

**TRIBUNALE DI TREVISO**

\*\*\*

**Fallimento a carico della ditta**

**CO.SA COSTRUZIONI SALA SRL**

R.f. N. 251/2011

Giudice delegato: dott. VALLE ALBERTO

Curatore della procedura: dott.ssa PAOLA RICCI

\*\*\*\*

**RELAZIONE DI STIMA**

**dei beni immobili di proprietà della ditta fallita**  
**siti in COMUNE DI PONTE NELLE ALPI**

\*\*\*\*

A seguito dell'incarico ricevuto dal curatore della procedura fallimentare dott.ssa Ricci Paola, di valutare i beni immobili di proprietà della ditta CO.SA COSTRUZIONI SALA S.R.L. avente sede in Istrana (Tv) – Via Francesco Baracca 26, il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni, nato Treviso il 31/03/1965 con studio in Treviso – Via Dello Squero n. 3, perito iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso, ha eseguito le necessarie verifiche ed accertamenti degli immobili di proprietà della ditta fallita.

Ha pertanto effettuato complesse ricerche e visure presso l'Ufficio del Territorio di Belluno - Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, richiedendo le mappe catastali della zona (mappe digitali) e richiedendo le visure catastali dei beni.

Ha quindi effettuato accesso presso l'Ufficio del Territorio di Beluno –

Studio Tecnico  
*Geom. Giovanni Simeoni*

Catasto Terreni e Catasto Fabbricati richiedendo copia delle mappe catastali cartacee e copia delle schede catastali dei fabbricati.

Sempre presso l'Ufficio del Territorio di Belluno ha effettuato visure aggiornate delle partite catastali dei beni.

Ha quindi successivamente effettuato visure delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno.

Ha quindi effettuato ricerche e controlli in ordine alle proprietà in capo alla fallita, attinente beni in provincia di Belluno (per beni siti in Ponte Nelle Alpi).

Ha poi svolto accertamenti presso il Municipio di Ponte Nelle Alpi con ricerche dei progetti e delle concessioni edilizie della lottizzazione ed altresì verifica della destinazione urbanistica dei terreni.

Sulla base degli accertamenti e sopralluoghi svolti lo scrivente espone la seguente relazione.

#### **DESCRIZIONE CENSUARIA DEI BENI**

Dalle ricerche incrociate effettuate presso L'Agenzia del Territorio di Belluno – Ufficio del Catasto sia Terreni che Fabbricati, nonché presso l'Ufficio ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno sono risultate intestate alla società CO.SA. COSTRUZIONI SALA SRL le seguenti proprietà:

#### **UFFICIO DEL TERRITORIO**

**per la quota di 1000/1000 in proprietà**

Comune di PONTE NELLE ALPI

foglio 69

Studio Tecnico  
*Geom. Giovanni Simeoni*

Mappale 296 Ha: 0.06.39 prato cl.5 RD€ 0,59 RA€ 0,66

### **FORMAZIONE DEI LOTTI**

\*\*\*

#### **∞ Lotto UNICO**

#### **\*\* Catasto Terreni**

**Comune di PONTE NELLE ALPI**

**foglio 69**

Mappale 296 Ha: 0.06.39 prato cl.5 RD€ 0,59 RA€ 0,66

#### **Confini:**

Il lotto confina da Nord, in senso orario, con: strada di lottizzazione, mappali 281, 298, 297.

#### **PROVENIENZE**

Gli immobili sono pervenuti:

- atto di compravendita repertorio n. 325727 notaio Paolo Valvo, del 12/11/2010 trascritto in data 09/12/2010 ai n. 10803 di reg. Particolare e n. 14503 di registro Generale.

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Trattasi di terreno edificabile (costituente il lotto 6) sito in Comune di Ponte delle Alpi, località Mareschiata.

Il terreno ha conformazione pressoché rettangolare, posto in declivio.

Al terreno si accede attraverso la strada che porta al Nevegal, provenendo da Ponte delle Alpi, dopo il campo sportivo comunale, con bivio sulla sinistra (indicazioni "Villaggio Erica").

Le cartografie che si allegano, unitamente all'estratto di mappa, rappresentano il lotto in questione e la sua ubicazione.

Studio Tecnico  
*Geom. Giovanni Simeoni*

Le foto scattate all'atto del sopralluogo rammostrano quindi il terreno edificabile e la zona circostante.

Il terreno è inserito in una zona residenziale composta perlopiù da piccoli edifici residenziali, zona urbanizzata, dotata di parcheggi.

Lo strumento urbanistico vigente in Comune di Ponte Delle Alpi assegna il terreno in zona residenziale "B", che, con la tavola di progetto, prevede la possibilità di un fabbricato tipo 1 ( mc. 400 per intervento), quindi in parte il terreno è inserito in zona "strada pubblica".

Il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Ponte nelle Alpi in data 12 Aprile 2012- prot. 003186, che si allega, meglio precisa in ordine alle prescrizioni ed indici del lotto edificabile.

Si rileva che l'atto di provenienza richiama la convenzione relativa alle opere di urbanizzazione di cui all'atto stipulato dal segretario del Comune di Ponte nelle Alpi in data 16 settembre 2003, repertorio n.2522, trascritto nei RR.II. di Belluno il 19.09.2003 ai n.12104/9466.

Le opere di urbanizzazione primarie previste nella suddetta convenzione sono state eseguite e consegnate al Comune come da atto in data 23.07.2009 al n. 2733 di repertorio del segretario del Comune di Ponte nelle Alpi.

Nella vendita è compresa inoltre la quota proporzionale di comproprietà pari a 114,86/1000 sulle parti comuni della Lottizzazione di cui fa parte il terreno, descritte all'art.1 del regolamento che, insieme alla tabella millesimale, trovasi allegata all'atto 11.04.2008 n. 320.374 di repertorio notaio Paolo Valvo di Conegliano (Tv), registrato a Conegliano il 14.4.2008 e trascritto all'Agenzia del territorio di Belluno il 13.05.2008 ai n. 5784/4077.

Studio Tecnico  
*Geom. Giovanni Simeoni*

Va precisato che i lavori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione relativamente all'area edificabile in zona residenziale "B" in località Mareschiata, in parte oggetto del presente lotto, sono stati eseguiti a seguito di rilascio da parte del responsabile dello sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ponte nelle Alpi del permesso di costruire n.852 prot. n.124 in data 29 dicembre 2003 e successivo permesso in proroga n.852/bis del 20 settembre 2007;

Sono inoltre state rilasciate dallo stesso responsabile, le Autorizzazioni n.165 del 5 dicembre 2002 e n.196 del 19 dicembre 2003, riguardanti il vincolo di protezione delle bellezze naturali ed ambientali per l'esecuzione dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione suddette.

Il Responsabile, con autorizzazioni rilasciate in data 19 maggio 2003 n.10053 e 23 dicembre 2003 n.23245 ha preso atto dell'intervento edilizio da eseguire sulla predetta area.

A tutt'oggi non sono state eseguite opere tali da richiedere permessi a costruire o concessioni in sanatoria

\*\*\*

#### **OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Per quanto visionato in loco il terreno risulta libero.

\*\*\*

#### **STIMA DEGLI IMMOBILI**

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione dell'immobile, della sua conformazione ed estensione, della sua posizione e pendenza, del contesto in cui è inserito, dell'affaccio e veduta, considerato quindi le strade di accesso a questo, la distanza degli

Studio Tecnico  
*Geom. Giovanni Simconi*

impianti sciistici di risalita, considerato altresì i valori di mercato di immobili consimili nella zona e quant'altro influente sul valore.

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue:

mc. 400 x 95/mc € 38.000,00

(diconsi Buro trentottomila/00).

\*\*\*

#### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Si è provveduto in data 21/12/2011, con aggiornamento in data 18/07/2012, presso l'Agenzia del Territorio ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno, ad effettuare visure di verifica ed aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni.

Si sono accertate trascritte le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

#### **ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

1) Iscrizione per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 09/08/2011, trascritta in data 19/09/2011 Registro Particolare n.1569 – Registro Generale n. 10205, a favore di ██████████ – con sede in Susegana - CF 01848280267

#### **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

xx atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento a favore: Massa Dei Creditori del fallimento Co.Sa Costruzioni Sala Srl, trascrizione del 28/12/2011- Reg. Particolare n. 10893 – Reg. Generale n. 14319.

\*\*\*

**ALLEGATI:**

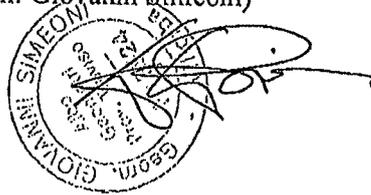
Studio Tecnico  
*Geom. Giovanni Simeoni*

- Estratto di mappa – *Allegato n. 1*
- Visura catastali dei beni – *Allegato n. 2*
- Atti di provenienza – *Allegato 3*
- certificato di destinazione urbanistica – *Allegato 4*
- Documentazione fotografica – *Allegato 5*
- Aggiornamenti visure Conservatoria – Ufficio territorio – *Allegato 6*

Treviso, lì 18.07.2012

Il perito

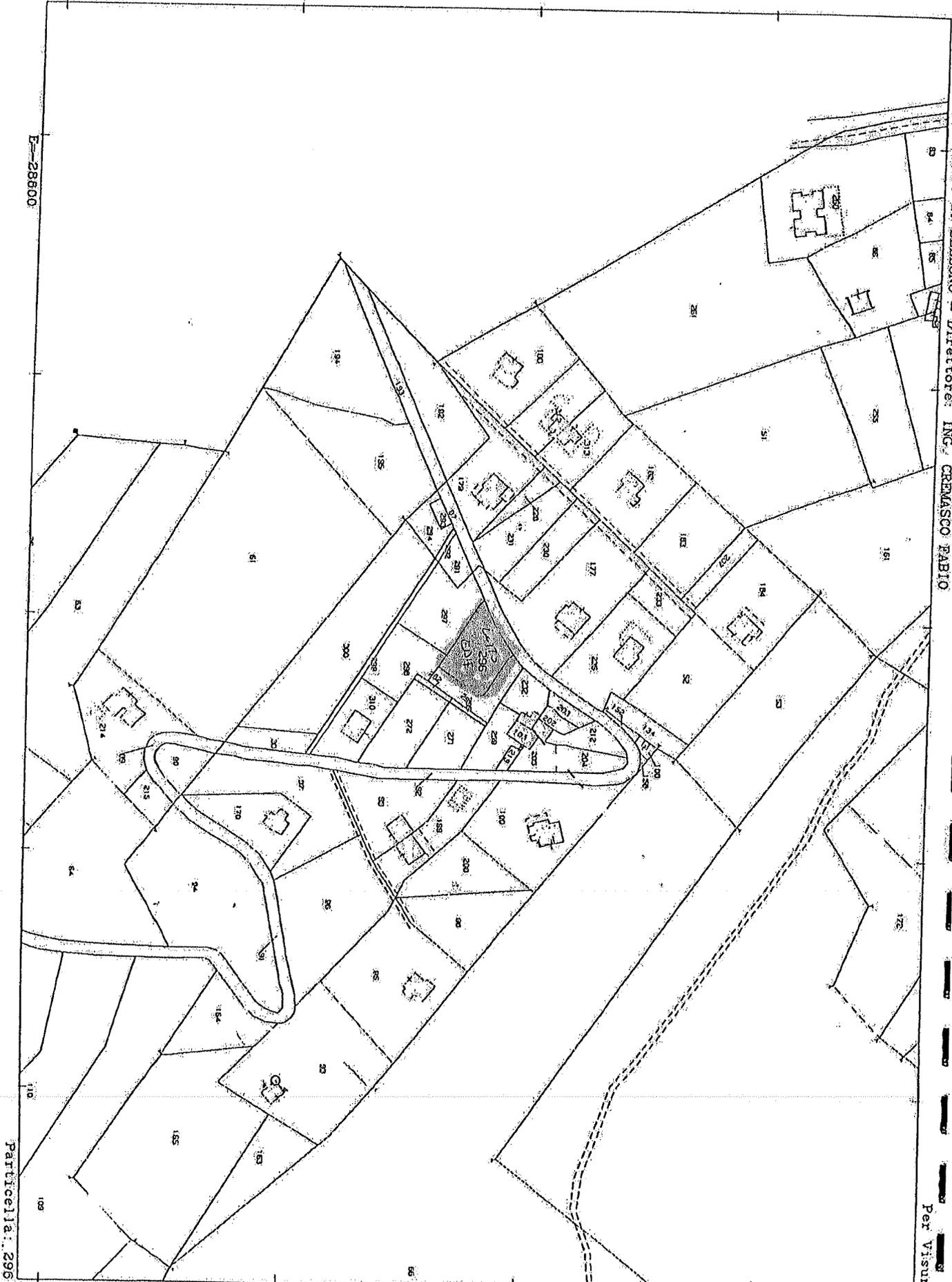
(geom. Giovanni Simeoni)



N=16300

E=28600

Ufficio Provinciale di BELLUNO - Direttore: ING. CREMASCO PABIO



Particella: 296

Comune: PONTE NELLE ALPI  
Foglio: 69

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

16-Dic-2011 17:40  
Prot. n. T384842/2011

Per Vistura

Studio Tecnico  
*Geom. Giovanni Simeoni*

## TRIBUNALE DI TREVISO

\*\*\*

Fallimento a carico della ditta

CO.SA COSTRUZIONI SALA SRL

R.f. N. 251/2011

Giudice delegato: dott. VALLE ALBERTO

Curatore della procedura: dott.ssa PAOLA RICCI

\*\*\*\*

### RELAZIONE DI STIMA

dei beni immobili di proprietà della ditta fallita  
siti in COMUNE DI ISTRANA

\*\*\*\*

A seguito dell'incarico ricevuto dal curatore della procedura fallimentare dott.ssa Ricci Paola, di valutare i beni immobili di proprietà della ditta CO.SA COSTRUZIONI SALA S.R.L. avente sede in Istrana (Tv) – Via Francesco Baracca 26, il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni, nato Treviso il 31/03/1965 con studio in Treviso – Via Dello Squero n. 3, perito iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso, ha eseguito le necessarie verifiche ed accertamenti degli immobili di proprietà della ditta fallita.

Ha pertanto effettuato ricerche e visure presso l'Ufficio del Territorio di Treviso - Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, richiedendo le mappe catastali della zona (mappe digitali) e richiedendo le visure catastali dei beni.

Ha quindi effettuato accesso presso l'Ufficio del Territorio di Treviso –

Studio Tecnico  
*Geom. Giovanni Simeoni*

Catasto Terreni e Catasto Fabbricati richiedendo copia delle mappe catastali cartacee e copia delle schede catastali dei fabbricati.

Sempre presso l'Ufficio del Territorio di Treviso ha effettuato visure aggiornate delle partite catastali dei beni.

Ha quindi successivamente effettuato visure delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli presso l'Agenzia del territorio di Treviso, già Conservatoria dei Registri Immobiliari..

Ha poi svolto vari accertamenti presso il Municipio di Istrana, con ricerche dei progetti e delle concessioni edilizie dei fabbricati ed altresì verifica della destinazione urbanistica dei terreni.

Ha successivamente assunto informazioni presso l'ufficio dei lavori Pubblici del Comune di Istrana e presso l'Ufficio Tecnico della Provincia di Treviso in ordine ai terreni individuati a strada.

Ha quindi richiesto e ritirato dal Comune di Istrana il certificato di destinazione urbanistica dei terreni siti in Via Francesco Baracca.

Sulla base degli accertamenti e dei sopralluoghi svolti lo scrivente espone la seguente relazione.

#### **DESCRIZIONE CENSUARIA DEI BENI**

Dalle ricerche incrociate effettuate presso L'Agenzia del Territorio di Treviso – Ufficio del Catasto sia Terreni che Fabbricati, nonché presso l'Ufficio ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, sono risultate intestate alla società CO.SA COSTRUZIONI SALA S.R.L. le seguenti proprietà:

#### **UFFICIO DEL TERRITORIO**

Comune di ISTRANA

Studio Tecnico  
**Geom. Giovanni Simeoni**

Ditta proprietaria:

CO.SA COSTRUZIONI SALA S.R.L.

**Catasto fabbricati**

per la quota di 1000/1000 in proprietà

Sez. B – foglio 4

(\*) Mappale 774/sub.35 - Via F. Baracca -fabbricato in corso di definizione

(\*) a seguito di denuncia di accatastamento effettuata in data 26.07.2012 con prot. TV0166386 il suddetto bene è stato definitivamente censito e quindi così oggi è esattamente individuato in catasto:

Mappale 774/sub.35 - Via F. Baracca - P.S.1 Cat. C/2 cl. 2 mq. 58 sup.  
cat. mq.65 RDE 98,85

Mappale 774/sub.92 - Via F. Baracca - P.S1 - Cat. C/6 cl.2 mq.37  
RDE 97,46

Mappale 774/sub.93 - Via F. Baracca - P.S1 - Cat. C/2 cl.2 mq.5  
RDE 97,48,526

Mappale 774/sub.94 - Via F. Baracca - P.2 - Cat. A/2 cl.2 vani 4,5  
RDE 395,09

Mappale 774/sub.98 - Via F. Baracca - P.2 - Cat. A/3 cl.2 vani 5,5  
RDE 383,47

Mappale 877/sub.2 - Via F. Baracca - P.2 - Cat. A/3 cl.1 vani 6  
RDE 356,36

Mappale 877/sub.3 - Via F. Baracca - P.2 - Cat. A/3 cl.1 vani 4  
RDE 237,57

Mappale 877/sub.4 - Via F. Baracca - P.2 - Cat. C/2 cl.1 mq.113  
RDE 163,41

Studio Tecnico  
*Geom. Giovanni Simeoni*

Mappale 877/sub.5 - Via F. Baracca - P.1 - Cat. C/2 cl.1 mq.20  
RDE 28,92

Mappale 877/sub.6 - Via F. Baracca - P.2 - Cat. C/2 cl.1 mq.48  
RDE 69,41

Ai beni di cui ai mappali 877 sub 2, 3, 4, 5, 6 Sez B Foglio 4 Comune di  
Istrana, appartiene il Mappale 877/sub 1 Sez. B Foglio 4 BCNC

Il mappale 877 è individuato al C.T. come ente urbano di mq. 2.022.

#### **Catasto Terreni**

per la quota di 1/1 in proprietà

Foglio 12

Mappale 874 seminativo arb. Cl.2 Ha: 0.00.83 RDE 0,77 RA€ 0,47

Mappale 876 seminativo arb. Cl.2 Ha: 0.06.07 RDE 5,64 RA€ 3,45

Mappale 864 area rurale Ha: 0.00.21

Mappale 775 area rurale Ha: 0.00.33

Mappale 622 seminativo arb. Cl.2 Ha: 0.00.10 RDE 0,09 RA€ 0,06

Mappale 621 seminativo arb. Cl.2 Ha: 0.00.73 RDE 0,68 RA€ 0,41

Mappale 632 seminativo arb. Cl.1 Ha: 0.00.21 RDE 0,22 RA€ 0,13

\*\*\*

### **FORMAZIONE DEI LOTTI E PERIZIA DI STIMA**

\*\*\*

**1° Lotto 1°**

per la quota di 1/1 in proprietà

COMUNE DI ISTRANA

\*\* Catasto Terreni

Comune di Istrana

Studio Tecnico  
*Geom. Giovanni Simeoni*

**Foglio 12**

Mappale 874 seminativo arb. Cl.2 Ha: 0.00.83 RDE 0,77 RA€ 0,47  
Mappale 876 seminativo arb. Cl.2 Ha: 0.06.07 RDE 5,64 RA€ 3,45  
Mappale 864 area rurale Ha: 0.00.21  
Mappale 775 area rurale Ha: 0.00.33  
Mappale 622 seminativo arb. Cl.2 Ha: 0.00.10 RDE 0,09 RA€ 0,06  
Mappale 621 seminativo arb. Cl.2 Ha: 0.00.73 RDE 0,68 RA€ 0,41

**\*\* Catasto Fabbricati – Sez. B – foglio 4**

Mappale 877/sub.1 - Via F. Baracca - B.C.N.C – area scoperta  
Mappale 877/sub.3 - Via F. Baracca - P.2 - Cat. A/3 cl.1 vani 4  
RDE 237,57  
Mappale 877/sub.4 - Via F. Baracca - P.2 - Cat. C/2 cl.1 mq.113  
RDE 163,41  
Mappale 877/sub.5 - Via F. Baracca - P.1 - Cat. C/2 cl.1 mq.20  
RDE 28,92  
Mappale 877/sub.6 - Via F. Baracca - P.2 - Cat. C/2 cl.1 mq.48  
RDE 69,41

Con precisazione che il mappale 877 del catasto fabbricati è individuato al catasto terreni con il mappale 877, stesso comune, foglio 12, della superficie di Ha: 0.20.22

\*\*\*

**CONFINI**

I mappali 876, 874 e 877, 621 – 622- 864- 775 formanti unico corpo, confinano da nord in senso orario con: mappali 322, 43, 942, 1060, Via D.G.Canil, 552, 551, Via Francesco Baracca.

Studio Tecnico  
*Geom. Giovanni Simeoni*

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di ampio appezzamento di terreno a natura edificabile, avente fondo battuto ed inghiaiato, con in essere ed eretto sul lotto, un vecchio edificio con annessi corpi di fabbrica staccati.

Il lotto di terreno è ubicato in Comune di Istrana – frazione Sala, con fronte ed accesso da Via Francesco Baracca, al civico n.26 ed altresì avente accesso dalla laterale Via D.G. Canil.

Il lotto di terreno infatti si pone pressoché all'angolo tra Via Francesco Baracca e Via D.G. Canil.

Il terreno ha forma ad "elle", con superficie complessiva, catastale, di mq. 2.849 ed è rammostrato con colore giallo nell'allegato estratto di mappa.

L'edificio insistente sul lotto è di vecchia edificazione, sviluppantesi su due piani fuori terra.

Al piano terra il fabbricato è composto da vari magazzini mentre al piano primo costituito da complessivi due alloggi.

La superficie lorda delle varie unità a magazzino poste al piano terra corrisponde a circa mq. 160; la superficie dei locali posti al piano primo corrisponde ad altrettanti mq. 160 circa.

Lo stato e condizione dell'edificio, sia per quanto attiene alla struttura che per quanto si riferisce alle condizioni di finiture, impianti e stato di conservazione è mediocre/pessimo.

L'edificio abbisognerebbe di un generale intervento di ristrutturazione.

All'interno del lotto vi sono quindi altri tre annessi fabbricati, staccati dal corpo principale ed aventi destinazione a magazzino.

Tali corpi di fabbricato staccati hanno struttura in blocchi di calcestruzzo e

Studio Tecnico  
*Geom. Giovanni Simeoni*

manto di copertura in coppi.

Un annesso si sviluppa su unico piano fuori terra mentre altri si presentano su due piani fuori terra.

Sostanzialmente, poiché il lotto di terreno è inserito in area edificabile, influente è la precisa descrizione delle caratteristiche e consistenza dell'edificio e degli accessori, in termine di superficie, volume, finiture, impianti ecc. in quanto, per il futuro intervento di edificazione, è più conveniente provvedere alla loro demolizione.

Una migliore distribuzione dei nuovi corpi di fabbricato ed una convenienza in termini economici ai fini della nuova edificazione, piuttosto che una ristrutturazione, porterà alla necessità di demolizione degli esistenti corpi di fabbricato.

L'edificabilità del lotto si riconduce ai mappali 877, 874 e 876, della superficie complessiva, catastale, di mq. 2.712

I mappali 864/parte, 775, 621 e 622 sono di fatto adibiti a strada e marciapiede.

Il terreno è da lottizzare.

Lo strumento urbanistico vigente in Comune di Istrana assegna il terreno in zona edificabile C2.1, con indice di edificabilità di 1,3 mc/mq.

La destinazione d'uso amnessa è quella residenziale e servizi annessi, servizi pubblici ed attività collettive, attività commerciali e pubblici esercizi, attività ricettive e di ristori, servizi privati, uffici, studi professionali, teatri, cinematografi ed altre attività associative, culturali e ricreative private.

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Istrana, che si allega alla presente perizia, riporta i seguenti indici e parametri.

Studio Tecnico  
*Geom. Giovanni Simeoni*

- superficie coperta:  $C = 30\%$ ;
- Altezza massima:  $H = 7,50$ ;
- Distanza dai confini:  $= 0,50 h$  con minimo di ml. 5;
- Distanza tra i fabbricati:  $Df = h$  del fabbricato più alto, con un minimo di 10,00 mt;
- Distanza dalle strade  $= h$  con un minimo di ml. 5,00.

Per una maggiore comprensione si rimanda a quanto indicato nel certificato  
Di destinazione urbanistica che si allega

**Servitù:**

Per quanto deducibile dalla visione dello stato dei luoghi una porzione del mappale 877, nel suo fronte /ingresso da Via Francesco Baracca, nella zona fronteggiante il vecchio edificio, è gravata da servitù di transito pedonale e carraio al fine di consentire l'accesso all' unità immobiliare dell'edificio insistente sul mappale 551, individuato col civico n.24 di Via Francesco Baracca.

Infatti, entrando nella proprietà di cui al mappale 877, provenendo da Via Francesco Baracca, vi sono sulla destra dei vecchi cancelli: uno pedonale ed uno carraio, che immettono alla abitazione di cui al civico n.24.

Le foto che si allegano contribuiscono a comprendere lo stato e condizione del terreno in tale zona e della servitù dedotta e descritta.

**Impegno a parcheggio:**

Per quanto da documentazione reperita presso la P.A., una piccola porzione del lotto è vincolata a parcheggio a favore di terzi.

Sul lotto fronte Via Gattoli, nel mappale 876, vi è infatti un'area vincolata a parcheggio a favore di unità abitative insistenti nell'adiacente complesso

Studio Tecnico  
*Geom. Giovanni Simeoni*

immobiliare.

L'area ha misure di ml. 15,80 x 10,27, con rientro a "sette" di ml. 7,50.

Il tutto come indicato e rappresentato nella planimetria allegata alla lettera prot. 9120 del 16.06.2006, reperita presso la P.A. che si produce.

La zona destinata a parcheggio non è ancora materializzata in sito.

\*\*\*

#### OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per quanto visionato in loco il terreno risulta libero.

Insistono sul lotto dei macchinari ed attrezzature edili della ditta fallita che dovranno essere asportati a conclusione della vendita fallimentare.

Per ogni informazione ci si potrà rivolgere al curatore della procedura.

\*\*\*

#### ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

L'edificio in essere sul lotto, per quanto deducibile dalle sue caratteristiche costruttive, è stato edificato antecedentemente all'anno 1967.

Lo scrivente ha effettuato ricerche presso il Comune di Istrana – Ufficio tecnico, con deposito di apposita istanza.

Il Comune di Istrana, tramite l'ufficio tecnico comunale, ha riferito di non aver reperito documentazione inerente l'edificio in questione.

Abusi edilizi:

Per quanto dedotto dalla documentazione in possesso (verifica di quanto rappresentato nelle planimetrie catastali), della tipologia e caratteristiche delle opere, delle informazioni assunte dalla ditta fallita, nel lotto si sono rilevati dei manufatti (tettoie), prive di regolare autorizzazione edilizia,



Studio Tecnico  
*Geom. Giovanni Simeoni*

\*\*\*

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Si è provveduto in data 21/12/2011, con aggiornamento in data 02/08/2012, presso l'Agenzia del Territorio ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, ad effettuare visure di verifica ed aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni.

Si sono accertate trascritte le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

**ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- 1) Iscrizione per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 12/12/2006, trascritta in data 18/12/2006 al Registro Particolare n. 16003 – Registro Generale n. 61867, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]
- 2) Iscrizione per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo finanziamento del 18/11/2009, trascritta in data 26/11/2009 al Registro Particolare n. 10104 – Registro Generale n. 43981, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- 3) Iscrizione per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 25/02/2011, trascritta in data 18/07/2011 al Registro Particolare n. 5244 – Registro Generale n. 25241, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]
- 4) Iscrizione per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del

Studio Tecnico  
Geom. Giovanni Simeoni

27/07/2011, trascritta in data 04/08/2011 al Registro Particolare n.  
5972 – Registro Generale n. 28591, a favore di [REDACTED]

5) Iscrizione per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del  
04/08/2011, trascritta in data 09/08/2011 al Registro Particolare n.  
6164 – Registro Generale n. 29411, a favore di [REDACTED]

6) Iscrizione per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del  
09/08/2011, trascritta in data 21/09/2011 al Registro Particolare n.  
6692 – Registro Generale n. 32032, a favore di [REDACTED]

7) Iscrizione per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del  
16/09/2011, trascritta in data 17/10/2011 al Registro Particolare n.  
7269 – Registro Generale n. 34958, a favore di [REDACTED]

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

xx) atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento a favore: Massa  
Dei Creditori del fallimento Co.Sa Costruzioni Sala Srl, trascrizione del  
28/12/2011- Reg. Particolare n. 10893 – Reg. Generale n. 14319.

\*\*\*

LOTTO 2°

per la quota di 1/1 in proprietà

COMUNE DI ISTRANA

Catasto fabbricati

Sez. B – foglio 4

Studio Tecnico  
*Geom. Giovanni Simeoni*

Mappale 774/sub.35 - Via F. Baracca - P.S.1 Cat. C/2 cl. 2 mq. 58 Sup.

Cat. Mq.65 RCE 98,85

Mappale 774/sub. 98 - Via F. Baracca - P.2 - Cat. A/3 cl.2 vani 5,5

RDE 383,47

Beni Comuni:

mappale 774/sub.47 BCNC – vano scale – comune ai sub. 60-61-38-85-87-  
88-45- 98

mappale 774/sub.48 BCNC – area scoperta di mq. 1802, comune ai sub,  
98/sub.66-67-70-92-50-54-55-56-76-71-93-73-94-  
78-74-79-51-47-80-35-90-68-69-64-65-49-52-53-  
91-60-61-82-57-83-86-84-87-85-88-45-94-95-96

mappale 774/sub.49 BCNC – corsia carraia – comune ai sub. 96-52-53-91-  
60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-93-73-74-  
90-54-55-56-76-93-78-79-80-35

mappale 774/sub.51 BCNC – androne – comune ai sub. 35-74-90-78-80-35

Oltre al posto auto scoperto su lotto fronte Via Gattoli, indicato nella  
planimetria allegata alla lettera prot. 9120 del 16.06.2006, posto auto non  
ancora materializzato in sito e quindi materialmente non ancora identificato.

Posto auto rappresentato con il n.4 nella planimetria suddetta.

per la quota di 1/2 in proprietà

COMUNE DI ISTRANA

Catasto Terreni

foglio 12

Mappale 632 seminativo arb. Cl.1 Ha: 0.00.21 RDE 0,22 RAE 0,13

\*\*\*

Studio Tecnico  
*Geom. Giovanni Simeoni*

### CONFINI

Il magazzino di cui al mappale 774/sub.35 confina: da nord in senso orario:  
con sub.90, muri perimetrali dello stabile, sub 80, sub.51;

L'appartamento di cui al mappale 774/sub.98 confina: da nord in senso  
orario: con sub.47, muri perimetrali dello stabile, sub. 97.

\*\*\*

### PROVENIENZA

Per atto di permuta 11/10/1995 notaio Tassitani, rep. 128471, trascritto a  
Treviso in data 08.11.1995 ai n. 29150/21783 e successivo atto di  
identificazione catastale notaio Tassitani rep. 132059.

Servitù: attive e passive e con i vincoli costituiti per effetto della  
convenzione di lottizzazione stipulata dall'originaria ditta proprietaria dei  
terreni con il Comune di Istrana, con atto 24.11.1976 rep. 44653 notaio  
Franco Gustavo di Treviso, ivi registrato il 14.12.1976 al n. 5272 mod. 71M  
pubblici, trascritto il 22.12.1976 ai n.21541/18333.

\*\*\*

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di appartamento al piano secondo con ampio magazzino situato al  
piano terra in essere sul condominio ubicato in Istrana – frazione Sala, con  
accesso da Via Don Giovanni Gattoli al civico n.6 – int.6, denominato  
"condominio la Barchessa".

Il condominio si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

Il condominio è privo di ascensore.

Al piano terra del condominio vi sono unità ad uso commerciale mentre ai  
piani superiori sono poste le unità abitative.

Studio Tecnico  
*Geom. Giovanni Simeoni*

Nel piano interrato sono posizionati i magazzini ed i garage.

L' alloggio è situato al piano secondo dell'edificio e così composto:

ingresso, cucina-pranzo, due camere da letto, disimpegno, bagno, c.t. e terrazzo.

Le finiture dell'alloggio sono discrete e si possono così riassumere:

pavimenti in legno sia nei locali a giorno che nelle camere; pavimento del bagno in ceramica, rivestimento della parete dell'angolo cottura e del bagno in ceramica, porte in legno laccato bianco, battiscopa in legno, portoncino di ingresso blindato, davanzali in marmo, finestre con vetrocamera, oscuri in legno.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idraulico, di riscaldamento autonomo a gas metano con radiatori e di impianto di condizionamento.

L'appartamento è arredato con cucina, mobili del soggiorno, arredo delle camere da letto.

Per la precisione nell'arredo incluso vi sono:

zona soggiorno:

cucina;

mobleto/vetrinetta;

divano;

plafoniera;

bagno:

uno specchio con ante;

camera matrimoniale:

letto con comodini

Studio Tecnico  
*Geom. Giovanni Simeoni*

due armadi (uno a due ante uno a tre ante)  
una applique.

*Cameretta piccola:*

un letto con materasso singolo  
due ripiani  
un comodino  
una scrivania  
un armadio piccolo  
una plafoniera

Le foto scattate all'atto del sopralluogo, che si uniscono alla presente perizia, rammostrano le condizioni dell'unità immobiliare al suo interno e l'arredo incluso.

Il magazzino sito al piano interrato ha pavimento in cemento, porta di ingresso in metallo ed è dotato di impianto elettrico.

La superficie catastale del magazzino corrisponde a mq. 65 circa (superficie lorda), con mq. 50 circa di superficie utile.

L'appartamento sviluppa una superficie complessiva, lorda, di circa mq. 84 con superficie utile di mq. 71 circa oltre alla loggia coperta.

Di pertinenza risulterebbe quindi un posto auto scoperto, in essere su terreno al di là della strada Via D.G. Canil, come da planimetria allegata e reperita presso la P.A (su terreno di cui al lotto 1 in precedenza descritto).

Tale posto auto, come pure gli altri 6, non è ancora materializzato in sito.

\*\*\*

**OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**

L'appartamento è locato con contratto di locazione 22/12/2009, registrato

Studio Tecnico  
**Geom. Giovanni Simeoni**

all'Agenzia delle Entrate in data 20.01.2010 al n. 320 serie 3.

Il contratto ha durata di anni 4, con scadenza al 19/12/2013 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore la disdetta.

Sentito il curatore della procedura si rileva che la disdetta verrà data almeno sei mesi prima della scadenza.

L'importo del canone annuo della locazione ammonta ad € 5.040,00 oltre ad aggiornamenti Istat.

Il magazzino del piano interrato è invece libero.

\*\*\*

#### **ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI**

L'edificio in cui sono inserite le unità immobiliari è stato edificato giusta:

- concessione edilizia n. 129 del 02.12.1995;
- concessione edilizia n.83 del 02.07.1996;
- concessione edilizia n. 106 del 22.07.1997
- concessione edilizia n.138 in data 19.09.1997 variante in sanatoria a edificio polifunzionale 6.
- permesso di costruire in sanatoria n. 18179, 10180, 18181, /2004/ C in data 28.11.2005 (condono edilizio L.326/2003) per cambio d'uso nel sottotetto con ricavo di alloggio (per unità abitativa Via Gattoli n.6 interno 6);
- permesso di costruire n.116 in data 23.06.2006 per lavori di completamento a tre alloggi nel sottotetto, compreso alloggio 6-6.

L'alloggio è munito di certificato di agibilità in data 17.03.2009.

Il magazzino sito al piano interrato è invece ancora mancante di certificato

Studio Tecnico  
*Geom. Giovanni Simeoni*

di agibilità, in quanto mai richiesto.

Per quanto accertato dalla comparazione dello stato dei luoghi con quanto rappresentato nei progetti licenziati dal Comune, si accerta:

xx in ordine all'unità abitativa:

la corrispondenza al progetto licenziato.

xx in ordine all'unità ad uso magazzino del piano interrato:

diffornità consistenti in:

- \* apertura di seconda porta con accesso al corridoio condominiale comune;
- \* esecuzione di un divisorio interno.

Tali abusi, sentito anche il tecnico comunale, si ritengono sanabili ed in ogni caso eventualmente ripristinabili con demolizione della parete divisoria e chiusura della seconda porta.

Va ribadito infine che l'unità abitativa è munita di certificato di agibilità mentre il magazzino ne è ancora sprovvisto.

Necessiterà, in futuro, richiedere l'agibilità al Comune di Istrana anche per detto magazzino.

\*\*\*

### SPESE CONDOMINIALI

Assunte utili informazioni presso l'Amministratore del condominio, nella persona del [REDACTED]

[REDACTED] si rileva che le spese condominiali inerenti l'unità abitativa corrispondono a circa € 700 annui.

L'Amministratore pro tempore del Condominio, su richiesta dello scrivente ha trasmesso regolamento di condominio con unite le tabelle millesimali.

Tale documenti si uniscono alla presente perizia.

Studio Tecnico  
*Geom. Giovanni Simeoni*

Il regolamento di condominio è stato costituito con atto notaio Tassitani in data 01/10/1997 rep. 137904, trascritto in data 23/10/1997 ai n. 31192/22511.

Per ogni ulteriore informazione in merito a questioni condominiali (Millesimi e regolamento condominio) ci si dovrà rivolgere a detto Amministratore.

Si rileverebbe, ad un esame delle tabelle millesimali, la mancanza dei millesimi attribuiti al magazzino di cui al sub.35.

Ciò determina la necessità di rifacimento delle tabelle millesimali dell'intero compendio.

\*\*\*

#### STIMA DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione degli immobili, delle loro caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà e stato manutentivo, considerato quindi la distanza di questi dai principali servizi quali negozi, supermercati, banche, uffici postali ecc., alle principali arterie stradali ed autostradali, considerato il contratto di affitto in essere, il suo importo e la scadenza di questo, considerato altresì i valori di mercato di immobili consimili nella zona e quant'altro influente sul valore.

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue:

alloggio mq. 84 x € 800,00	€ 67.200,00
magazzino mq. 50 x € 300,00	€ 15.000,00
arredo	<u>€ 2.500,00</u>

Studio Tecnico  
*Geom. Giovanni Simeoni*

Sommano	€	84.700,00
A detrarre per locazione in corso – minor valore	- €	10.000,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 74.700,00</b>

(diconsi Euro settantaquattromilasettecento/00.)

\*\*\*

### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si è provveduto in data 21/12/2011, con aggiornamento in data 02/08/2012, presso l’Agenzia del Territorio ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, ad effettuare visure di verifica ed aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni.

Si sono accertate trascritte le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

#### ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- 1) Iscrizione per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo finanziamento del 26.03.2011, trascritta in data 30.03.2010 al Registro Particolare n. 2362 – Registro Generale n. 10618, a favore di [REDACTED]
- 2) Iscrizione per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 25/02/2011, trascritta in data 18/07/2011 al Registro Particolare n. 5244 – Registro Generale n. 25241, a favore di [REDACTED]
- 3) Iscrizione per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 27/07/2011, trascritta in data 04/08/2011 al Registro Particolare n. 5972 – Registro Generale n. 28591, a [REDACTED]

Studio Tecnico  
*Geom. Giovanni Simeoni*

- [REDACTED]
- 4) Iscrizione per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 16/09/2011, trascritta in data 17/10/2011 al Registro Particolare n. 7269 – Registro Generale n. 34958, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]
- 5) Iscrizione per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 09/08/2011, trascritta in data 21/09/2011 al Registro Particolare n. 6692 – Registro Generale n. 32032, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]
- 6) Iscrizione per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 04/08/2011, trascritta in data 09/08/2011 al Registro Particolare n. 6164 – Registro Generale n. 29411, a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

xx atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento a favore: Massa Dei Creditori del fallimento Co.Sa Costruzioni Sala Srl, trascrizione del 28/12/2011- Reg. Particolare n. 10893 – Reg. Generale n. 14319.

\*\*\*

LOTTO 3°

per la quota di 1/1 in proprietà

COMUNE D ISTRANA

Catasto fabbricati

Sez. B – foglio 4

Mappale 774/sub.92 - Via F. Baracca - P.S1 - Cat. C/6 cl.2 mq.37

RDE 97,46

Studio Tecnico  
*Geom. Giovanni Simeoni*

Mappale 774/sub.93 - Via F. Baracca - P.S1 - Cat. C/2 cl.2 mq.5

RDE 97,48,526

Mappale 774/sub.94 - Via F. Baracca - P.2 - Cat. A/2 cl.2 vani 4,5

RDE 395,09

Beni Comuni:

mappale 774/sub.46 BCNC – vano scale – comune ai sub. 52-53-91-82-83-  
57-86-94

mappale 774/sub.48 BCNC – area scoperta di mq. 1802, comune ai sub.  
98/sub.66-67-70-92-50-54-55-56-76-71-93-73-94-  
78-74-79-51-47-80-35-90-68-69-64-65-49-52-53-  
91-60-61-82-57-83-86-84-87-85-88-45-94-95-96

mappale 774/sub.49 BCNC – corsia carraia – comune ai sub. 96-52-53-91-  
60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-93-73-74-  
90-54-55-56-76-93-78-79-80-35

Oltre al posto auto scoperto su lotto fronte Via Gattoli, indicato nella planimetria allegata alla lettera prot. 9120 del 16.06.2006, posto auto non ancora materializzato in sito e quindi materialmente non ancora identificato  
Posto auto rappresentato con il n.1 nella planimetria suddetta.

per la quota di 1/2 in proprietà

COMUNE DI ISTRANA

Catasto Terreni

foglio 12

Mappale 632 seminativo arb. Cl.1 Ha: 0.00.21 RDE 0,22 RA€ 0,13

\*\*\*

CONFINI

Studio Tecnico  
**Geom. Giovanni Simeoni**

Il garage e magazzino di cui ai mappali 774/sub. 92-93, formanti unico corpo, confinano: da nord in senso orario: con muri perimetrali dell'edificio, sub.73, sub.78,sub.76,sub.71, stesso mappale.

L'appartamento di cui al mappale 774/sub.94 confina: da nord in senso orario: con muri perimetrali dello stabile, sub. 46, sub. 95, stesso mappale.

\*\*\*

### PROVENIENZA

Per atto di permuta 11/10/1995 notaio Tassitani, rep. 128471, trascritto a Treviso in data 08.11.1995 ai n. 29150/21783 e successivo atto di identificazione catastale notaio Tassitani rep. 132059.

Servitù: attive e passive e con i vincoli costituiti per effetto della convenzione di lottizzazione stipulata dall'originaria ditta proprietaria dei terreni con il Comune di Istrana, con atto 24.11.1976 rep. 44653 notaio Franco Gustavo di Treviso, ivi registrato il 14.12.1976 al n. 5272 mod. 71M pubblici, trascritto il 22.12.1976 ai n.21541/18333.

\*\*\*

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di appartamento al secondo piano con garage e magazzino al piano primo sottostrada in essere su condominio ubicato in Istrana – frazione Sala, con accesso da Via Don Giovanni Gattoli al civico n. 5 – int. 6, denominato “condominio la Barchessa”.

Il condominio si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

Il condominio è privo di ascensore.

Al piano terra del condominio vi sono unità ad uso commerciale mentre ai piani superiori sono poste le unità abitative.

Studio Tecnico  
*Geom. Giovanni Simeoni*

Nel piano interrato sono posizionati i magazzini ed i garage.

L'alloggio è situato al piano secondo dell'edificio e così composto:

ingresso, cucina-soggiorno, due camere da letto, disimpegno, bagno, c.t. e terrazzo.

Le finiture dell'alloggio sono discrete e si possono così riassumere:

pavimenti in legno sia nei locali a giorno che nelle camere; pavimento del bagno in ceramica, rivestimento della parete dell'angolo cottura e del bagno in ceramica, porte in legno laccato bianco, battiscopa in legno, portoncino di ingresso blindato, davanzali in marmo, finestre con vetrocamera, oscuri in legno.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idraulico, di riscaldamento autonomo a gas metano con radiatori e di impianto di condizionamento.

Le foto scattate all'atto del sopralluogo, che si uniscono alla presente perizia, rammostrano le condizioni dell'unità immobiliare al suo interno.

Il garage sito al piano interrato ha pavimento in cemento, basculante in metallo, dotato di impianto elettrico

La superficie del garage corrisponde a mq. 40 circa (superficie lorda), con mq. 36,30 circa di superficie utile.

La superficie del magazzino corrisponde a mq. 6,50 circa (superficie lorda), con mq. 5,00 circa di superficie utile.

L'appartamento sviluppa una superficie complessiva, lorda, di circa mq. 84, con superficie utile di mq. 69,50 circa e loggia di mq. 7,29.

Di pertinenza vi sarebbe quindi un posto auto scoperto, su terreno al di là della strada Via D.G. Canil, come da planimetria allegata e reperita presso la

Studio Tecnico  
*Geom. Giovanni Simeoni*

P.A. (su terreno di cui al lotto 1 in precedenza descritto).

Tale posto auto, come pure gli altri 6, non è ancora materializzato in sito.

\*\*\*

#### OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'appartamento con garage e magazzino è locato con contratto di locazione 29/03/2007, registrato all'Agenzia delle Entrate in data 13.04.2007 al n. 4723 - serie 3.

Il contratto ha durata di anni 4, dal 01.04.2007 al 01/04/2011 e si è automaticamente rinnovato per altri quattro anni.

Sentito il curatore della procedura si rileva che la disdetta dovrà essere data almeno sei mesi prima della scadenza. (01/04/2015).

\*\*\*

#### ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

L'edificio in cui è sono inserite le unità immobiliari è stato edificato giusta:

- concessione edilizia n. 129 del 02.12.1995;
- concessione edilizia n.83 del 02.07.1996;
- concessione edilizia n. 106 del 22.07.1997
- concessione edilizia n.138 in data 19.09.1997 variante in sanatoria a edificio polifunzionale 6
- permesso di costruire in sanatoria n. 18178/2004/C in data 28.11.2005 (condono edilizio L.326/2003) per cambio d'uso nel sottotetto con ricavo di alloggio (per unità abitativa Via Gattoli n.5- interno 6);
- permesso di costruire n.51 in data 24.03.2006 per lavori di completamento alloggio nel sottotetto.

Studio Tecnico  
*Geom. Giovanni Simeoni*

L'alloggio è munito di certificato di agibilità in data 21.03.2009.

Il garage invece, per quanto riferito, all'esito delle ricerche, dall'ufficio tecnico del Comune, ne è invece ancora sprovvisto.

Necessiterà, in futuro, richiedere l'agibilità al Comune di Istrana anche per detto garage.

Per quanto accertato dalla comparazione dello stato dei luoghi con quanto rappresentato nei progetti licenziati dal Comune, si accerta:

xx in ordine all'unità abitativa:

Si è accertata una difformità/abuso edilizio- nella zona soggiorno consistente in una ampiezza dei locali maggiore rispetto al licenziato.

L'ampliamento dell'unità abitativa insiste su porzione del sottotetto, con ampliamento abusivo di circa mq. 6,00 (colore giallo allegata planimetria).

Tale abuso, sentito il tecnico comunale, si riterrebbe sanabile (salvo verifica dopo la presentazione dell'Istanza presso la P.A.) previa presentazione di pratica di sanatoria in comune, con versamento di sanzione pecuniaria e pagamento del doppio del valore dell'abuso (valore da definire con il Comune).

Diversamente si dovrà procedere alla chiusura di detto ampliamento con esecuzione di parete in muratura e ripristino dei locali secondo il progetto licenziato.

xx in ordine all'unità ad uso magazzino e garage del piano interrato:

corrispondenza al progetto licenziato.

Va rilevato infine che l'unità abitativa è munita di certificato di agibilità.

Il garage e magazzino ne è ancora sprovvisto.

\*\*\*

Studio Tecnico  
*Geom. Giovanni Simeoni*

### SPESE CONDOMINIALI

Assunte utili informazioni presso l'Amministratore del condominio, nella persona del [REDACTED]

[REDACTED] si rileva che le spese condominiali inerenti l'unità abitativa corrispondono a circa € 700 annui.

L'Amministratore pro tempore del Condominio, su richiesta dello scrivente ha trasmesso regolamento di condominio con unite le tabelle millesimali.

Tale documenti si uniscono alla presente perizia.

Il regolamento di condominio è stato costituito con atto notaio Tassitani in data 01/10/1997 rep. 137904, trascritto in data 23/10/1997 ai n. 31192/22511.

Per ogni ulteriore informazione in merito a questioni condominiali (Millesimi e regolamento condominio) ci si dovrà rivolgere a detto Amministratore.

Si rilevarebbe, ad un esame delle tabelle millesimali, la mancanza dei millesimi attribuiti al magazzino di cui al sub.35.

Ciò determina la necessità di rifacimento delle tabelle millesimali dell'intero compendio.

\*\*\*

### STIMA DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione degli immobili, delle loro caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà e stato manutentivo, considerato quindi la distanza di questi dai principali servizi quali negozi, supermercati, banche, uffici postali ecc., alle principali arterie stradali ed autostradali, considerato il contratto di

Studio Tecnico  
*Geom. Giovanni Simeoni*

affitto in essere, il suo importo e la scadenza di questo, considerato altresì i valori di mercato di immobili consimili nella zona e quant'altro influente sul valore.

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima gli immobili come segue:

alloggio mq. 84 x € 800,00	€	67.200,00
garage mq. 40 x 400,00	€	16.000,00
magazzino mq. 6,50 x € 350	€	2.275,00
Sommano	€	85.475,00
A detrarre per locazione in corso -- minor valore	- €	13.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>72.475,00</b>

(diconsi Euro settantaduemilaquattrocentosettantacinque/00.)

Si precisa che la superficie abusiva dell'alloggio non è stata stimata in virtù dei costi necessari alla sistemazione/regolarizzazione.

\*\*\*

#### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si è provveduto in data 21/12/2011, con aggiornamento in data 02/08/2012, presso l'Agenzia del Territorio ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, ad effettuare visure di verifica ed aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni.

Si sono accertate trascritte le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

#### ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- 1) Iscrizione per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo finanziamento del 26.03.2011, trascritta in data 30.03.2010

al Registro Particolare n. 2362 – Registro Generale n. 10618, a favore di [REDACTED]

- 2) Iscrizione per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 25/02/2011, trascritta in data 18/07/2011 al Registro Particolare n. 5244 – Registro Generale n. 25241, a favore di [REDACTED]
- 3) Iscrizione per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 27/07/2011, trascritta in data 04/08/2011 al Registro Particolare n. 5972 – Registro Generale n. 28591, a favore di [REDACTED]
- 4) Iscrizione per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 04/08/2011, trascritta in data 09/08/2011 al Registro Particolare n. 6164 – Registro Generale n. 29411, a favore di [REDACTED]
- 5) Iscrizione per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 09/08/2011, trascritta in data 21/09/2011 al Registro Particolare n. 6692 – Registro Generale n. 32032, a favore di [REDACTED]
- 6) Iscrizione per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 16/09/2011, trascritta in data 17/10/2011 al Registro Particolare n. 7269 – Registro Generale n. 34958, a favore di [REDACTED]

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

xx atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento a favore: Massa Dei

Studio Tecnico  
**Geom. Giovanni Simeoni**

Creditori del fallimento Co.Sa Costruzioni Sala Srl, trascrizione del  
28/12/2011- Reg. Particolare n. 10893 – Reg. Generale n. 14319.

\*\*\*

**RIEPILOGO VALORI**

<b>Lotto 1</b>	<b>€ 189.700,00</b>
<b>Lotto 2</b>	<b>€ 74.700,00</b>
<b>Lotto 3</b>	<b>€ 72.475,00</b>

\*\*\*

**ALLEGATI:**

**Allegati al lotto 1°**

- Estratto di mappa – *Allegato n. 1*
- Visure catastali dei beni – *Allegato n. 2*
- Schede catastali dei fabbricati – *Allegato n. 3*
- Estratto PRG e stralcio N.T.A. – *Allegato n. 4*
- Documentazione fotografica – *Allegato n. 5*
- Aggiornamenti visure Conservatoria – Ufficio territorio – *Allegato n. 6*
- Area vincolata a parcheggio *Allegato n. 7*

**Allegati al lotto 2°**

- Estratto di mappa – *Allegato n. 1*
- Visure catastali dei beni – *Allegato n. 2*
- Schede catastali dei fabbricati – *Allegato n. 3*
- Concessioni edilizie e Agibilità – *Allegato n. 4*
- Documentazione fotografica – *Allegato n. 5*
- Aggiornamenti visure Conservatoria – Ufficio territorio – *Allegato n. 6*
- Contratto di affitto - *Allegato n. 7*

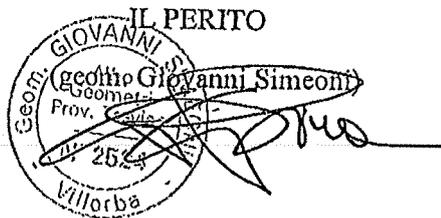
Studio Tecnico  
Geom. Giovanni Simeoni

- Copia planimetrie – progetti depositati presso la P.A.- *Allegato n. 8*
- Planimetria posto auto esterno su altro lotto - *Allegato n. 9*
- Regolamento di condominio e tabelle millesimali – *allegato n. 10*

Allegati al lotto 3°

- Estratto di mappa – *Allegato n. 1*
- Visure catastali dei beni – *Allegato n. 2*
- Schede catastali dei fabbricati – *Allegato n. 3*
- Concessioni edilizie e agibilità – *Allegato n. 4*
- Documentazione fotografica – *Allegato n. 5*
- Aggiornamenti visure Conservatoria – Ufficio territorio – *Allegato n. 6*
- Contratto di affitto - *Allegato n. 7*
- Copia planimetrie – progetti depositati presso la P.A.- *Allegato n. 8*
- Planimetria posto auto esterno su altro lotto - *Allegato n. 9*
- Regolamento di condominio e tabelle millesimali – *Allegato n. 10*

Treviso, lì 05/10/2012



**Visura per immobile**  
**Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2012**

Data: 28/09/2012 - Ora: 10.27.16  
 Visura n.: T137256.Pag: 1

Fine

Dati della richiesta		Comune di ISTRANA ( Codice: E373)		DATI DERIVANTI DA						
Catasto Terreni		Provincia di TREVISO								
Immobile		Foglio: 12 Particella: 874								
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe		Superficie (mq)	Deduz	Reddito	
1	12	874		-	SEMIN ARBOR	00	83	Dominicale Euro 0,77	Agrario Euro 0,47	FRAZIONAMENTO del 01/10/2002 n. 6657-1/2002 in atti dal 01/10/2002 (protocollo n. 198060)
Notifica		Partita								
INTESTATO										
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRIGENTE ONERI REALI			
1	CO.SA. COSTRUZIONI SALEA SRL con sede in ISTRANA				00773940267*		(1) Proprietà per I/I			
DATI DERIVANTI DA		del 01/10/2002		Frazionamento n. 6657-1/2002 in atti dal 01/10/2002 (protocollo n. 198060)						

Rilasciata da: Servizio Telematico

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2012

Data: 28/09/2012 - Ora: 10:27.56

Fine

Visura n. TI38149 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ISIRANA (Codice: E373)	
Catasto Terreni	Provincia di TREVISO	Foglio: 12 Particella: 876

### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI		Sub	Porz	Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO		Reddito	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella				Superficie (mq)	Deduz		
1	12	876	-	-	SEMIN ARBOR	06	07	Dedicaz Euro 5,64 Agrario Euro 3,45	FRAZIONAMENTO del 01/10/2002 n. 6657/1/2002 in atti dal 01/10/2002 (protocollo n. 198060)

### Notifica

### INTESTATO

N.	1	CO.SA COSTRUZIONI.SALA.SRL con sede in ISIRANA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI/ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA				00775940267*	(3) Proprietà per 1/1

Rilasciata da: Servizio Telematico

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Visura per immobile**  
**Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2012**

Data: 28/09/2012 - Ora: 10:28:25  
 Visura n.: T138737, Pag: 1

Fine

Dati della richiesta		Comune di ISTRANA ( Codice: E373)								
Catasto Terreni		Provincia di TREVISO								
Immobile		Foglio: 12 Particella: 864								
DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA						
N.	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Quantità Classe	Superficie (mq)	Deduz.	Reddito		
1	12	864			AREA RURALE	ha circa 00,71			Dominicale	Agrario
Notifica		Parfita								VARIAZIONE D'UFFICIO del 06/06/2011 n. 6391
Annotazioni		di studio: rettifica della destinazione precedente alla costruzione del catasto fabbricati								1/2011 in atti dal 06/06/2011 (protocollo n. TV0182767)
<b>INTESTATO</b>										
N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI ONER REALI				
1		COSA - COSTRUZIONI SALA DI [redacted] in sede in ISTRANA		00775940267*		(1) Proprietà per 1000/1000				
Dati Derivanti da		del 05/11/1966 Frazionamento n. 28/1/1966 in atti dal 28/01/2002 (protocollo n. 28922)								

Rilasciata da: Servizio Telematico

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Visura per immobile**  
**Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2012**

Data: 28/09/2012 - Ora: 10:28.54  
 Visura n.: T139341 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta		Comune di ISTRANA (Codice: E373)		DATE DERIVANTI DA	
Catasto Terreni		Provincia di TREVISO			
		Foglio: 12 Particella: 775			
<b>Immobile</b>					
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO	
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie (mq) base ca
1	12	775	-	AREA RURALE	00 33
Notifica		Partita			
Annotazioni		di studio: rettifica della destinazione, propedeutica alla costituzione del catasto fabbricati			
<b>INTESTATO</b>					
N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	
1	CO.SA - COSTRUZIONI SALA DI ISTRANA			00773940257*	
DATI DERIVANTI DA		del 05/11/1966 Frazionamento n. 28.2/1966 in atti dal 28/01/2002 (protocollo n. 28922).		DIRITTI ONERI REALI	
				(1) Proprietà per: 1000/1000	

Rilasciata da: Servizio Telematico.

**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2012

Data: 28/09/2012 - Ora: 10:29:24  
Visura n.: TI39986 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta		Comune di ISTRANA (Codice: E373)	
Catasto Terreni		Provincia di TREVISO	
		Foglio: 12 Particella: 622	
<b>Immobile</b>			
DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO	
N.	Foglio	Particella	Sub
1	12	622	-
Porz		Qualità	Classe
		SEMIN	2
		ARBOR	
Superficie (mq)		Deduz	
ha arc ca			
00 10			
Reddito		Agrario	
Euro 0,09		Euro 0,06	
L. 180		L. 110	
FRAZIONAMENTO n. 1288 in atti dal 07/01/1991		DATE DERIVANTI DA	
Paritta 6150			
<b>INTESTATO</b>			
N.		DATI ANAGRAFICI	
1	COSA - COSTRUZIONI SALA DI		DIRITTI E ONERI REALI
		ede in ISTRANA	(1) Proprietà per 1000/1000
		CODICE FISCALE	00773940267*

Rilasciata da: Servizio Telematico

**Visura per immobile**

Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2012

Data: 28/09/2012 - Ora: 10:29:51  
 Visura n.: T140580 Pag. 1

Fine

**Dati della richiesta**  
 Comune di ISTRANA (Codice: E373)  
 Provincia di TREVISO  
**Catasto Terreni**  
 Foglio: 12 Particella: 621

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Forz	Qualità Classe	Superficie (mq)		Deduc.	Reddito
1	12	621		-	SEMIN ARBOR	00 73			
Notificaz.				Parrifa				Agrario Euro 0,41	
INTESTATO									
FRAZIONAMENTO del 27/02/1988 n. 12 . I/1988 in atti dal 28/01/2002 (protocollo n. 28819)									

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI ONEREREALI
1	CO.SA - COSTRUZIONI SALA DI	ISTRANA	00773940267*	(1) Proprietà per 1000/1000
del 27/02/1988 Frazionamento n. 12 . I/1988 in atti dal 28/01/2002 (protocollo n. 28819)				

Rilasciata da: Servizio Telematico

**Visura per immobile**

Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2012

Data: 28/09/2012 - Ora: 10:31:36

Fine

Visura n.: T142805 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di <b>ISTRANA</b> (Codice: E373)		
Catasto Fabbricati	Provincia di <b>TREVISO</b>		
Bene comune non censibile	Sez. Urb.: B Foglio: 4 Particella: 877 Sub.: 1		

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	B	4	877	1								
In indirizzo	VIA FRANCESCO BARACCA, primo T.											

COSIITUZIONE del 20/12/2002 n. 4386.1/2002 in atti dal 20/12/2002 (protocollo n. 496897) COSIITUZIONE

**Visura per immobile**

Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2012

Data: 28/09/2012 - Ora: 10:32:12

Fine

Visura n.: T143577 Pag: 1

Dati della richiesta: Comune di ISIRANA (Codice: E373)

Catasto Fabbricati: Provincia di TREVISO

Unità immobiliare: Sez. Urb.: B Foglio: 4 Particella: 877 Sub.: 3

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Class.		Consistenza	Rendita
1	B	4	877	3			A/3	1	4,92mt	Entr.: 237,57	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/07/2004 n. 13112-1/2004 in atti dal 02/07/2004 (protocollo n. IV0231079) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo: MIA-FRANCESCO BARACCIA piano: 2;											
Annotazioni: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art.1 comma3 (D.M. 701/94)											

**INTESTATO**

N. 1 CO.SA. COSTRUZIONI/SAEA S.R.L. con sede in ISIRANA

DATI DERIVANTI DA: DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE: 00773940267\*

DIRITTI E ONERI REALI: (1) Proprietà per 1/1

COSTITUZIONE del 20/12/2002 n. 4386.172002 in atti dal 20/12/2002 (protocollo n. 496897) COSTITUZIONE

Rilasciata da: Servizio Telematico

**Visura per immobile**  
**Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2012**

Data: 28/09/2012 - Ora: 10:32:38  
 Visura n.: T144122 Pag.: 1

Dati della richiesta: Comune di ISTRANA (Codice: E573)  
 Catasto Fabbricati: Provincia di TREVISO  
 Sez. Urb.: B Foglio: 4 Particella: 877 Sub.: 4  
 Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Readita
1	B	4	877	4			C/2	I	113 m <sup>2</sup>	Euro 163,41	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/07/2004 n. 13112 / 172004 in atti dal 02/07/2004 (protocollo n. TV0231079) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo: VIA FRANCESCO BARACCA piano: 2;											
Annotazioni: classamento proposto con decorso i termini di cui all'art. 1 comma 3 (D.M. 701/94)											

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	CO.SA. COSTRUZIONI SALA S.R.L. con sede in ISTRANA	00773940267	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 20/12/2002 n. 4386/1/2002 in atti dal 20/12/2002 (protocollo n. 496897) COSTITUZIONE	

Rilasciata da: Servizio Telematico

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Visura per immobile**  
**Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2012**

Data: 28/09/2012 - Ora: 10:33:16  
 Visura n.: T144902 Pag: 1  
 Fine

Dati della richiesta: Comune di ISTRANA (Codice: E373)  
 Provincia di TREVISO  
 Catasto Fabbricati Sez. Urb.: B Foglio: 4 Particella: 877 Sub.: 5  
 Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	B	4	877	5			C/2	1	20 m <sup>2</sup>	Euro 28,92	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/07/2004 n. 13112-1/2004 in atti dal 02/07/2004 (protocollo n. TV0231079) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo: VIA FRANCESCO BARACCA piano 1; Annotazioni: classamento proposto con decori i termini di cui all'art.1 comma3 (D.M. 701/94)											

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	ICO.SA. COSTRUZIONI SALA S.R.L. con sede in ISTRANA	0073940267*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA: COSTITUZIONE del 20/12/2002 n. 4386.1/2002 in atti dal 20/12/2002 (protocollo n. 496897) COSTITUZIONE			

Rilasciata da: Servizio Telematico

**Visura per immobile**

Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2012

Data: 28/09/2012 - Ora: 10:33:45  
 Visura n.: T145502 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta		Comune di ISTRANA ( Codice: E373)									
Catasto Fabbricati		Provincia di TREVISO									
Unità immobiliare		Sez. Urb.: B Foglio: 4 Particella: 877 Sub.: 6									
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	B	4	877	6			C/2	1	48 m <sup>2</sup>	Entro: 69,41	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/07/2004 n. 13112. 1/2004 in atti dal 02/07/2004 (protocollo n. 170231079) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo											
VIA FRANCESCO BARACCA piano 2.											
Annotazioni											
classamento proposto con decorso i termini di cui all'art. 3 comma 3 (D.M. 701/94)											
<b>INTESTATO</b>											
N.	DATI ANAGRAFICI										
1	CO.SA. COSTRUZIONI SALA S.R.L. con sede in ISTRANA										
DATI DERIVANTI DA											
COSTITUZIONE del 20/12/2002 n. 4386. 1/2002 in atti dal 20/12/2002 (protocollo n. 496897) COSTITUZIONE											DIRITTO ONERI REALI
											(4) Proprietà per 1/1

Rilasciata da: Servizio Telematico

**Visura per immobile**

Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2012

Data: 28/09/2012 - Ora: 10:38:08  
 Visura n.: T1508333 Pag. 1

Dati della richiesta: Comune di ISTRANA ( Codice: E373)  
 Catasto Fabbricati: Provincia di TREVISO  
 Sez. Urb.: B Foglio: 4 Particella: 774 Sub.: 35

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	B	4	774	35			C/2	2	58 m²	Euro 98,85	ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 26/07/2012 n. 17670-1/2012 in atti dal 26/07/2012 (protocollo n. TY0166386) ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO

Indirizzo: VIA FRANCESCO BARACCA piano: S1;  
 Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 70/1994)

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	CO.SA. COSTRUZIONI SALA S.R.L. con sede in ISTRANA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/11/1999 n. 11406-1/1999 in atti dal 31/01/2001 (protocollo n. 36163) Repertorio n. : 151012 Rogante: DOTT. L. [redacted] sede:		
1			00773940267*	(1) Proprietà

Rilasciata da: Servizio Telematico

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Visura per immobile**  
**Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2012**

Data: 28/09/2012 - Ora: 10.38.34  
 Visura n.: T151388 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta		Comune di ISTRANA (Codice: E373)										
Catasto Fabbricati		Provincia di TREVISO										
Unità immobiliare		Sez. Urb.: B Foglio: 4 Particella: 774 Sub.: 98										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1	B	4	774	98			A/3	2	515 vani	Euro 383,47	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/01/2010 n. 610 del 2010 in atti dal 13/01/2010 (protocollo n. TV0007998) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	
Indirizzo												
VIA: FRANCESCO BARACCA piano: 2;												
Annotazioni												
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												
<b>INTESTATO</b>												
N.	DATI ANAGRAFICI										DIRITTI ONERI REALI	
1	CO.SA. COSTRUZIONI SALA S.R.L. con sede in ISTRANA										(1) Proprietà	
										CODICE FISCALE	00773940267*	

Rilasciata da: Servizio Telematico

**Visura per immobile**  
**Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2012**

Data: 28/09/2012 - Ora: 10.39.08  
 Visura n.: T152113 - Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di ISTRANA (Codice: E373)	
Catasto Fabbricati	Provincia di TREVISO	
Bene comune non censibile:	Sez. Urb.: B Foglio: 4 Particella: 774 Sub.: 47	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	B	4	774	47							VARIAZIONE del 30/07/1997 n. D00768 del 30/07/1997 in atti dal 30/07/1997 DEFINIZIONE B.C.N.C.
Indirizzo: VIA FRANCESCO BARACCA piano: SI-T-1-2											

**Visura per immobile**

Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2012

Data: 28/09/2012 - Ora: 10.39.33

Visura n.: T152664 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di ISTRANA (Codice: E373)	
Catasto Fabbricati	Provincia di TREVISO	
Bene comune non censibile	Sez. Urb.: B Foglio: 4 Particella: 774 Sub.: 48	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona	Miuro	Categoria	Classé		Consistenza	Rendita
1	B	4	774	48							
Indirizzo: VIA FRANCESCO BARACCA piano: 1;											
VARIAZIONE del 30/07/1997 n. D00768. 1/1997. in atti dal 30/07/1997. DEFINIZIONE B.C N.C.											

**Visura per immobile**

Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2012

Data: 28/09/2012 - Ora: 10.40.00

Fine

Visura n. TI53246 Pag. 1

**Dati della richiesta** Comune di ISTRANA ( Codice: E373)  
**Catasto Fabbricati** Provincia di TREVISO  
 Sez. Urb.: B.Foglio: 4 Particella: 774 Sub.: 49

Bene comune non censibile

N.	DALL'IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	B	4	774	49							
Indirizzo: VIA FRANCESCO BARACCA piano: S1. VARIAZIONE del 30/07/1997, n. D00768 1/1997 in atti del 30/07/1997 DEFINIZIONE B.C.N.C.											

Rilasciata da: Servizio Telematico

**Visura per immobile**  
**Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2012**

Data: 28/09/2012 - Ora: 10:40:28  
 Visura n.: T153854 Pag.: 1

Fine

**Dati della richiesta**  
 Comune di ISTRANA ( Codice: E373)  
 Provincia di TREVISO  
**Catasto Fabbricati**  
 Sez. Urb.: B Foglio: 4 Particella: 774 Sub.: 51  
 Bene comune non censibile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Ccns.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	B	4	774	51							
Indirizzo: VIA FRANCESCO BARACCA piano: S1; VARIAZIONE del 30/07/1997 n. D00768 -1/1997 in atti dal 30/07/1997 DEFINIZIONE B.C.N.C.											

Rilasciata da: Servizio Telematico

**Visura per immobile**

Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2012

Data: 28/09/2012 - Ora: 10:47:19

Fine

Visura n.: T162743 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di ISTRANA (Codice: E373)			
Catasto Terreni		Provincia di TREVISO			
		Foglio: 12 Particella: 632			
<b>Immobile</b>					
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	
1	12	632			SEMIN ARBOR
Notifica		Superficie (mq)		Reddito	
		ba arc.ca		Deduz	
		00 21		Dominicale	
		Partita		Agrario	
				Euro 0,13	
				Euro 0,22	
				FRAZIONAMENTO del 27/02/1988 n. 12. 1/1988 in atti dal 28/08/2002 (protocollo n. 286258)	
<b>INTESTATO</b>					
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI ONERE REALI
1	CO.SA. - COSTRUZIONI SALA DI		[REDACTED]		00773940267
DATI DERIVANTI DA		del 27/02/1988 Frazionamento n. 12. 1/1988 in atti dal 28/08/2002 (protocollo n. 286258)		(1) Proprietà pec./I	

Rilasciata da: Servizio Telematico

**Visura per immobile**

Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2012.

Data: 28/09/2012 - Ora: 10.43.05

Fine

Visura n.: T157215 Pag: 1

Dati della richiesta: Comune di ISTRANA (Codice: E373)  
 Provincia di TREVISO  
 Catasto Fabbricati Sez. Urb.: B Foglio: 4 Particella: 774 Sub.: 92  
 Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	B	4	774	92			C/6	2	57 m <sup>2</sup>	Euro 97,46	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/02/2008 n. 3223 J/2008 in atti dal 12/02/2008 (protocollo n. TV0046034) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo: VIA FRANCESCO BARACCA piano S1; Annotazioni: (Classamento e rendita validati (D.M. 701/94))											

**INTESTATO**

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
N. 1	CO.SA. COSTRUZIONI SALEA S.R.L. con sede in ISTRANA	00773940267*	(1) Proprietà

Rilasciata da: Servizio Telematico

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Visura per immobile**

Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2012

Data: 28/09/2012 - Ora: 10.43.35

Fine

Visura n.: T157859 Pag: 1

Dati della richiesta: Comune di ISTRANA (Codice: E373)  
 Provincia di TREVISO  
 Catasto/Fabbricati Sez. Urb.: B Foglio: 4 Particella: 774 Sub.: 93  
 Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	B	4	774	93			C/2	2	5 m <sup>2</sup>	Euro 8,52	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/02/2008 n. 3223.1/2008 in atti dal 12/02/2008 (protocollo n. TV0046034) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
In indirizzo: VIA FRANCESCO BARACCA piano: S1;											
Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

**INTESTATO**

N. 1 CO.SA. COSTRUZIONI SALA S.R.L. con sede in ISTRANA  
 DATI ANAGRAFICI  
 CODICE FISCALE 00773940267\*  
 DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà

Rilasciata da: Servizio Telematico

**Visura per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2012

Data: 28/09/2012 - Ora: 10.44.08  
 Visura n.: T158541.Pag.: 1  
 Fine

Dati della richiesta		Comune di ISTRANA (Codice: E373)									
Catasto Fabbricati		Provincia di TREVISO									
Unità immobiliare		Sez. Urb.: B Foglio: 4 Particella: 774 Sub.: 94									
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	B	4	774	94		A/2	2	4,5 vani		Euro 395,09	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/02/2008 n. 3223 1/2008 in atti dal 12/02/2008 (protocollo n. TV0046034) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo		VIA FRANCESCO BARACCA piano: 2;									
Notifica in corso		Partita									
Annotazioni		classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) Mod.58									
<b>INTESTATO</b>											
N.	DATI ANAGRAFICI										DIRITTI ONERI REALI
1	COSA: COSTRUZIONI SALA S.R.L. con sede in ISTRANA										(1) Proprietà
										CODICE FISCALE	00773940267*

Rilasciata da: Servizio Telematico

**Visura per immobile**

Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2012

Data: 28/09/2012 - Ora: 10:44:36

Fine

Visura n.: T159091 Pag: 1

Dati della richiesta: Comune di ISTRANA (Codice: E373)  
 Provincia di TREVISO  
 Catasto: Fabbricati Sez. Urb.: B Foglio: 4 Particella: 774 Sub.: 46

Bene comune non censibile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita	
1	B	4	774	46								VARIAZIONE del 30/07/1997 n. D0076S in atti dal 30/07/1997 DEFINIZIONE B.C.N.C.
Indirizzo: VIA FRANCESCO BARACCA piano: S1-T1-2:												

Rilasciata da: Servizio Telematico

**Visura per immobile**

Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2012

Data: 28/09/2012 - Ora: 10.45.02

Fine

Visura n.: TI59659 Pag.: 1

Dati della richiesta	Comune di ISTRANA ( Codice: E373)	
Catasto Fabbricati	Provincia di TREVISO	
	Sez. Urb.: B Foglio: 4 Particella: 774 Sub.: 48	

Bene comune non censibile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	B	4	774	48								
Indirizzo: VIA FRANCESCO BARACCIA piano: T												
VARIAZIONE del 30/07/1997 n. D00768 -1/1997 in atti dal 30/07/1997 DEFINIZIONE B.C.N.C.												

Rilasciata da: Servizio Telematico

**Visura per immobile**

Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2012

Data: 28/09/2012 - Ora: 10.45:25 Fine

Visura n.: T160205 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di ISTRANA (Codice: E373)		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA	
Catasto Fabbricati		Provincia di TREVISO		Classe	Consistenza	Rendita	
Bene comune non censibile		Sez. Urb.: B Foglio: 4 Particella: 774 Sub.: 49		Micro	Zona		
N.	DATI IDENTIFICATIVI		Zona		Zona		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Micro	Rendita	
1	B	4	774	49			
Indirizzo		VIA FRANCESCO BARACCA piano: S1;					
		VARIAZIONE del 30/07/1997 n. D00768.1/1997 in atti dal 30/07/1997 DEFINIZIONE B. C.N. C.					

Rilasciata da: Servizio Telematico

**Visura per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 28/09/2012

Data: 28/09/2012 - Ora: 10:46:20

Fine

Visura n. TI61431 Pag. 1

**Dati della richiesta**  
Comune di ISTRANA ( Codice: E373)  
Provincia di TREVISO

**Catasto Terreni**  
Foglio: 12 Particella: 632

**Immobile**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz.		Reddito		
1	12	632		-	SEMIN ARBOR	00 21			Dominicale Euro 0,22	Agrario Euro 0,13	FRAZIONAMENTO del 27/02/1988 n. 12 J/1988 in atti dal 23/08/2002 (protocollo n. 286258)
<p>Notifica</p> <p>Partita</p>											

**INVESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	DATI ANAGRAFICI	GODICE FISCALE	DIRITTI E ONERE REALI
1	CO.SA. - COSTRUZIONI SALA	S.N.C. con sede in ISTRANA	00773940267	(1) Proprieta' per 1/1
<p>DATI DERIVANTI DA</p> <p>del 27/02/1988 Frazionamento n. 12 J/1988 in atti dal 23/08/2002 (protocollo n. 286258)</p>				

Rilasciata da: Servizio Telematico

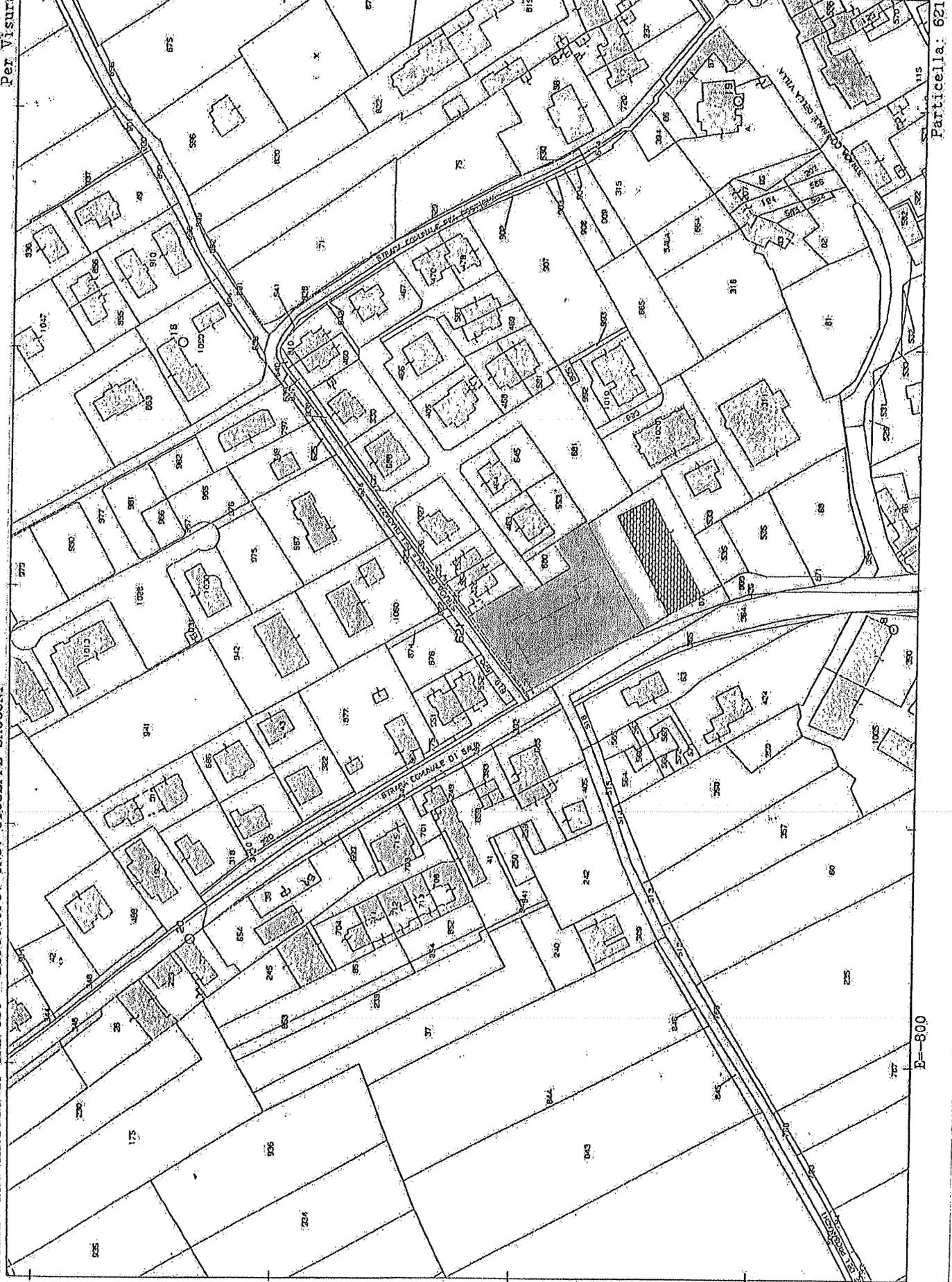


# ALLEGATO A

Comune: ISTRANA  
Foglio: 12

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri

16-Dic-2011 17:48  
Prof. n. 1308740/2011



Particella: 621

E=800

N=6000

Ufficio Provinciale di TREVISO - Direttore: ING. GIUSEPPE SACCONI

Per visura

# ALLEGATO 1

Comune: ISTRANA

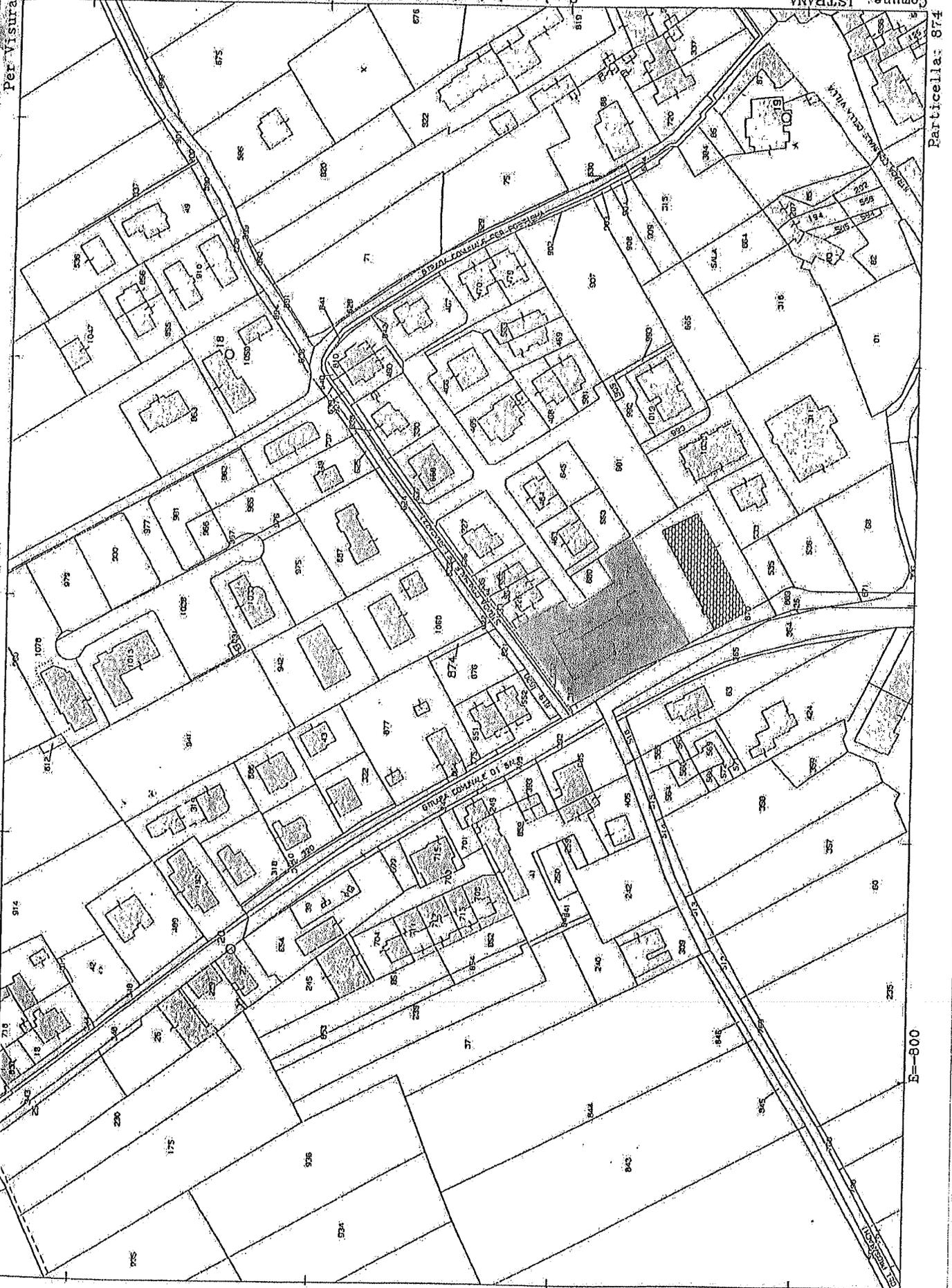
Foglio: 12

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 634,000 X 378,000 metri

16-Dic-2011 17:50

Prof. n. 1390961/2011



Per Visura

Particella: 874

Ufficio Provinciale di TREVISO - Direttore: ING. GIUSEPPE SACCONI

N=6000

E=600

Studio Tecnico  
Geom. Giovanni Simeoni

STUDIO TECNICO  
Geom.  
GIOVANNI SIMEONI  
Via dello Squero, 9 - Tel. 0422/590865  
31100 - TREVISO

Copia  
per CURATORE

## TRIBUNALE DI TREVISO

\*\*\*

Fallimento a carico della ditta

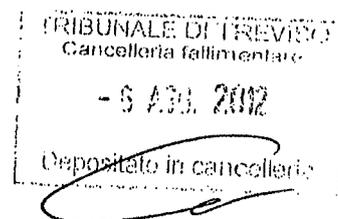
CO.SA COSTRUZIONI SALA SRL

R.f. N. 251/2011

Giudice delegato: dott. VALLE ALBERTO

Curatore della procedura: dott.ssa PAOLA RICCI

\*\*\*\*



### RELAZIONE DI STIMA

dei beni immobili di proprietà della ditta fallita

[REDACTED]

\*\*\*\*

A seguito dell'incarico ricevuto dal curatore della procedura fallimentare dott.ssa Ricci Paola, di valutare i beni immobili di proprietà della ditta CO.SA COSTRUZIONI SALA S.R.L. avente sede in Istrana (Tv) – Via Francesco Baracca 26, il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni, nato Treviso il 31/03/1965, con studio in Treviso – Via Dello Squero n. 3, perito iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso, ha eseguito le necessarie verifiche ed accertamenti degli immobili di proprietà della ditta fallita.

Ha pertanto effettuato ricerche e visure presso l'Ufficio del Territorio di Treviso - Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, richiedendo le mappe catastali della zona (mappe digitali) e richiedendo le visure catastali dei beni.

Ha quindi effettuato accesso presso l'Ufficio del Territorio di Treviso –

Studio Tecnico  
*Geom. Giovanni Simeoni*

Catasto Terreni e Catasto Fabbricati richiedendo copia delle mappe catastali cartacee e copia delle schede catastali dei fabbricati.

Sempre presso l'Ufficio del Territorio di Treviso ha effettuato visure aggiornate delle partite catastali dei beni.

Ha quindi successivamente effettuato visure delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

Ha quindi effettuato complesse ricerche e controlli in ordine alle proprietà in capo alla fallita, attinente beni in Comune di Treviso.

Ha poi svolto accertamenti presso il Municipio di Treviso, con ricerche dei progetti e delle concessioni edilizie del fabbricato.

Per quanto riguarda un' unità immobiliare posta all'interno dell'edificio ha quindi concordato accesso congiunto con i tecnici del Comune di Treviso – ufficio rilascio certificati di abitabilità, al fine di verificare la fattibilità del mantenimento del certificato di abitabilità già rilasciato.

Ha quindi ed inoltre assunto ulteriori informazioni ed ottenuto copia di documentazione inerente l'area Peep ed i valori ad esso collegati.

Sulla base degli accertamenti e sopralluoghi svolti lo scrivente espone la seguente relazione.

#### **DESCRIZIONE CENSUARIA DEI BENI**

Dalle ricerche incrociate effettuate presso L'Agenzia del Territorio di Treviso – Ufficio del Catasto sia Terreni che Fabbricati, nonché presso l'Ufficio ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, sono risultate intestate alla società CO.SA COSTRUZIONI le seguenti proprietà:

#### **UFFICIO DEL TERRITORIO**

Studio Tecnico  
Geom. Giovanni Simeoni

Comune di Treviso

Ditta proprietaria:

CO.SA COSTRUZIONI SALA S.R.L.

**A1) Catasto fabbricati**

per la quota di 1000/1000 in proprietà

Sez. H – foglio 3

✕ Mappale 2714/sub.11 - Via Nascimben - P.S1 - Cat. C/6 cl.6 mq.15

RDE 72,82

Mappale 2714/sub.12 - Via Nascimben - P.S1 - Cat. C/6 cl.6 mq.15 ☺

RDE 72,82

✕ Mappale 2714/sub.20 - Via Nascimben - P.1-2 - Cat. A/2 cl.4 vani 6,5

RDE 721,75

Mappale 2714/sub.21 - Via Nascimben - P.1-2 - Cat. A/2 cl.4 vani 6 ☺

RDE 666,23

**A2) Catasto Terreni**

Per quota in comproprietà:

Foglio 42

Mappale 2709 seminativo arb. Cl.2 Ha: 0.00.01 RDE 0,01 RA€ 0,01

Mappale 2710 seminativo arb. Cl.2 Ha: 0.02.44 RDE 2,33 RA€ 1,26

Mappale 2713 seminativo arb. Cl.2 Ha: 0.00.41 RDE 0,39 RA€ 0,21

\*\*\*

**Premesse:**

Per entrambi i lotti si riportano le provenienze, le servitù accertate, i vincoli in essere, così come rilevati dagli atti di provenienza, atti già effettuati, atti trascritti presso gli Uffici

**Pubblici.**

**PROVENIENZE**

Gli immobili sono pervenuti a CO.SA Costruzioni Sala per atto in data 9 marzo 2005 repertorio n. 12641 del segretario generale del Comune di Treviso, trascritto in data 23 marzo 2005 ai n. 11890/11891/7705-7706 e successiva edificazione.

**ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI E  
DI EVENTUALI ABUSI EDILIZI AI SENSI DELLA LEGGE N. 47/85 E  
SUCCESSIVE**

il "fabbricato B" è stato costruito, (a seguito dell'istanza presentata in data 6 giugno 2005 prot. n. 42987), in forza del permesso di costruire rilasciato dal Comune di Treviso in data 14 luglio 2006 prot. gen. 42987/05 spec. n. 1109/05/AE, successiva Denuncia di Inizio Attività presentata in data 9 aprile 2008 prot. spec. 489/08/AE e relativa comunicazione di presa d'atto rilasciata in data 21 maggio 2008 prot.n. 39404;

l'intero fabbricato "B" e le relative parti comuni, è stato dichiarato agibile

con dichiarazione di agibilità rilasciata in data 9 luglio 2008 prot.n. 54181.

Dall'esame degli immobili si attesta la loro conformità ai progetti licenziati.

Da rilevare che:

la società "**CO.SA. COSTRUZIONI SALA S.R.L.**", con atto a rogito del dott. Paraluppi Otello, Segretario Generale del Comune di Treviso, in data 9 marzo 2005 repertorio n. 12641, registrato a Treviso il 15 marzo 2005 al n.

Studio Tecnico  
Geom. Giovanni Simeoni

1141 pubblici, ivi trascritto il 23 marzo 2005 ai n.ri 11890-91/7705-6, ha stipulato apposita convenzione per l'attuazione del **piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP)**, adottato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 43 del 23 maggio 1989 e n. 751 dell'11 novembre 1989 e approvato con deliberazioni di Giunta Regionale n. 6966 del 4 dicembre 1989 e n. 1053 del 27 febbraio 1990, successiva variante approvata con deliberazione di Giunta Regionale n. 220 del 28 gennaio 1997, cui hanno fatto seguito le deliberazione del Consiglio Comunale n. 6950/18 del 21 febbraio 1997, n. 20512/48 del 28 aprile 1997 e n.ro 25252/41 del 19 aprile 2000, con le quali è stato approvato il 2° programma di Attuazione del PEEP;

- che la durata dei contenuti della convenzione suddetta è fissata in anni 20 (venti) a partire dalla data di stipulazione della convenzione medesima, in ottemperanza ai dettami della lettera e) del comma 63 dell'art. 3 della L. 23 dicembre 1996 n. 662;

- che in forza del suddetto atto la società "**CO.SA. COSTRUZIONI SALA S.R.L.**", per acquisto diretto dal Comune di Treviso, è divenuta piena ed esclusiva proprietaria dell'area individuata al Catasto Terreni del Comune di Treviso foglio 42 con m.n.ri 2288 di mq. 369, 2545 di mq. 1845 e 2549 di mq. 2, con il beneficio di una servitù di passaggio e transito con ogni mezzo dai vicini mappali 2291, 2287 e 2036, nel prosieguo dell'atto meglio

enunciata e di costruire sul m.n. 2288 a distanza di metri due dal confine;

- che in esecuzione della convenzione sopracitata ed in conformità alle disposizioni previste dal programma di attuazione del piano per l'Edilizia Economico Popolare (PEEP), la società "CO.SA. COSTRUZIONI SALA S.R.L.", ha edificato sull'area suddetta, un complesso edilizio ad uso residenziale composto da due fabbricati (fabbricato A e fabbricato B), ciascuno costituito da nove alloggi con tre piani fuori terra ed un piano interrato;

- che il complesso edilizio a seguito dei frazionamenti intervenuti risulta oggi individuato, nella mappa del catasto terreni del Comune di Treviso foglio 42 con i seguenti mappali:

**(fabbricato A):**

m.n. 2715 ente urbano di Ha.0.09.12;

(derivante dall'unificazione dei m.n. 2288 di mq. 369, 2708(ex2595/a - ex m.n. 2545) di mq. 523 e 2711(ex2594/b - ex m.n. 2545) di mq. 20, giusta il tipo mappale prot.n. 2008/135712 del 30 aprile 2008);

**(fabbricato B):**

m.n. 2714 ente urbano di Ha. 0.09.78;

(derivante dall'unificazione dei m.n. 2549 di mq. 2, 2712(ex2652/a - ex2593 - ex 2545) di mq. 976 giusta il tipo mappale prot.n. 2008/135722 del 30 aprile 2008);

**m.n. 2653** (ex 2593 - ex 2545) di Ha.0.00.40 (ceduto a terzi)

**m.n. 2713** (ex 2652 - ex 2593 - ex 2545) di Ha.0.00.41;

**m.n. 2710** (ex 2594 - ex 2545) di Ha.0.02.44;

**m.n. 2709** (ex 2595 - ex 2545) di Ha.0.00.01;

costituenti sedime della strada, gravata di servitù di passaggio;

**- che sul m.n. 2715** insiste il "FABBRICATO A" denominato Condominio Gaia, costituito da 9 alloggi e relative pertinenze individuato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Treviso Sezione H - foglio 3 con il m.n. 2715 subalterni dall'1 al 22 compresi, introdotto con denuncia di accatastamento presentata all'Ufficio del Territorio di Treviso in data 29 maggio 2008 protocollo n. TV0168067; come tale fabbricato risulta graficamente rappresentato nella dimostrazione grafica in uno con l'elenco dei subalterni che previa visione ed approvazione delle parti e firmati dalle parti stesse e da me Notaio si allegano al presente atto sotto la lettera "A";

confinante nel suo perimetro con m.n.ri 2709, 2710, 2347, 1336 e 2591, salvo se altri;

**- che sul m.n. 2714** insiste il "FABBRICATO B" denominato Condominio Leonardo, costituito da 9 alloggi e relative pertinenze individuato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Treviso Sezione H - foglio 3 con il m.n. 2714 subalterni dall'1 al 22 compresi, introdotto con denuncia di accatastamento presentata all'Ufficio del Territorio di Treviso in data 27 maggio 2008

protocollo n. TV0164786; come tale fabbricato risulta graficamente rappresentato nella dimostrazione grafica in uno con l'elenco dei subalterni che previa visione ed approvazione delle parti e firmati dalle parti stesse e da me Notaio si allegano al presente atto sotto la lettera "B";

confinante nel suo perimetro con m.n.ri 2653, 2664, 2713, e 2591 salvo se altri;

Da rilevare quindi:

- che gli acquirenti degli alloggi dovranno essere in possesso dei requisiti necessari per l'assegnazione degli alloggi previsti dalla legge vigente e dall'art. 17 del "regolamento per la realizzazione del piano per l'edilizia economica e popolare PEEP",
- che i trasferimenti in proprietà degli alloggi e dei boxes pertinenziali, successivi al primo, dovranno avvenire ad un prezzo determinato come previsto all'art. 9 della convenzione suddetta; in alternativa, decorsi i cinque anni, il proprietario dell'alloggio può trasferire la proprietà a chiunque al prezzo di mercato, previo pagamento a favore del Comune di Treviso della somma prevista dalla disciplina in atto per lo svincolo in essere al momento della domanda;
- che ai sensi dell'art. 17 del R.A. P.E.E.P. è fatto obbligo per tutti gli assegnatari degli alloggi di prendere possesso ed abitare effettivamente l'alloggio entro sei mesi dalla data di consegna dell'alloggio stesso a pena

della risoluzione del relativo atto di cessione, che pertanto si intende risolutivamente condizionato a tale evento negativo; spetta al Comune di Treviso l'attività di vigilanza al riguardo;

tale condizione si applica anche alla alienazioni successive alla prima;

- che si allega al presente elaborato peritale copia del "quadro riepilogativo finale" relativo agli alloggi e relative pertinenze previsto dall'art. 17 della convenzione sopracitata, e dal quale risultano le modalità di determinazione del prezzo di cessione; tale determinazione del prezzo è stata verificata dal Comune di Treviso ritenendola conforme alla normativa vigente in materia e alla convenzione stipulata come risulta dalla dichiarazione rilasciata dal responsabile del procedimento Arch. Laura Smith in data 3 luglio 2008 prot.n. 51942, prot.gen. n. 28177/08;

- che ai sensi dell'art. 10 (prelazione) della convenzione più volte citata, la Giunta Comunale nella seduta del 2 luglio 2008 n. 443/08/CGC, ha assunto la decisione di rinunciare ad esercitare il diritto di prelazione previsto dall'art. 4 della L.R. 42/1999) sul complesso edilizio ad uso residenziale "Fabbricato A" e "Fabbricato B", composto da complessivi 18 (diciotto) alloggi, costruito dalla società "CO.SA. COSTRUZIONI SALA S.R.L." sull'area del macrolotto P.E.E.P. 9.1. - S.Lazzaro, come risulta dalla dichiarazione rilasciata dal Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale e Urbanistica in data 9 luglio 2008 prot.n.53335;

- vengono allegare le tabelle millesimali

**SERVITU'**

Risultano esistenti:

servitù di deroga distanze dai confini a carico dei m.n.ri 1336 sub 11, 2547, 2548 e 2546, (di proprietà di terzi), ed a favore dei m.n.ri 2545 e 2549, nonchè della servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dei m.n.ri 2546, 2547, 2548 ( di proprietà di terzi) e dei m.n.ri 2545, 2288 e 2549, stipulate con atto del Notaio Favalaro Antonio di Paese in data 16 giugno 2006 repertorio 10041, registrato a Treviso il 14 luglio 2006 al n. 10304 serie 1T, ivi trascritto il 14 luglio 2006 ai n.ri 35819/20818 - 35821/20820 e 35822/20821.

- il trasferimento dell'area da parte del Comune di Treviso alla società "CO.SA. COSTRUZIONI SALA S.R.L." è avvenuto con il beneficio di una servitù di passaggio e transito con ogni mezzo a carico dei m.n.ri 2291, 2287, 2036 ed a favore dei m.n.ri 2545(ex2286/a) costituita con atto unilaterale d'Obbligo autenticato nelle firme dal Notaio Giacomo Pecorelli di Treviso in data 16 dicembre 1997 repertorio n. 51002, registrato a Treviso il 17 dicembre 1997 al n. 4251 privati ed ivi trascritto il 14 gennaio 1998 ai n.ri 1169/994, come richiamato all'art. 3 della convenzione stipulata con il Comune di Treviso per atto del Segretario Generale in data 9 marzo 2005 repertorio 12641 in premessa citata;

\*\*\*

°° Lotto 2°

\*\* **Catasto fabbricati**

Comune di TREVISO

Sez. H - foglio 3

Mappale 2714/sub.12 - Via Nascimben - P.S1 - Cat. C/6 cl.6 mq.15

RDE 72,82

Mappale 2714/sub.21 - Via Nascimben - P.1-2 - Cat. A/2 cl.4 vani 6

RDE 666,23

Studio Tecnico  
Geom. Giovanni Simeoni

Le unità immobiliari oggetto di vendita partecipano alla comproprietà delle parti comuni dei rispettivi fabbricati a cui appartengono e precisamente:

“Fabbricato B” (m.n. 2714) denominato condominio Leonardo:

**m.n. 2714 sub 1** - Strada del Nascimben, P.T, B.C.N.C. (area scoperta di mq. 1), comune ai sub dal 5 al 22 compresi;

**m.n. 2714 sub 2** - Strada del Nascimben, P.S1-T, B.C.N.C. (rampa di accesso al piano interrato, corsello di manovra auto e locale condominiale), comune ai sub dal 5 al 22 compresi;

**m.n. 2714 sub 3** - Strada del Nascimben, P.S1-T-1, B.C.N.C. (percorso pedonale, atrio d'ingresso, vano scale e locale condominiale), comune ai sub dal 5 al 22 compresi;

**m.n. 2714 sub 4** - Strada del Nascimben, P.S1-T-1, B.C.N.C. (percorso pedonale, atrio d'ingresso, vano scale e locale condominiale), comune ai sub dal 5 al 22 compresi.

E' compresa nella presente vendita la quota indivisa di 62,66/1000 dell'area di terreno costituente sedime stradale gravata di servitù di passaggio come in appresso indicato, così individuata al:

**CATASTO TERRENI - COMUNE DI TREVISO - foglio 42:**

**m.n. 2709** s.a. 2 Ha.0.00.01 RDEuro 0,01 RAEuro 0,01;

**m.n. 2710** s.a. 2 Ha.0.02.44 RDEuro 2,33 RAEuro 1,26;

**m.n. 2713** s.a. 2 Ha.0.00.41 RDEuro 0,39 RAEuro 0,21;

formante un corpo unico a confine con m.nri 2714, 2664, 2347, 2715 e 2591.

Costituiscono inoltre parti comuni, relativamente ai singoli fabbricati fondazioni, strutture portanti, tetto dell'edificio e quant'altro comune per legge, così come risultante dalla dimostrazione grafica e dall'elenco dei subalterni in premessa citati, precisandosi che il complesso Edilizio "Fabbricato A condominio Gaia" e "Fabbricato B condominio Leonardo" di cui le unità immobiliari in oggetto sono parte, è disciplinato dal Regolamento di Condominio con annesse Tabelle Millesimali,

Le suddette tabelle millesimali vengono allegate al fine anche di soddisfare quanto previsto al punto 3 lett.b) dell'art. 20 del R.A. P.E.E.P.

#### **Catasto Terreni**

##### **per la quota di 62,66/1000 in proprietà**

Foglio 42

Mappale 2709 seminativo arb. Cl.2 Ha: 0.00.01 RDE 0,01 RA€ 0,01

Mappale 2710 seminativo arb. Cl.2 Ha: 0.02.44 RDE 2,33 RA€ 1,26

Mappale 2713 seminativo arb. Cl.2 Ha: 0.00.41 RDE 0,39 RA€ 0,21

\*\*\*

#### **Confini:**

L'unità abitativa di cui al mappale 2714/sub.21 confina da nord in senso orario:

con sub. 19, sub.4, sub.22, sub.20

L'unità garage di cui al mappale sub.12 confina da nord in senso orario:

con sub.4, sub.2, sub.13 e muri perimetrali dello stabile;

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Trattasi di appartamento definito con lettera B/8 nelle tavole di progetto depositate in Comune con annesso garage.

Le unità immobiliari sono inserite in edificio condominiale situato a Treviso – zona “Ghirada”, con fronte ed accesso da Via Nascimben al civico n.24/A int. 4.

Il condominio in questione, facente parte di un complesso edilizio ad uso residenziale composto da due fabbricati (fabbricato A e fabbricato B), è denominato “condominio Leonardo, costituito da nove alloggi, con tre piani fuori terra ed un piano interrato.

L'appartamento oggetto di stima è situato al piano primo e secondo del condominio; il garage è situato al piano seminterrato.

L'abitazione è così composta:

al piano primo ingresso, tre camere, bagno, disimpegno e terrazza; al piano secondo soggiorno, cottura, bagno ed ampia terrazza.

Una scala interna collega gli ambienti dei due piani.

La superficie lorda dell'alloggio corrisponde a mq.131 circa.

La superficie lorda del garage corrisponde a mq.16,50 circa.

Per quanto documentato dalle tabelle allegate al certificato di abitabilità, di cui ai vincoli Peep, le superfici corrispondono:

Superficie utile: mq. 89,26;

logge- poggiolo: mq. 40,26;

spazi comuni: mq. 14,99

superficie garage: mq. 15,46;

spazi di manovra: mq. 18,68

per superficie totale di mq. 178,65 e superficie convenzionale di tot. mq. 142,44.

**L'unità abitativa non è completata nelle finiture mancando i pavimenti, le porte, i rivestimenti delle pareti, le tinteggiature, i radiatori, i sanitari, la caldaia e, in generale, le opere di finitura.**

L'unità immobiliare è provvista di finestre in legno con vetrocamera, di oscuri in legno, di davanzali in marmo.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idraulico, riscaldamento ed impianto videcitofonico.

Il garage, ha pavimento in cemento e basculante in metallo, dotato di impianto elettrico.

#### **ONERI CONDOMINIALI**

Per l'unità immobiliare in questione, verificato il rendiconto e preventivo 2012-2013, si indicano le spese condominiali annuali in circa € 550- 600,00 annui.

\*\*\*

#### **ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA DEI BENI E DI EVENTUALI ABUSI EDILIZI AI SENSI DELLA LEGGE N. 47/85 E SUCCESSIVE**

Il fabbricato è stato edificato secondo le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire spec. N. 1109/05/AE del 14.07.2006;
- Denuncia di Inizio di attività spec. 489/08/AE del 09.04.2008;
- certificato di agibilità n. 54181 del 09.07.2008 (\*\*\*)

(\*\*\*) abitabilità:

L'abitabilità, a giudizio dello scrivente, dovrà essere (per la sola unità abitativa in questione) revocata da parte del Comune di Treviso in quanto l'immobile, al suo interno, non si presenta finito e quindi non sussistono i requisiti per l'abitabilità del bene.

Si è in attesa di sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune, sulla base di istanza presentata dallo scrivente presso l'ufficio abitabilità del Comune di Treviso.

Per quanto accertato in loco la realizzazione dell'alloggio corrisponde a quanto licenziato dal Comune.

#### **OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili sono risultati liberi.

#### **STIMA DEGLI IMMOBILI**

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione degli immobili, delle loro caratteristiche costruttive, consistenza, vetustà e stato manutentivo, considerata la loro posizione ed ubicazione con i collegamenti stradali, la vicinanza alla tangenziale sud di Treviso, ai servizi nella zona, considerato l'attuale andamento del mercato immobiliare, considerati altresì i valori di mercato di immobili consimili nella zona e quant'altro influente sul valore.

Si è inoltre considerato il vincolo stabilito dai valori PEEP e quindi il fatto che la vendita avviene mediante asta, senza garanzia di vizi e difetti.

Si è quindi considerato che l'immobile non è ultimato nelle finiture e posa di sanitari e porte ecc, e quindi sono stati considerati i costi necessari all'espletamento delle pratiche per la chiusura lavori ed ottenimento del nuovo certificato di abitabilità.

Sulla base delle considerazioni più sopra espresse, il sottoscritto valuta e stima l'immobile come segue:

xx) abitazione piano primo e secondo

mq. 131 x € 1.200,00 € 157.200,00

xx) garage mq. 16,50 € 800,00 € 13.200,00

Sommano € 170.400,00

\*\*\*

### ACCERTAMENTO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Effettuate le necessarie visure presso l'Agenzia del Territorio di Treviso, già Conservatoria dei registri Immobiliari di Treviso, per i beni sopradescritti di cui ai lotti 1° e 2°, si sono accertate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1) Iscrizione per - ipoteca volontaria iscritta a Treviso in data 31 gennaio 2007 ai n.ri 5233/1198 a favore della [REDACTED]

2) Iscrizione - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo trascritta in data 18/07/2011 ai n.25241/5244, a favore di [REDACTED] con sede in Teolo (Pd), C.F. [REDACTED]

3) Iscrizione - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo trascritta in data 04/08/2011 ai n.28591/5972, a favore di [REDACTED] s.n.c. con sede Vedelago (Tv), C.F. [REDACTED]

4) Iscrizione - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo trascritta in data 09/08/2011 ai n. 29411/6164, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

5) Iscrizione – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo trascritta in data 21/09/2011 ai n. 232032/6692, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

6) Iscrizione – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo trascritta in data 17/10//2011 ai n. 34958/7269, a favore di [REDACTED]

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

xx) Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento a favore: Massa Dei Creditori del fallimento CO.SA COSTRUZIONI SALA SRL, trascrizione del 22/12/2011- Reg. Generale n. 43705 E Registro Particolare n. 28660.

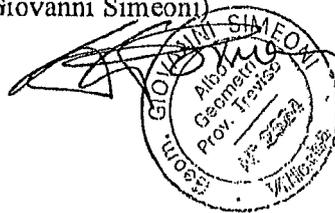
Treviso, li 31.07.2012

IL Perito

(geom. Giovanni Simeoni)

*Allegati:*

- Estratto di mappa – *Allegato n. 1*
- Visure catastali dei beni – *Allegato n. 2*
- Schede catastali dei fabbricati – *Allegato n. 3*
- Concessioni edilizie e tavole progettuali – *Allegato 4*
- Documentazione fotografica – *Allegato 5*
- valori convenzionati PEEP; *Allegato 6*
- Regolamento di condominio *Allegato 7*
- Tabelle millesimali *Allegato 8*
- collaudo statico *Allegato 9*



Studio Tecnico  
*Geom. Giovanni Simeoni*

- stralcio legge 10/91 Allegato 10
- dichiarazione conformità degli impianti *Allegato 11*
- Aggiornamenti visure Conservatoria – Ufficio territorio – *Allegato 12*



+390422590865



STUDIO TECNICO

GEOM. GIOVANNI SIMEONI

Treviso, il 19 FEB. 2014

31100 TREVISO  
Via dello Squero n. 3Tel: 0422/590865  
Fax: 0422/590865  
E-mail: gjsimeoni@libero.itIscritto all'Albo dei  
Geometri della Provincia  
di TrevisoIscritto all'Albo dei  
Consulenti Tecnici  
d'Ufficio del Tribunale di  
Treviso

Gentile

dr.ssa PAOLA RICCI

Viale della Repubblica, 193/m  
31100 - TREVISO (TV)

Curatore fall. Co.Sa. Costruzioni Srl

Anticipata tramite fax 0422/306548

Oggetto: fallimento CO.SA. COSTRUZIONI SALA SRL.

PRECISAZIONI VALORE IMMOBILE IN TREVISO - lotto 2° della perizia  
31.07.2012 - Per VINCOLO PEEP località Ghirada

Come da Sua richiesta le preciso che il prezzo di vendita convenzionato e determinato nella tabella in atti presso il Comune di Treviso - Vincolo Pcep, ammonta in € 237.000,00, per l'immobile finito.

Considerando che l'unità immobiliare in questione non è ultimata, come evidenziato e descritto in perizia, e che i costi per la sua ultimazione si stimano in complessivi ed indicativi € 65.000,00, il valore di stima di detto immobile, secondo i parametri di cui alla tabella citata, ammonta in:

€ 237.000,00 - € 65.000,00 = € 172.000,00.

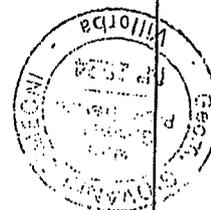
Considerato il perdurare della crisi nel settore immobiliare, con diminuzione del valore degli immobili dalla data della perizia (31.07.2012) ad oggi, riterrei opportuno un ribasso del valore nella percentuale del 15%, se fattibile per la procedura, con conseguente valore di arrotondati € 146.000,00).

**FALLIMENTO**

**n. 251/2011**

**CO.SA COSTRUZIONI SALA  
SRL**

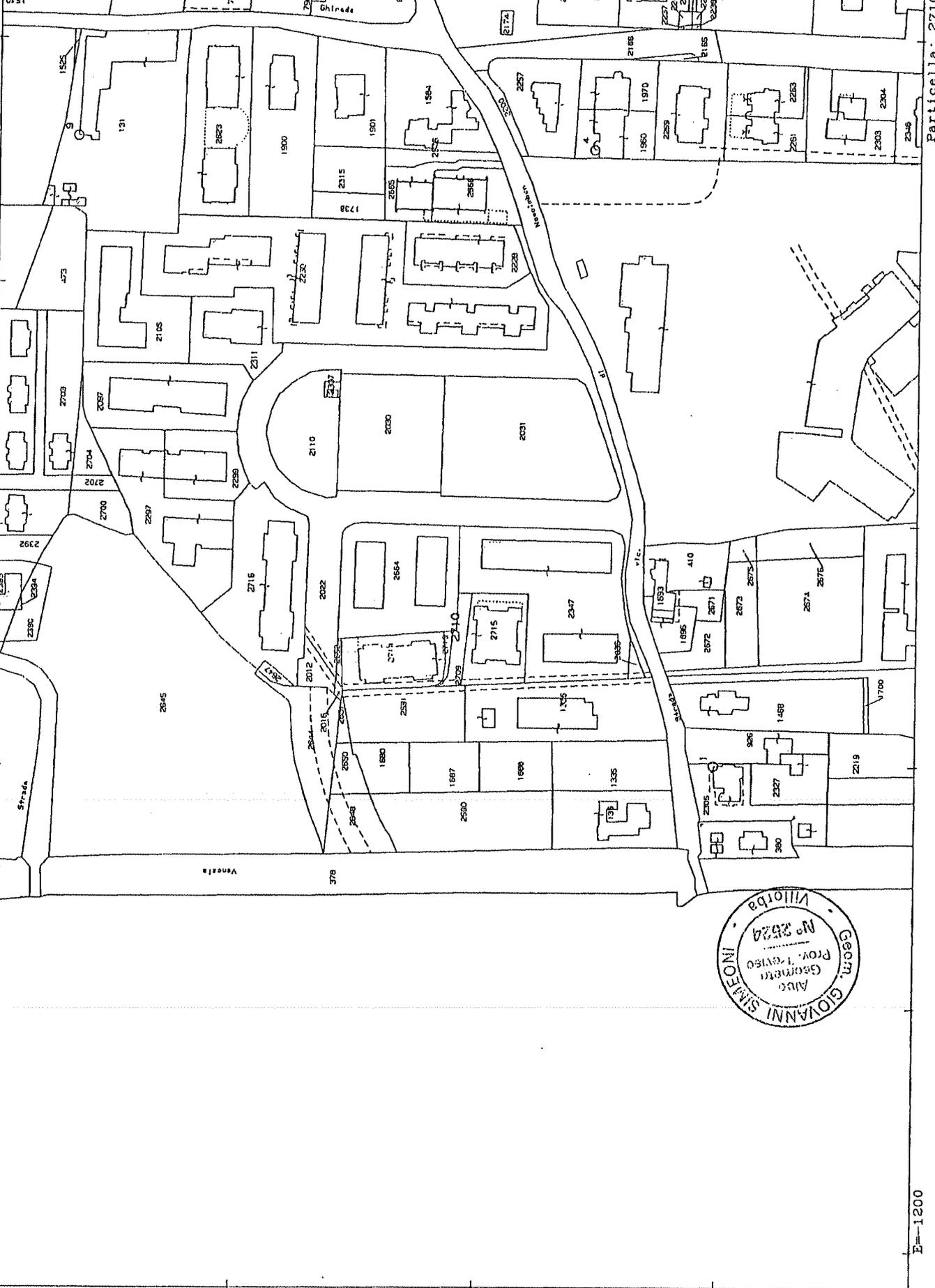
**ALLEGATO 1  
Estratto mappa**



Ufficio Provinciale di TREVISO - Direttore: ING. GIUSEPPE SACCONI

Per Visura

Comune: TREVISO  
Foglio: 42  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
16-Dic-2011 18:20  
Prot. n. 1407705/2011



Particella: 2710



N=2000

E=1200

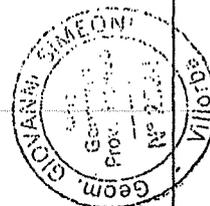


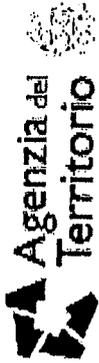
**FALLIMENTO**

**n. 251/2011**

**CO.SA COSTRUZIONI SALA  
SRL**

**ALLEGATO 2  
VISURE CATASTALI BENI  
LOTTO 2**





Data: 03/08/2012 - Ora: 16.16.34  
 Visura n.: T254591 Pag: 1

Fine

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 03/08/2012

Dati della richiesta	Comune di TREVISO ( Codice: L407)
Catasto Fabbricati	Provincia di TREVISO
Unità immobiliare	Sez. Urb.: H Foglio: 3 Particella: 2714 Sub.: 12

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	H	3	2714	12			C/6	6	15 m <sup>2</sup>	Euro 72,82	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/11/2008 n. 23002 .172008 in atti dal 11/11/2008 (protocollo n. TV0362336) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo											
VIA NASCIMBEN piano: S1;											
effettuata con prot. n. TV0377669/2008 del 19/11/08											
Notifica											
classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)											
Annotazioni											
Partita											
Mod.58											

#### INTESTAIO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CO.SA. COSTRUZIONI SALA S.R.L. con sede in ISTRANA	00773940267*	(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
COSTITUZIONE del 27/05/2008 n. 2437.1/2008 in atti dal 27/05/2008 (protocollo n. TV0164786) COSTITUZIONE			

Rilasciata da: Servizio Telematico

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 03/08/2012

Data: 03/08/2012 - Ora: 16.20.24  
 Visura n.: T256380 Pag: 1

Fine

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di TREVISO ( Codice: L407)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di TREVISO</b>
<b>Unità immobiliare</b>	<b>Sez. Urb.: H Foglio: 3 Particella: 2714 Sub.: 21</b>

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1	H	3	2714	21			A/2	4	6 vani	Euro 666,23	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/11/2008 n. 23002./1/2008 in atti dal 11/11/2008 (protocollo n. TV0362336) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo: VIA NASCIMBEN piano: 1-2; effettuata con prot. n. TV0377669/2008 del 19/11/08											
Notifica: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)											
Annotazioni: Partita - Mod.58											

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	
1	CO.SA. COSTRUZIONI SALA S.R.L. con sede in ISTRANA	CODICE FISCALE 00773940267*
DATI DERIVANTI DA		DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta' per 1000/1000
		COSTITUZIONE del 27/05/2008 n. 2437./1/2008 in atti dal 27/05/2008 (protocollo n. TV0164786) COSTITUZIONE

Rilasciata da: Servizio Telematico

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**FALLIMENTO**

**n. 251/2011**

**CO.SA COSTRUZIONI SALA  
SRL**

**ALLEGATO 3  
SCHEDE CATASTALI BENI  
LOTTO 2**



Data: 30/01/2012 - n. TV0017995 - Richiedente SIMEONI GIOVANNI

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0164786 del 27/05/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Treviso

Strada Del Nascimben

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: H

Foglio: 3

Particella: 2714

Subalterno: 12

Compilata da:

Fuser Igor

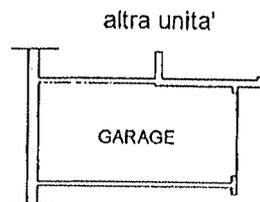
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Treviso

N. 2871

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA H.240



orientamento

Ultima Planimetria in atti

Data: 30/01/2012 - n. TV0017995 - Richiedente SIMEONI GIOVANNI

Formato di stampa: A4 (210x297) - Formato di scala: 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 30/01/2012 - Comune di TREVISO (L.4077) - Sezione Urbana: H Foglio: 3 Particella: 2714 - Subalterno 12 - VIA NASCIMBEN piano: S1;

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0164786 del 27/05/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Treviso

Strada Del Nascimben

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione: H

Foglio: 3

Particella: 2714

Subalterno: 21

Compilata da:  
Fuser Igor

Isritto all'albo:  
Geometri

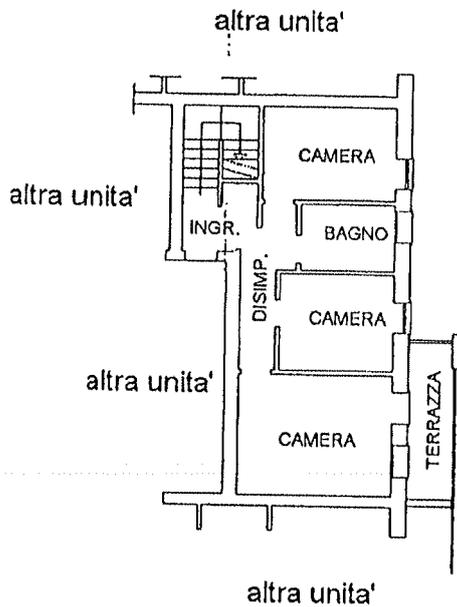
Prov. Treviso

N. 2871

Scheda n. 1

Scala 1:200

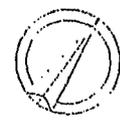
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/01/2012 - Comune di TREVISO (L4077) - Sezione Urbana: H Foglio: 3 Particella: 2714 - Subalterno 21 -  
VIA NASCIMBEN piano: 1-2,



PIANO PRIMO H.270



PIANO SECONDO H.270



orientamento

Ultima Planimetria in atti

STUDIO TECNICO  
GEOM. GIOVANNI SIMEONI

Treviso, il 19 FEB 2015

31100 TREVISO  
Via dello Squero n. 3

Tel.: 0422/590865  
Fax: 0422/590865  
E-mail: gisimeoni@libero.it

Iscritto all'Albo dei  
Geometri della Provincia  
di Treviso

Iscritto all'Albo dei  
Consulenti Tecnici  
d'Ufficio del Tribunale di  
Treviso

Gentile dott.ssa  
PAOLA RICCI  
Curatore del fallimento

Oggetto: FALLIMENTO CO.SA COSTRUZIONI SALA SRL

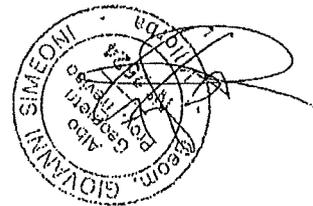
Gentile dott.ssa

Faccio seguito alla sua richiesta per precisare che, nell'avviso di vendita, dovrà essere riportato anche il mappale 877/sub.2, come da me indicato a pag. 3 della relazione di perizia - elenco beni di proprietà (mancante però, per un errore di riporto, nella descrizione dei mappali facenti parte del lotto 1°.

In ogni caso nulla cambia per la valutazione/stima in quanto il lotto 1° è stato valutato come area edificabile, considerando la demolizione dell'edificio in essere (nel quale insiste anche tale mappale).

Scusandomi per il disagio porgo

Cordiali saluti



TRIBUNALE DI TREVISO

\*\*\*

Fallimento a carico della ditta  
CO.SA COSTRUZIONI SALA SRL

R.f. N. 251/2011

Giudice delegato: dott. VALLE ALBERTO

Curatore della procedura: dott.ssa PAOLA RICCI

\*\*\*\*

**AGGIORNAMENTO IDENTIFICATIVI CATASTALI LOTTI**

siti in

**COMUNE DI ISTRANA**

E

**PRECISAZIONI LOTTO 1° della perizia 05.10.2012 - beni in Istrana**

\*\*\*\*

A seguito dell'intervenuto frazionamento del terreno di cui al lotto 1° in Istrana, con creazione di posti auto da abbinare ai lotti 2° e 3° (nonché dei posti auto che, per impegno all'epoca assunto da Cosa Costruzioni con la P.A., vanno asserviti a parcheggio ed a servizio di altre unità di terzi, come già in perizia indicato), si aggiornano i dati catastali dei lotti, con ulteriore precisazione in ordine alle potenzialità edificatorie del lotto 1.

\*\*\*

**Lotto 1° (della perizia 05.10.2012 beni in Istrana)**

*per la quota di 1/1 in proprietà*

COMUNE DI ISTRANA

\*\* Catasto Terreni

Comune di Istrana

Foglio 12

Mappale 874 seminativo arb. Cl.2 Ha: 0.00.83 RDE 0,77 RA€ 0,47

Mappale 1152 seminativo arb. Cl.2 Ha: 0.04.14 RDE 3,85 RA€ 2,35

Mappale 864 area rurale Ha: 0.00.21

Mappale 775 area rurale Ha: 0.00.33

**\*\* Catasto Fabbricati – Sez. B – foglio 4**

Mappale 877/sub.1 - Via F. Baracca - B.C.N.C – area scoperta

Mappale 877/sub.3 - Via F. Baracca - P.2 - Cat. A/3 cl.1 vani 4  
RDE 237,57

Mappale 877/sub.4 - Via F. Baracca - P.2 - Cat. C/2 cl.1 mq.113  
RDE 163,41

Mappale 877/sub.5 - Via F. Baracca - P.1 - Cat. C/2 cl.1 mq.20  
RDE 28,92

Mappale 877/sub.6 - Via F. Baracca - P.2 - Cat. C/2 cl.1 mq.48  
RDE 69,41

Con precisazione che il mappale 877 del catasto fabbricati è individuato al catasto terreni con il mappale 877, stesso comune, foglio 12, della superficie di Ha: 0.20.22

**\*\* Catasto Fabbricati – Sez. B – foglio 4**

mappale 1153 sub. 3 Via Don Giovanni Canil P.T. categ. C/6 cl.1 cons.  
mq.12 sup. cat. mq.13 RCE 26,65

mappale 1153 sub. 6 Via Don Giovanni Canil P.T. categ. C/6 cl.1 cons.  
mq.12 sup. cat. mq.13 RCE 26,65

mappale 1153 sub. 7 Via Don Giovanni Canil P.T. categ. C/6 cl.1 cons.

mq.12 sup. cat. mq.13 RCE 26,65

BCNC:

Mappale 1153 sub.1 P.T.

\*\*\*

**PRECISAZIONE - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI LOTTO 1° -  
beni in Istrana – perizia 05.10.2012**

Ad integrazione e precisazione di quanto già indicato nella relazione peritale 05.10.2012, beni in Istrana – Lotto 1°, a seguito degli impegni all'epoca assunti con la P.A. da Co.Sa Costruzioni per asservimento di posti auto a servizio delle unità immobiliari presenti nell'edificio limitrofo, così come specificato nella relazione peritale già depositata, a seguito della necessaria cessione di tali posti auto agli alloggi di cui ai lotti 2° e 3° (e restanti alloggi con relativo impegno), la cubatura del lotto 1° subisce una lieve diminuzione.

L'indicazione della cubatura data nella perizia è un'indicazione, pur sempre, di massima in quanto l'effettiva determinazione della cubatura del lotto, si potrà avere e determinare solamente al momento dell'effettuazione di un preciso rilievo topografico del terreno; operazione non richiesta dal curatore con l'attuale incarico.

A solo titolo indicativo, sulla base delle superfici catastali e della destinazione urbanistica già relazionata in precedenza, si può indicare in complessivi mc. 3.395 circa la cubatura del lotto.

\*\*\*

**LOTTO 2° della perizia 05.10.2012 – beni in Istrana** (*bene venduto al sig. [REDACTED]*)

*per la quota di 1/1 in proprietà*

COMUNE DI ISTRANA

**Catasto fabbricati**

Sez. B – foglio 4

Mappale 774/sub.35 - Via F. Baracca - P.S.1 Cat. C/2 cl. 2 mq. 58 sup.  
cat. mq.65 RCE 98,85

Mappale 774/sub. 98 - Via F. Baracca - P.2 - Cat. A/3 cl.2 vani 5,5  
RDE 383,47

Beni Comuni:

mappale 774/sub.47 BCNC – vano scale – comune ai sub. 60-61-38-85-87-  
88-45- 98

mappale 774/sub.48 BCNC – area scoperta di mq. 1802, comune ai sub.  
98/sub.66-67-70-92-50-54-55-56-76-71-93-73-94-  
78-74-79-51-47-80-35-90-68-69-64-65-49-52-53-  
91-60-61-82-57-83-86-84-87-85-88-45-94-95-96

mappale 774/sub.49 BCNC – corsia carraia – comune ai sub. 96-52-53-91-  
60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-93-73-74-  
90-54-55-56-76-93-78-79-80-35

mappale 774/sub.51 BCNC – androne – comune ai sub. 35-74-90-78-80-35

Oltre al posto auto scoperto su lotto fronte Via Gattoli, indicato nella  
planimetria allegata alla lettera prot. 9120 del 16.06.2006, posto auto non  
ancora materializzato in sito e quindi materialmente non ancora identificato.

Posto auto rappresentato con il n.4 nella planimetria suddetta.

**E attualmente censito con:**

mappale 1153 sub.2 : Via Don Giovanni Canil P.T. categ. C/6 cl.1 cons.

mq.12 sup. cat. mq.13 RC€ 26,65

BCNC:

Mappale 1153 sub.1 P.T.

\*\*\*

**LOTTO 3°** - della perizia 05.10.2012 – beni in Istrana

*per la quota di 1/1 in proprietà*

COMUNE D ISTRANA

Catasto fabbricati

Sez. B – foglio 4

Mappale 774/sub.92 - Via F. Baracca - P.S1 - Cat. C/6 cl.2 mq.37

RD€ 97,46

Mappale 774/sub.93 - Via F. Baracca - P.S1 - Cat. C/2 cl.2 mq.5

RD€ 97,48,526

Mappale 774/sub.94 - Via F. Baracca - P.2 - Cat. A/2 cl.2 vani 4,5

RD€ 395,09

*Beni Comuni:*

mappale 774/sub.46 BCNC – vano scale – comune ai sub. 52-53-91-82-83-  
57-86-94

mappale 774/sub.48 BCNC – area scoperta di mq. 1802, comune ai sub.  
98/sub.66-67-70-92-50-54-55-56-76-71-93-73-94-  
78-74-79-51-47-80-35-90-68-69-64-65-49-52-53-  
91-60-61-82-57-83-86-84-87-85-88-45-94-95-96

mappale 774/sub.49 BCNC – corsia carraia – comune ai sub. 96-52-53-91-  
60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-93-73-74-  
90-54-55-56-76-93-78-79-80-35

Oltre al posto auto scoperto su lotto fronte Via Gattoli, indicato nella planimetria allegata alla lettera prot. 9120 del 16.06.2006, posto auto non ancora materializzato in sito e quindi materialmente non ancora identificato  
Posto auto rappresentato con il n.1 nella planimetria suddetta.

**E attualmente censito con:**

mappale 1153 sub.5 Via Don Giovanni Canil P.T. categ. C/6 cl.1 cons.  
mq.12 sup. cat. mq.14 RC€ 26,65

BCNC:

Mappale 1153 sub.1 P.T.

Treviso, li 31.03.2016

IL PERITO

(geom. Giovanni Simeoni)

**ALLEGATI:**

- Estratto di mappa aggiornato;
- Planimetrie posti auto ed elaborato planimetrico
- Visura nuovo mappale 1152 al C.T.



N=6000

E=900



I Particella: 877



Direzione Provinciale di Treviso  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 29/03/2016 - Ora: 11.18.07 Fine  
Visura n.: T89324 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 29/03/2016

<b>Dati della richiesta</b>		<b>Comune di ISTRANA ( Codice: E373)</b>									
		<b>Provincia di TREVISO</b>									
<b>Catasto Terreni</b>		<b>Foglio: 12 Particella: 1152</b>									
<b>Immobile</b>											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA					
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
1	12	1152	-	-	SEMIN ARBOR	04 14			Dominicale Euro 3,85	Agrario Euro 2,35	FRAZIONAMENTO del 16/03/2016 n. 37423.1/2016 in atti dal 16/03/2016 (protocollo n. TV0037423) presentato il 16/03/2016
Notifica						Partita					
<b>INTESTATO</b>											
N.	DATI ANAGRAFICI			DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI					
1	CO.SA COSTRUZIONI SALA SRL con sede in ISTRANA					CODICE FISCALE 00773940267*	(1) Proprietà per 1/1				

Unità immobiliari n. 1      Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

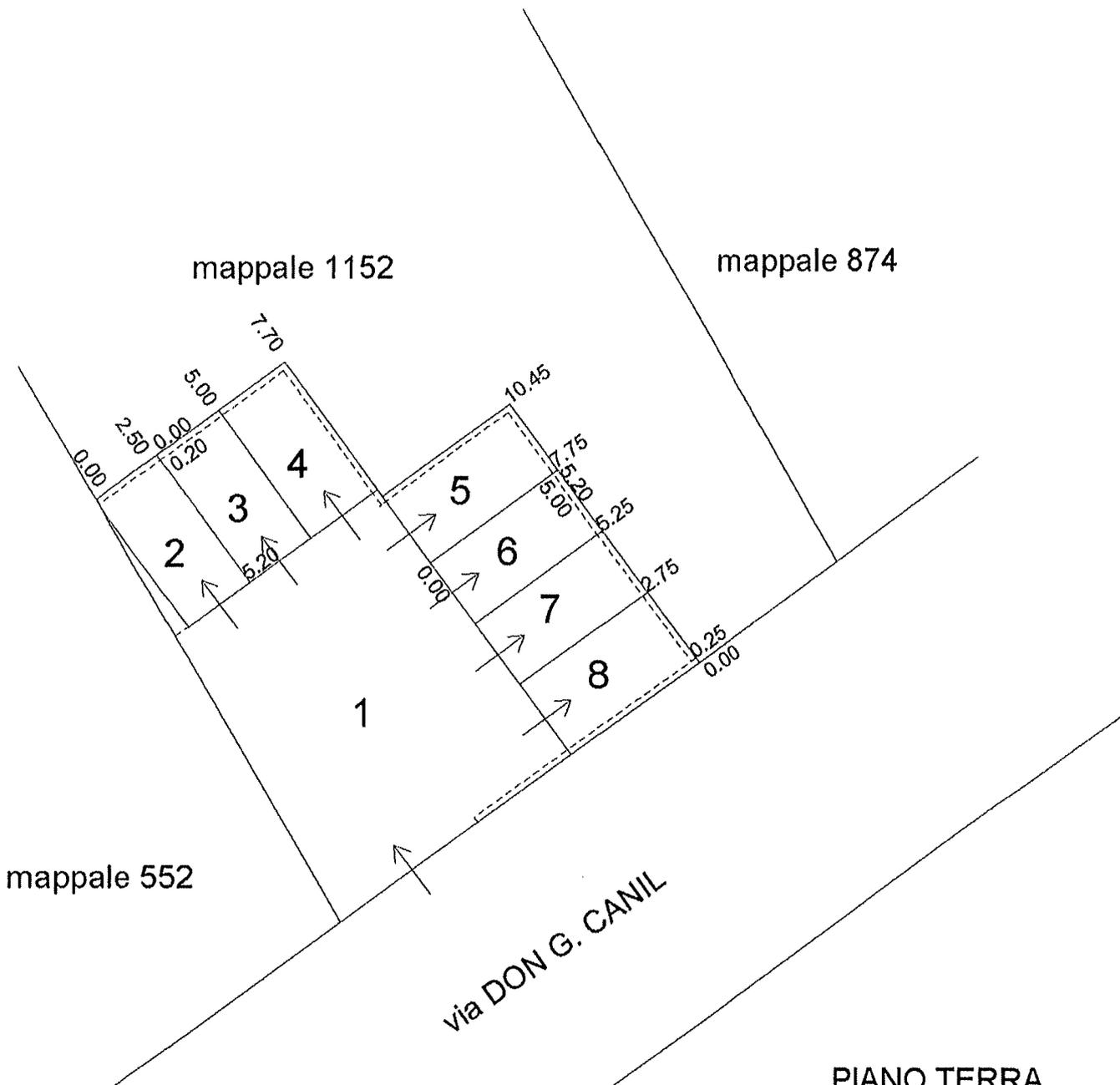
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

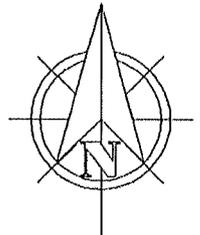
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Rigato Paolo	
Isritto all'albo: Geometri	
Prov. Treviso	N. 2296

Comune di Istrana	Protocollo n. TV0039500 del 22/03/2016
Sezione: B Foglio: 4 Particella: 1153	Tipo Mappale n. 37424 del 16/03/2016
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 31/03/2016 - Comune di ISTRANA (E375) - < Sez. Urb.: B - Foglio: 4 - Particella: 1153 - Elaborato planimetrico >



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Direzione Provinciale di Treviso  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali  
 Comune di: ISTRANA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
ISTRANA		B	4	1153		37424	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	VIA DON G. CANIL		T			B.C.N.C AI SUB. 2,3,4,5,6,7,8. AREA DI MANOVRA	
2	VIA DON G. CANIL		T			POSTO AUTO SCOPERTO	
3	VIA DON G. CANIL		T			POSTO AUTO SCOPERTO	
4	VIA DON G. CANIL		T			POSTO AUTO SCOPERTO	
5	VIA DON G. CANIL		T			POSTO AUTO SCOPERTO	
6	VIA DON G. CANIL		T			POSTO AUTO SCOPERTO	
7	VIA DON G. CANIL		T			POSTO AUTO SCOPERTO	
8	VIA DON G. CANIL		T			POSTO AUTO SCOPERTO	

Unità immobiliari n. 8

Tributi erariali: 0,00

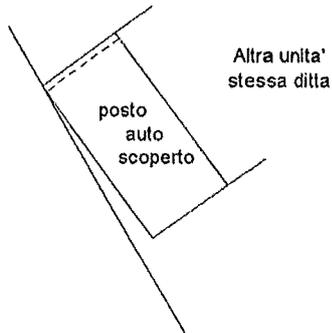
Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

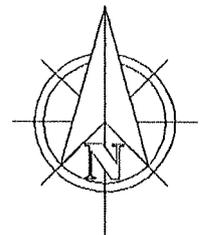
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Istrana	
Via Don Giovanni Canil _____ civ. _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Rigato Paolo
Sezione: B	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 4	Prov. Treviso
Particella: 1153	N. 2296
Subalterno: 2	

Scheda n. 1      Scala 1:200



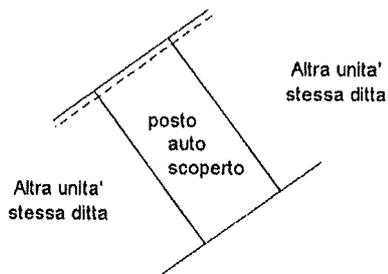
PIANO TERRA



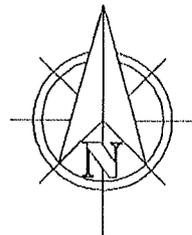
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Treviso**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Istrana	
Via Don Giovanni Canil _____ civ. _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Rigato Paolo
Sezione: B	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 4	Prov. Treviso
Particella: 1153	N. 2296
Subalterno: 3	

Scheda n. 1      Scala 1:200



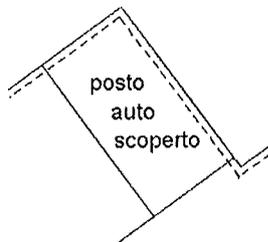
PIANO TERRA



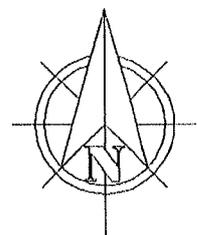
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Treviso**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Istrana	
Via Don Giovanni Canil _____ oiv.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: B	Rigato Paolo
Foglio: 4	Iscritto all'albo:
Particella: 1153	Geometri
Subalterno: 4	Prov. Treviso _____ N. 2296

Scheda n. 1      Scala 1:200



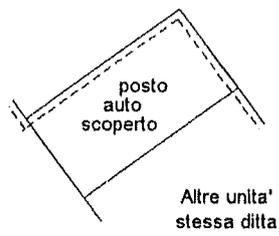
PIANO TERRA



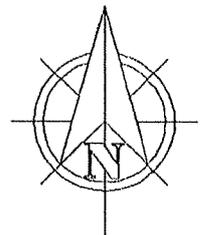
Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Istrana	
Via Don Giovanni Canil _____ civ. _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Rigato Paolo
Sezione: B	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 4	Prov. Treviso
Particella: 1153	N. 2296
Subalterno: 5	

Scheda n. 1      Scala 1:200



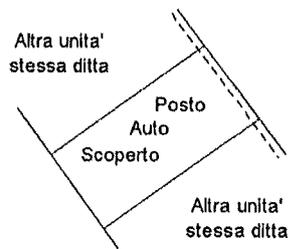
PIANO TERRA



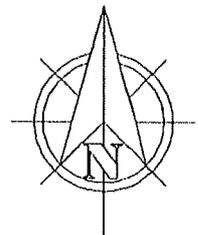
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Treviso

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Istrana	
Via Don Giovanni Canil _____ civ. _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Rigato Paolo
Sezione: B	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 4	Prov. Treviso
Particella: 1153	N. 2296
Subalterno: 6	

Scheda n. 1      Scala 1:200



PIANO TERRA



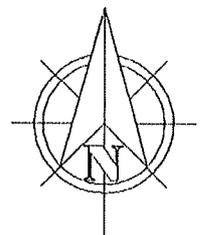
**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Treviso**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Istrana	
Via Don Giovanni Canil _____ civ. _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: B	Rigato Paolo
Foglio: 4	Iscritto all'albo:
Particella: 1153	Geometri
Subalterno: 7	Prov. Treviso _____ N. 2296

Scheda n. 1      Scala 1:200



PIANO TERRA



TRIBUNALE DI TREVISO

\*\*\*

Fallimento a carico della ditta  
CO.SA COSTRUZIONI SALA SRL

R.F. n. 251/2011

Giudice delegato: dott. VALLE ALBERTO

Curatore della procedura: dott.ssa PAOLA RICCI

\*\*\*\*

**AGGIORNAMENTO IDENTIFICATIVI CATASTALI LOTTI**

siti in

**COMUNE DI ISTRANA**

E

**PRECISAZIONI LOTTO 1° e 3° della perizia 05.10.2012 - beni in**

**Istrana**

\*\*\*\*

A seguito dell'intervenuto frazionamento del terreno di cui al lotto 1° in Istrana, con creazione di posti auto, si aggiornano i dati catastali dei lotti, con ulteriore precisazione in ordine alle potenzialità edificatorie del lotto 1.

\*\*\*

**Lotto 1° (della perizia 05.10.2012 beni in Istrana)**

*per la quota di 1/1 in proprietà*

COMUNE DI ISTRANA

\*\* Catasto Terreni

Comune di Istrana

Foglio 12

Mappale 874 seminativo arb. Cl.2 Ha: 0.00.83 RDE 0,77 RA€ 0,47  
Mappale 1152 seminativo arb. Cl.2 Ha: 0.04.14 RDE 3,85 RA€ 2,35  
Mappale 864 area rurale Ha: 0.00.21  
Mappale 775 area rurale Ha: 0.00.33

**\*\* Catasto Fabbricati – Sez. B – foglio 4**

Mappale 877/sub.1 - Via F. Baracca - B.C.N.C – area scoperta  
Mappale 877/sub.2 - Via F. Baracca - P.2 – categ. A/3 cl.1 vani 6 RDE  
356,36  
Mappale 877/sub.3 - Via F. Baracca - P.2 - Cat. A/3 cl.1 vani 4  
RDE 237,57  
Mappale 877/sub.4 - Via F. Baracca - P.2 - Cat. C/2 cl.1 mq.113  
RDE 163,41  
Mappale 877/sub.5 - Via F. Baracca - P.1 - Cat. C/2 cl.1 mq.20  
RDE 28,92  
Mappale 877/sub.6 - Via F. Baracca - P.2 - Cat. C/2 cl.1 mq.48  
RDE 69,41

Con precisazione che il mappale 877 del catasto fabbricati è individuato al catasto terreni con il mappale 877, stesso comune, foglio 12, della superficie di Ha: 0.20.22

**\*\* Catasto Fabbricati – Sez. B – foglio 4**

mappale 1153 sub. 4 Via Don Giovanni Canil P.T. categ. C/6 cl.1 cons.  
mq.12 sup. cat. mq.14 RCE 26,65  
mappale 1153 sub. 5 Via Don Giovanni Canil P.T. categ. C/6 cl.1 cons.  
mq.12 sup. cat. mq.14 RCE 26,65

mappale 1153 sub. 6 Via Don Giovanni Canil P.T. categ. C/6 cl.1 cons.  
mq.12 sup. cat. mq.13 RC€ 26,65

mappale 1153 sub. 7 Via Don Giovanni Canil P.T. categ. C/6 cl.1 cons.  
mq.12 sup. cat. mq.13 RC€ 26,65

mappale 1153 sub. 8 Via Don Giovanni Canil P.T. categ. C/6 cl.1 cons.  
mq.12 sup. cat. mq.15 RC€ 26,65

BCNC:

Mappale 1153 sub.1 P.T.

\*\*\*

**PRECISAZIONE - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI LOTTO 1° -  
beni in Istrana – perizia 05.10.2012**

Ad integrazione e precisazione di quanto già indicato nella relazione peritale 05.10.2012, beni in Istrana – Lotto 1°, e del frazionamento catastale intercorso, con cessione di un posto auto e previsione di cessione di altro posto auto, la cubatura del lotto 1° subisce una lieve diminuzione.

L'indicazione della cubatura data nella perizia è un'indicazione, pur sempre, di massima in quanto l'effettiva determinazione della cubatura del lotto, si potrà avere e determinare solamente al momento dell'effettuazione di un preciso rilievo topografico del terreno; operazione non richiesta dal curatore con l'attuale incarico.

A solo titolo indicativo, sulla base delle superfici catastali e della destinazione urbanistica già relazionata in precedenza, si può indicare in complessivi mc. 3.395 circa la cubatura del lotto.

\*\*\*

**LOTTO 3°** - della perizia 05.10.2012 – beni in Istrana

*per la quota di 1/1 in proprietà*

COMUNE D ISTRANA

Catasto fabbricati

Sez. B – foglio 4

Mappale 774/sub.92 - Via F. Baracca - P.S1 - Cat. C/6 cl.2 mq.37

RD€ 97,46

Mappale 774/sub.93 - Via F. Baracca - P.S1 - Cat. C/2 cl.2 mq.5

RD€ 97,48,526

Mappale 774/sub.94 - Via F. Baracca - P.2 - Cat. A/2 cl.2 vani 4,5

RD€ 395,09

Beni Comuni:

mappale 774/sub.46 BCNC – vano scale – comune ai sub. 52-53-91-82-83-  
57-86-94

mappale 774/sub.48 BCNC – area scoperta di mq. 1802, comune ai sub.  
98/sub.66-67-70-92-50-54-55-56-76-71-93-73-94-  
78-74-79-51-47-80-35-90-68-69-64-65-49-52-53-  
91-60-61-82-57-83-86-84-87-85-88-45-94-95-96

mappale 774/sub.49 BCNC – corsia carraia – comune ai sub. 96-52-53-91-  
60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-93-73-74-  
90-54-55-56-76-93-78-79-80-35

Oltre al posto auto scoperto **attualmente censito con:**

mappale 1153 sub. 3 Via Don Giovanni Canil P.T. categ. C/6 cl.1 cons.

mq.12 sup. cat. mq.13 RC€ 26,65

BCNC:

Mappale 1153 sub.1 P.T.

Treviso, li 02 febbraio 2017

IL PERITO

