via Dolomiti;

mapp.le n° 200 sub 1 – Area scoperta – via Dolomiti;

mapp.le n° 200 sub 2 – Cat. C/3 - Cons. 291 mq - via Dolomiti;

mapp.le n° 920 – Ente urbano – Cons. 1.541 mq – via Dolomiti.

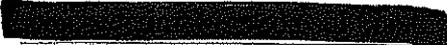
N.C.T.: Comune di Maserada sul Piave - Foglio 9

mapp.le n° 974 – Terreno – Cons. 131 mq.

A Favore: Banca Popolare di Marostica con sede in Marostica (VI).

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: 

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Ad ulteriore informazione si segnala che al momento del sopralluogo, l'outlet aziendale (porzione di immobile sul mappale n° 191), risultava attivo e funzionante (a tale proposito si sottolinea la sussistenza di un contratto di affitto di azienda stipulato in data 03 agosto 2012 del notaio Acconcia di Treviso - rep. 115374/20705 - fra . . . e . . . e successiva

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

rettifica del notaio Baravelli - rep. 71456/33363 - del 23 ottobre 2012, oltre a contratto estimatorio del 13.12.2012).

(In allegato n° 2 elenco sintetico delle formalità, aggiornato alla data del 24.07.2013).

4.4 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

La proprietà immobiliare oggetto della presente perizia, risulta ubicata in Comune di Maserada sul Piave, con accesso sia da via Dolomiti che da via Polveriera ed è inserita in una consolidata zona industriale posizionata al limite Nord-Ovest del confine comunale (Vedi in Allegato n° 3 ortofoto per inquadramento territoriale).

Il terreno sul quale insiste la proprietà immobiliare oggetto di stima, è classificato dal vigente P.I. (Piano degli Interventi) come ZTO "D" - *Zone destinate alla produzione di beni e servizi*, regolata dall'art. n° 32 delle N.T.O. del Piano degli Interventi.

Le zone omogenee di tipo D corrispondono alle aree destinate alla produzione di beni e di servizi, ai sensi del DPR 20 ottobre 1998, n° 447.

Nelle parti di queste zone, non soggette a PUA, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti e legittimi, per i quali è ammesso l'intervento edilizio diretto; nuove costruzioni sono ammesse nel rispetto delle seguenti norme:

C = 60%;

H = 11,00 ml;

Ds = 8.00 ml dalle strade comunali;

20.00 ml dalla strade provinciali;

Dc = 5.00 ml.

Almeno il 10% della superficie fondiaria deve essere sistemato a verde alberato.

Almeno il 10% della superficie fondiaria deve essere sistemato a parcheggio.
(In allegato n° 4 C.D.U. con stralcio cartografia P.I.).

4.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto di valutazione fanno riferimento a due edifici a destinazione produttiva (particelle 191 e 200), fra loro contigui e comunicanti, dotati di terreno pertinenziale oltre a due lotti di terreno ineditati.

Ai soli fini della successiva stima, lo scrivente considera pertanto maggiormente utile descrivere i beni oggetto di valutazione, come nel seguito indicato, con riferimento alle planimetrie catastali proposte in allegato n° 5.

4.5.1. Terreno

Il lotto di terreno considerato, di forma poligonale e di giacitura piana, è recintato nei vari fronti, con muretto di calcestruzzo e rete metallica, ad esclusione del fronte Sud, al fine di consentire in tale fronte (attraverso altra proprietà), l'accesso a via Dolomiti.

Nel fronte Est trova posto un accesso carraio, presidiato da cancellata metallica a movimentazione elettrica per l'ingresso al compendio immobiliare da via Polveriera alla quale i mappale 920 è prospiciente per circa 40 metri (allegato n° 6 – foto n° 1).

Il lotto oggetto di stima confina nei fronti Nord, Est, Sud e parzialmente anche Ovest, con altri terreni edificati a destinazione produttiva, ad Ovest parzialmente con strada di lottizzazione.

L'area scoperta, non occupata da fabbricati risulta, ove non adibita a verde,

completamente asfaltata e destinata parte a parcheggi ad uso della clientela (mappale n° 920 - in quanto uno dei fabbricati artigianali è adibito ad outlet aziendale) e parte utilizzata per la movimentazione interna (terreno pertinenziale ai fabbricati); la particella 974 della consistenza di 131 mq si trova nello stato naturale (allegato n° 6 - foto n° 2 - 3 e 4).

Con riferimento poi 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'appezzamento di terreno, ai fini della valutazione, conforme alla destinazione d'uso attualmente in essere, così come rilevata dal C.D.U. richiesto.

Il lotto è dotato di impianto di illuminazione esterna costituito da punti luce posizionati su piedritti metallici e la proprietà è fornita dei principali servizi, quali energia elettrica, rete metano, rete telefonica, acqua potabile, impianto fognario.

Per quanto attiene poi ai parametri edilizi ed urbanistici che caratterizzano l'edificabilità della zona oggetto di stima, la normativa urbanistica del Comune di Maserada sul Piave, classifica tale area in zona produttiva "D".

In considerazione di tale aspetto, della superficie territoriale complessiva di 4.046 mq, sono utilizzabili, quale superficie coperta ammissibile a carattere produttivo, circa 2.428 mq, superiori ai circa 1.090 mq stimati, attualmente coperti.

Ne deriva che allo stato attuale, il lotto di terreno considerato, ha una residua teorica capacità edificatoria che interessa 2.230 mq circa (con teorica possibilità di coprire ulteriori 1.338 mq circa).

Si sottolinea poi come l'area esterna, in particolare quella relativa al mappale

920, sia attualmente attrezzata a parcheggio per la clientela esterna, con realizzazione di accesso carraio da via Polveriera (allegato n° 6 – foto n° 5).

Tali variazioni/sistemazioni urbanistiche sono state realizzate in assenza della relativa autorizzazione.

4.5.2. *Fabbricato produttivo (immobile insistente sul mappale n° 200)*

Trattasi di un immobile a pianta rettangolare che insiste su di un lotto della consistenza di 850 mq catastali (allegato n° 6 – foto n° 6).

Il fabbricato evidenzia fondazioni in calcestruzzo del tipo a cordolo continuo, muratura perimetrale in calcestruzzo, strutture di copertura costituite da travi ad Y in c.a.p. con relative coppelle e controsoffitto in lastre di fibrocemento.

Le finiture sono del tipo industriale con pavimento in cemento con spolvero superficiale a base di quarzo, serramenti in metallo e vetrocamera, portoni metallici, nei fronti Sud e Nord, del tipo coibentato (allegato n° 6 – foto n° 7 e 8). L'immobile è dotato di impianto elettrico (illuminazione e forza motrice) caratterizzato da condotte a vista con corpi illuminanti costituiti da plafoniere al neon; di impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia Ecoflam funzionante a metano, posizionata all'esterno del fabbricato; di impianto di allarme antintrusione ed antincendio.

La superficie sviluppata corrisponde a circa 297 mq; l'altezza utile a circa 5.00 metri.

Lo stato di conservazione/manutenzione è discreto.

In difformità al concessionato ed alle planimetrie catastali, nel corso del sopralluogo effettuato, sono state osservate difformità urbanistiche interne, relative alla avvenuta apertura di un foro porta interno (allegato n° 6 – foto

n° 9), utile al collegamento con il fabbricato contiguo nel fronte Nord (fabbricato adibito ad outlet aziendale).

4.5.3. Fabbricato adibito ad outlet aziendale (immobile insistente sul mappale n° 191)

Trattasi di un immobile a pianta rettangolare, in aderenza al precedente sul fronte Sud del compendio e che insiste su di un lotto della consistenza di 1.524 mq catastali (allegato n° 6 – foto n° 10).

Il fabbricato, attualmente adibito in parte ad outlet aziendale ed in parte a magazzino, evidenzia fondazioni in calcestruzzo del tipo a cordolo continuo, muratura perimetrale in calcestruzzo, strutture di copertura costituite da travi ad Y in c.a.p. con relative coppelle e controsoffitto in lastre di fibrocemento.

Le finiture sono del tipo industriale con pavimento in cemento con spolvero al quarzo, serramenti in metallo e vetrocamera, portone metallico di accesso nel fronte Est, a protezione/chiusura di bussola in vetro interna per l'accesso/uscita dei clienti alla porzione di capannone adibita a negozio, ubicata nel fronte Est dell'edificio (allegato n° 6 – foto n° 11).

L'immobile è dotato di impianto elettrico (illuminazione e forza motrice), caratterizzato da condotte a vista con corpi illuminanti costituiti da plafoniere al neon e da impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da n° 2 caldaie murali marca Ecoflam, alimentate a metano e posizionate in armadi esterni con struttura in laminato su zoccolo di calcestruzzo (allegato n° 6 – foto n° 12).

La superficie sviluppata corrisponde a circa 793 mq; l'altezza utile a circa 5.20 metri.

Lo stato di conservazione/manutenzione è buono.

Va poi segnalato che diversamente dal concessionato e dalle planimetrie catastali, nel corso del sopralluogo effettuato, sono state osservate difformità relative a variazione nella distribuzione degli spazi interni (ufficio e servizi igienici nel fronte Sud lato Est del fabbricato) ed all'erezione di un muro divisorio dotato di vano porta, utile quest'ultimo al collegamento fra la zona adibita ad outlet (nel fronte Est dell'edificio) e la zona adibita a magazzino. Vi è poi la presenza di un locale interno, ad uso archivio/deposito ubicato nel lato Nord del fabbricato (allegato n° 6 – foto n° 13) e nell'area dedicata ad outlet, di una bussola in metallo e vetro in corrispondenza del vano porta per l'accesso della clientela esterna.

4.6 SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITA'

URBANISTICA

La unità immobiliare oggetto di valutazione è stata edificata in forza delle licenze edilizie ed autorizzazioni nel seguito indicate:

- Concessione edilizia n° 1916 in data 06.06.1986 per realizzazione di capannone artigianale;
- Concessione edilizia in variante alla precedente in data 27.05.1987, prot. n° 843 per ricavo di alloggio per il custode;
- Concessione edilizia n° 1916, 2^ variante;
- Concessione edilizia n° 1916, 3^ variante per modifiche interne ed esterne;
- Concessione edilizia n° 1916 del 05.04.1990, 4^ variante;
- *Agibilità n° 43 del 05.11.1987 relativa ai due locali di lavorazione posti a Nord del complesso produttivo e relativi servizi;*
- Concessione edilizia n° 1916 del 05.06.1993 per completamento alloggio

custode;

- D.I.A. in data 10.06.2002, pratica D0210200, per realizzazione opere interne ed installazione di impianti tecnologici;

- Successivamente in data 21.12.2011 la ditta _____ ha presentato richiesta di P.C. per cambio di destinazione d'uso e modifiche interne ed esterne (relative anche alle avvenute modifiche negli immobili oggetto di valutazione); il Comune di Maserada sul Piave ha espresso parere favorevole con indicazione di prescrizioni e richiesta di ulteriore documentazione tecnica; richieste alle quali _____ non ha dato seguito e pertanto l'autorizzazione richiesta non è stata al momento rilasciata.

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 stato di fatto.

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

Con riferimento poi alla regolarità urbanistica del fabbricato, si precisa che lo scrivente, ha rilevato difformità fra lo stato di fatto attuale e la documentazione visionata.

Trattasi comunque di difformità che non hanno determinato aumenti di superficie utile, sostanzialmente riferibili a variazione nella distribuzione degli spazi interni nei fabbricati; all'apertura di vani di passaggio interni fra unità immobiliari contigue ed alla sistemazione delle aree esterne.

Ritiene quindi lo scrivente sanabili le difformità rilevate con presentazione di S.C.I.A. in sanatoria ed un *costo stimato di circa 3.000,00 €, comprensivo di sanzioni e spese tecniche.*

Per quanto riguarda poi la conformità degli impianti alla vigente normativa,

lo scrivente non ha rilevato la sussistenza di documentazione di riferimento.

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono dotate di attestato di prestazione energetica.

4.7 DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sopra descritti, per caratteristiche e tipologia costituiscono un insieme che lo scrivente, ritiene opportuno mantenere raggruppato in un unico corpo, pur osservando che i due fabbricati produttivi con relative pertinenze, possono anche essere alienati disgiuntamente.

5. BENE IMMOBILE B)

Trattasi di un fabbricato produttivo a due livelli, di cui uno interrato, dotato di corpo uffici nel fronte Nord, lato Est e che occupa un'area pianeggiante, di forma poligonale, parzialmente edificata.

5.1 DATI CATASTALI

L'area coperta e scoperta del bene immobile B), è costituita dal mapp.le n° 808 della consistenza catastale di 2.942 mq, ottenuta con tipo mappale n° 311502.1/2005 del 02.11.2005 e dai mappali n° 814 della consistenza di 9 mq e n° 819 della consistenza di 13 mq, *per una consistenza complessiva di 2.964 mq 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 Maserada sul Piave

Foglio 8 - *mapp.le n° 814* – Prato – Cl. 2[^] - Cons. 9 mq – R.D.

0,03 - R.A. 0,02;

Foglio 8 - *mapp.le n° 819* – Prato – Cl. 2[^] - Cons. 13 mq – R.D.

0,05 - R.A. 0,03.

N.C.E.U.: Comune di Maserada sul Piave – Sez. A – Foglio 8

mapp.le n° 808 sub 17 – Cat. D/1 – P. S1- T. – R. 4.954,80;

mapp.le n° 808 sub 18 – Cat. C/3 – Cl. 1^ - Cons. 350 mq – P.

T. – R. 668,81;

mapp.le n° 808 sub 19 – Cat. C/3 – Cl. 1^ - Cons. 348 mq – P.

T. – R. 664,99;

mapp.le n° 808 sub 20 – Cat. D/1- P. T. 1 – R. 3.272,60.

Intestazione catastale:

C.F.

Diritto:

Proprietà per 1/1.

(Vedi in allegato n° 7 copia visura per soggetto al N.C.E.U. ed al N.C.T.

completa di mappa catastale).

Confini:

La proprietà considerata confina a Nord con strada di lottizzazione (via Quarenga); ad Est con i mappali n° 813 e n° 818; a Sud con il mappale n° 342; ad Ovest con il mappale n° 785, salvo altri e/o variati.

5.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

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

- Atto di compravendita del notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso, rep. n° 43156 del 02.07.1998, trascritto ai nn. 23120/16080 in data 24.07.1998.

Immobili:

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.T.: Comune di Maserada sul Piave – Foglio 8

mapp.le n° 819 – Terreno – Cons. 13 mq;

mapp.le n° 814 – Terreno – Cons. 9 mq.

A Favore: con sede in Maserada sul Piave.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Atto di compravendita del notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso,
rep. n° 43366 del 22.07.1998, trascritto ai nn. 24298/16877 in data
01.08.1998.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Maserada sul Piave – Sez. A - Foglio 8

mapp.le n° 808 sub 12 – C/3 – Cons. 348 mq – via Quarenga;

mapp.le n° 808 sub 13 – C/3 – Cons. 348 mq – via Quarenga

[gruppo graffati 1];

mapp.le n° 808 sub 14 – C/3 – Cons. 350 mq – via Quarenga;

mapp.le n° 808 sub 15 – C/3 – Cons. 350 mq – via Quarenga

[gruppo graffati 2].

A Favore: [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: [REDACTED]

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.

[Ad ulteriore precisazione si segnala che le parti si dichiaravano a conoscenza della servitù di passaggio di cui all'atto in data 25.02.1998, rep. n° 40864 del notaio Ucci di Treviso ivi trascritto ai nn. 8526/63366 del 24.03.1998. La società acquirente si dichiarava inoltre a conoscenza della convenzione di lottizzazione di cui all'atto in data 24.06.1991, rep. n° 27137 notaio Pecorelli di Treviso, ivi trascritto il 23.07.1991 ai nn. 20654/15528].

• Atto di compravendita del notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso, rep. n° 51676 del 18.12.1998, trascritto ai nn. 60026/43411 in data 28.12.2002.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Maserada sul Piave – Sez. A - Foglio 8

mapp.le n° 808 sub 7 – D/1 – via Quarenga;

mapp.le n° 808 sub 8 – D/1 – via Quarenga.

A Favore:

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro:

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

5.3 LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'

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

Trascrizioni contro

Contro:

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Nota di Iscrizione n° 6701 Reg. gen., n° 1426 Reg. part. del 28.02.2011.

Pubblico ufficiale notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso n° 69004/31444 di rep. del 23.02.2011.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Capitale: 550.000,00 €;

Tasso interesse annuo: 3.563%;

Totale: 1.100.000,00 €;

Durata: 10 anni.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Maserada sul Piave – Sez. A – Foglio 8

mapp.le n° 808 sub 18 – C/3 – via Quarenga;

mapp.le n° 808 sub 19 – C/3 – via Quarenga;

mapp.le n° 808 sub 20 – D/1 – via Quarenga;

mapp.le n° 808 sub 17 – D/1 – via Quarenga.

A Favore: Cassa di Risparmio del Veneto Spa con sede in Padova.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro:

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Nota di Iscrizione n° 31250 Reg. gen., n° 4519 Reg. part. del 18.10.2012.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Udine rep. n° 2342 del 05.10.2012.

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

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Capitale: 421.042,50 €;

Totale: 505.000,00 €.

Immobili:

N.C.T.: Comune di Maserada sul Piave

Foglio 8 - mapp.le n° 814 – Terreno;

Foglio 8 - mapp.le n° 819 – Terreno.

N.C.E.U.: Comune di Maserada sul Piave – Sez. A – Foglio 8

mapp.le n° 808 sub 17 – Cat. D1;

mapp.le n° 808 sub 18 – Cat. C/3;

mapp.le n° 808 sub 19 – Cat. C/3;

mapp.le n° 808 sub 20 – Cat. D/1.

A Favore: Hypo Alpe Adria Bank Spa con sede in Udine.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: 

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Nota di Iscrizione n° 34364 Reg. gen., n° 4977 Reg. part. del 16.11.2012.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Bassano del Grappa (VI) rep. n° 1440/2012
del 15.11.2012.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Capitale: 568.174,28 €;

Totale: 700.000,00 €.

Immobili:

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

• Nota di Trascrizione n° 8526 Reg. gen., n° 63366 Reg. part. del
24.03.1998.

Pubblico ufficiale notaio Roberto Ucci di Treviso, rep. n° 40864 del
25.02.1998.

Servitù di passaggio.

La parte acquirente si dichiarava disponibile senza alcun corrispettivo e
senza alcun onere a proprio carico ad ampliare il tracciato della servitù fino
a sei metri lineari, impegnandosi a sottoscrivere i necessari atti anche
notarili.

• Nota di Trascrizione n° 24136 Reg. gen., n° 16210 Reg. part. del
01.08.2013.

Pubblico ufficiale Tribunale di Treviso, rep. n°138 del 07.06.2013.

Sentenza dichiarativa di fallimento.

Immobili:

N.C.T.: Comune di Maserada sul Piave

Foglio 8 - mapp.le n° 814 – Terreno - Cons. 9 mq;

Foglio 8 - mapp.le n° 819 – Terreno - Cons. 13 mq;

Foglio 8 – mapp.le n° 808 – Terreno – Cons. 2.942 mq.

N.C.E.U.: Comune di Maserada sul Piave – Sez. A – Foglio 8

mapp.le n° 808 sub 17 – Cat. D/1 – S1- T. – via Quarenga;

mapp.le n° 808 sub 18 – Cat. C/3 - Cons. 350 mq - via Quarenga;

mapp.le n° 808 sub 19 – Cat. C/3 - Cons. 348 mq - via Quarenga;

mapp.le n° 808 sub 20 – Cat. D/1 - via Quarenga.

A Favore: Massa dei creditori del Fallimento

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: 

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Iscrizioni

• Nota di Iscrizione n° 30084 Reg. gen., n° 8187 Reg. part. del 25.06.2007.

Pubblico ufficiale notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso n°
61990/25796 di rep. del 20.06.2007.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Capitale: 800.000,00 €;

Tasso interesse annuo: 5,2%;

Totale: 1.600.000,00 €;

Durata: 10 anni ed 1 mese.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Maserada sul Piave – Sez. A – Foglio 8

mapp.le n° 808 sub 16 – D/1 – via Quarenga;

mapp.le n° 808 sub 12 – C/3 – Cons. 348 mq – via Quarenga;

mapp.le n° 808 sub 13 – C/3 – Cons. 348 mq – via Quarenga

[gruppo graffati 1];

mapp.le n° 808 sub 14 – C/3 – Cons. 350 mq – via Quarenga;

mapp.le n° 808 sub 15 – C/3 – Cons. 350 mq – via Quarenga

[gruppo graffati 2].

A Favore: Banca di Cividale Spa con sede in Cividale sul Friuli.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

N.C.T.: Comune di Maserada sul Piave

Foglio 8 - mapp.le n° 814 – Terreno;

Foglio 8 - mapp.le n° 819 – Terreno.

N.C.E.U.: Comune di Maserada sul Piave – Sez. A – Foglio 8

mapp.le n° 808 sub 17 – Cat. D1;

mapp.le n° 808 sub 18 – Cat. C/3;

mapp.le n° 808 sub 19 – Cat. C/3;

mapp.le n° 808 sub 20 – Cat. D/1.

A Favore: Banca Popolare di Marostica con sede in Marostica (VI).

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: _____

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

5.4 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

La proprietà immobiliare oggetto della presente perizia, risulta ubicata in Comune di Maserada sul Piave, in via Quarenga ed è inserita in una consolidata zona industriale posizionata al limite Nord-Ovest del confine comunale (Vedi in Allegato n° 8 ortofoto per inquadramento territoriale).

L'accesso al compendio immobiliare avviene direttamente da via Quarenga, alla quale il complesso immobiliare oggetto di stima è prospiciente nell'intero fronte Nord.

Le infrastrutture viarie principali sono costituite localmente dalla strada Provinciale n° 102 "Postunia" (direttrice Castelfranco - Oderzo) e dalla vicina strada Statale n° 13 "Pontebbana" (direttrice Mestre – Treviso –

Tarvisio).

La strada Provinciale n° 102 consente anche un celere accesso alla autostrada A27 "Venezia-Belluno" (casello di Treviso Nord), assicurando alla proprietà in questione sufficienti e comodi collegamenti per tutte le possibili direzioni extra-urbane.

Il terreno sul quale insiste la proprietà immobiliare oggetto di stima, è classificato dal vigente P.I. (Piano degli Interventi) come *ZTO "D" – Zone destinate alla produzione di beni e servizi*, regolata dall'art. n° 32 delle N.T.O. del Piano degli Interventi.

Le zone omogenee di tipo D corrispondono alle aree destinate alla produzione di beni e di servizi, ai sensi del DPR 20 ottobre 1998, n° 447.

Nelle parti di queste zone, non soggette a PUA, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti e legittimi, per i quali è ammesso l'intervento edilizio diretto; nuove costruzioni sono ammesse nel rispetto delle seguenti norme:

C = 60%;

H = 11,00 ml;

Ds = 8.00 ml dalle strade comunali;

20.00 ml dalle strade provinciali;

Dc = 5.00 ml.

Almeno il 10% della superficie fondiaria deve essere sistemato a verde alberato.

Almeno il 10% della superficie fondiaria deve essere sistemato a parcheggio.

(In allegato n° 4 C.D.U. e copia stralcio cartografia P.I.).

5.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

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

I beni oggetto di valutazione fanno riferimento ad un fabbricato di tipo produttivo, a due livelli, dei quali uno completamente interrato, dotato di terreno pertinenziale ed attualmente utilizzato come deposito/magazzino.

L'immobile è suddiviso in quattro unità catastali distinte ed ai soli fini della successiva stima, lo scrivente considera maggiormente utile descriverlo come nel seguito indicato, con riferimento alle planimetrie catastali proposte in allegato n° 9.

5.5.1. Terreno

Il lotto di terreno considerato, di forma poligonale e di giacitura piana, è recintato nei fronti Nord, Est ed Ovest con muretto di calcestruzzo e rete metallica.

Nel fronte Sud la recinzione è costituita da piedritti e rete metallica insistenti sul muro di contenimento in calcestruzzo della rampa per l'accesso al piano interrato, che separa le proprietà confinanti (allegato n° 6 – foto n° 14).

In corrispondenza al fronte Nord, lato Ovest, il lotto è privo, per un breve tratto, di recinzione, al fine di consentire il passaggio carraio alla proprietà ubicata nel fronte Sud, priva di accesso diretto alla viabilità interna di lottizzazione (allegato n° 6 – foto n° 15).

Nel fronte Nord, su via Quarenga trovano posto gli accessi carrai al compendio produttivo, in numero di tre, presidiati da cancellata metallica a movimentazione elettrica (allegato n° 6 – foto n° 16).

Nello stesso fronte, in corrispondenza alla zona uffici è presente un accesso pedonale con cancelletto metallico.

Il lotto oggetto di stima confina nei fronti Sud ed Ovest, con altri terreni edificati a destinazione produttiva, nel fronte Est con terreno ineditato a

destinazione produttiva, nel fronte Nord con strada di lottizzazione ed ampio parcheggio ad uso pubblico.

L'area scoperta, non occupata da fabbricati risulta, parte adibita a verde e parte asfaltata e destinata a movimentazione interna ed esterna.

Il lotto è dotato di impianto di illuminazione esterna costituito da punti luce posizionati sulle pareti esterne del fabbricato e la proprietà è fornita dei principali servizi, quali energia elettrica, rete metano, rete telefonica, acqua potabile, impianto fognario e vasca di accumulo acqua con impianto di pompaggio (ubicato nel fronte Nord), per l'alimentazione del dispositivo antincendio ad anello di pertinenza del fabbricato.

Con riferimento poi ai parametri edilizi ed urbanistici che caratterizzano l'edificabilità della zona oggetto di stima, la normativa urbanistica del Comune di Maserada sul Piave, classifica tale area in zona produttiva "D".

In considerazione di tale aspetto, della superficie territoriale complessiva di 2.964 mq, sono utilizzabili, quale superficie coperta ammissibile a carattere produttivo, circa 1.778 mq, superiori ai circa 1.550 mq stimati, attualmente coperti.

Ne deriva che allo stato attuale, il lotto di terreno considerato, avrebbe una residua teorica capacità edificatoria che interessa 380 mq circa (con teorica possibilità di coprire ulteriori 228 mq circa).

Ove si consideri però lo stato di fatto dell'immobile, con presenza di rampe in calcestruzzo a confine nei fronti Est e Sud e con presenza di servitù di passaggio nel fronte Ovest, la capacità edificatoria residua, appare puramente teorica e non effettivamente utilizzabile.

4.5.2. Fabbricato produttivo

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

- Corpo uffici

Nel fronte Nord, lato Est del compendio produttivo trova posto un annesso a due livelli, adibito a corpo uffici e composto da ingresso, n° 2 uffici, spogliatoi e servizi igienici per il personale.

L'annesso che sviluppa una superficie di circa 74 mq, presenta finiture al civile, con pavimento in piastrelle monocottura, porte interne ed esterna e serramenti in metallo e vetro (allegato n° 6 – foto n° 17).

Il corpo uffici è dotato di impianto di illuminazione, di impianto di riscaldamento costituito da caldaia murale marca Same con ventilconvettori, di impianto trasmissione dati, di impianto telefonico, di impianto idro-sanitario.

Al di sopra del corpo uffici vi è un ulteriore vano, con altezza utile di 2,40 ml, utilizzato come magazzino ed al quale è possibile accedere tramite scala esterna con struttura in metallo (allegato n° 6 – foto n° 18).

Il vano sviluppa superficie utile analoga a quella del corpo fabbrica inferiore.

La superficie complessiva del corpo uffici, valutando al 50% quella del piano sopraelevato, in considerazione della ridotta altezza, corrisponde quindi a circa 111 mq.

- Corpo fabbrica produttivo

Trattasi di un immobile a pianta rettangolare con fondazione su plinti isolati e cordoli di collegamento, struttura portante verticale a telaio in pilastri di calcestruzzo (piano interrato e terra), solaio intermedio realizzato con elementi in c.a.p. a doppio T e soletta di calcestruzzo, pareti perimetrali in pannelli di calcestruzzo e struttura di copertura costituita da travi ad Y in c.a.p. con relative coppelle e controsoffitto in lastre di fibrocemento.

Le finiture sono del tipo industriale con pavimento in cemento con spolvero superficiale a base di quarzo, serramenti in metallo e vetro, portoni metallici a scorrimento, nei fronti Nord ed Ovest del tipo coibentato (allegato n° 6 -- foto n° 19 e 20).

L'immobile è dotato di impianto elettrico (illuminazione e forza motrice) caratterizzato da condotte a vista con corpi illuminanti costituiti da plafoniere e lampade al neon; di impianto di allarme, di impianto di riscaldamento costituito da condotte radianti marca Girad-Fraccaro alimentate da generatore di calore esterno funzionante a metano, di impianto idro-sanitario, di impianto antincendio ad anello.

Allo stato attuale il piano terreno è frazionato in due distinti ambienti, per mezzo di muro in forma di L realizzato in blocchi di cemento tipo leca.

Tale stato di cose determina la sussistenza di un ambiente autonomo nel fronte Nord, lato Ovest (catastralmente corrispondente con il subalterno n° 19), collegato alla rimanente unità immobiliare per mezzo di un ampio foro porta privo del relativo serramento per la chiusura.

Tale vano "autonomo" è dotato di impianto di illuminazione (con predisposizione all'autonomia), impianto di riscaldamento costituito da n° 4 generatori d'aria calda a parete funzionanti a metano e da impianto idro-sanitario.

La superficie complessivamente sviluppata al piano terra corrisponde a circa 1316 mq; l'altezza utile a circa 5.60 metri.

Lo stato di conservazione/manutenzione è discreto.

Il piano interrato, al quale si accede tramite rampa in calcestruzzo posta sul retro del capannone (fronte Sud), presenta tipologia costruttiva analoga al

piano terreno e sviluppa una superficie pari a 1.390 mq (allegato n° 6 – foto n° 21 e 22).

Nel fronte Sud, in corrispondenza alla rampa di accesso al piano interrato, vi è poi la presenza di una tettoia metallica, con superficie sviluppata pari a 95 mq (allegato n° 6 - foto n° 23).

Inoltre nel fronte Est del compendio, trova posto un annesso realizzato in metallo e materiale traslucido ed utilizzato come vano e/o fossa di carico.

L'annesso è privo di impianti e la superficie sviluppata corrisponde a circa 65 mq (allegato n° 6 – foto n° 24).

La superficie del corpo produttivo considerando al 50% quella del piano interrato, corrisponderebbe complessivamente a circa 2.011 mq.

Si precisa come nel corso del sopralluogo effettuato, in discordanza al concessionato ed alle planimetrie catastali, siano state osservate difformità urbanistiche relative a variazione nella distribuzione degli spazi interni e all'apertura di un vano porta interno, utile al collegamento fra le diverse unità catastali.

4.6 SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITA'

URBANISTICA

La unità immobiliare oggetto di valutazione è stata edificata in forza delle licenze edilizie ed autorizzazioni nel seguito indicate:

- Concessione edilizia n° 3105 in data 11.12.1993 per realizzazione di capannone artigianale e successive varianti del 18.01.1997 e del 18.12.1997;
- *Agibilità n° 7 ed 8 in data 17.02.1998.*
- Permesso di costruire in sanatoria prot. 17195, pratica n° H04019 del

19.06.2006 e relativa agibilità in sanatoria rilasciata in pari data.

- D.I.A. del 03.11.2008 per opere di sanatoria su edificio artigianale;

- *Agibilità n° 43 del 29.09.2010.*

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 stato di fatto.

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

Con riferimento poi alla regolarità urbanistica del fabbricato, si precisa che lo scrivente, ha rilevato difformità fra lo stato di fatto attuale e la documentazione visionata. Trattasi comunque di difformità che non hanno determinato aumenti di superficie utile, sostanzialmente riferibili a variazione nella distribuzione degli spazi interni e all'apertura di vani di passaggio interni. Ritiene quindi lo scrivente sanabili le difformità rilevate con presentazione di S.C.I.A. in sanatoria ed un *costo stimato di 1.500,00 € comprensivo di sanzione e spese tecniche.*

Per quanto riguarda poi la conformità degli impianti alla vigente normativa, lo scrivente ha rilevato la sussistenza di documentazione relativa alla conformità dell'impianto elettrico (illuminazione – forza motrice – messa a terra) e dell'impianto idro sanitario.

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono dotate di attestato di prestazione energetica.

5.7 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, pur rilevando che il fabbricato produttivo con relative

Importo Totale 512.580,00 €

Che si arrotondano a 512.500,00 €.

6.1 *RIEPILOGO*

BENE IMMOBILE A) 363.000,00 €

BENE IMMOBILE B1 512.500,00 €

VALORE TOTALE 875.500,00 €

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA:	€ 875.500,00
-------------------------------------	---------------------

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 Maserada sul Piave – Sez. A – Foglio 9

mapp.le n° 191 sub 1 – Area scoperta – via Dolomiti;

mapp.le n° 191 sub 2 – Cat. C/3 – Cl. 1^ - Cons. 756 mq - via

Dolomiti – P.T. – R. 1.444,63 €.

mapp.le n° 200 sub 1 – Area scoperta – via Dolomiti;

mapp.le n° 200 sub 2 – Cat. C/3 – Cl. 1^ - Cons. 291 mq - via

Dolomiti – P.T. – R. 556,07 €.

mapp.le n° 920 – Cat. Area urbana – Cons. 1.541 mq – via

Dolomiti.

N.C.T.: Comune di Maserada sul Piave - Foglio 9

mapp.le n° 974 – Reliquato – Cons. 131 mq.

Intestazione catastale:

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 per 1/1.*

Confini:

La proprietà considerata confina a Nord con i mappali n° 313, n° 314 e n° 287; ad Est con strada interna di lottizzazione, via Polveriera e con il mappale n° 173; a Sud con i mappali n° 173 e n° 203; ad Ovest con il mappale n° 26, salvo altri e/o variati.

Provenienza degli immobili

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

- Atto di compravendita del notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso, rep. n° 50509/17618 del 30.04.2002, trascritto ai nn. 18159/12957 in data 09.05.2002.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Maserada sul Piave – Sez. A – Foglio 9

mapp.le n° 191 sub 1 – Area scoperta – via Dolomiti;

mapp.le n° 191 sub 2 – Cat. C/3 - Cons. 758 mq - via Dolomiti.

A Favore:

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro:

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

- Atto di compravendita del notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso, rep. n° 49619/16979 del 24.10.2001, trascritto ai nn. 44071/31464 in data

pertinenze, si presta ad essere frazionato (catastalmente lo è già) ed alienato in porzioni separate.

In tale ipotesi il bene può essere frazionato in n° 4 lotti, corrispondenti alla attuale situazione catastale.

6. *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 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)

- Terreno urbanizzato dotato di ulteriore capacità edificatoria, corrispondente a 2.230 mq a 50,00 €/mq;

- *Valore* 111.500,00 €

- Immobile produttivo insistente sul mappale n° 200 con superficie coperta pari a 297 mq, a 220,00 €/mq;

- *Valore* 65.340,00 €

- Immobile produttivo insistente sul mappale n° 199 con superficie coperta pari a 793 mq, a 240,00 €/mq;

- *Valore* 190.320,00 €

Importo Parziale 367.160,00 €

Detrazione per adeguamento - 4.000,00 €

Importo Totale 363.160,00 €

Che si arrotondano a 363.000,00 €.

BENE IMMOBILE B)

- Corpo uffici con superficie sviluppata pari a 111 mq, a 300,00 €/mq;

- *Valore* 33.300,00 €

- Corpo produttivo con superficie sviluppata di circa 2.011 mq a 230 €/mq;

- *Valore* 462.530,00 €

- Vano di carico con superficie sviluppata pari a 65 mq a 150,00 €/mq;

- *Valore* 9.750,00 €

- Tettoia con superficie sviluppata pari a 95 mq a 100,00 €/mq;

- *Valore* 9.500,00 €

- *Importo Parziale* 515.080,00 €

- *Detrazione per adeguamento* - 2.500,00 €

30.10.2001.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Maserada sul Piave – Sez. A – Foglio 9

mapp.le n° 200 sub 1 – Terreno – via Dolomiti;

mapp.le n° 200 sub 2 – Cat. C/3 - Cons. 291 mq - via Dolomiti.

mapp.le n° 920 – Terreno – Cons. 1.541 mq – via Dolomiti.

A Favore: [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Atto di compravendita del notaio Paolo Talice di Treviso, rep. n° 62791/16777 del 02.02.2006, trascritto ai nn. 16910/9807 in data 07.04.2006.

Immobili:

N.C.T.: Comune di Maserada sul Piave – Sez. A – Foglio 9

mapp.le n° 974 – Terreno – Cons. 131 mq - via Dolomiti.

A Favore: [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: Agenzia del Demanio con sede in Roma.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Limitazioni e Vincoli sulla proprietà

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

Trascrizioni a favore e contro

• Nota di Trascrizione n° 30924 Reg. gen., n° 23590 Reg. part. del
16.10.1987.

Pubblico ufficiale notaio Enrico Fumo di Treviso, rep. n° 43197 del
26.11.1987.

Servitù di passaggio.

Immobili in Comune di Maserada.

• Nota di Trascrizione n° 24136 Reg. gen., n° 16210 Reg. part. del
01.08.2013.

Pubblico ufficiale Tribunale di Treviso, rep. n°138 del 07.06.2013.

Sentenza dichiarativa di fallimento.

Immobili i Comune di Maserada.

A Favore: Massa dei creditori del Fallimento

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro:

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Iscrizioni

• Nota di Iscrizione n° 45864 Reg. gen., n° 10194 Reg. part. del 21.12.2010.

Pubblico ufficiale notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso n°
68644/31134 di rep. del 16.12.2010.

Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario.

Capitale: 500.000,00 €;

Tasso interesse annuo: 3,65%;

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

Totale: 1.000.000,00 €.

Immobili in Comune di Maserada sul Piave.

A Favore: Centromarca Banca con sede in Preganziol (TV).

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Nota di Iscrizione n° 31250 Reg. gen., n° 4519 Reg. part. del 18.10.2012.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Udine rep. n° 2342 del 05.10.2012.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Capitale: 421.042,50 €;

Totale: 505.000,00 €.

Immobili in Comune di Maserada sul Piave.

A Favore: Hypo Alpe Adria Bank Spa con sede in Udine.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Nota di Iscrizione n° 34364 Reg. gen., n° 4977 Reg. part. del 16.11.2012.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Bassano del Grappa (VI) rep. n° 1440/2012 del 15.11.2012.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Capitale: 568.174,28 €;

Totale: 700.000,00 €.

Immobili in Comune di Maserada sul Piave.

A Favore: Banca Popolare di Marostica con sede in Marostica (VI).

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Ad ulteriore informazione si segnala che al momento del sopralluogo, l'outlet aziendale risultava attivo e funzionante (a tale proposito si sottolinea la sussistenza di un contratto di affitto di azienda stipulato in data 03 agosto 2012 del notaio Acconcia di Treviso - rep. 115374/20705 - fra _____ e _____ : successiva rettifica del notaio Baravelli - rep. 71456/33363 - del 23 ottobre 2012, oltre a contratto estimatorio del 13.12.2012).

Descrizione dei Beni

Trattasi di due fabbricati urbani contigui a destinazione artigianale, uno dei quali attualmente dedicato ad outlet aziendale e relativo magazzino; l'altro è utilizzato a fini produttivi. A tali fabbricati appartengono anche delle aree urbane contigue ai medesimi, della consistenza complessiva di 1.672 mq catastali, attualmente inedificate ed attualmente dedicate a parcheggio per la clientela e/o a spazio di manovra.

Gli immobili, ad unico livello fuori terra, occupano un'area pianeggiante, di forma poligonale, inserita in zona industriale consolidata, della consistenza complessiva di 4.046 mq catastali.

Il terreno sul quale insiste la proprietà immobiliare oggetto di stima, è

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

classificato come ZTO "D" – Zone destinate alla produzione di beni e servizi e presenta una residua teorica capacità edificatoria che interessa 2.230 mq circa (con teorica possibilità di coprire ulteriori 1.338 mq circa).

Situazione tecnico-amministrativa e regolarità urbanistica

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

- Concessione edilizia n° 1916 in data 06.06.1986 per realizzazione di capannone artigianale;
- Concessione edilizia in variante alla precedente in data 27.05.1987, prot. n° 843 per ricavo di alloggio per il custode;
- Concessione edilizia n° 1916, 2^a variante;
- Concessione edilizia n° 1916, 3^a variante per modifiche interne ed esterne;
- Concessione edilizia n° 1916 del 05.04.1990, 4^a variante;
- *Agibilità n° 43 del 05.11.1987 relativa ai due locali di lavorazione posti a Nord del complesso produttivo e relativi servizi;*
- Concessione edilizia n° 1916 del 05.06.1993 per completamento alloggio custode;
- D.I.A. in data 10.06.2002, pratica D0210200, per realizzazione opere interne ed installazione di impianti tecnologici;
- Successivamente in data 21.12.2011 la ditta _____ ha presentato richiesta di P.C. per cambio di destinazione d'uso e modifiche interne ed esterne (relative anche alle avvenute modifiche negli immobili oggetto di valutazione); il Comune di Maserada sul Piave ha espresso parere favorevole con indicazione di prescrizioni e richiesta di ulteriore

documentazione tecnica; richieste alle quali non ha dato seguito e pertanto l'autorizzazione richiesta non è stata al momento rilasciata.

Gli immobili risultano accatastati; anche se appare necessario un adeguamento delle planimetrie catastali, al fine di rappresentare l'effettivo stato di fatto. *Lo scrivente stima il costo dell'adeguamento in 1.000,00 €.*

Sussiste inoltre conformità fra gli intestatari catastali e le risultanze dei Registri Immobiliari.

In riferimento alla regolarità urbanistica del fabbricato, sussiste difformità fra lo stato di fatto attuale e la documentazione visionata.

Trattasi di difformità che non hanno determinato aumenti di superficie utile, sostanzialmente riferibili a variazione nella distribuzione degli spazi interni nei fabbricati; all'apertura di vani di passaggio interni fra unità immobiliari contigue ed alla sistemazione delle aree esterne.

Ritiene quindi lo scrivente sanabili le difformità rilevate con presentazione di S.C.I.A. in sanatoria ed un *costo stimato di circa 3.000,00 €, comprensivo di sanzioni e spese tecniche.*

Per quanto riguarda poi la conformità degli impianti alla vigente normativa, lo scrivente non ha rilevato la sussistenza di documentazione di riferimento.

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono dotate di attestato di prestazione energetica.

Divisibilità dell'immobile

Gli immobili sopra descritti, per caratteristiche e tipologia costituiscono un insieme che lo scrivente, ritiene opportuno mantenere raggruppato in un unico corpo, pur osservando che i due fabbricati produttivi con relative pertinenze, possono anche essere alienati disgiuntamente.

Valore di stima del bene A) 363.000,00 €

BENE IMMOBILE B)

Dati Catastali

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

N.C.T.: Comune di Maserada sul Piave

Foglio 8 - *mapp.le n° 814* - Prato - Cl. 2[^] - Cons. 9 mq - R.D.
0,03 - R.A. 0,02;

Foglio 8 - *mapp.le n° 819* - Prato - Cl. 2[^] - Cons. 13 mq - R.D.
0,05 - R.A. 0,03.

N.C.E.U.: Comune di Maserada sul Piave - Sez. A - Foglio 8

mapp.le n° 808 sub 17 - Cat. D/1 - P. S1- T. - R. 4.954,80;

mapp.le n° 808 sub 18 - Cat. C/3 - Cl. 1[^] - Cons. 350 mq - P.
T. - R. 668,81;

mapp.le n° 808 sub 19 - Cat. C/3 - Cl. 1[^] - Cons. 348 mq - P.
T. - R. 664,99;

mapp.le n° 808 sub 20 - Cat. D/1 - P. T. 1 - R. 3.272,60.

Intestazione catastale:

Diritto: Proprietà per 1/1.

Confini:

La proprietà considerata confina a Nord con strada di lottizzazione (via Quarenga); ad Est con i mappali n° 813 e n° 818; a Sud con il mappale n° 342; ad Ovest con il mappale n° 785, salvo altri e/o variati.

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° 808 sub 15 – C/3 – Cons. 350 mq – via Quarenga

[gruppo graffati 2].

A Favore:

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro:

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Atto di compravendita del notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso, rep. n° 51676 del 18.12.1998, trascritto ai nn. 60026/43411 in data 28.12.2002.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Maserada sul Piave – Sez. A - Foglio 8

mapp.le n° 808 sub 7 – D/1 – via Quarenga;

mapp.le n° 808 sub 8 – D/1 – via Quarenga.

A Favore:

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro:

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Limitazioni e Vincoli sulla proprietà

Trascrizioni contro

• Nota di Trascrizione n° 8526 Reg. gen., n° 63366 Reg. part. del 24.03.1998.

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

Pubblico ufficiale notaio Roberto Ucci di Treviso, rep. n° 40864 del

25.02.1998.

Servitù di passaggio.

• Nota di Trascrizione n° 24136 Reg. gen., n° 16210 Reg. part. del

01.08.2013.

Pubblico ufficiale Tribunale di Treviso, rep. n°138 del 07.06.2013.

Sentenza dichiarativa di fallimento.

Immobili in Comune di Maserada sul Piave.

A Favore: Massa dei creditori del Fallimento

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro:

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Iscrizioni

• Nota di Iscrizione n° 30084 Reg. gen., n° 8187 Reg. part. del 25.06.2007.

Pubblico ufficiale notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso n°

61990/25796 di rep. del 20.06.2007.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Capitale: 800.000,00 €;

Tasso interesse annuo: 5,2%;

Totale: 1.600.000,00 €;

Durata: 10 anni ed 1 mese.

Immobili in Comune di Maserada sul Piave.

A Favore: Banca di Cividale Spa con sede in Cividale sul Friuli.

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: 

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Nota di Iscrizione n° 6701 Reg. gen., n° 1426 Reg. part. del 28.02.2011.

Pubblico ufficiale notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso n°
69004/31444 di rep. del 23.02.2011.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Capitale: 550.000,00 €;

Tasso interesse annuo: 3,563%;

Totale: 1.100.000,00 €;

Durata: 10 anni.

Immobili in Comune di Maserada sul Piave.

A Favore: Cassa di Risparmio del Veneto Spa con sede in Padova.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: 

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Nota di Iscrizione n° 31250 Reg. gen., n° 4519 Reg. part. del 18.10.2012.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Udine rep. n° 2342 del 05.10.2012.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Capitale: 421.042,50 €;

Totale: 505.000,00 €.

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

Immobili in Comune di Maserada sul Piave.

A Favore: Hypo Alpe Adria Bank Spa con sede in Udine.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: 

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Nota di Iscrizione n° 34364 Reg. gen., n° 4977 Reg. part. del 16.11.2012.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Bassano del Grappa (VI) rep. n° 1440/2012 del 15.11.2012.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo.

Capitale: 568.174,28 €;

Totale: 700.000,00 €.

Immobili in Comune di Maserada sul Piave.

A Favore: Banca Popolare di Marostica con sede in Marostica (VI).

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: 

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Descrizione dei Beni

Trattasi di un fabbricato produttivo a due livelli, di cui uno interrato, dotato di corpo uffici nel fronte Nord, lato Est e che occupa un'area pianeggiante, di forma poligonale, parzialmente edificata della consistenza complessiva di 2.964 mq.

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

Il corpo fabbrica produttivo è costituito da un fabbricato del tipo prefabbricato, a pianta rettangolare, con superficie sviluppata di 1.316 mq al livello terra e da un piano interrato che sviluppa una superficie di 1.390 mq circa ed al quale è possibile accedere tramite rampa in calcestruzzo posta sul retro del capannone.

Nel complesso produttivo trova posto anche un corpo fabbrica adibito ad uffici, a due livelli fuori terra, della consistenza (superficie sviluppata) di circa 111 mq ed un ulteriore annesso, posizionato nel fronte Est del compendio ed utilizzato come vano e/o fossa di carico.

Il terreno sul quale insiste la proprietà immobiliare oggetto di stima, è classificato come ZTO "D" – Zone destinate alla produzione di beni e servizi e presenta una residua teorica capacità edificatoria che interessa 380 mq circa (con teorica possibilità di coprire ulteriori 228 mq circa).

Tale capacità edificatoria residua, appare puramente teorica e non effettivamente utilizzabile.

Situazione tecnico-amministrativa e regolarità urbanistica

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

- Concessione edilizia n° 3105 in data 11.12.1993 per realizzazione di capannone artigianale e successive varianti del 18.01.1997 e del 18.12.1997;
- *Agibilità n° 7 ed 8 in data 17.02.1998.*
- Permesso di costruire in sanatoria prot. 17195, pratica n° H04019 del 19.06.2006 e relativa agibilità in sanatoria rilasciata in pari data.
- D.I.A. del 03.11.2008 per opere di sanatoria su edificio artigianale;

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

- *Agibilità n° 43 del 29.09.2010.*

L'immobile è accatastato, anche se appare necessario, un adeguamento delle planimetrie catastali, al fine di rappresentare l'effettivo stato di fatto.

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

Sussiste inoltre conformità fra gli intestatari catastali e le risultanze dei Registri Immobiliari.

In riferimento alla regolarità urbanistica del fabbricato, sussiste difformità fra lo stato di fatto attuale e la documentazione visionata. Trattasi comunque di difformità che non hanno determinato aumenti di superficie utile, sostanzialmente riferibili a variazione nella distribuzione degli spazi interni e all'apertura di vani di passaggio interni. Ritiene quindi lo scrivente sanabili le difformità rilevate con presentazione di S.C.I.A. in sanatoria ed un *costo stimato di 1.500,00 € comprensivo di sanzione e spese tecniche.*

Per quanto riguarda poi la conformità degli impianti alla vigente normativa, lo scrivente ha rilevato la sussistenza di documentazione relativa alla conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idro sanitario.

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono dotate di attestato di prestazione energetica.

Divisibilità dell'immobile

Gli immobili sopra descritti, per caratteristiche e tipologia costituiscono un insieme che lo scrivente, ritiene opportuno mantenere raggruppato in un unico corpo, pur rilevando che il fabbricato produttivo con relative pertinenze, si presta ad essere frazionato (catastalmente lo è già) ed alienato in porzioni separate.

In tale ipotesi il bene può essere frazionato in n° 4 lotti, corrispondenti alla

attuale situazione catastale.

Valore di stima del bene B) 512.500,00 €

❖ ❖ ❖ ❖ ❖ ❖ ❖

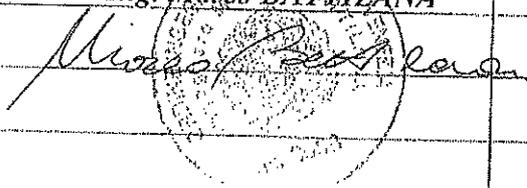
8. ELENCO ALLEGATI

- 1) Copia visura per soggetto al N.C.E.U. ed al N.C.T. completa di mappa catastale del complesso produttivo di via Dolomiti;
- 2) Elenco sintetico delle formalità, aggiornato alla data del 24.07.2013;
- 3) Ortofoto per inquadramento territoriale del complesso produttivo di via Dolomiti;
- 4) Certificato di destinazione urbanistica e Stralcio cartografia P.I.;
- 5) Copia planimetrie catastali del complesso produttivo di via Dolomiti;
- 6) Documentazione fotografica;
- 7) Copia visura per soggetto al N.C.E.U. ed al N.C.T. completa di mappa catastale del complesso produttivo di via Quarena;
- 8) Ortofoto per inquadramento territoriale del complesso produttivo di via Quarena;
- 9) Copia planimetrie catastali del complesso produttivo di via Quarena;
- 10) Supporto CD-rom contenente copia perizia di stima in formato p.d.f. e di ulteriore documentazione fotografica in formato digitale.

Treviso, li 03.10.2013

Il Perito

INGEGNERI PROVINCIA
Ing. Marco BATTILANA



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

ALLEGATO 1

Copia visura per soggetto al N.C.E.U. ed al N.C.T. completa di
mappa catastale del complesso produttivo di via Dolomiti



Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/08/2013 - Ora: 19.57.44
Visura n.: T138147 Pag: 1

Visura per immobile

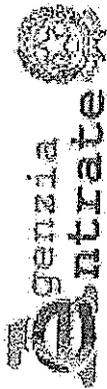
Situazione degli atti informatizzati al 09/08/2013

Fine

Dati della richiesta		Comune di MASERADA SUL PIAVE (Codice: F012)	
Catasto Terreni		Provincia di TREVISO	
Area di enti urbani e promiscui		Foglio: 9 Particella: 191	

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Dominicale	Reddito	Agrario
1	9	191		-	ENTE URBANO	ha arc ca 15 24				
Notifica			Partita		1					
Unità immobiliari n. 1										
Tributi erariali: Euro 0,90										
Visura telematica										

TIPO MAPPALE del 03/06/1987 n. 53114-J/1987 in atti
dal 03/02/2005 (proscello n. TV0038176)



Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/08/2013 - Ora: 19.57.30
Visura n.: T138139 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/08/2013

Dati della richiesta	Comune di MASERADA SUL PIAVE (Codice: F012)		
Catasto Terreni	Provincia di TREVISO		
	Foglio: 9 Particella: 200		
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	9	200			ENTE URBANO	ha are ca. 08 50			Dominicale	Agrario
Notifica				Partita		J				

Tributi erariali: Euro 0,90

Unità immobiliari n. 1
Visura telematica

TIPO MAPPALE del 03/06/1987 n. S2114.2/1987 in atti
dal 03/02/2005 (protocollo n. TV0038176)



Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/08/2013 - Ora: 20.12.56
Visura n.: T138488 Pag: 1

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 09/08/2013

Segue

Dati della richiesta	Denominazione: Terreni e Fabbricati sifi in tutta la provincia di TREVISO
Soggetto individuato	[REDACTED]

1. Unità Immobiliari sife nel Comune di MASERADA SUL PIAVE(Codice F012) - 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	A	9	200	1							Dati derivanti da VIA DOLOMITI CLASSAMENTO AUTOMATICO del 15/07/1987 n. 35563/1987 in atti dal 18/09/1990	Armatazione
2	A	9	200	2		C/3		1	291 m ²	Euro 556,07 L. 1.076.700	VIA DOLOMITI pianot. I. CLASSAMENTO AUTOMATICO del 15/07/1987 n. 35563/1987 in atti dal 18/09/1990	

Immobile 1: Annotazione: area scoperta

Totale: m² 291 Rendita: Euro 556,07

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/10/2001 Trascrizione n. 31464. 1/2001 in atti dal 11/12/2001 (protocollo n. 404921) Repertorio n. 49619 Rogante: BARAVELLI FRANCESCO CANDI Sede: TREVISO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA			



Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 09/08/2013

Data: 09/08/2013 - Ora: 20.12.56 Segue
Visura n.: T138488 Pag.: 2

2. Unità Immobiliari site nel Comune di MASERADA SUL PIAVE (Codice F012) - 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	A	9	920				area urbana		1541 m ²		VIA DOLOMITI piano: T; VARIAZIONE del 08/09/1999 n. C03947 - 1/1999 in atti dal 08/09/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	1	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/10/2001 Trascrizione n. 31464 - 1/2001 in atti dal 11/12/2001 (protocollo n. 404921) Repertorio n. : 49619 Rogante: BARAVELLI FRANCESCO CANDI Sedc: TREVISO Registrazione: Sedc: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)			

3. Unità Immobiliari site nel Comune di MASERADA SUL PIAVE (Codice F012) - 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	A	9	191	1							VIA DOLOMITI CLASSAMENTO AUTOMATICO del 15/07/1987 n. 35363/1987 in atti dal 18/09/1990	
2	A	9	191	2			C/S	1	756 m ²	Euro 1.444,63 L. 2.797.200	VIA DOLOMITI piano: T; CLASSAMENTO AUTOMATICO del 15/07/1987 n. 35363/1987 in atti dal 18/09/1990	Annosazione



Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/08/2013 - Ora: 20.12.56
Visura n.: TI38488 Pag: 4

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 09/08/2013

- Immobile 1:** Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
 Notifica: effettuata il 22/01/2010 con prot. n. TV0010903/2010 del 15/01/10
- Immobile 2:** Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 3:** Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- Immobile 4:** Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
 Notifica: effettuata il 22/01/2010 con prot. n. TV0010903/2010 del 15/01/10

Totale: m² 698 Rendita: Euro 9.561,20

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1/1
N. 1	[REDACTED]		

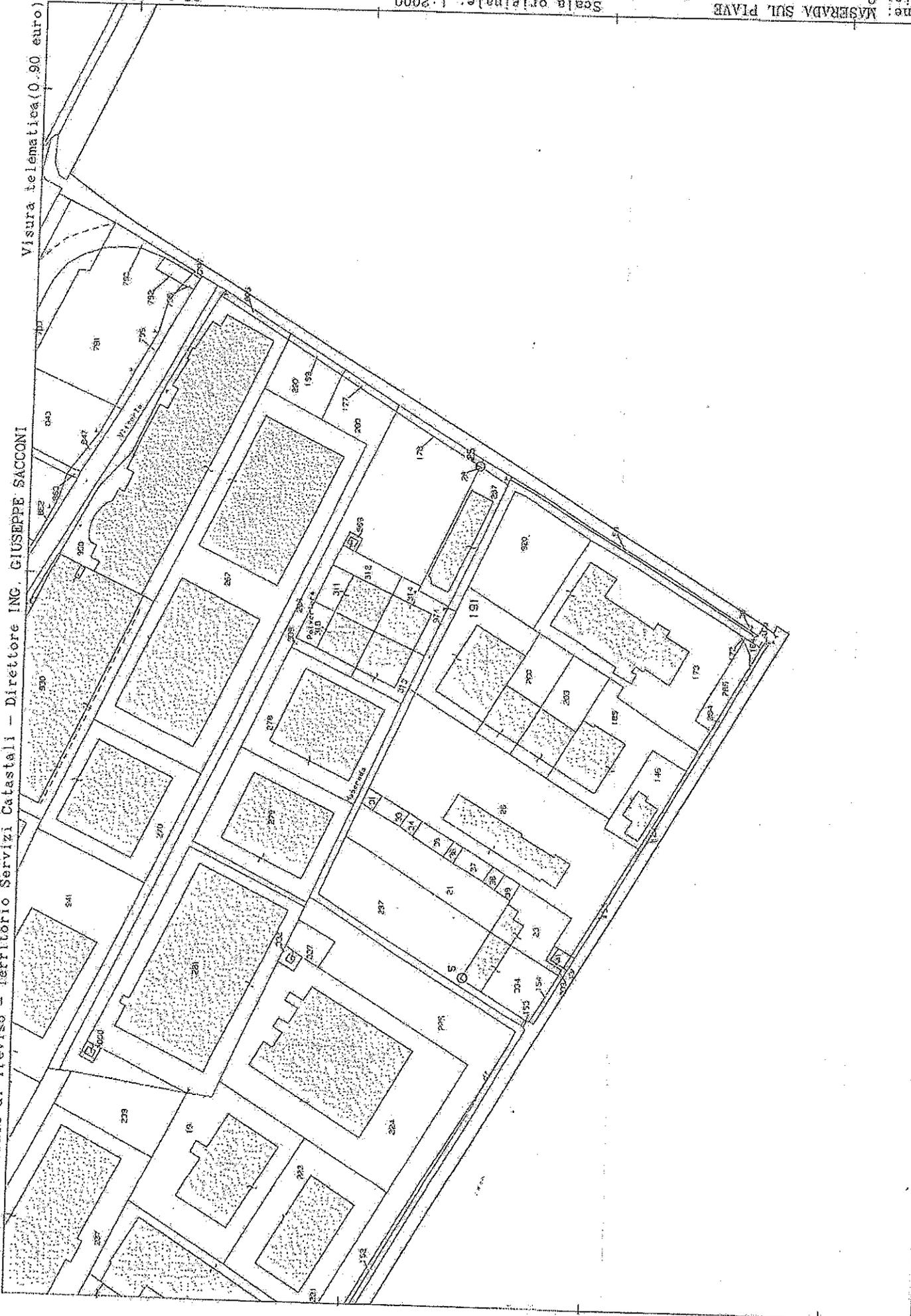
5. Immobili siti nel Comune di MASERADA SUL PIAVE (Codice F012) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Decuz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	9	974		-	REL ACQ ES	ha are ca 01 31		Agrario	VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/02/2004 n. 522 .I/2004 in atti dal 26/02/2004 (protocollo n. TV0052574) RIF TF PROT. 35262/2004	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: atto di aggiornamento non conforme all'art. 1 comma 8 del dm 701/94

Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. GIUSEPPE SACCONI

Visura telematica (0,90 euro)



Comune: MASERADA SUL PLAVE
 Foglio: 9
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri
 Prot. n. 181467/2013
 25 Lug-2013 13.12

I Particella: 191

E=600

N=800

ALLEGATO 2

Elenco sintetico delle formalità riferito alla data del
24.07.2013 e copia di nota di trascrizione della sentenza di
fallimento

Ufficio Provinciale di TREVISO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 24/07/2013 Ora 16:01:27
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica
per denominazione
Richiedente CLTNGL

Ispezione n. T195893 del 24/07/2013

Dati della richiesta

Denominazione:
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 02/01/1982 al 23/07/2013

Elenco omonimi

13.

Con sede in
Codice fiscale



14.

Con sede in
Codice fiscale



SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

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 24/07/1998 - Registro Particolare 16080 Registro Generale 23120
Pubblico ufficiale BARAVELLI FRANCESCO CANDIDO Repertorio 43156 del 02/07/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in MASERADA SUL PIAVE(TV)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/08/1998 - Registro Particolare 16877 Registro Generale 24298
Pubblico ufficiale BARAVELLI FRANCESCO CANDIDO Repertorio 43366 del 22/07/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in MASERADA SUL PIAVE(TV)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE CONTRO del 13/10/1998 - Registro Particolare 5373 Registro Generale 30332
Pubblico ufficiale BARAVELLI FRANCESCO CANDIDO Repertorio 43634 del 29/09/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Ispezione telematica

Ispezione n. T195893 del 24/07/2013

per denominazione

Richiedente CLTNGL

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

Immobili siti in MASERADA SUL PIAVE(TV)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6281 del 01/08/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/10/2001 - Registro Particolare 31464 Registro Generale 44071
Pubblico ufficiale BARAVELLI FRANCESCO CANDIDO Repertorio 49619 del 24/10/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in MASERADA SUL PIAVE(TV)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/04/2002 - Registro Particolare 9287 Registro Generale 12941
Pubblico ufficiale BARAVELLI FRANCESCO CANDIDO Repertorio 50396 del 28/03/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in MASERADA SUL PIAVE(TV)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
6. ISCRIZIONE CONTRO del 19/04/2002 - Registro Particolare 3150 Registro Generale 15543
Pubblico ufficiale BARAVELLI FRANCESCO CANDIDO Repertorio 50467 del 18/04/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in MASERADA SUL PIAVE(TV)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 6282 del 01/08/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/05/2002 - Registro Particolare 12957 Registro Generale 18159
Pubblico ufficiale BARAVELLI FRANCESCO CANDIDO Repertorio 50509 del 30/04/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in MASERADA SUL PIAVE(TV)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 10/09/2002 - Registro Particolare 27980 Registro Generale 38901
Pubblico ufficiale TALICE PAOLO Repertorio 53626 del 05/09/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in TREVISO(TV)

Ispezione telematica

per denominazione

Richiedente CLTNGL

Ispezione n. T195893 del 24/07/2013

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

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/12/2002 - Registro Particolare 43411 Registro Generale 60026
Pubblico ufficiale BARAVELLI FRANCESCO CANDIDO Repertorio 51676 del 18/12/2002
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in MASERADA SUL PIAVE(TV)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
10. ISCRIZIONE CONTRO del 18/10/2005 - Registro Particolare 10973 Registro Generale 46522
Pubblico ufficiale BIANCONI MAURIZIO Repertorio 88677/20434 del 13/10/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in MASERADA SUL PIAVE(TV)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 1344 del 11/03/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/02/2011.
Cancellazione totale eseguita in data 28/03/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
11. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/04/2006 - Registro Particolare 9807 Registro Generale 16910
Pubblico ufficiale TALICE PAOLO Repertorio 62791/16777 del 02/02/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in MASERADA SUL PIAVE(TV)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
12. ISCRIZIONE CONTRO del 25/06/2007 - Registro Particolare 8187 Registro Generale 30084
Pubblico ufficiale BARAVELLI FRANCESCO CANDIDO Repertorio 61990/25796 del 20/06/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in MASERADA SUL PIAVE(TV)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
13. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/08/2007 - Registro Particolare 21352 Registro Generale 38123
Pubblico ufficiale CANDIANI CARLO Repertorio 95841/20700 del 10/07/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in TREVISO(TV)

Ispezione telematica

per denominazione

Richiedente CLTNGL

Ispezione n. T195893 del 24/07/2013

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

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

14. ISCRIZIONE CONTROLLO del 21/12/2010 - Registro Particolare 10194 Registro Generale 45864
Pubblico ufficiale BARAVELLI FRANCESCO CANDIDO Repertorio 68644/31134 del 16/12/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in MASERADA SUL PIAVE(TV)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
15. ISCRIZIONE CONTROLLO del 28/02/2011 - Registro Particolare 1426 Registro Generale 6701
Pubblico ufficiale BARAVELLI FRANCESCO CANDIDO Repertorio 69004/31444 del 23/02/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in MASERADA SUL PIAVE(TV)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
16. ISCRIZIONE CONTROLLO del 18/10/2012 - Registro Particolare 4519 Registro Generale 31250
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI UDINE Repertorio 2342 del 05/10/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in MASERADA SUL PIAVE(TV)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
17. ISCRIZIONE CONTROLLO del 16/11/2012 - Registro Particolare 4977 Registro Generale 34364
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1440/2012 del 15/11/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in MASERADA SUL PIAVE(TV)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

Nota di trascrizione

Registro generale n. 24136
Registro particolare n. 16210
Presentazione n. 11 del 01/08/2013

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

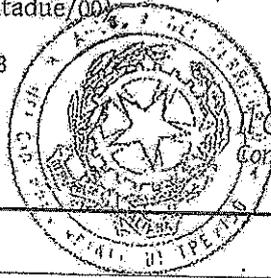
Liquidazione Totale	€ 262,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 168,00	Sanzioni amministrative	-
Tassa ipotecaria	€ 35,00		

Eseguita la formalità.

Somma pagata € 262,00 (Duecentosessantadue/00)

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 20006

Protocollo di richiesta TV 91339/1 del 2013



Conservatore
Conservatore VALLONE CARLO

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	138
Data	07/06/2013	Codice fiscale	80027950262
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE		
Sede	TREVISO (TV)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione	617 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Voltura catastale automatica	NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Richiedente
Indirizzo STUDIO TRE ING. ASS. DI M.
BATTILANA E M. SCARAMEL
VIALE N. BIXIO, 95 TREVISO

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1	
Comune	F012 - MASERADA SUL PIAVE (TV)
Catasto	TERRENI
Foglio	8 Particella 814 Subalterno

Nota di trascrizione

Ufficio provinciale di TREVISO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Registro generale n. 24136
Registro particolare n. 16210
Presentazione n. 11 del 01/08/2013

Pag. 2 - segue

Natura	T - TERRENO	Consistenza	9 centiare		
Immobile n. 2					
Comune	F012 - MASERADA SUL PIAVE (TV)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	8	Particella	819	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO	Consistenza		13 centiare	
Immobile n. 3					
Comune	F012 - MASERADA SUL PIAVE (TV)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	A	Foglio	9	Particella	200
Natura	T - TERRENO	Consistenza		Subalterno	1
Indirizzo	VIA DOLOMITI			N. civico	-
Immobile n. 4					
Comune	F012 - MASERADA SUL PIAVE (TV)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	A	Foglio	9	Particella	200
Natura	C3 - LABORATORI PER ARTI E	Consistenza		Subalterno	2
	MESTIERI			291 metri quadri	
Indirizzo	VIA DOLOMITI			N. civico	-
Piano	T				
Immobile n. 5					
Comune	F012 - MASERADA SUL PIAVE (TV)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	9	Particella	200	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO	Consistenza		8 are 50 centiare	
Immobile n. 6					
Comune	F012 - MASERADA SUL PIAVE (TV)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	A	Foglio	9	Particella	920
Natura	T - TERRENO	Consistenza		Subalterno	-
Indirizzo	VIA DOLOMITI			1541 metri quadri	N. civico -
Immobile n. 7					
Comune	F012 - MASERADA SUL PIAVE (TV)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	A	Foglio	9	Particella	191
Natura	T - TERRENO	Consistenza		Subalterno	1
Indirizzo	VIA DOLOMITI			N. civico	-
Immobile n. 8					
Comune	F012 - MASERADA SUL PIAVE (TV)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	A	Foglio	9	Particella	191
Natura	C3 - LABORATORI PER ARTI E	Consistenza		Subalterno	2
	MESTIERI			756 metri quadri	
Indirizzo	VIA DOLOMITI			N. civico	-
Piano	T				
Immobile n. 9					
Comune	F012 - MASERADA SUL PIAVE (TV)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	9	Particella	191	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO	Consistenza		15 are 24 centiare	
Immobile n. 10					
Comune	F012 - MASERADA SUL PIAVE (TV)				
Catasto	FABBRICATI				

Nota di trascrizione

Registro generale n. 24136
Registro particolare n. 16210
Presentazione n. 11 del 01/08/2013

Pag. 3 - segue

Sezione urbana	A	Foglio	8	Particella	808	Subalterno	17
Natura	D1 - OPIFICI			Consistenza	-		
Indirizzo	VIA QUERENGA					N. civico	-
Piano	S1-T						
Immobile n. 11							
Comune	F012 - MASERADA SUL PIAVE (TV)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	A	Foglio	8	Particella	808	Subalterno	18
Natura	C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI			Consistenza	-	350 metri quadri	
Indirizzo	VIA QUERENGA					N. civico	-
Piano	T						
Immobile n. 12							
Comune	F012 - MASERADA SUL PIAVE (TV)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	A	Foglio	8	Particella	808	Subalterno	19
Natura	C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI			Consistenza	-	348 metri quadri	
Indirizzo	VIA QUERENGA					N. civico	-
Piano	T						
Immobile n. 13							
Comune	F012 - MASERADA SUL PIAVE (TV)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	A	Foglio	8	Particella	808	Subalterno	20
Natura	D1 - OPIFICI			Consistenza	-		
Indirizzo	VIA QUERENGA					N. civico	-
Piano	T-1						
Immobile n. 14							
Comune	F012 - MASERADA SUL PIAVE (TV)						
Catasto	TERRENI						
Foglio	8	Particella	808	Subalterno	-		
Natura	T - TERRENO			Consistenza	-	29 are 42 centiare	

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO
Sede
Codice fiscale -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale
Sede
Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Nota di trascrizione

Registro generale n. 24136

Registro particolare n. 16210

Presentazione n. 11 del 01/08/2013

Pag. 4 - Fine

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI PRECISA CHE LA BANCA DATI CATASTALE PER I MAPPALI 814 E 819 IN COMUNE DI MASERADA SUL
PIAVE FOGLIO 8 NON E' ANCORA AGGIORNATA ALL'ATTUALE DENOMINAZIONE SOCIALE DELLA DITTA
PROPRIETARIA.

ALLEGATO 3

Ortofoto del complesso produttivo di via Dolomiti

Google

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



ALLEGATO 4

Certificato di destinazione urbanistica con stralcio cartografia
del Piano degli Interventi

Numero Ufficio:			
Anagrafe	tel 0422 877143 - fax 0422 876031	Tributi	tel 0422 877167 - fax 0422 877185
Segreteria	tel 0422 778222 - fax 0422 877185	Ragioneria	tel 0422 872707 - fax 0422 877185
Ass. Sociale	tel 0422 878414 - fax 0422 877185	Vigil.	tel 0422 876092 - fax 0422 876093
Biblioteca	tel 0422 878415 - fax 0422 878416	Uff. Tecnico	tel 0422 377260 - fax 0422 878409
E-Mail:	segreteria@comune.maserada.tv.it www.comune.maserada.tv.it		



comune di maserada sul piave

provincia di treviso

viale a. caccianiga, 77

31052 maserada sul piave (tv)

codice fiscale 80007930268

partita IVA 01696840261

Oggetto: "Certificato di destinazione urbanistica"

* ai sensi Art. 18 (secondo comma) legge 28/2/1985 n. 47



**IL RESPONSABILE
AREA TECNICA**

- * Vista la domanda in data 31/07/2013, protocollo n. 8499, presentata dall'ing. Martino Scaramel, nato a Dolo (VE) il 28/06/1966, residente a Preganziol (TV) in via F.lli Bandiera n. 1, in qualità di tecnico incaricato dal tribunale di Treviso (FALLIMENTO N. 132/20013 SENT. N. 138/2013 del 07/06/2013);
- * Visti gli atti depositati presso questi Uffici Municipali;
- * Visto l'articolo 18 della Legge 28 Febbraio 1985 n.47;
- * Vista la Delibera n. 4 in data 19/06/2007 dell'Autorità di Bacino dei Fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta-Bacchiglione, pubblicata nella G.U. n. 233 del 06/10/2007 e successiva proroga;
- * Vista la Delibera n. 5 in data 15/12/2008 dell'Autorità di Bacino dei Fiumi Isonzo, Tagliamento, Livenza, Piave, Brenta-Bacchiglione - adozione del Piano stralcio per la sicurezza idraulica del medio e basso corso del fiume Piave e successiva Delibera n. 3 in data 09/11/2012 - adozione del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico dei bacini idrografici dei fiumi Isonzo, Tagliamento, Piave e Brenta-Bacchiglione (PAI-4 bacini) e corrispondenti norme di salvaguardia;
- * Visto il P.T.C.P. approvato con D.G.R. n. 1137 del 23/03/2010;
- * Visto il P.A.T. approvato nella Conferenza dei Servizi tra Regione Veneto, Provincia di Treviso e Comune di Maserada sul Piave, in data 25/03/2010 e ratificata dalla Provincia di Treviso con Delibera n. 127 del 17/05/2010;
- * Vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 04/03/2011 di approvazione del Piano degli Interventi (P.I.), ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, ed in vigore a far data dal 29/03/2011;
- * Vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 24/06/2013 di approvazione della variante n. 1 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 "norme per il governo del territorio";
- * Vista la Legge Reg.le n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni;
- * Visto l'art. 107 del D.Lgs. 267/2000;
- * Assunte le debite informazioni,

CERTIFICA

che i terreni siti in questo comune, di seguito citati, hanno la seguente destinazione di zona:

Foglio	M. n.	Zona
9	191 - 200 920 - 974	ZONA DESTINATA ALLA PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI
8	808 - 814 819	ZONA DESTINATA ALLA PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI

secondo il vigente strumento urbanistico e le Norme Tecniche Operative della Variante n. 1 al P.I.

Le norme tecniche operative della variante n. 1 al Piano degli Interventi prescrivono:

articolo 32 - ZTO "D" - ZONE DESTINATE ALLA PRODUZIONE DI BENI E DI SERVIZI

1. Queste zone, perimetrate in grafia di PI come ZTO "D", corrispondono alle aree destinate alla produzione di beni e di servizi, ai sensi del DPR 20 ottobre 1998, n° 447 e del DPR 7 settembre 2010, n° 160.
2. Nelle parti di queste zone non soggette a PUA, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e

Numeri Uffici			
Anagrafe	tel. 0422 877143 - fax 0422 878201	Tributi	tel. 0422 877187 - fax 0422 877185
Segreteria	tel. 0422 878222 - fax 0422 877185	Biblioteca	tel. 0422 878497 - fax 0422 877185
Ass. Sociale	tel. 0422 878414 - fax 0422 877185	Vigil.	tel. 0422 878692 - fax 0422 878693
Biblioteca	tel. 0422 878415 - fax 0422 878416	Uff. Tecnico	tel. 0422 877269 - fax 0422 878459
E-Mail:	segreteria@comune.maserada.tv.it www.comune.maserada.tv.it		



comune di maserada sul piave

provincia di treviso

viale a. caccianiga, 77

31052 maserada sul piave (tv)

codice fiscale 80007930268

partita IVA 01696840261

straordinaria e di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti e legittimi, per i quali è ammesso l'intervento edilizio diretto, nuove costruzioni sono ammesse nel rispetto del successivo comma 5; l'intervento diretto è ammesso altresì negli ambiti di cui al precedente articolo 7.

3. Nelle zone individuate dal PI con cartiglio e apposita grafia è prescritto l'intervento urbanistico preventivo; perciò l'edificazione dev'essere preceduta da un PUA, essendo ammessi, fino alla sua approvazione, soltanto interventi di manutenzione ordinaria; nella definizione dei criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica in tali PUA devono essere rispettate le prescrizioni del precedente articolo 13.
4. Nelle ZTO "D" sono consentite destinazioni d'uso produttive, secondo il precedente articolo 20.4.b, nonché insediamenti di tipo agro-industriale; sono ammesse riconversioni produttive ai sensi del DPR 447/1998 e del DPR 160/2010, limitatamente alle aree coperte e ai volumi esistenti legittimi.
5. Ai fini dell'edificazione, nelle ZTO "D" valgono le norme che seguono:
 - C = 60%
 - H = 11,00
 - Ds = 8,00 ml dalle strade comunali
= 20,00 ml dalle strade provinciali
 - Dc = 5,00 ml
 - Df = 10,00 ml
 - almeno il 10% della superficie fondiaria dev'essere sistemato a verde alberato
 - almeno il 10% della superficie fondiaria dev'essere sistemato a parcheggio.
6. OMISSIS.
7. La qualità urbana delle ZTO "D" è disciplinata dall'articolo 14 del Prontuario.
8. Nelle ZTO "D" sono ammesse le riconversioni di cui al DPR 447/1998, al DPR 160/2010 e alla circolare regionale 31 luglio 2001, n° 16.
9. Nelle ZTO "D" sono escluse le attività a rischio di incidenti rilevanti, in relazione al DM 9 maggio 2001 e al DLgs 17 agosto 1999, n° 334, cosiddetto "Seveso".

La capacità edificatoria dei mappali sopra individuati, va viceversa verificata dagli aventi titolo, tenendo conto delle eventuali preesistenze edilizie.

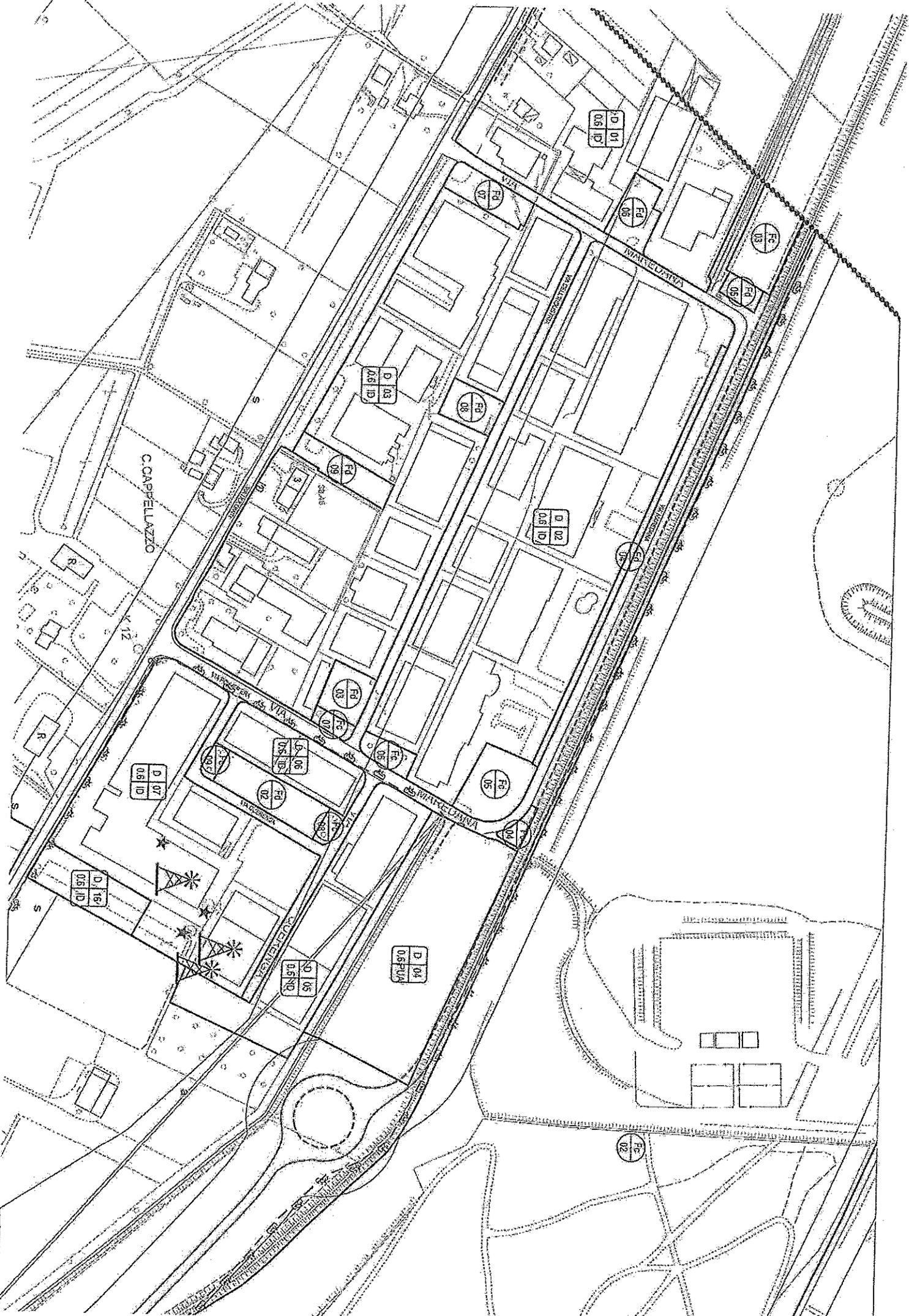
Si rilascia la presente in carta resa legale su richiesta dell'interessato, per gli usi consentiti dalla legge.

Maserada sul Piave, li 07/08/2013



IL RESPONSABILE AREA TECNICA
geom. Giovanni SOPPERA

N° Reg.100.
DIRITTI SEGRETARIA
Importo €. 0,52
IL COMPILATORE



C. CAPELLANZO

K. 12

VIA S. VINCENZO

VIA S. VINCENZO

VIA MATELLANA

VIA MATELLANA

D 03
06 13

F 03
08

F 03
08

D 02
06 10

F 02
05

F 03
08

F 03
08

F 03
08

F 03
08

D 07
06 10

F 07
12

F 07
12

F 07
12

D 16
06 10

D 05
06 10

D 04
06 10

F 02
05

COMUNE DI MASERADA SUL PIAVE

Regione del Veneto - Provincia di Treviso

PIANO DEGLI INTERVENTI

legge regionale 22 aprile 2004, n° 31.

VARIANTE 1

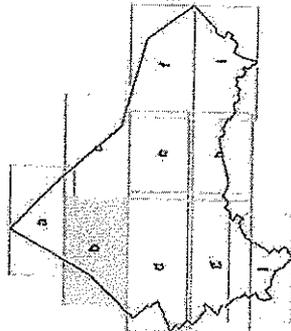
CENTRI RESIDENZIALI E PRODUTTIVI

Il Sindaco:
 Floriana Casalbano
 Il Segretario:
 Pier Paolo Gardano
 Il Responsabile del Procedimento:
 Cleonani Soppina

Progettisti:

Franco Farinacci Pianificatore territoriale

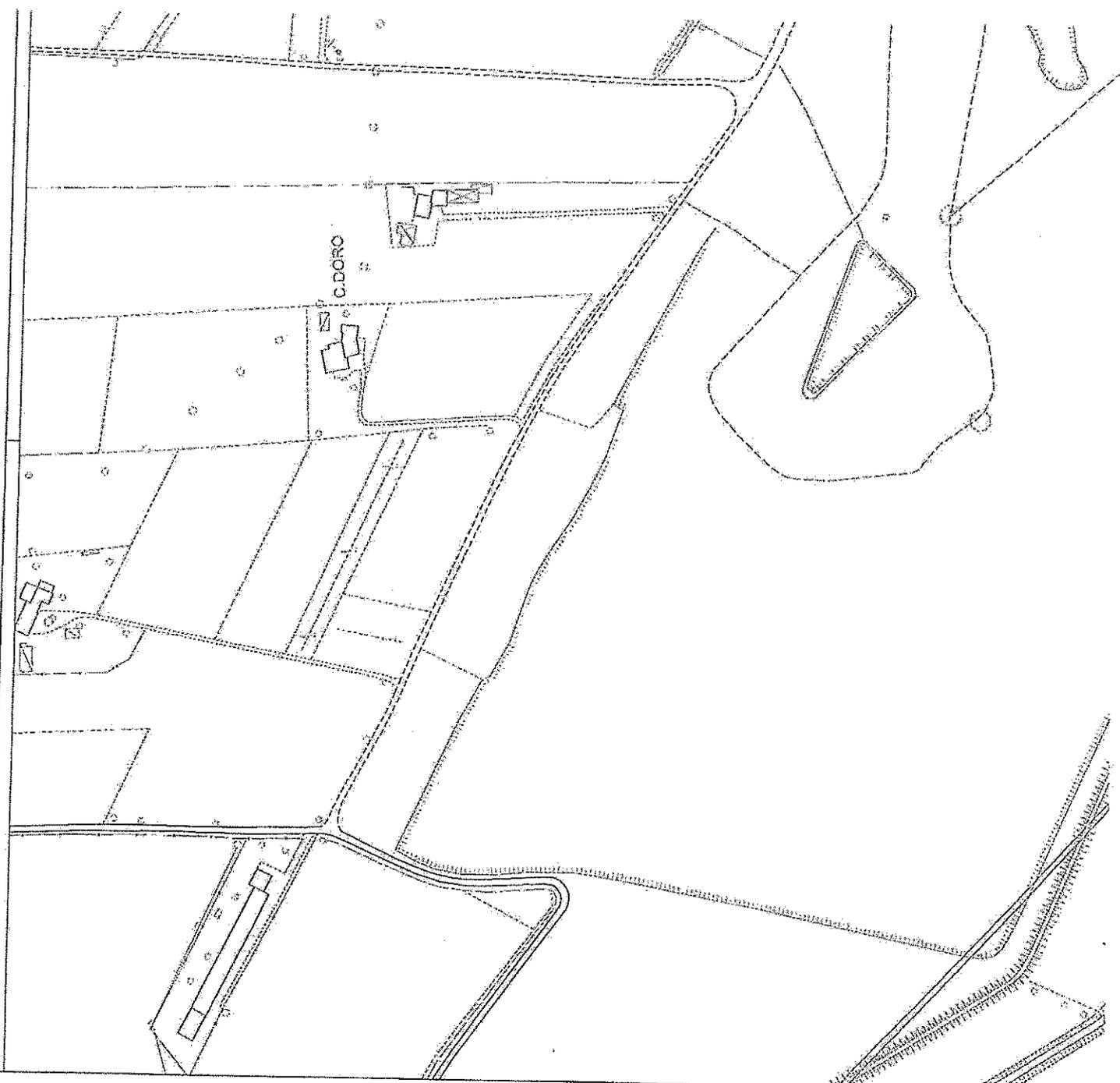
Roberto Cazzola Pianificatore territoriale



SCALA 1:1.000	PROV. TO	ATA	Compart. n°
D.M. 20/04/2003			TAVOLA 2.b

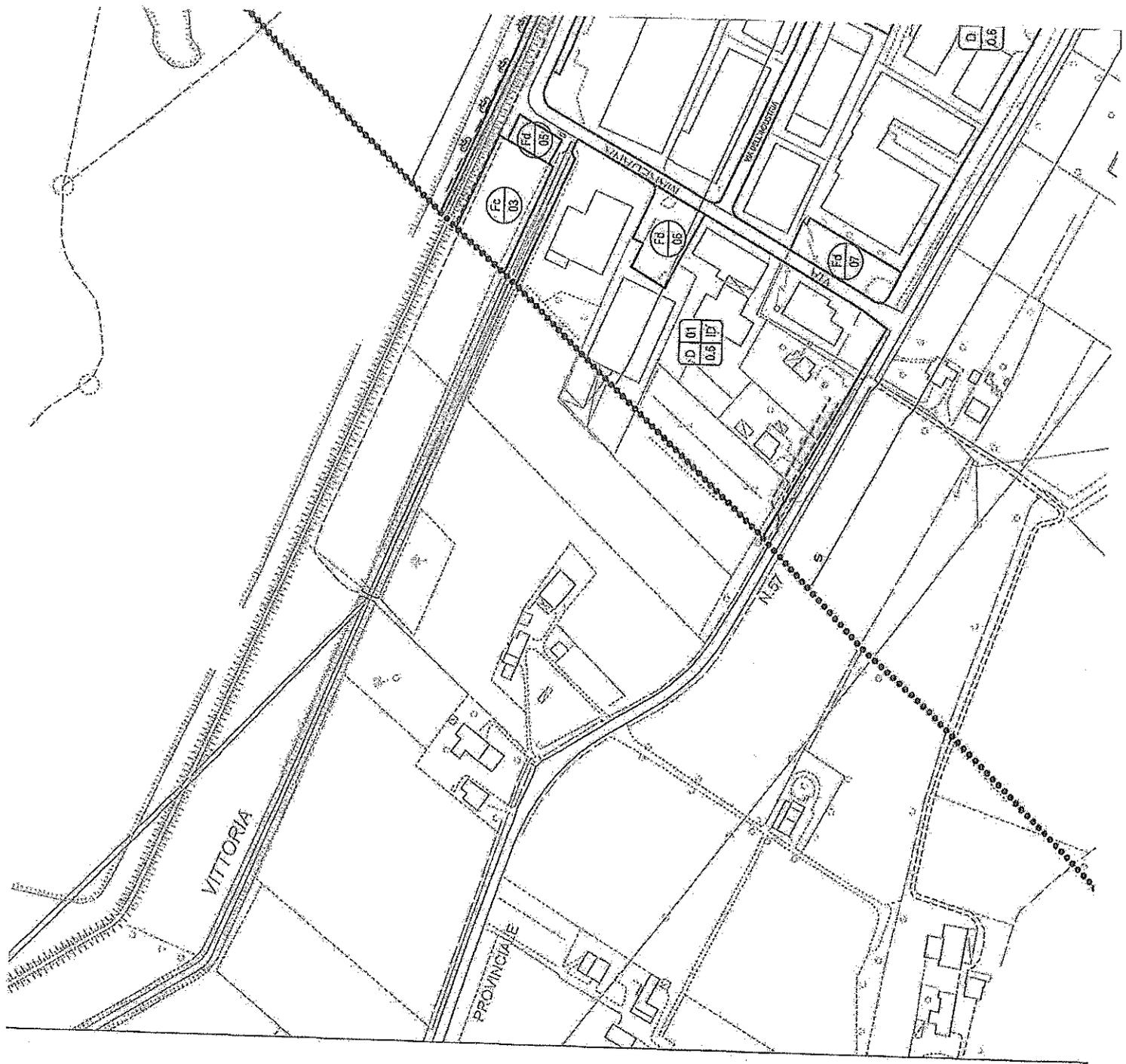
LEGENDA

-  confine comunale
-  perimetro zona territoriale omogenea (ZTO)
-  ZTO A
-  ZTO B - ZTO Bs - ZTO Bp



LEGENDA

-  confine comunale
-  perimetro zona territoriale omogenea (ZTO)
-  ZTO A
-  ZTO B - ZTO Bs - ZTO Bp
-  numero identificativo di zona
-  tipo di intervento:
- intervento diretto (ID - PR)
- indice fortificato
-  ZTO C
-  numero identificativo di zona
-  tipo di intervento:
- abbligo di PUA (PUA) o intervento diretto (ID)
- indice territoriale x 10⁶ (mc/ha)
-  strumento attuativo vigente e relativo numero di riferimento
-  ZTO D
-  numero identificativo di zona
-  tipo di intervento:
- intervento diretto (ID)
- obbligo di PUA
- indice di copertura
-  ZTO Fa - area per Estrazione
ZTO Fb - area per attrezzature di interesse comune
ZTO Fc - area attrezzata a parco e per il gioco e lo sport
ZTO Fd - area per parcheggi
-  numero di riferimento nella tavola e nelle tabelle del dimensionamento (con valore esecutivamente documentato)
-  fascia e zona di rispetto
-  fascia e zona di rispetto
-  fascia e zona di rispetto
-  fascia e zona di rispetto
-  fascia e zona di rispetto
-  fascia e zona di rispetto
-  fascia e zona di rispetto
-  fascia e zona di rispetto
-  fascia e zona di rispetto
-  fascia e zona di rispetto
-  fascia e zona di rispetto
-  fascia e zona di rispetto
-  fascia e zona di rispetto
-  fascia e zona di rispetto
-  fascia e zona di rispetto



MODULARIO
F. 19. rev. 407



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

Mod. 9 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

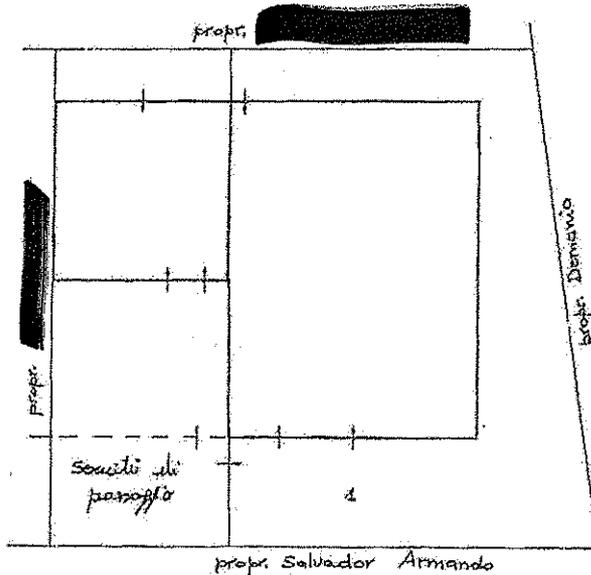
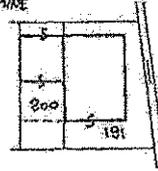
Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETI-LEGGI 13 APRILE 1939, N. 455)

Planimetria dell'immobile situata nel Comune di MASERADA SUL PIAVE Via DOLOMITI
Dino, ELABORATO PLANIMETRICO PER LA DIMOSTRAZIONE DELLA SUDDIVISIONE IN SUB.
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

ESTRATTO DI MAPPA 1:2000
COMUNE DI MASERADA SUL PIAVE
Fog. 9 MAPPA 191-200
RIF. TIPO MAPPALE N° 52113
DEL 3.6.1987



- MAPPALE 191
- SUB.1- AREA SCOPERTA
- SUB.2- LABORATORIO (P.T.)
- MAPPALE 200
- SUB.1- AREA SCOPERTA
- SUB.2- LABORATORIO (P.T.)

PIANO TERRA CON AREA SCOPERTA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

9-191 / 200 / PPPP

Compilata dal GEOM. BISETTO LUCIANO

(Titolo, nome e cognome dell'incaricato)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di TREVISO

DATA 16-3-87

Firma: Luciano Bisetto



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/08/2013 - Comune di MASERADA SUL PIAVE (F012) - < Sez. Urb. A - Foglio: 9 - Particella: 200 - Elaborato planimetrico >

MODULARIO
F. 100, 1000, - 497



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lirc
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

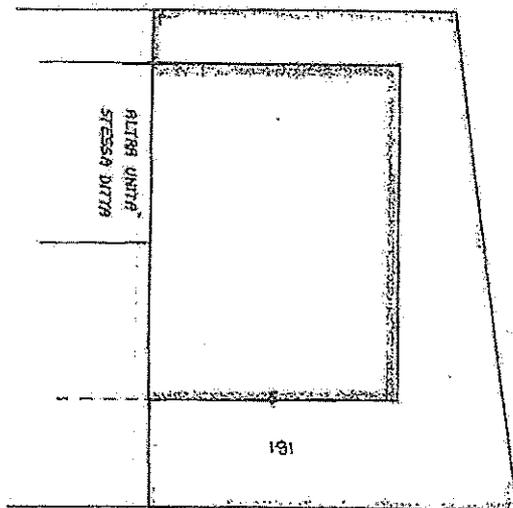
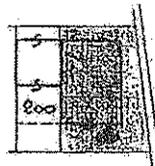
(R. D. ROBERTO-TRODE 13 APRILE 1910, N. 653)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MASERADA SUL PIAVE Via DOLOMITI

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO SUB 1

ESTRATTO DI MAPPA 1:2000
COMUNE DI MASERADA SUL PIAVE
FOG. 2 MAPPA 191



SVILUPPO DI MAPPA 1:500

AREA TOTALE mq 1524

AREA COPERTA mq 793

AREA SCOPERTA mq 731

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

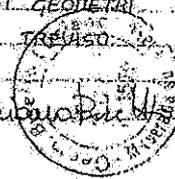
9-191-1

Compilata dal GEOM. BISETTO LUCIANO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TREVISO

DATA 16-3-87

Firma: [Signature]



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/08/2013 - Comune di MASERADA SUL PIAVE (F012) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 9 - Particella: 191 - Subalterno: 1 >

10 metri

MODULARIO
F. - Eg. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1936, N. 452)

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

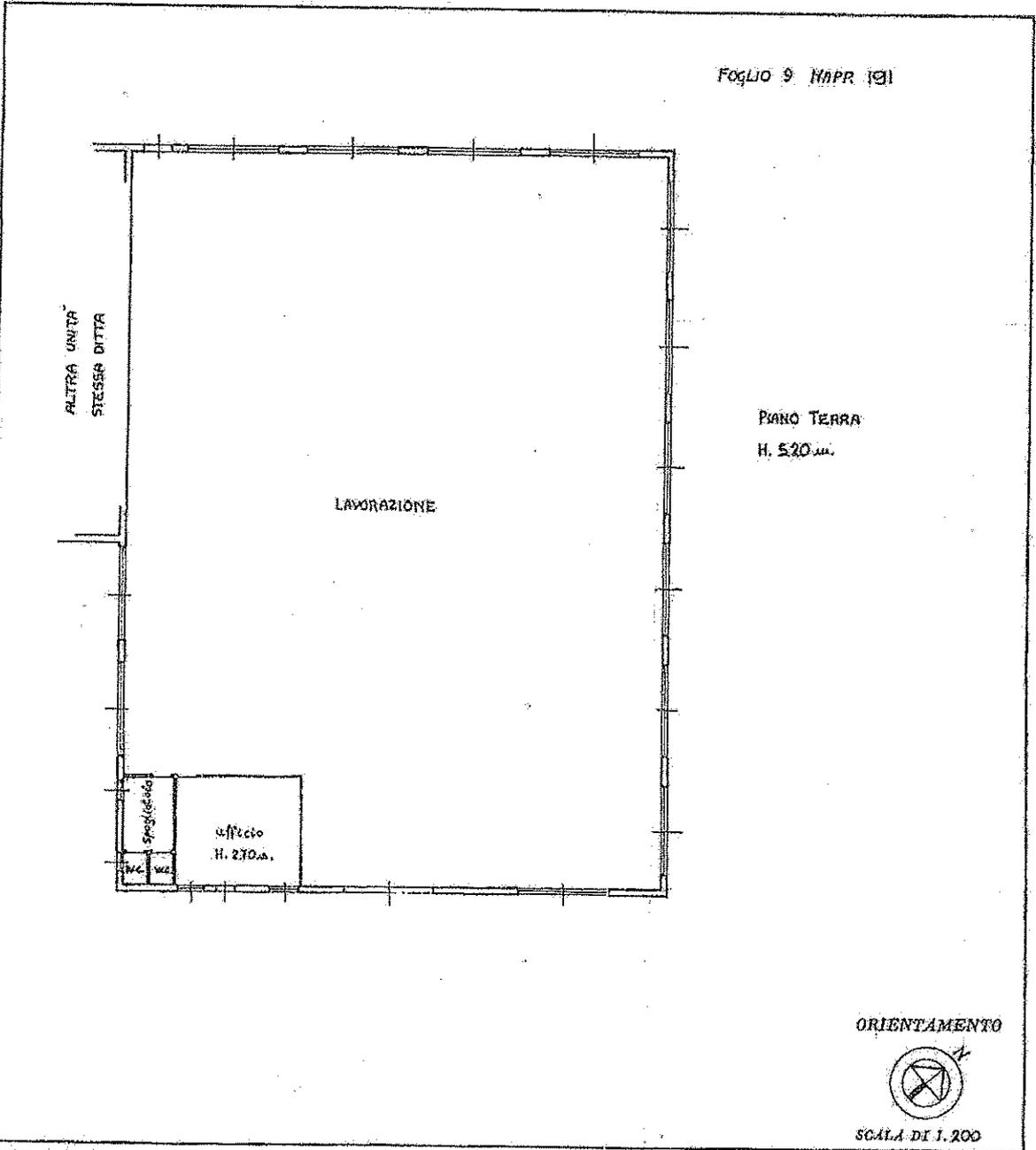
Lire
150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MASERADA SUL PIAVE Via DOLOMITI

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO SUB. 2

Foglio 9 MAPPA 101



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

9-191-2

Compilata dal GEOM. BISEITO LUCIANO
(Titolo, nome e cognome di ufficio)

Inscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TREVISO

DATA 16.3.87

Firma: Luciano Biseito



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/08/2013 - Comune di MASERADA SUL PIAVE (TV12) - Sez. Urb. A - Foglio: 9 - Particella: 191 - Subalterno: 2 >

10 metri

MODULARIO
F. - By. rend. - 497



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

Mod. B. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

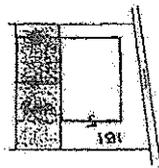
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETI-LIQUOR 11 APRILE 1938, N. 638)

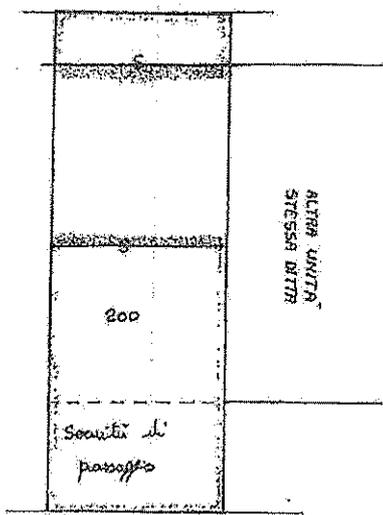
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MASERADA SUL PIAVE Via DOLOMITI

Ditta: [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO SUB. 1



ESTRATTO DI MAPPA 1:2000
COMUNE DI MASERADA SUL PIAVE
Fog. 9 MAPPA 200



SVILUPPO DI MAPPA 1:500

AREA TOTALE mq 850
AREA COPERTA mq 297
AREA SCOPERTA mq 553

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROF. N°

9-200-1

Compilata dal GEOM. BISETTO LUCIANO
(Indica, nome e cognome dell'incaricato)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TREVISO

DATA 16-7-87

Firma: [Signature]



10 metri

MODULARIO
F. 109, 1001 - 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1917, N. 651)

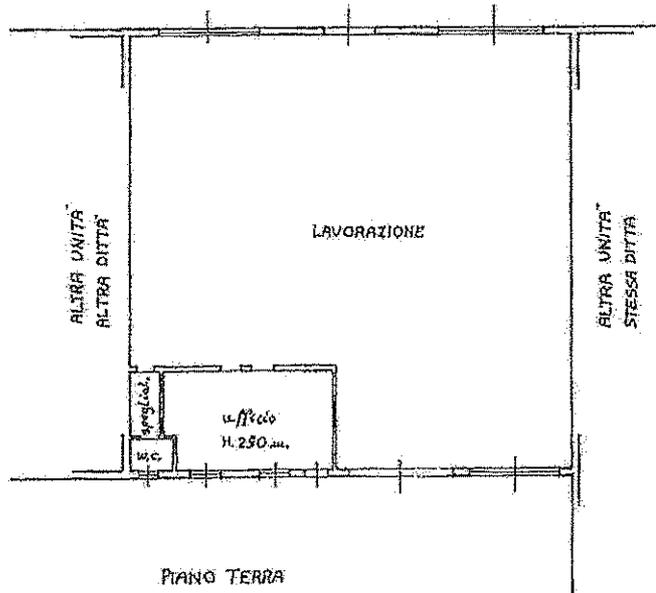
Lire
150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MASERADA SUL PIAVE Via DOLONZI

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO SUA 2

Foglio 9. MAPP. 200



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

9-200-2

Compilata dal GEOM. BISETTO LUCIANO
(Vedi nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di TREVISO

DATA 16-3-87

Firma: _____



Situazione del fabbricato - Situazione al 09/08/2013 - Comune di MASERADA SUL PIAVE (012) - Sez. Urb. A - Foglio: 9 - Particella: 200 - Subalterno: 2 - DOLOMITI piano: 1

10 metri

Documentazione fotografica

ALLEGATO 6

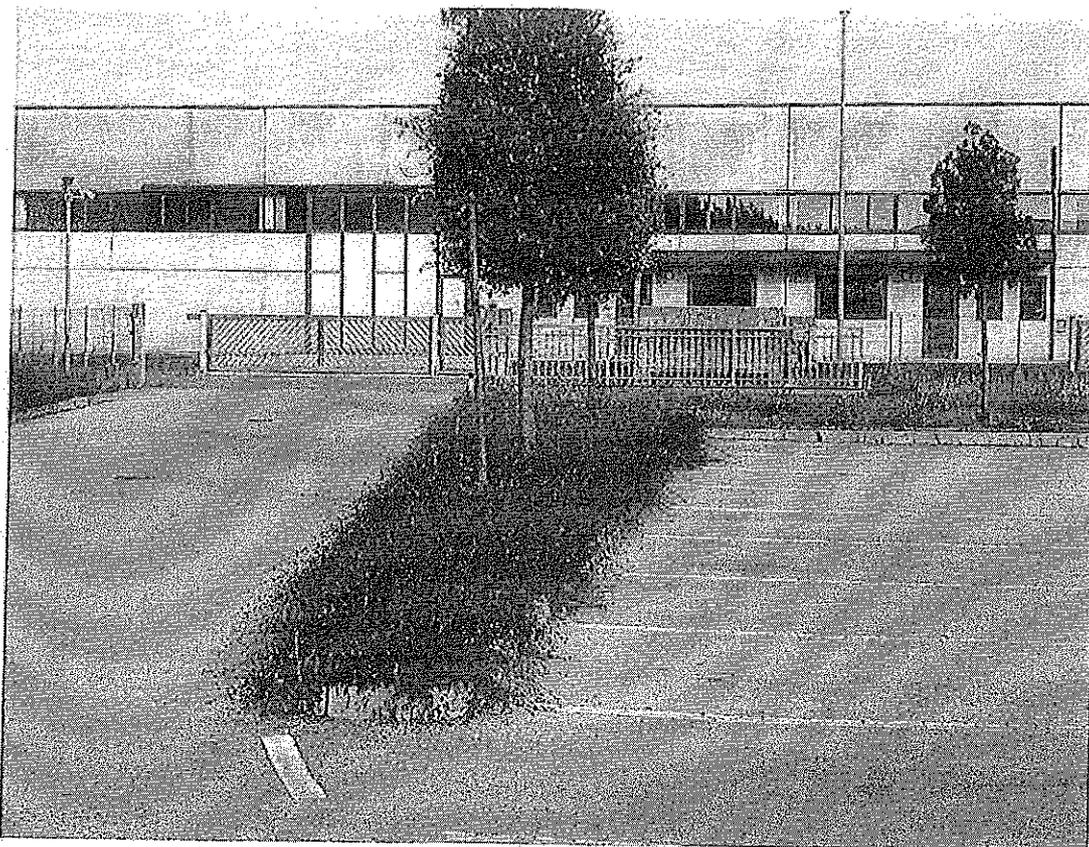


Foto n° 1 : Accesso da via Polveriera al mappale 920.



Foto n° 2 : Stato di fatto della particella 974.

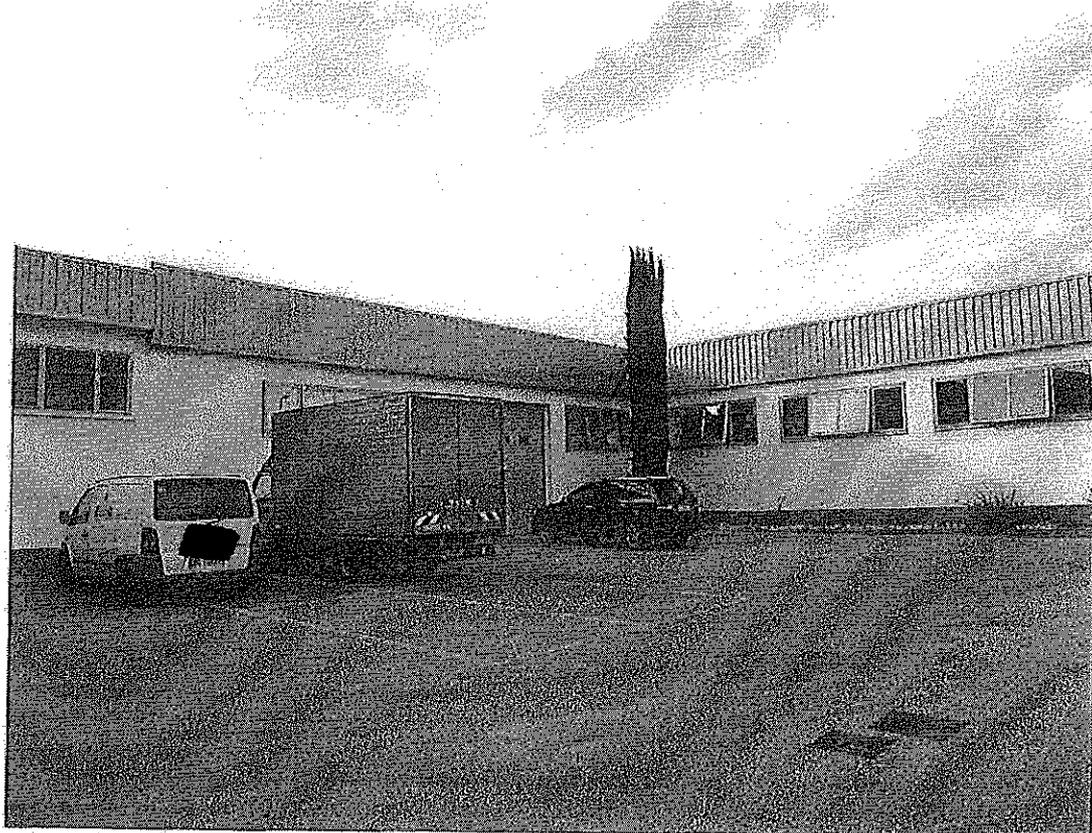


Foto n° 3 : Stato di fatto dell'area pertinenziale al fabbricato insistente sulla parcella 200.



Foto n° 4 : Stato di fatto delle aree pertinenziali verso via Dolomiti.

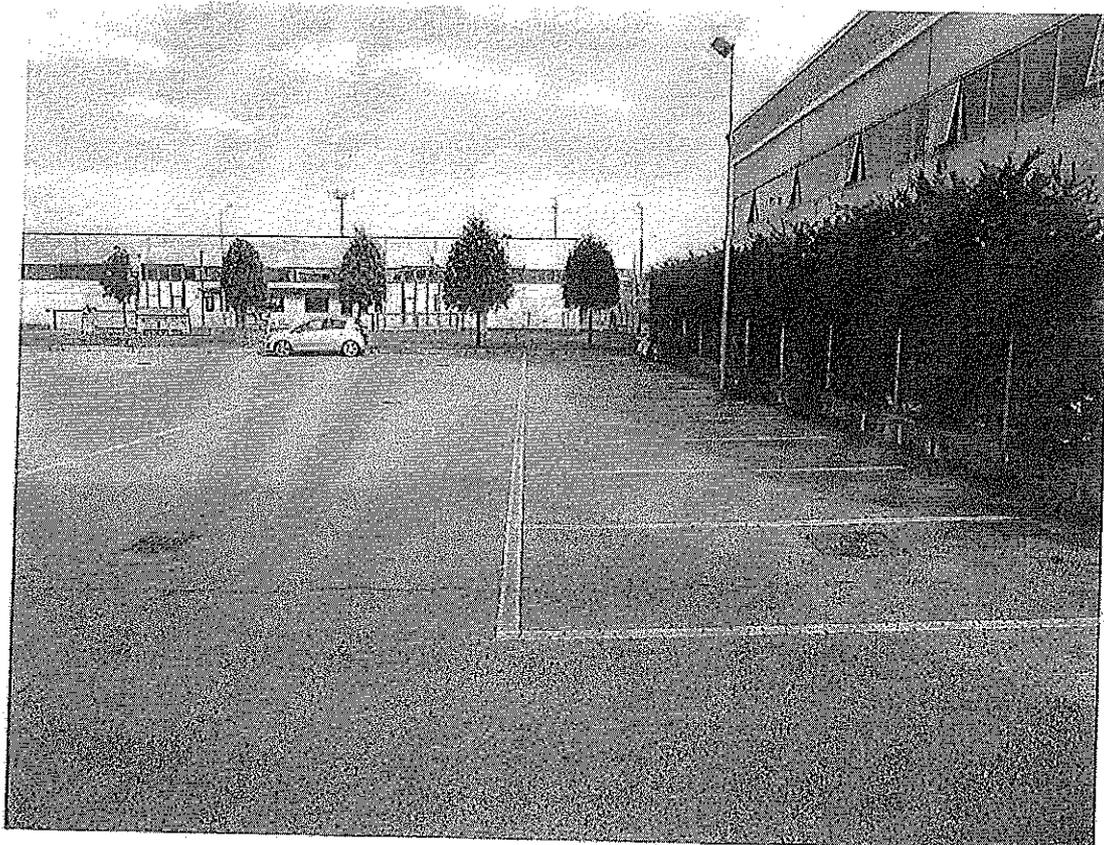


Foto n° 5 : Stato di fatto del mappale 920, attualmente adibito a parcheggio per la clientela.



Foto n° 6 : Immobile produttivo insistente sul mappale n° 200.

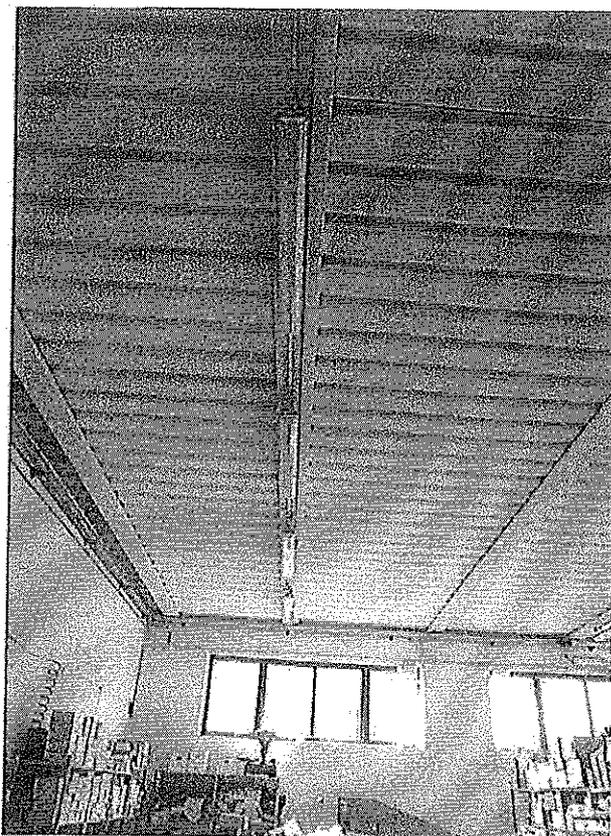


Foto n° 7 : Immobile produttivo – vista interna.



Foto n° 8 : Immobile produttivo – vista interna.



Foto n° 9 : Foro porta fra il fabbricato produttivo e quello adibito ad outlet.



Foto n° 10 : Immobile adibito ad outlet insistente sul mappale n° 191.



Foto n° 11: Immobile adibito ad outlet – vista interna.

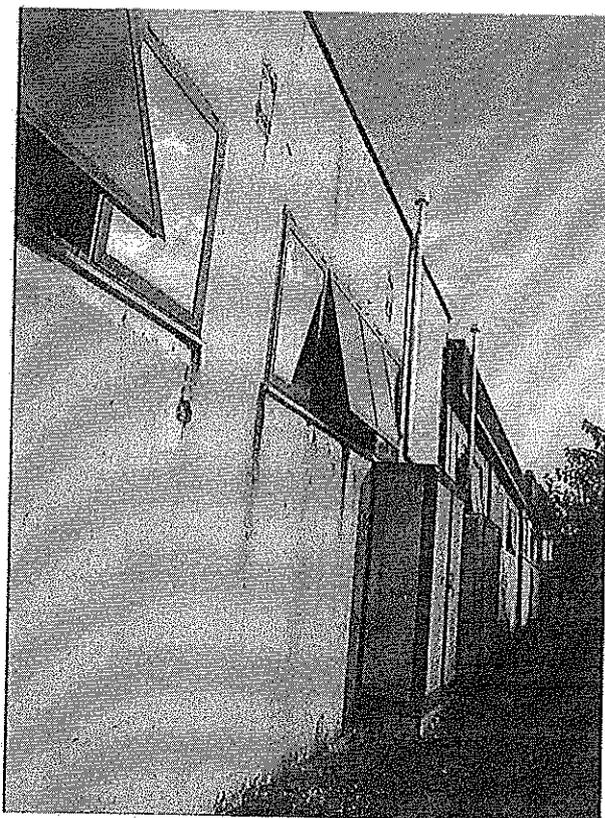


Foto n° 12: Caldaie murali allocate in armadi esterni al fabbricato.

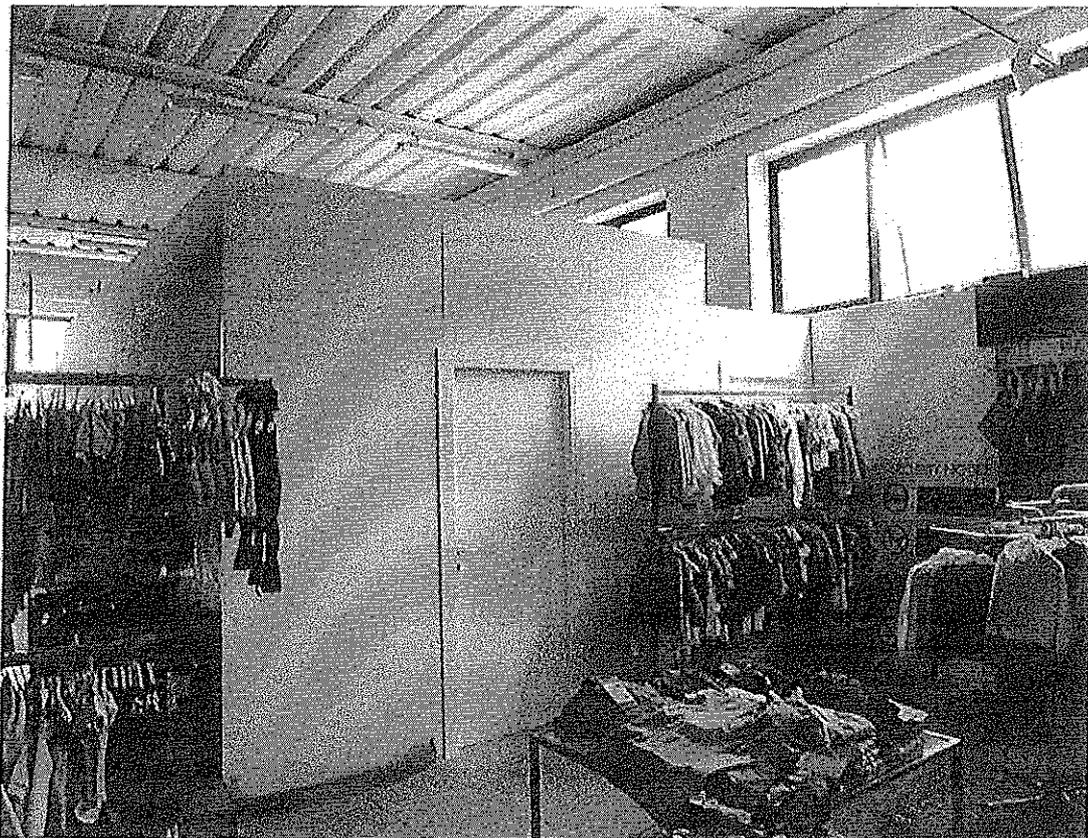


Foto n° 13 : Annesso interno in difformità.

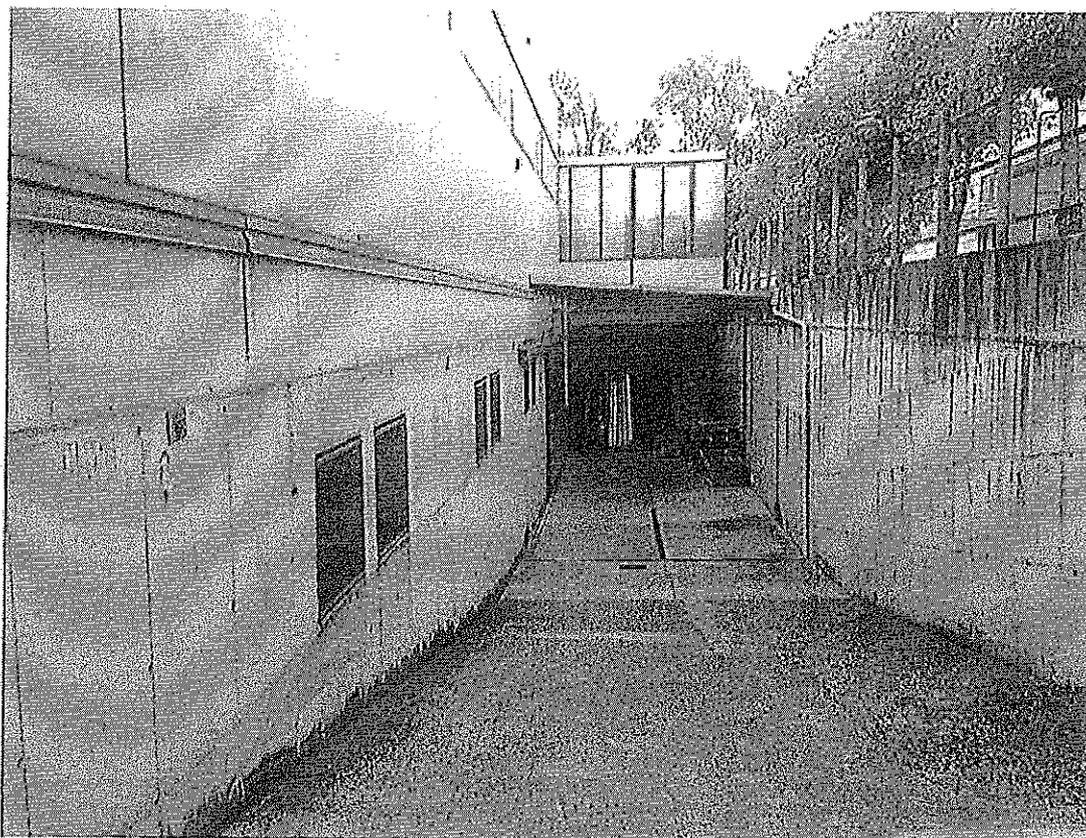


Foto n° 14 : Rampa per l'accesso al piano interrato del fabbricato in via Quarenza.

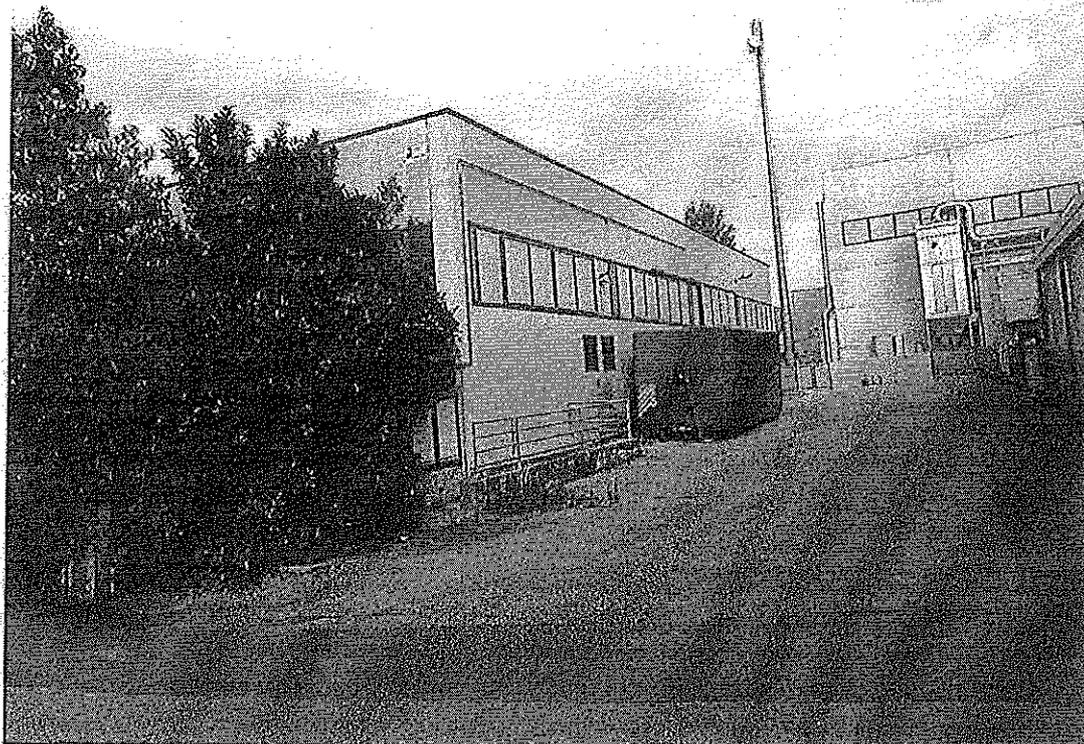


Foto n° 15 : Passaggio carrajo per l'accesso ad altra proprietà.



Foto n° 16 : Vista dell'immobile produttivo e dei relativi accessi carrai.

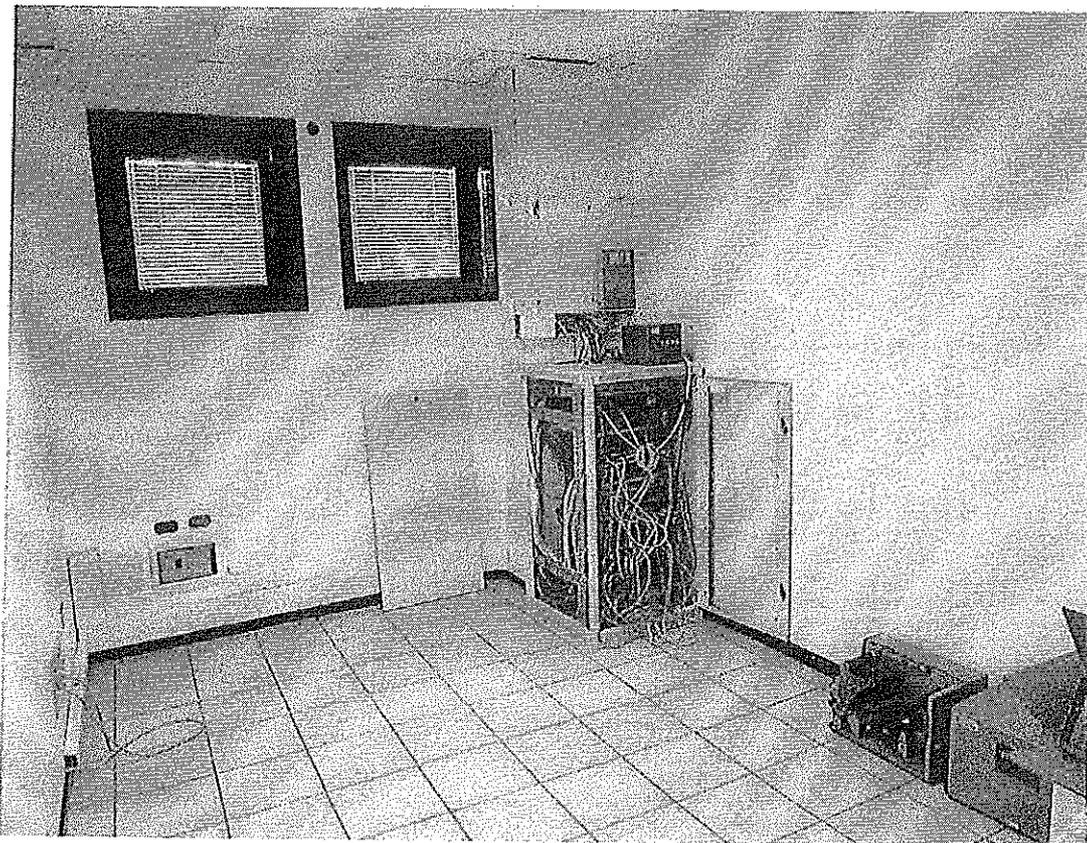


Foto n° 17 : Annesso adibito ad uffici – vista interna parziale.

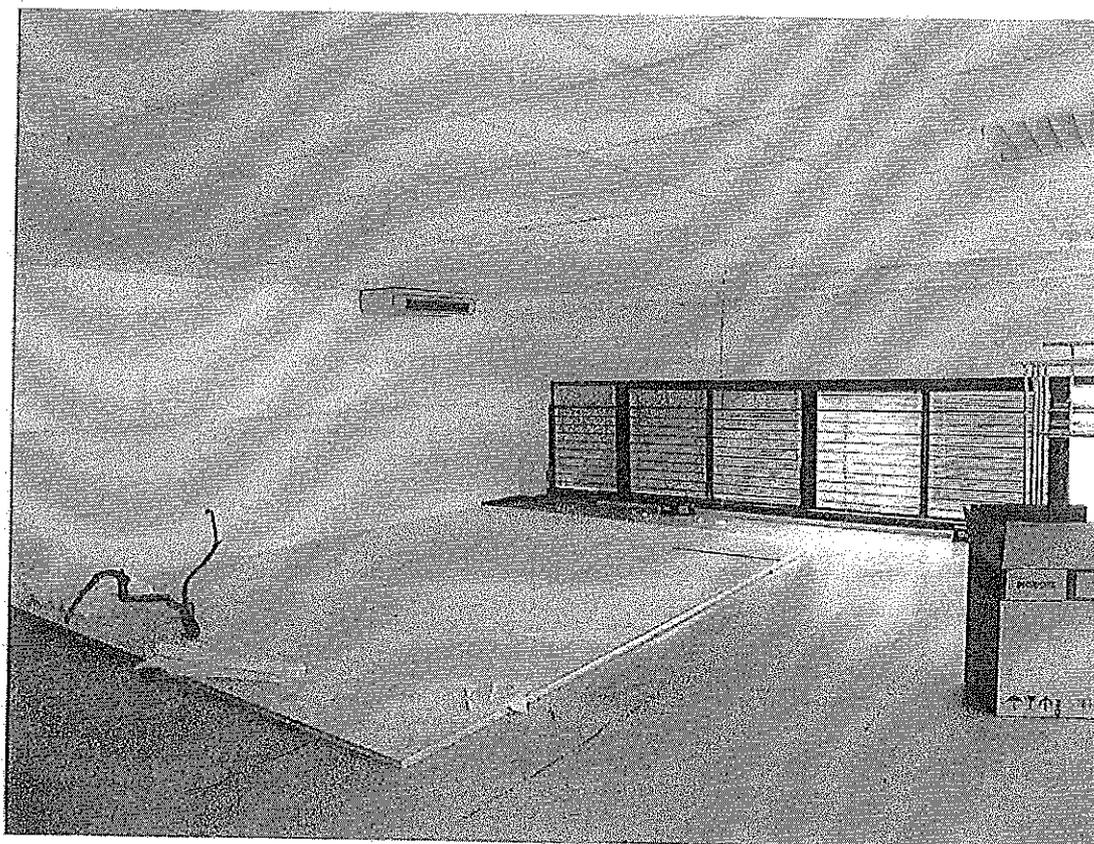


Foto n° 18 : Vano ubicato al di sopra dell'annesso adibito ad uffici.

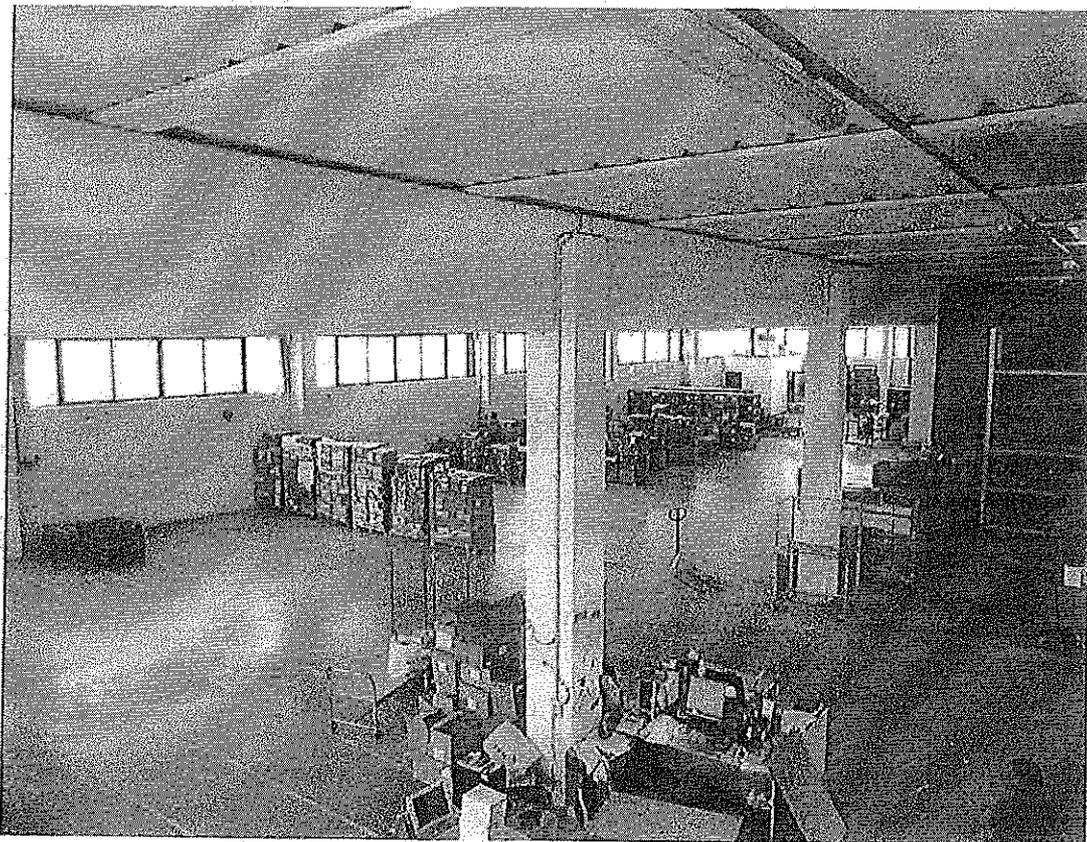


Foto n° 19 : Corpo fabbrica produttivo – vista interna.

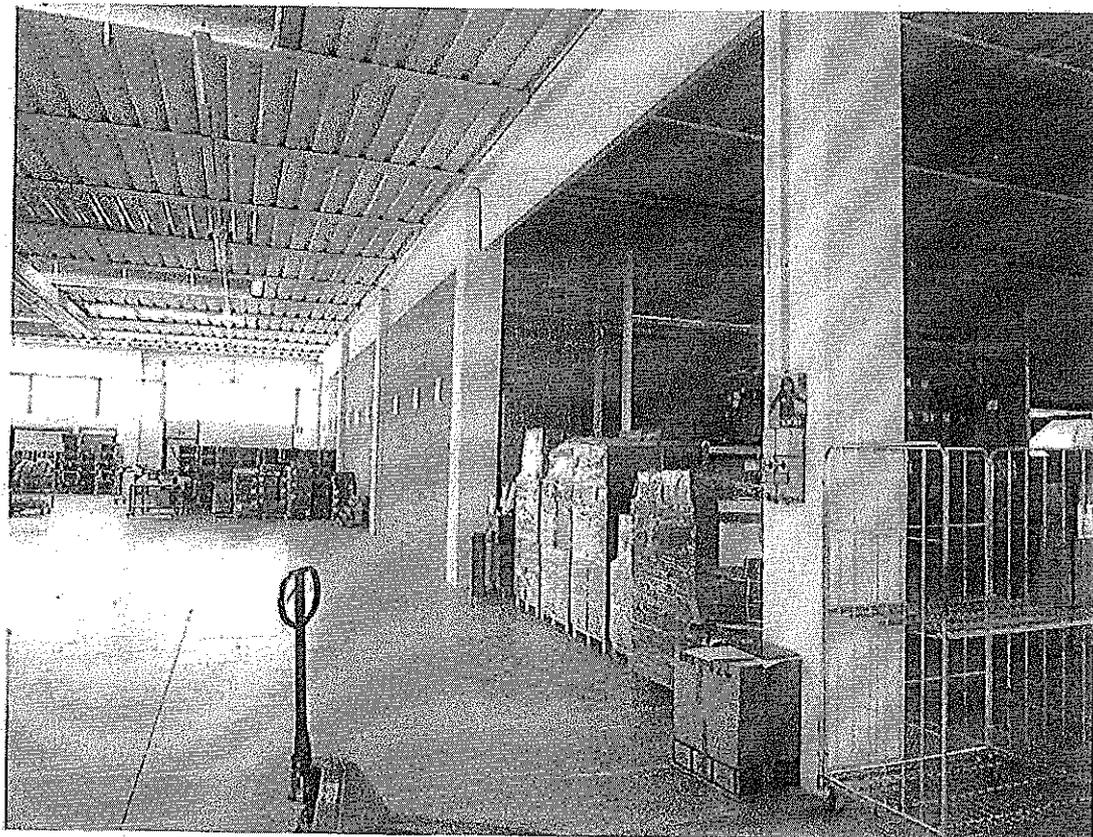


Foto n° 20 : Corpo fabbrica produttivo – vista laterale.



Foto n° 21 : Immobile di via Quarenza – vista del piano interrato.

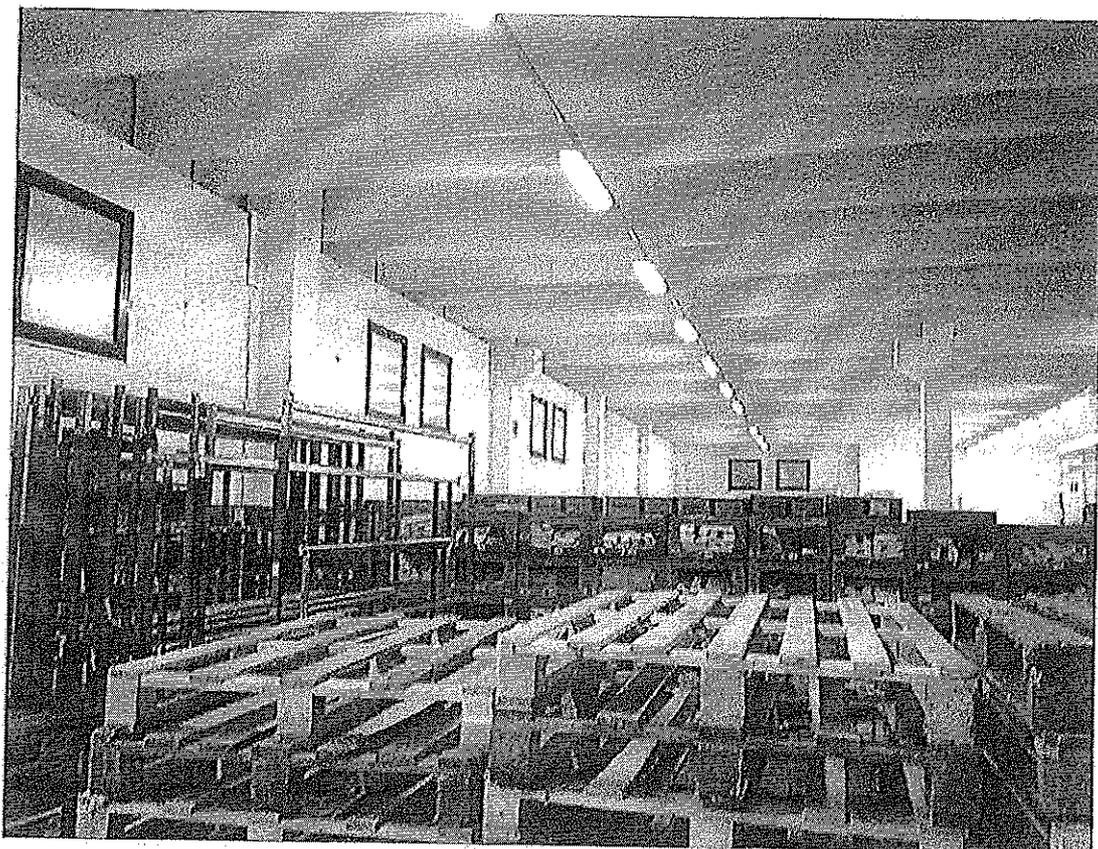


Foto n° 22 : Immobile di via Quarenza – vista del piano interrato.

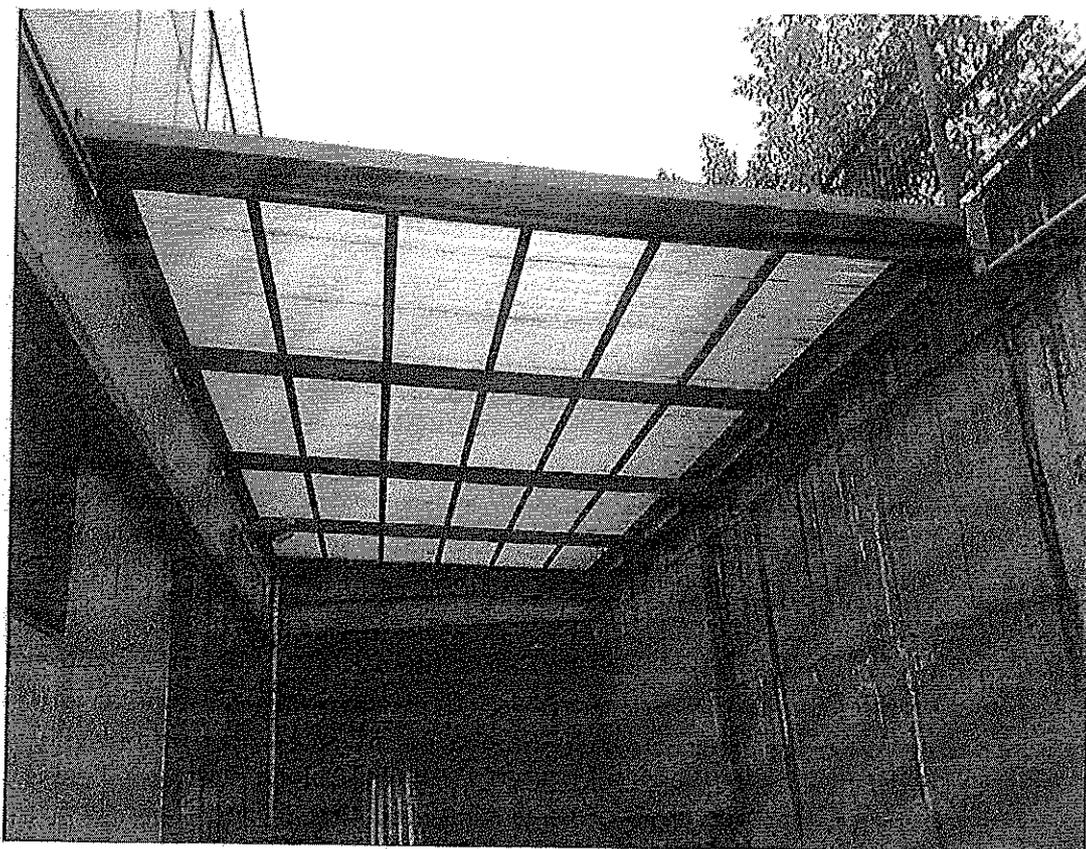


Foto n° 23 : Tettoia metallica nel fronte Est del complesso produttivo.



Foto n° 24 : Annesso adibito a fossa di carico.

ALLEGATO 7

Copia visura per soggetto al N.C.E.U. ed al N.C.T. completa di
mappa catastale.



Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/08/2013 - Ora: 20.12.15
Visura n.: T138474 Pag: 1

Finè

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 09/08/2013

Dati della richiesta	Denominazione: Torreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di TREVISO
Soggetto individuato:	[REDACTED]

1. Immobili siti nel Comune di MASERADA SUL PIAVE(Codice F012) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Doctr.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	8	814	-	PRATO	2	00 09 ha are ca		Dominicale Euro 0,03 L. 68	Agrario Euro 0,02 L. 36	SCRITTURA PRIVATA del 02/07/1998 n. 20119 .1/1998 in atti dal 26/11/1998	Annotazione
2	8	819	-	PRATO	2	00 13		Euro 0,05 L. 98	Euro 0,03 L. 52	SCRITTURA PRIVATA del 02/07/1998 n. 20119 .1/1998 in atti dal 26/11/1998	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: passaggi intermedi da esaminare

Immobile 2: Annotazione: passaggi intermedi da esaminare

Totale: Superficie 22 Redditi: Dominicale Euro 0,08 Agrario Euro 0,05

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 02/07/1998 Voltura n. 20119.1/1998 in atti dal 26/11/1998 Repertorio n.: 43156 Rogamex BARAVELLI FRANCESCO Sede: TREVISO Registrazione:			
Unità immobiliari n. 2 Tributi erariali: Euro 0,90			

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/08/2013 - Ora: 20:06:05
Visura n.: T138343 Pag: 1

Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/08/2013

Dati della richiesta	Comune di MASERADA SUL PIAVE (Codice: F012)		
Catasto Terreni	Provincia di TREVISO		
	Foglio: 8 Particella: 808		

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduc	Reddito	Dominicale	Agrario
1	8	808			ENTE URBANO	ha area ca 29 42					
Notifica				Partita			1				

Tipo mappale del 02/11/2005 n. 311502.1/2005 in atti del 02/11/2005 (protocollo n. TV0311502)

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 09/08/2013

Data: 09/08/2013 - Ora: 20.12.56

Segue

Visura n.: T138488 Pag: 3

Immobile 1: Annotazione: area scoperta

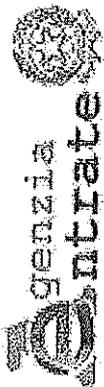
Totale: m² 756 Rendita: Euro 1.444,63

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.		DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1		[REDACTED]				[REDACTED]		(L) Proprietà per l/1	
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/04/2002. Trascrizione n. 12957.1/2002 in atti dal 19/07/2002 (protocollo n. 245617) Repertorio n. : 50509 Rogante: BARAVELLI				FRANCESCO CANDI Sede: TREVISO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA			

4. Unità Immobiliari site nel Comune di MASERADA SUL PIAVE (Codice F012) - 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	A	8	808	17			D/I			Euro 4.954,80	VIA QUERENGA piano: S1 -T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/01/2010 n. 287.1/2010 in atti dal 08/01/2010 (protocollo n. TV0003328) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione Notifica
2	A	8	808	18			C/S	I	350 m ²	Euro 668,81	VIA QUERENGA piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/01/2010 n. 288.1/2010 in atti dal 08/01/2010 (protocollo n. TV0003329) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
3	A	8	808	19			C/S	I	348 m ²	Euro 664,99	VIA QUERENGA piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/01/2010 n. 288.1/2010 in atti dal 08/01/2010 (protocollo n. TV0003329) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
4	A	8	808	20			D/I			Euro 3.272,60	VIA QUERENGA piano: T -I; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/01/2010 n. 287.1/2010 in atti dal 08/01/2010 (protocollo n. TV0003328) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione Notifica



Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio
Servizi Catastali

Infestazione degli immobili indicati al n. 5

Data: 09/08/2013 - Ora: 20.12.56
Visura n.: T138488 Pag: 5

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 09/08/2013

N.	I.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/02/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 9807 -1/2006 in atti dal 10/04/2006 Repertorio n. : 62791 Rogante: TALICE PAOLO Sede: TREVISO Registrazione: COMPRAVENDITA.		(1) Propria per 1/1

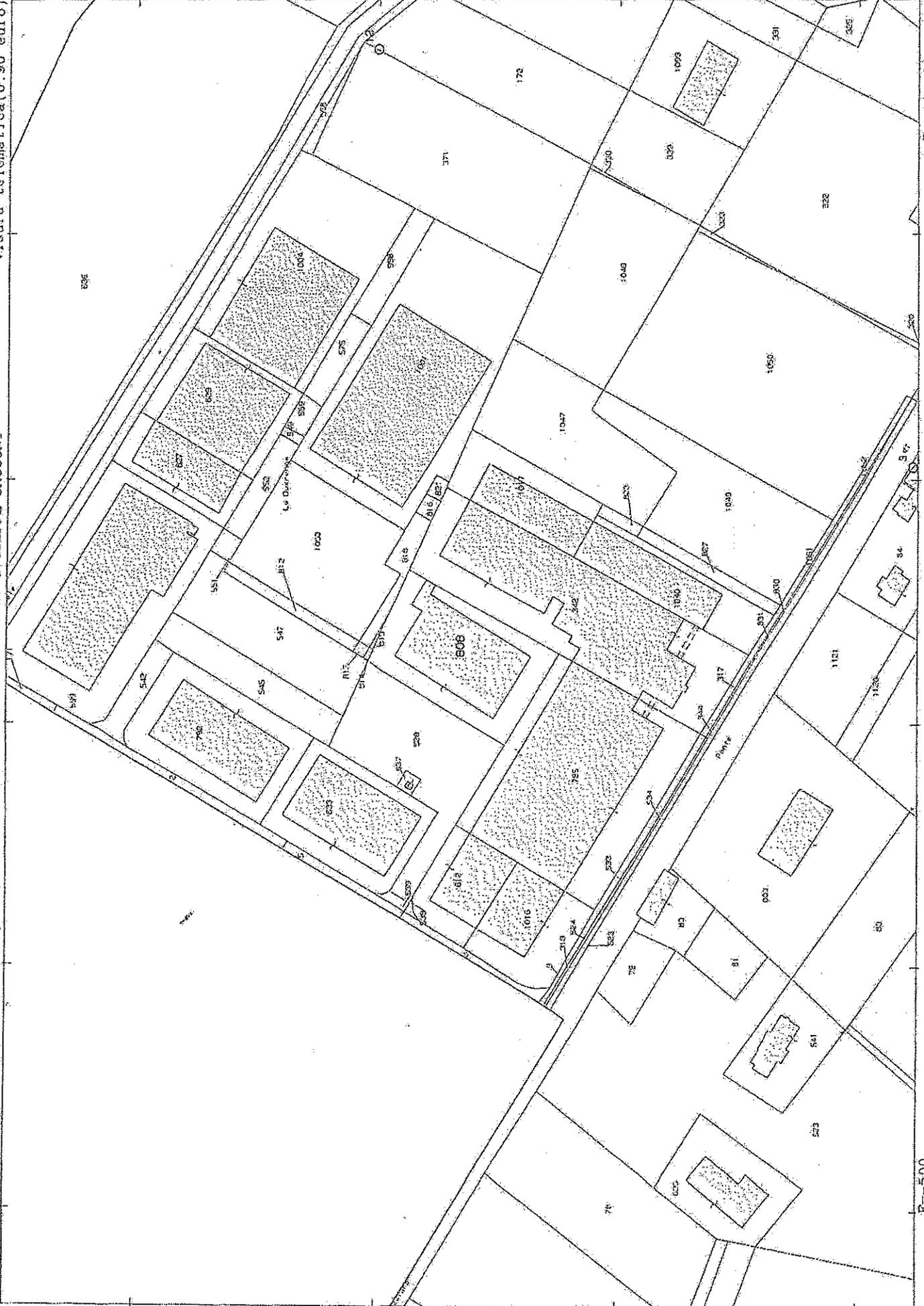
Totale Generale: m² 3286 Rendita: Euro 11.561,90

Totale Generale: Superficie 01.31 Redditi: Dominicale Agrario

Unità immobiliari n. 10

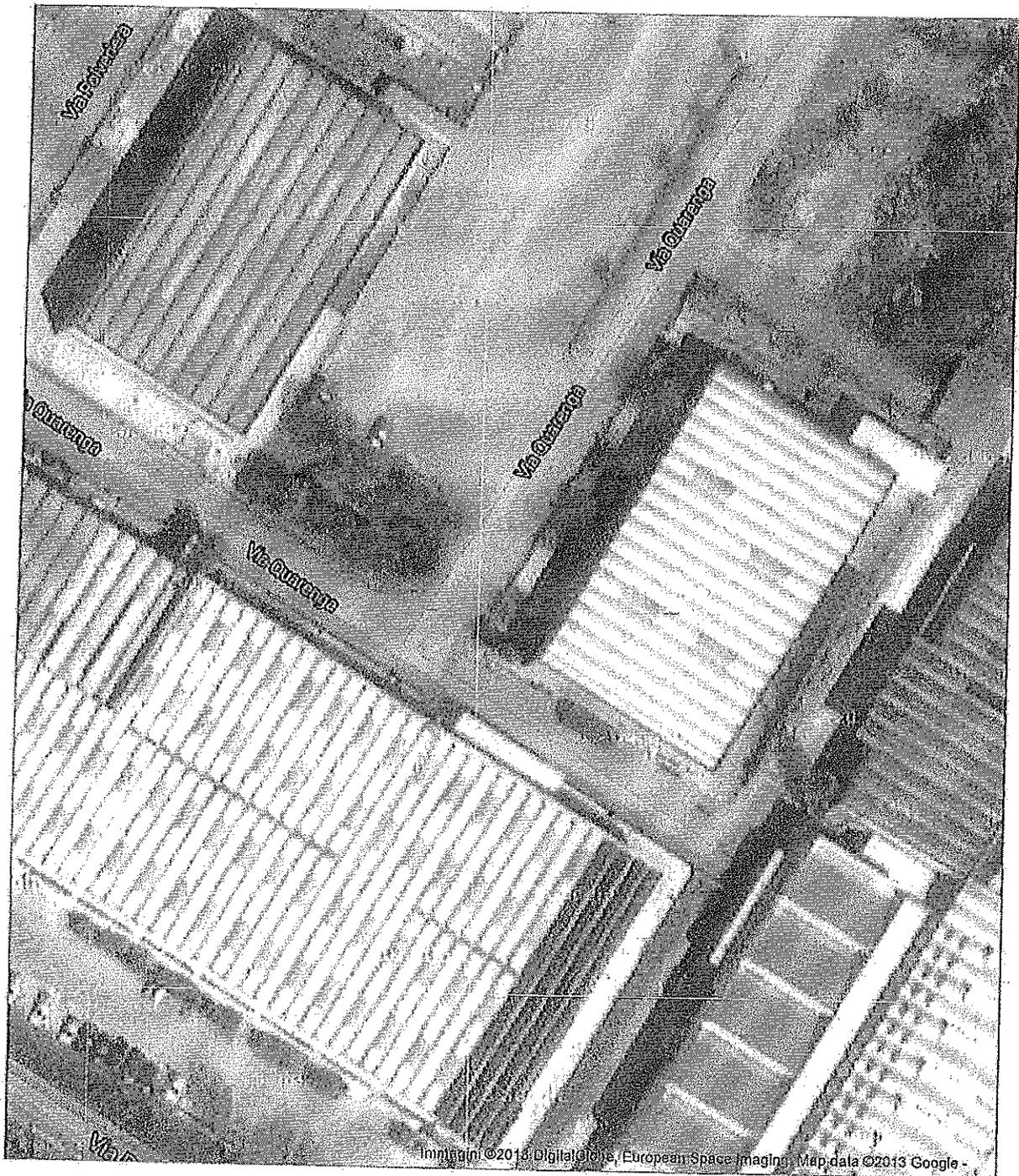
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Google

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



ALLEGATO 9

Planimetrie catastali del complesso produttivo di via Quarenga

Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: MASERADA SUL PIAVE

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione		Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
MASERADA SUL PIAVE		A	n° civ	§	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
Sub	UBICAZIONE via/piazza			Piani				
1	via querenga						SOPPRESSO CON VAR.F02717/97	
2	via querenga						SOPPRESSO CON VAR.F02717/97	
3	via querenga			T			DEPOSITO CON CORTE ESCLUSIVA DI MQ .378 . SOPPRESSO E SOSTITUITO DAI SUB .12 E 13 PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO .	
4	via querenga			T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB .3 DI MQ .378 . SOPPRESSO E SOSTITUITO DAI SUB .12 E 13 PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO .	
5	via querenga			T			DEPOSITO CON CORTE ESCLUSIVA DI MQ .139 . SOPPRESSO E SOSTITUITO DAI SUB .14 E 15 PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO .	
6	via querenga			T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB .5 DI MQ .139 . SOPPRESSO E SOSTITUITO DAI SUB .14 E 15 PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO .	
7	via querenga			SI			DEPOSITO , SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL SUB .17 PER MODIFICHE INTERNE ED ATTRIBUZIONE DI NUOVA AREA SCOPERTA	
8	via querenga			SI-T			CORTE ESCLUSIVA DI MQ .63 E RAMPA DI ACCESSO AL PIANO INTERRATO . SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL SUB .17	
9	via querenga			T			DEPOSITO . SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL SUB .16 PER AMPLIAMENTO	
10	via querenga			T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB .9 DI MQ 574 . SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL SUB .16 PER AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO	
11	via querenga			T			AREA URBANA DI MQ.30.	
12	via querenga			T			LABORATORIO . DAL SUB .3 PER CAMBIO D'USO . SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL SUB .19 PER MODIFICHE INTERNE E DELLA CORTE ESCLUSIVA .	
13	via querenga			T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB .12 DI MQ .378 . DAL SUB .4 . SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL SUB .19 .	
14	via querenga			T			LABORATORIO . DAL SUB .5 PER CAMBIO D'USO . SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL SUB .18 PER MODIFICHE INTERNE .	
15	via querenga			T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB .14 DI MQ .139 . DAL SUB .6 . SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL SUB .18 .	
16	via querenga			T			DEPOSITO CON CORTE ESCLUSIVA DI MQ .509 . DAI SUB .9 E 10 PER AMPLIAMENTO . SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL SUB .20 PER MODIFICHE INTERNE	
17	via querenga			SI-T			DEPOSITO CON CORTE ESCLUSIVA DI MQ .503 . DAI SUB .7 E 8 PER MODIFICHE INTERNE ED ATTRIBUZIONE NUOVA AREA SCOPERTA .	
18	via querenga			T			LABORATORIO . DAI SUB .14 E 15 PER MODIFICHE INTERNE .	
19	via querenga			T			LABORATORIO . DAI SUB .12 E 13 PER MODIFICHE INTERNE E MODIFICA DELL'AREA SCOPERTA .	
20	via querenga			T-I			LABORATORIO . DAL SUB .16 PER MODIFICHE INTERNE .	

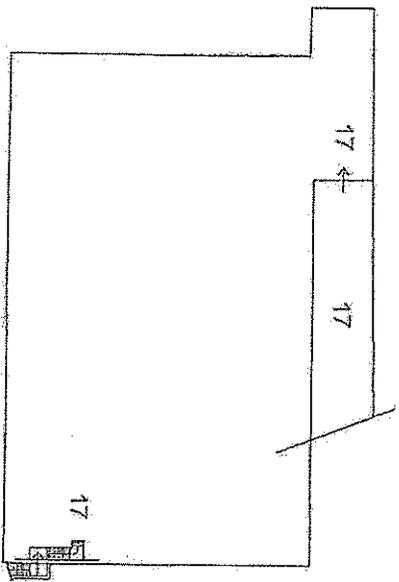
Unità immobiliari n. 20

Tributi erariali: 0,00

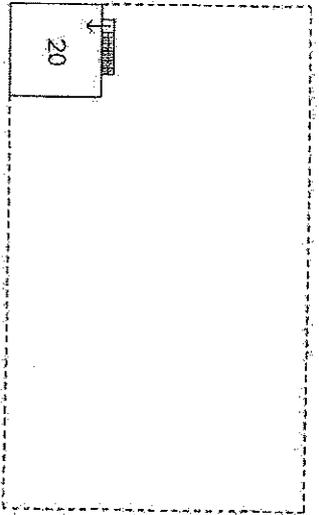
Visura telematica

Agenzia del Territorio
 Comune di MASE
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Treviso

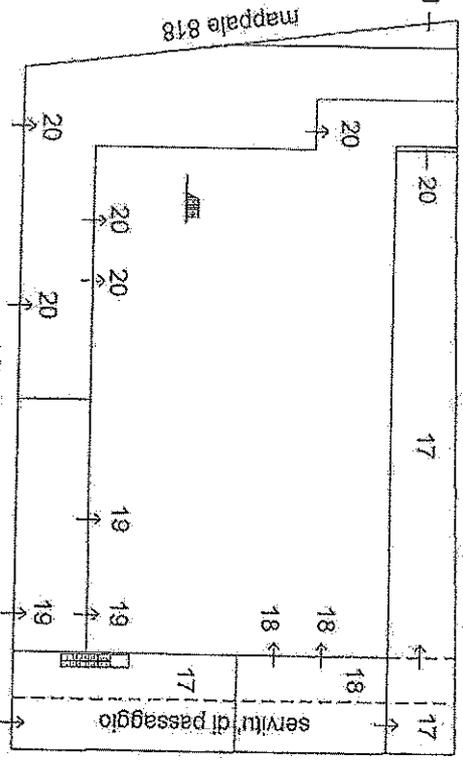
ELABORATO ELETTRONICO
 Elaborato da: Sergio Paolo
 ALFA SUI MALIZI (MIL) - Sc. L. n. 44/1995 - Part. IVA n. 01100000103
 Comune di Maserada Sul Piave
 Sezione: A Foglio: 8
 Particella: 808
 Tipo Mappale n. 170045305 del 11/02/2009
 Scala 1 : 500



PIANO PRIMO
 SOTTOSTRADA



PIANO PRIMO

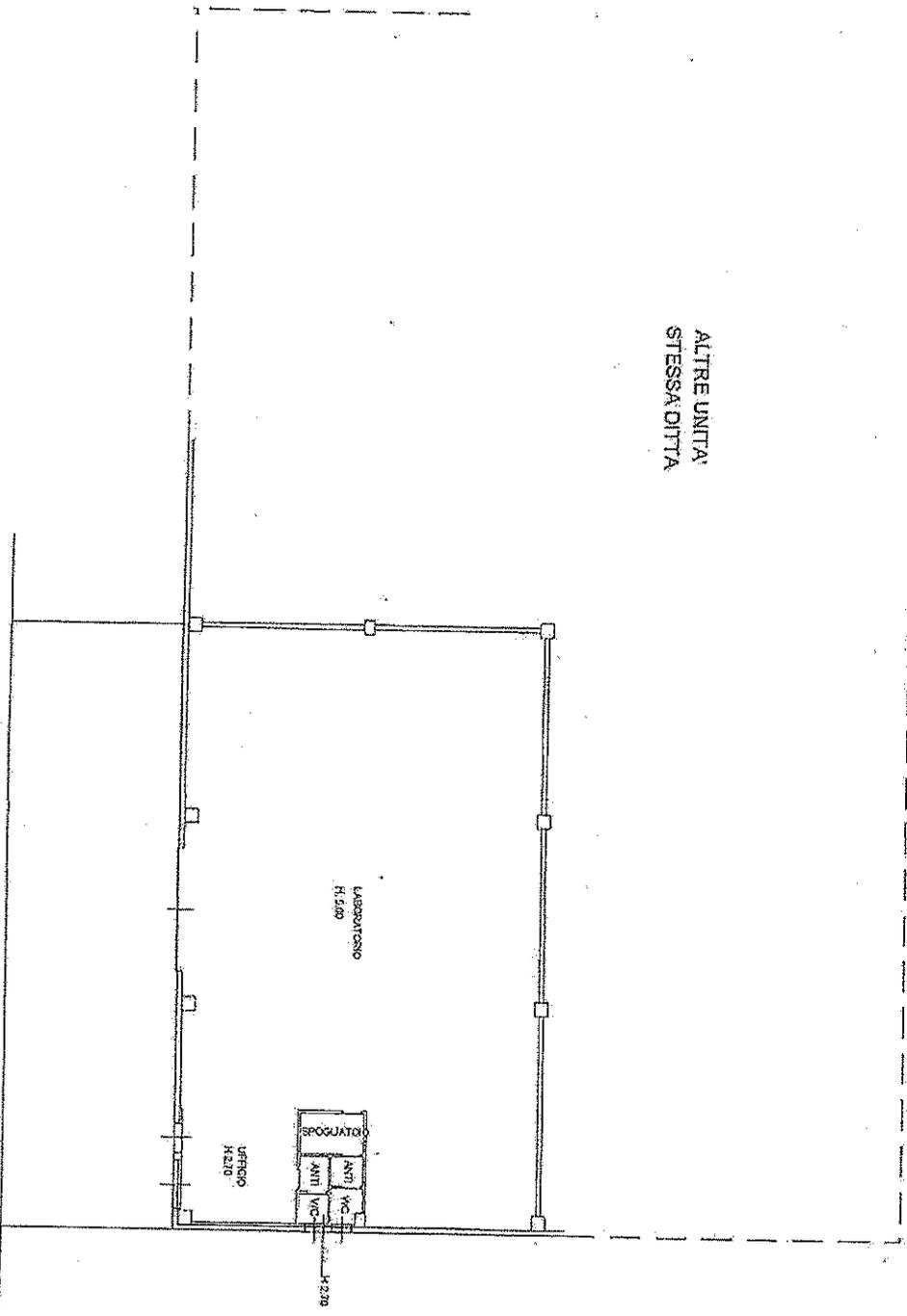


PIANO TERRA



Agenzia del Territorio CANTONE FABBRIGEMPI Ufficio provinciale di Treviso		Dominazione professionale n. TY0045505 del 11/02/2009 Sez. Urb. A - Foglio 8 - Particella 808 - Subalterno 19 Particella di n. 19 in Comune di Maschada sul Flavio Via Quaranga cat.		Identificativo Catastrale: Sezione 2 Foglio 8 Particella 808 Subalterno 19		Compilata da: Roberto Paolo Ippolito all. abbi Coeselli Prov. Treviso N. 2295	
Piano: Edificio Fabbricati - Situazione al 16/02/2013 Foglio 8 - n. 19 Fonte scelti: QUERENGA piano: 19 Foglio 8 - n. 19 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiodente: A3(297x420)		Scala 1: 200		n. T18685 - Rischiodente: CLTNOI.69B15F4070		n. T18685 - Rischiodente: CLTNOI.69B15F4070	

ALTRE UNITA'
STESSA DITTA



PIANO TERRA
CON CORTE ESCLUSIVA

1:200 01



Completata da:
Regio: Pavia
Terzetto all'anno:
Decreto:
Prov. Terzetto

Identificativo Catastrale:
Sezione: A
Foglio: 8
Particella: 308
Subalterno: 18

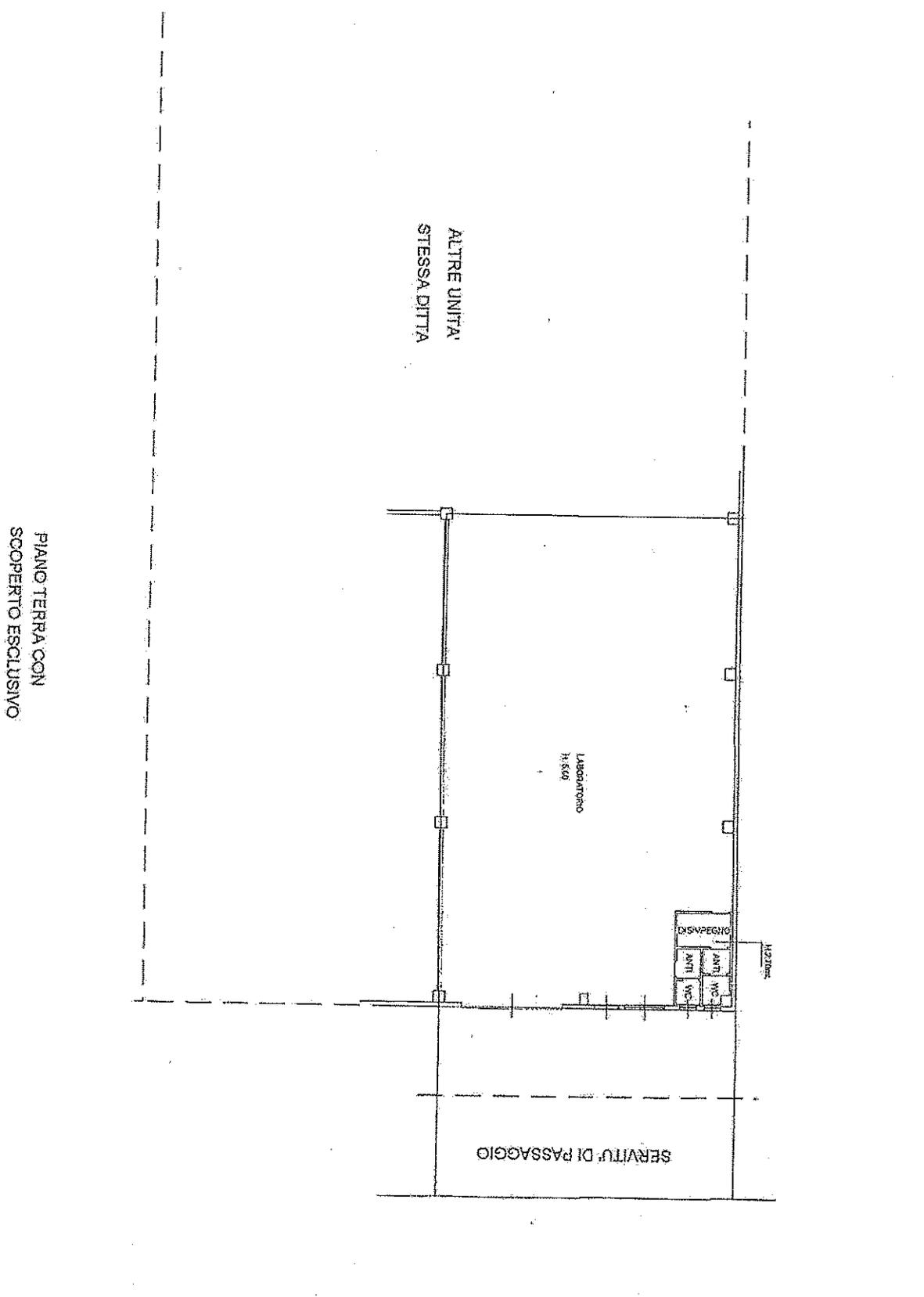
cat.

Architettura preesistente n. TV0045505 del 11/02/2009
Scheda: A - Scheda: A - Foglio: 8 - Particella: 308 - Subalterno: 18
Pianimetria di r.l. n. 11.98. in Comune di Masenza sul Pave
Via Quercuga

Agenzia del Territorio
COMUNISTOERABBRICATELLE
Ufficio provinciale di
Trevi

Scala 1:200

n. 1



PIANO TERRA CON
SCOPERTO ESCLUSIVO

10 metri



Data: 16/02/2013 - n. 116319 - Richiedente: CL/INGL69B15L4070
 Totale scelti: 1
 Formato di requisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesta: A3(297x420)

Agenzia del Territorio
CANTASIO FABBRICAZIONI
 Ufficio provinciale di
 Treviso

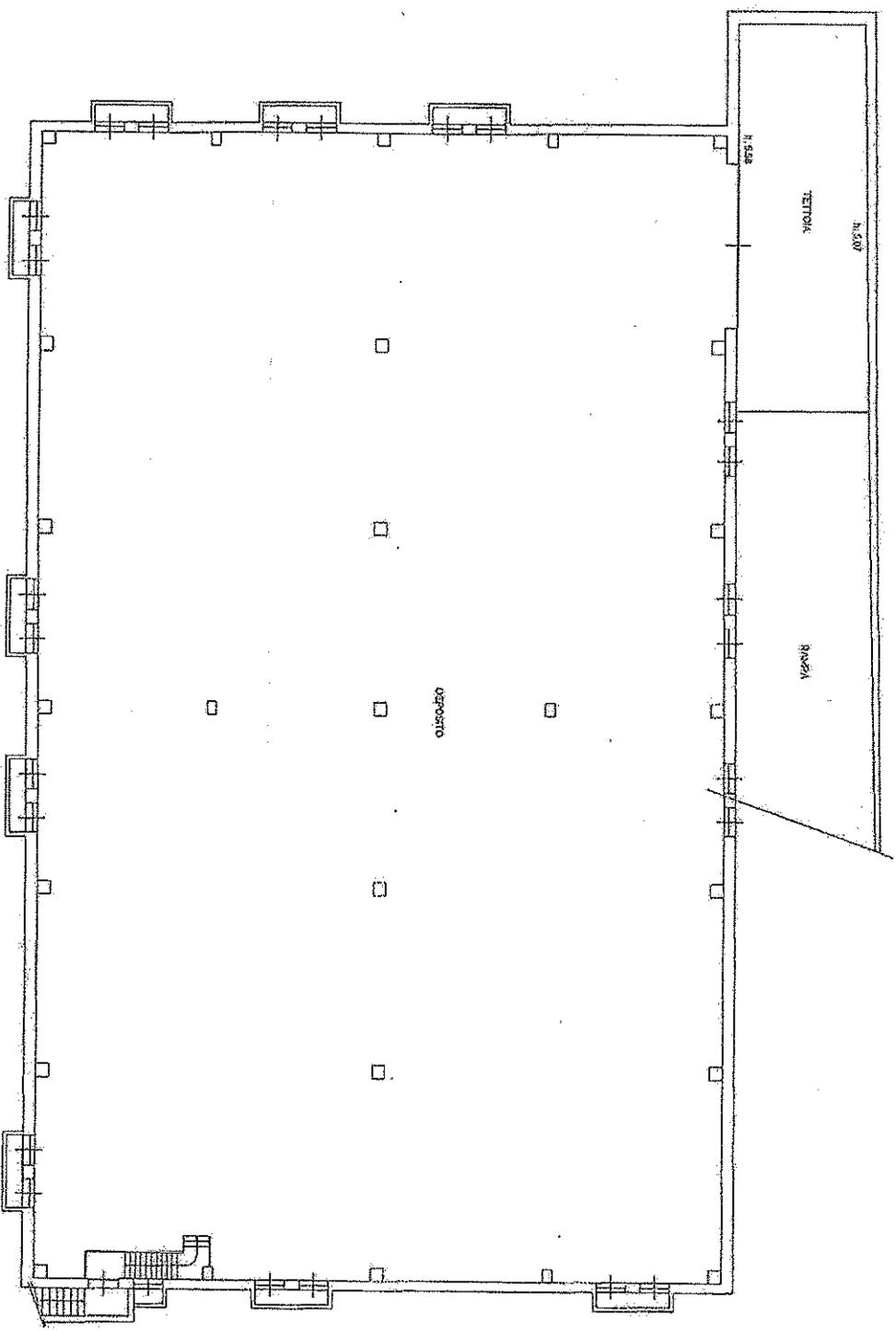
Destinazione professionale n. 170043505 del 11/02/2009
 Sez. II - Sez. II/10 - Particella 808 - Subalterno 17
 Planimetria di n. 1/11 in Comune di Montebelluna sul Piave
 Via Quarenga
 cat.

Identificazione catastale:
 Sezione: A
 Foglio: 8
 Particella: 808
 Subalterno: 17

Compilata da:
 Roberto Fazio
 Redatto all'atto:
 geom. Fazio

N. 2236

1/2



PRIMO PIANO SOTTOSTRADA
 H=4,50m

metri 01



Completata da:
Riguarda Prolo:
Iscritto all'Albo:
Geometri
Prov. Treviso

Identificativa Catastrale:
Sezione: 2
Foglio: 8
Particella: 808
Subalotomi: 47

cat.

Particella catastale professionale n. T16045505 del 11/02/2009
- < Sez. Urb. A - Foglio: 8 - Particelle: 808 - Subalotomi: 47 >
In Comune di Maserada sul Piave.
Via Querenza

TREVISO

Ufficio provinciale di

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICAZIONI

Situazione al 15/02/2013

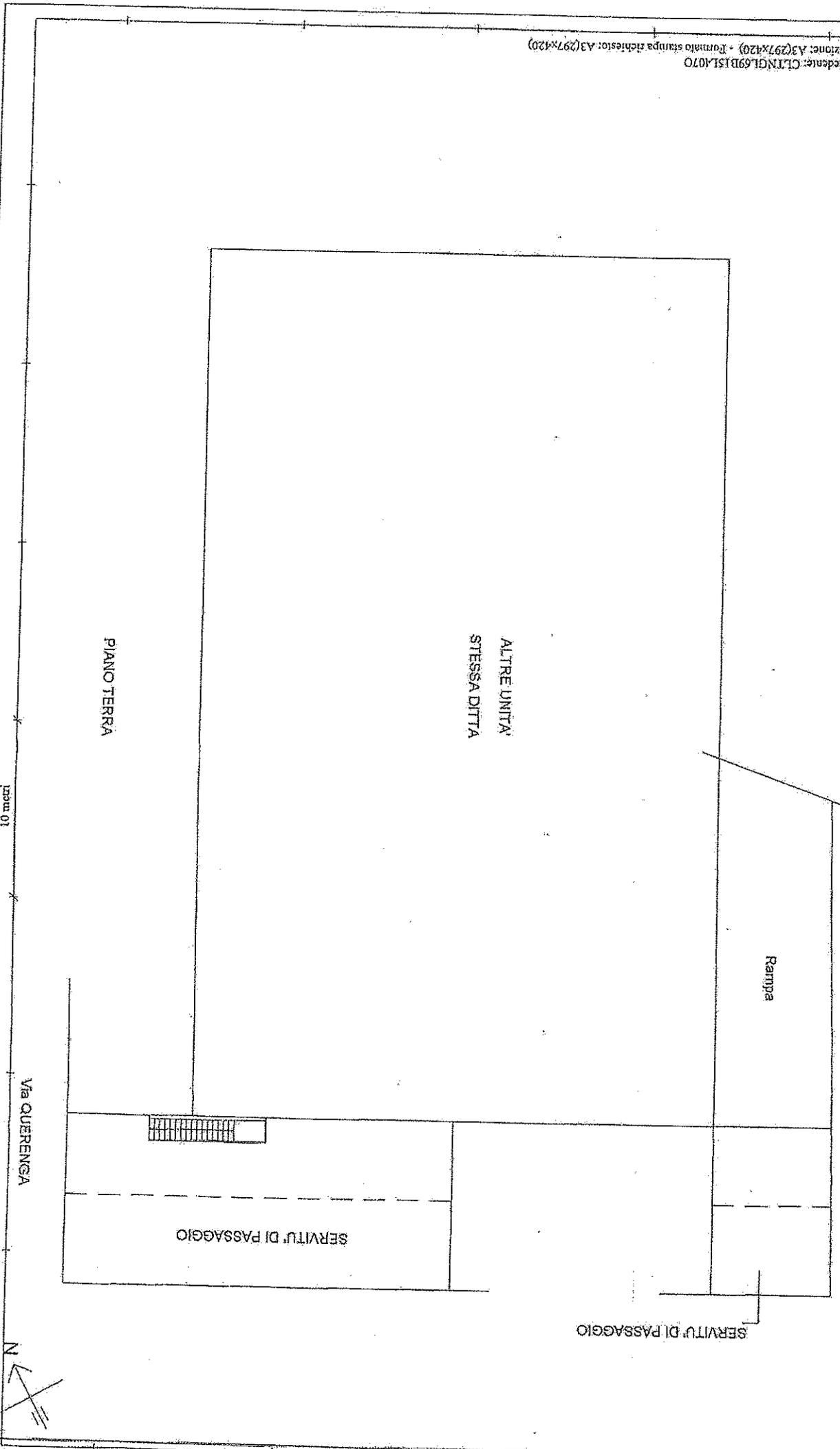
QUERENGA piano: S1-17

Scala 1:206

n. 2

T16319 - Richiedente: CLTNGI.69D151A070

Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesta: A3(297x420)



mapa 01

Piano: 16/02/2013 - Situazione al 16/02/2013 - **CATASTO FABBRICATI** (col. 2) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 8 - Particella: 808 - Subalterno: 20 >
 Comune di Quarengha, Prov. TV - n. 116322 - Richiedente: CTINGL69B15L4070 - Form. stampa richiesta: A3(297x420)

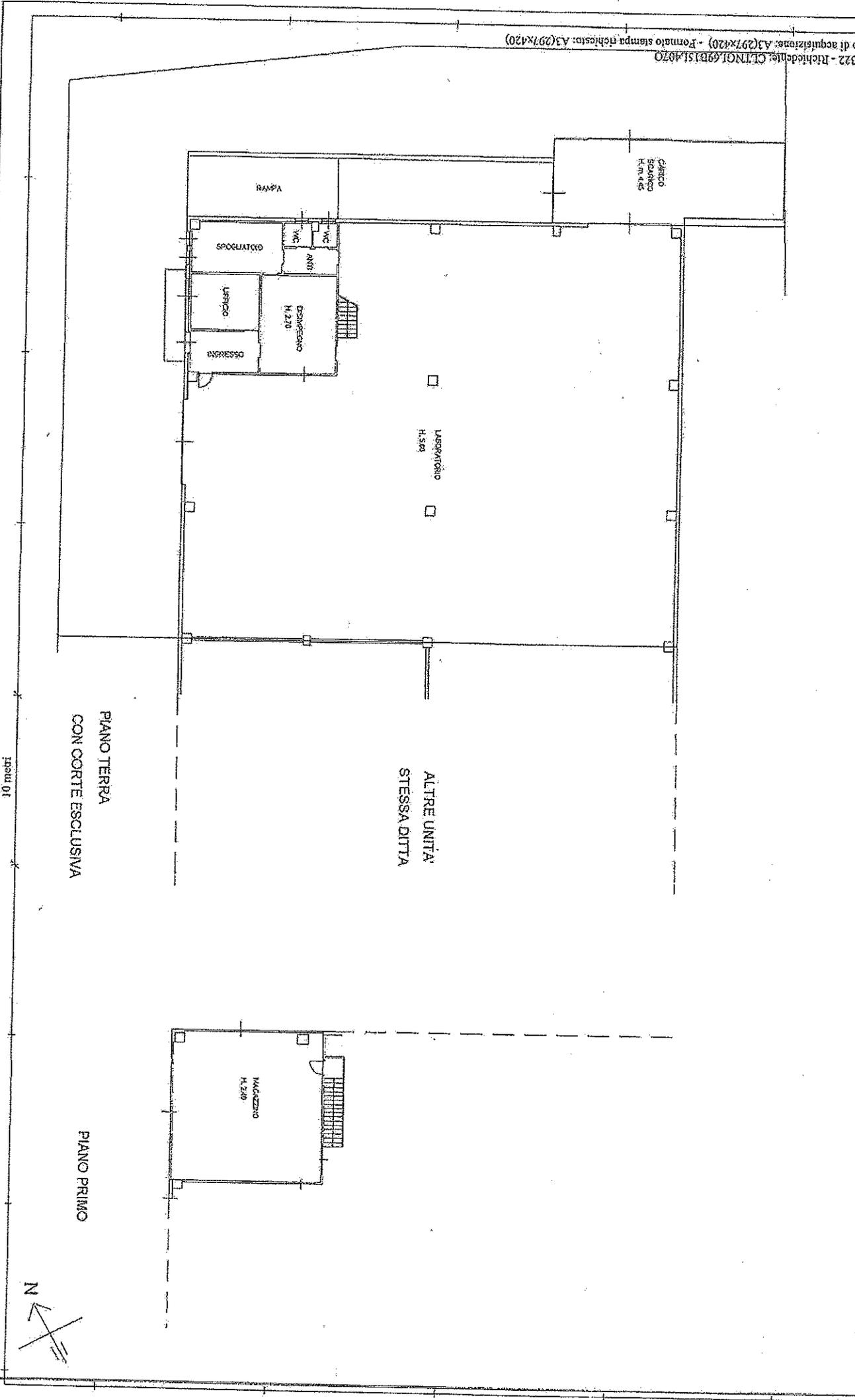
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Treviso

Prolungamento professionale n. TV0045305 del 11/02/2009
 < Sez. Urb.: A - Foglio: 8 - Particella: 808 - Subalterno: 20 >
 Planimetria di n. 116322 in Comune di Quarengha sul Piano
 Via Quarengha
 alt.

Identificativa Catastrale:
 Sezione: A
 Foglio: 8
 Particella: 808
 Subalterno: 20

Computata da:
 Ruggero Paolo
 Ingegnere all'Albo:
 Geometrici
 Prov. Treviso

N. 2296



N. 2296

Completata da:
Regio Bolso
Isolato all'anno:
Geometra:
Zona: Isonzo

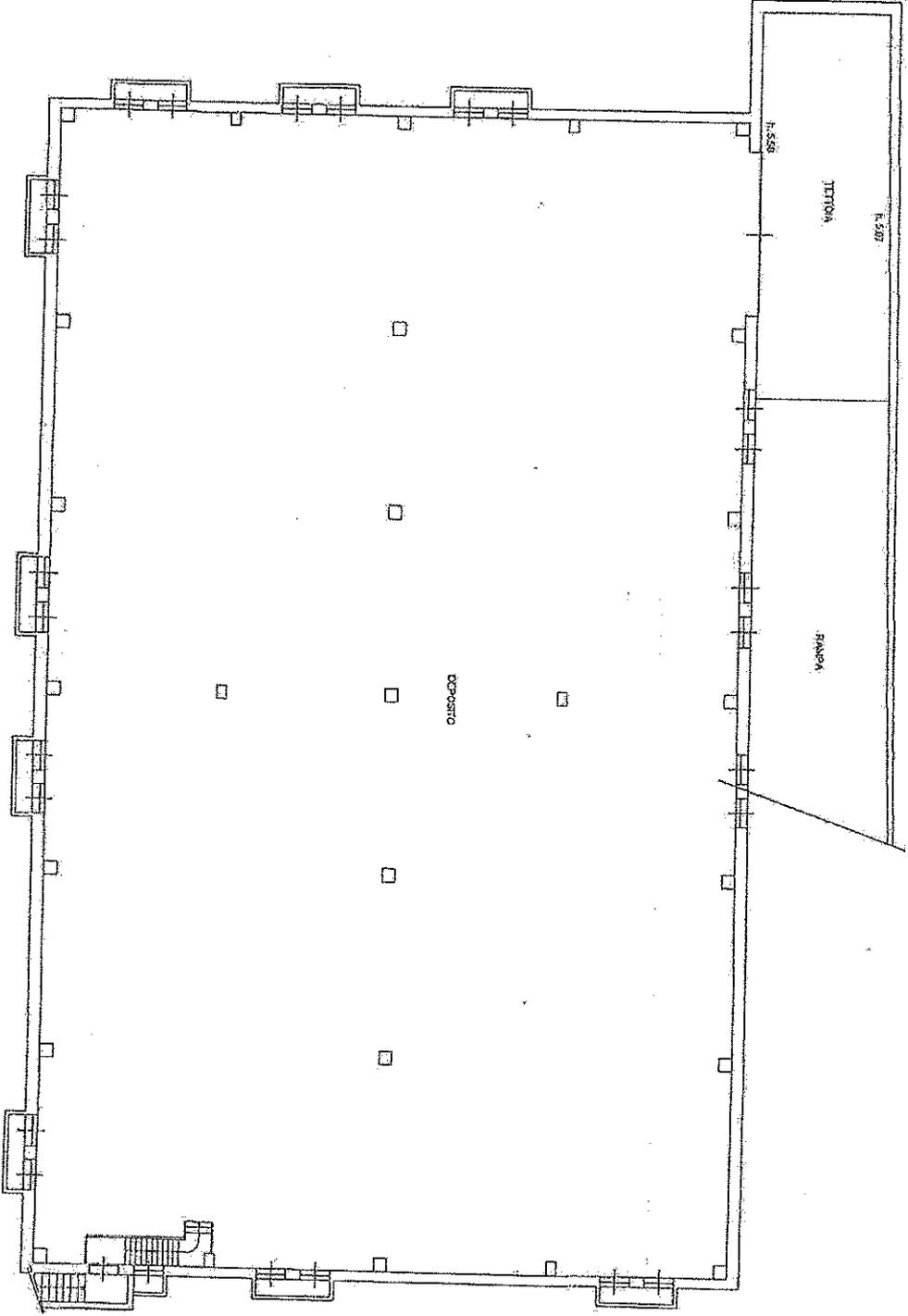
Identificativa Catastrale:
Sezione: A
Foglio: 8
Particella: 808
Subalterno: 17

Indirizzo: Via Precega
Indirizzo postale: n. 11/02/2009
Indirizzo: n. 11/02/2009
Indirizzo: n. 11/02/2009
Indirizzo: n. 11/02/2009

Agenzia del Territorio
CANTASIO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Trevviso

Scala: 1:200

Data: 09/08/2013 - n. 7137997 - Richiedente: C.T.N.O.L.69B15L4070
Formato di acquisizione: A3(297x120) - Formato stampa richiesta: A3(297x120)



PRIMO PIANO SOTTOSTRADA
H=4,50m

1/200 01

Agenzia del Territorio.
CANTONE DI ABBRIGLIANO
 Ufficio provinciale di
 Treviso

Dichiarazione professionale n. TV00045505 del 11/02/2009
 (2) - < Sez. Un. A - Foglio: 8 - Particelle: 808 - Subalterna: 17
 Pianura del n. 133 - 1a. Comune di Querenza sul Piave
 Via Querenza 0471

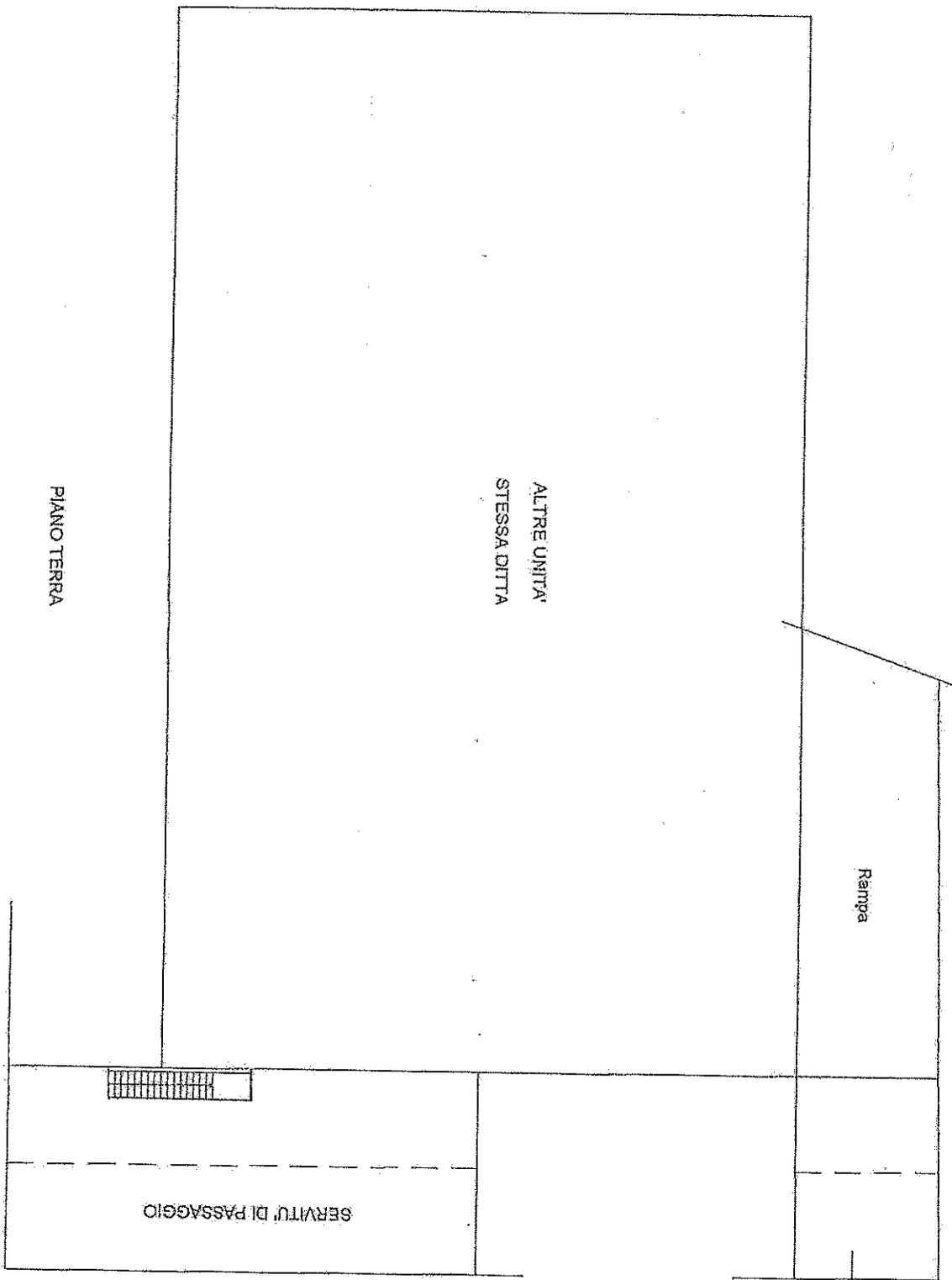
Identificativa catastale:
 Sezione: A
 Foglio: 8
 Particella: 808
 Subalterna: 17

Completata da:
 Ing. Paolo
 Dipendente
 Prov. Treviso

N. 2296

2/2

Data: 09/08/2013 - Situazione al 09/08/2013 - **CANTONE DI ABBRIGLIANO**
 Ufficio provinciale di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesta: A3(297x420)
 Foglio n. 2
 Querenza piano 51-17
 n. 2
 Scala 1:200



Agenzia del territorio

CANTIERO FABBRICAZIONE
 Ufficio provinciale di
 Treviso

Insediamento protocollato n. TV0005505 del 11/02/2009
 n. 127/2009
 Particella n. 808
 Subalterno n. 20
 Via Quercogna

Insediamento Catastrale:
 Sezione: A
 Foglio: 5
 Particella: 808
 Subalterno: 20

Completata da:
 Rinaldo Paolo
 Tecnico all'Abol:
 Geometri
 Prev. Prevaleo

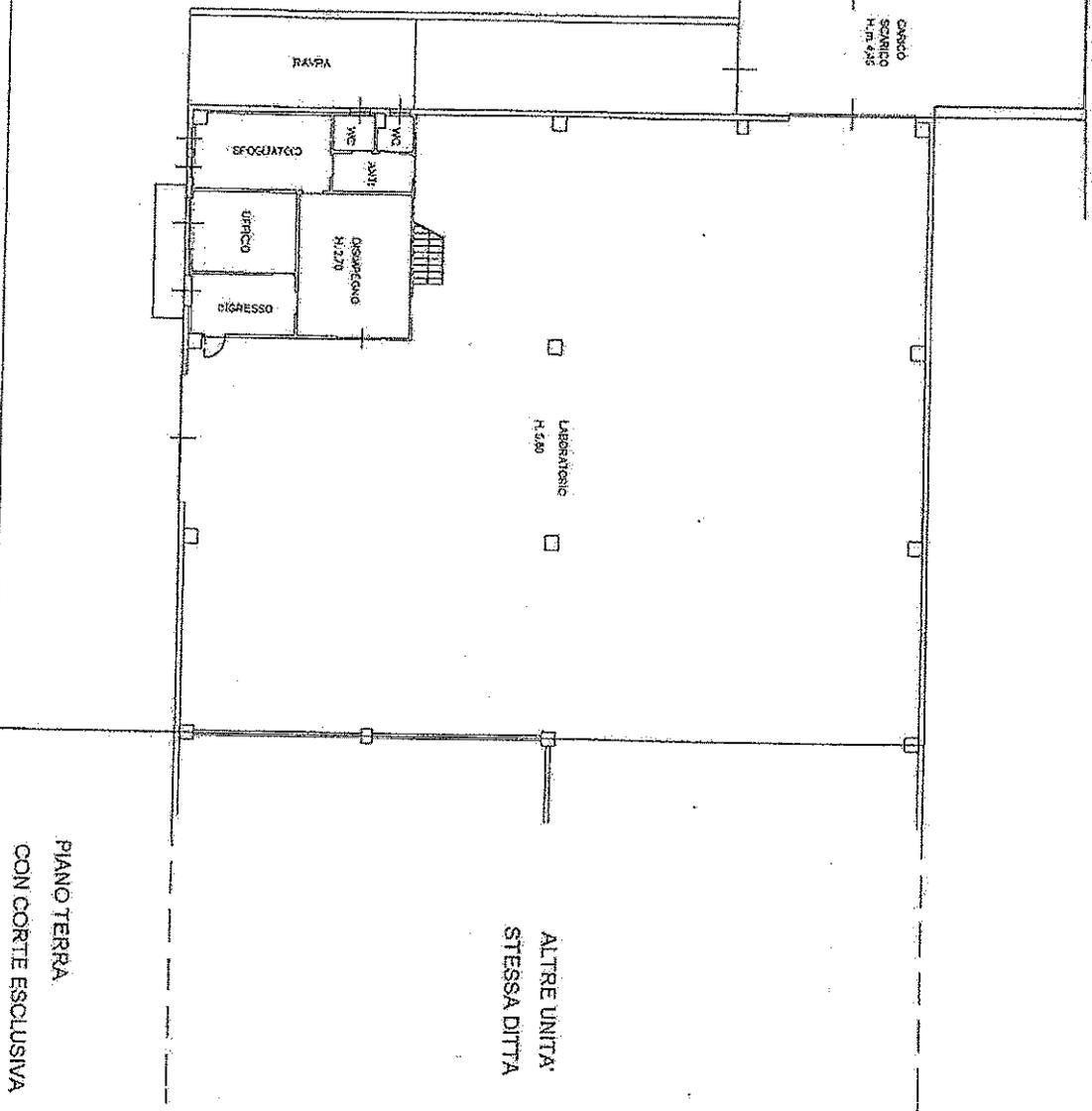
N. 2296

Scala 1:200

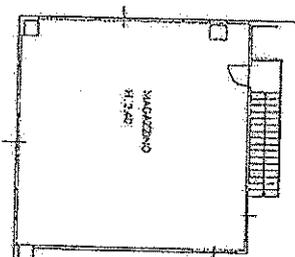
Treviso

alt.

Data: 09/08/2013 - Richiedente: CL/INGE/69B15L4070
 Formato stampa richiesta: A3(297x420)



PIANO TERRA
 CON CORTE ESCLUSIVA



PIANO PRIMO

10m 01



