

# TRIBUNALE DI TREVISO

## SEZIONE FALLIMENTARE

**Concordato pieno liquidatorio n. 3/2014 del 21/01/2014**

con sede in \_\_\_\_\_

\*\*\* \*\*

**GIUDICE DELEGATO :** DOTT. GIANLUIGI ZULIAN (già Bruno Casciarri)

**COMMISSARIO GIUDIZIALE :** DOTT.SSA LORENA ANDREETTA

**PERITO STIMATORE :** ING. PAOLO PRECOMA

\*\*\*\*\*

### PERIZIA DI STIMA

#### dei BENI MOBILI IMMOBILI

\*\*\*\*\*

### INDICE

<b>1. INCARICO</b>	<b>2</b>
<b>2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO</b>	<b>2</b>
<b>3. CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI</b>	<b>3</b>
<b>4. OPIFICIO E ALLOGGIO A SAN VENDEMIANO</b>	<b>4</b>
4.1 DATI CATASTALI	4
4.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	6
4.3 LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'	6
4.4 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA	9
4.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	11
<i>Terreno</i>	<i>12</i>
<i>Corpo A -opificio principale</i>	<i>13</i>

**Ing. Paolo Precoma** - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelcuoco (TV)  
tel. 349 2378712 - fax.-0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

Corpo B –laboratorio secondario ed uffici

14

Corpo B –alloggio e garage

15

Corpo C –ufficio e deposito

16

4.6 SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITÀ URBANISTICA

16

5. STIMA

19

6. ELENCO ALLEGATI

21

\*\*\* \*\*

### 1. INCARICO

Il Commissario Giudiziale dott.ssa Lorena Andretta, autorizzata dal giudice dott. Bruno Casciarri, conferiva al sottoscritto ing. Paolo Precoma, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. 3430, con studio in via G. Marconi n° 83 a Castelcucco (TV), l'incarico di perito stimatore per la valutazione dei beni acquisiti al concordato della

La presente perizia riguarda esclusivamente la stima dei beni immobili, essendo invece i beni mobili valutati in altra distinta perizia.

L'attività della rientra nell'ambito della produzione di imballaggi e scatole in cartone ondulato, in cartone teso ed accoppiato con stampe in flexo o in offset, particolarmente specializzata nella realizzazione di imballaggi per il mercato vitivinicolo e le occhialerie, operando nella sede di

\*\*\* \*\*

### 2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli, in data 10/09/2014, lo scrivente ing. Paolo Precoma effettuava sopralluogo presso la sede della  
(d'ora innanzi anche a

Nell'occasione specificata veniva analizzato il compendio immobiliare oggetto di

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelcucco (TV)  
tel. 349 2378712 - fax.-0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

stima assumendo la documentazione di riferimento al momento disponibile.

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

- visure telematiche ed accesso presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Treviso, per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili;
- visure telematiche ed accesso presso gli Uffici della Conservatoria di Treviso per l'acquisizione delle note di trascrizione e iscrizione;
- verifica delle pratiche edilizie istruite con ottenimento di alcune copie dei documenti tecnici a corredo, richiesta certificato di destinazione urbanistica e colloqui con il personale tecnico del Dipartimento "Edilizia Privata" del Comune di :

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.

\*\*\* \*\*

### **3. CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI**

L'entità dei beni immobili della società “

”, oggetto della presente perizia, è ubicata a in

. Trattasi di area nella quale sono collocati

distinti corpi fabbrica che possono suddividersi come nel seguito descritto.

**Opificio produttivo** suddiviso in tre fabbricati:

corpo A: fabbricato principale costituente la sede operativa della Società e nella quale sono collocati il laboratorio di produzione, il magazzino, i locali servizi, il deposito ed una zona uffici;

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV)  
tel. 349 2378712 - fax.-0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

corpo B: fabbricato che si affaccia su \_\_\_\_\_ comprensivo di una zona uffici e di un laboratorio per la produzione;

corpo C: trattasi del fabbricato più piccolo, nel quale è presente una zona uffici e di accoglienza, oltre ad una zona per il deposito.

**Alloggio** comprendente un ampio appartamento che si sviluppa al piano primo (sopra il blocco uffici del corpo B), dotato di un garage.

\*\*\*\*\*

#### **4. Opificio e alloggio a**

L'immobile in oggetto è sito nel comune di \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_

Trattasi di complesso di tre fabbricati ad uso produttivo, oltre ad un alloggio, inseriti ai margini tra il contesto residenziale e altro industriale della località di \_\_\_\_\_, poco distante dal centro di \_\_\_\_\_). In particolare

l'opificio è caratterizzato da:

- n. 3 zone uffici (una per ogni corpo fabbrica), oltre a servizi e locale mensa inserito all'interno del "corpo A";
- due fabbricati dedicati alle lavorazioni: il primo, inserito all'interno del "corpo A" più ampio, nel quale sono ubicati i macchinari più importanti e nel quale trovano posto anche un magazzino per lo stoccaggio dei materiali e un locale deposito, un secondo, all'interno del "corpo B", nel quale è presente un laboratorio per la stampa e la piegatura delle scatole. Nel "corpo C" è altresì presente un piccolo deposito;
- un alloggio, comprensivo di garage, accessibile da \_\_\_\_\_

Il fabbricato occupa un'area per lo più pianeggiante, di forma irregolare allungata (approssimabile ad un rettangolo schiacciato), totalmente edificata.

#### **4.1 DATI CATASTALI**

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelcuoco (TV)  
tel. 349 2378712 - fax.-0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

L'area coperta e scoperta di proprietà della ditta considerata, è costituita dal mappale n° 33 della consistenza catastale di 7.203 mq (ottenuto con Tipo mappale n° 12998.1/1989 del 03/03/1989.

Il terreno ed i fabbricati relativi alle unità immobiliari sopra citati sono attualmente censiti all'Ufficio dell'Agencia del Territorio di Treviso come segue:

N.C.E.U.: Comune di

Sez. A - Foglio 4 - *mapp 33 sub 3* – cat. Area Urbana, consistenza 2.236 mq;

Sez. A - Foglio 4 - *mapp 33 sub 4* – cat. D/1, Rendita € 19.445,64;

Sez. A - Foglio 4 - *mapp 33 sub 5* – cat. A/2, classe 2, consistenza 10 vani,  
Rendita € 981,27;

Sez. A - Foglio 4 - *mapp 33 sub 6* – cat. C/6, classe 6, consistenza 16 mq,  
Rendita € 42,14;

Intestazione catastale: con sede in

– C.F.

Diritto: Proprietà per 1/1.

Derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/07/2007 Voltura n. 11461.1/2009 in atti dal 22/06/2009 (protocollo n. TV0213264) Repertorio n.:

11796 Rogante: Notaio Sede: Registrazione: UU

Sede: n: 3580 del 01/08/2007

In Allegato 01 copia visura al N.C.T. ed al N.C.E.U., mappa catastale e planimetrie catastali.

Confini: Il lotto di terreno sul quale insiste il fabbricato oggetto di valutazione confina a Nord-Ovest con , e, proseguendo in senso orario, con i

mappali 347, 350, 351, 354, 355, 949, 356 e 357 a Nord-Est, con i mappali 357 e 125 a Sud-Est, con i mappali 972, 1541, 993, 1470, 32 e 995 a Sud-Ovest.

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvico (TV)  
tel. 349 2378712 - fax.-0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

#### **4.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI**

I terreni ed i fabbricati costituenti il compendio produttivo oggetto della presente stima, sono pervenuti alla ditta \_\_\_\_\_ " in forza del seguente atto:

• Atto di *trasformazione di società* del notaio dott. ( \_\_\_\_\_ ), in data 20/07/2007, n° 11796/2616 di repertorio, trascritto il 02/08/2007 al Registro generale n.37816 e Registro particolare n.21174 e riguarda i seguenti immobili:

N.C.E.U.: Comune di \_\_\_\_\_

Sez. A - Foglio 4 - *mapp 33 sub 3*;

Sez. A - Foglio 4 - *mapp 33 sub 4* – cat. D/1;

Sez. A - Foglio 4 - *mapp 33 sub 5* – cat. A/2, consistenza 10 vani;

Sez. A - Foglio 4 - *mapp 33 sub 6* – cat. C/6;

A favore: \_\_\_\_\_

Contro: \_\_\_\_\_

In Allegato 02 copia delle note di iscrizione e di trascrizione.

#### **4.3 LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'**

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

##### Note di Iscrizione

- **Iscrizione contro: IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO** in data 11/12/1995, n. 73928 di repertorio, Pubblico Ufficiale: \_\_\_\_\_ registrato il 14/12/1995 con nota di iscrizione n. 32871 Reg. gen., n. 4881 Reg. Part.  
Totale £ 1.000.000.000,00 (€ 516.456,90)

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV)  
tel. 349 2378712 - fax.-0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

Immobili: Comune d.

Cod. I382, cat. U, planimetria 4596/89, natura T (terreno), mq 2.236;

Cod. I382, cat. U, planimetria 4597/89, natura LA (laboratorio);

Cod. I382, cat. U, planimetria 4598/89, natura A (alloggio);

Cod. I382, cat. U, planimetria 4599/89, natura G (garage).

A Favore:

Diritto: Proprietà; Quota: 1/1

Contro :

Diritto: Proprietà Quota: 1/1

• **Iscrizione contro: IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A**

**GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** in data 05/06/2001, n. 968 di

repertorio, Pubblico Ufficiale: registrato il 20/06/2001 con nota

di iscrizione n. 24371 Reg. gen., n. 4254 Reg. Part.

Totale £ 2.000.000.000,00 (€ 1.032.913,80)

Immobili: N.C.T.: Comune di

Foglio 4 - mapp 33, cons. 7.203 mq;

N.C.E.U.: Comune di

Sez. A - Foglio 4 - mapp 33 sub 3;

Sez. A - Foglio 4 - mapp 33 sub 4 – cat. D/1;

Sez. A - Foglio 4 - mapp 33 sub 5 – cat. A/2, consistenza 10 vani;

Sez. A - Foglio 4 - mapp 33 sub 6 – cat. C/6.

A Favore:

Diritto: Proprietà; Quota: 1/1

Contro :

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV)  
tel. 349 2378712 - fax.-0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

Diritto: Proprietà Quota: 1/1

• **Iscrizione contro: IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A**

**GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** in data 03/10/2005, n.

37239/17742 repertorio, Pubblico Ufficiale: \_\_\_\_\_, registrato il

05/10/2005 con nota di iscrizione n. 44257 Reg. gen., n. 10344 Reg. Part.

Totale € 3.000.000,00

Immobili: N.C.T.: Comune di \_\_\_\_\_

Foglio 4 - *mapp 33, cons. 7.203 mq;*

N.C.E.U.: Comune di \_\_\_\_\_

Sez. A - Foglio 4 - *mapp 33 sub 3;*

Sez. A - Foglio 4 - *mapp 33 sub 4 – cat. D/1;*

Sez. A - Foglio 4 - *mapp 33 sub 5 – cat. A/2, consistenza 10 vani;*

Sez. A - Foglio 4 - *mapp 33 sub 6 – cat. C/6.*

A Favore: \_\_\_\_\_

Diritto: Proprietà; Quota: 1/1

Contro: \_\_\_\_\_

Diritto: Proprietà Quota: 1/1

**Annotazione: RINEGOZIAZIONE** in data 23/09/2009, n. 43594/22343 di

repertorio, Pubblico Ufficiale: \_\_\_\_\_ registrato il 06/10/2009 con

nota di iscrizione n. 36930 Reg. gen., n. 6243 Reg. Part.

Formalità di riferimento: Iscrizione, n. di registro particolare 10344 del

05/10/2005.

In Allegato 02 copia delle note di iscrizione e di trascrizione.

• Quale ulteriore aspetto, lo scrivente segnala che sussiste un *contratto di affitto*

*d'azienda condizionato con preliminare di acquisto, fra \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_*

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV)  
tel. 349 2378712 - fax.-0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

che prevede la concessione in affitto del complesso di beni della Il contratto, che ha per oggetto anche l'affitto dei beni mobili, è stato stipulato in data 30/12/2013 e prevede un canone mensile di € 3.500,00, pari ad € 42.000,00 annuo (mentre per la parte mobiliare il canone ammonta ad € 2.000,00 mensile -pari a € 24.000,00 annuo-). Veniva altresì stabilito che il decorso del contratto avvenisse al verificarsi della condizione specificata nell'art. 7.2 del contratto stesso.

In Allegato 03 copia del contratto di affitto d'azienda condizionato con preliminare di acquisto.

#### **4.4 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA**

La proprietà immobiliare, oggetto della presente perizia, risulta ubicata nel Comune di \_\_\_\_\_, verso il confine Nord-Ovest del territorio comunale, poco distante dal centro urbano, ai margini tra il tessuto urbano e l'area industriale della località di \_\_\_\_\_, ai civici n. \_\_\_\_\_.

L'immobile è servito dalla strada di \_\_\_\_\_ che la collega il vicino centro di \_\_\_\_\_ (distante circa 1 km).

Le infrastrutture viarie principali sono costituite localmente dalla SS 13 Pontebbana, che consente un celere accesso all'autostrada A27, in quanto il casello di \_\_\_\_\_ dista appena 3 km.

Nel Comune di \_\_\_\_\_, a seguito dell'approvazione del PAT, ai sensi dell'articolo 48, comma 5 bis, il piano regolatore generale vigente diventa il piano degli interventi. Secondo quanto prescritto dallo strumento urbanistico e da quanto indicato all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di \_\_\_\_\_, l'immobile oggetto della presente perizia di stima ricade all'interno delle seguenti zone:

- porzione del mappale 33 è destinato a **Zona D/1** - Parti del territorio destinate

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvico (TV)  
tel. 349 2378712 - fax.-0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

ad attività industriali, artigianali, commerciali, direzionali o ad esse assimilate totalmente o parzialmente edificate con indice di densità fondiaria pari a 0,60 mc/mq (*nds 60 mq/mq*), come è regolamentato dall'art. 16 delle N.T.A.;

- porzione del mappale 33 è destinato a **Zona B** - Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con indice di densità fondiaria pari a 1,00 mc/mq., come disciplinato dall'art. 13 delle N.T.A.;

- porzione del mappale 33 ricade in fascia di **Rispetto Stradale** come disciplinato dall'art. 26 delle N.T.A..

*Articolo 16 Zona D1 - Parti del territorio destinate ad attività industriali, artigianali, commerciali, direzionali o ad esse assimilate, totalmente o parzialmente edificate*

*1. Sono ammesse le attività industriali, artigianali, commerciali, direzionali, ricettive, di ristorazione collettiva e ad esse assimilate.*

*2. Le attività di vendita al dettaglio sono regolamentate dal D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114, dalla legge regionale 13 agosto 2004, n. 15, nonché dai "Criteri di programmazione commerciale per l'insediamento delle medie strutture commerciali e norme per l'esercizio delle attività di vendita al dettaglio in sede fissa" di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 24 settembre 2005.*

*3. È vietata ogni nuova destinazione residenziale eccetto l'eventuale alloggio per il personale e del titolare, con il limite massimo di mc 500 per unità produttiva.*

*4. Gli interventi di nuova costruzione, nei lotti liberi e di ampliamento degli edifici esistenti, sono ammessi secondo gli indici qui di seguito indicati.*

*Rapporto di copertura: 60% del lotto.*

*Altezza dei fabbricati: L'altezza massima non potrà superare m 12,00 (dodici). Diversa altezza sarà consentita per documentate esigenze tecnologiche.*

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV)  
tel. 349 2378712 - fax.-0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

*Distanza dai confini: Minimo di m 5,00 (cinque). È ammessa la costruzione in aderenza a edifici esistenti, salvo quanto disposto dall'articolo 4 punto n) in tema di deroghe.*

*Distanza dal filo stradale: L'arretramento minimo dovrà essere uguale ad H con un minimo di m 5,00 (cinque), salvi comunque gli arretramenti prescritti nelle planimetrie di PRG ed il mantenimento di allineamenti preesistenti.*

*Distacco tra edifici o pareti: Minimo m 10,00 (dieci).*

*Percentuale del lotto a Verde e Parcheggi: Per le attività produttive: Minimo 10% con la messa a dimora di piantumazioni tipiche del luogo.*

*Per le attività commerciali e direzionali: minimo 0,80 mq/mq di superficie lorda adibita ad attività, di cui almeno il 50% a parcheggio e il restante a verde con la messa a dimora di piantumazioni tipiche del luogo.*

*Disposizioni particolari: Per gli edifici residenziali esistenti è consentita la ristrutturazione nonché l'ampliamento nella misura di mc 100 per documentate esigenze igieniche e/o necessità abitative, secondo quanto previsto all'articolo 13.*

In Allegato 04 copia del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Vendemiano ed estratto di PRG ricavato dallo scrivente.

#### **4.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Il bene oggetto di stima è un compendio immobiliare di tipo produttivo, costituito da tre fabbricati dotati di zona uffici, vani tecnici di servizio, capannone adibito alla produzione e a magazzino, un alloggio, oltre ad un'area scoperta pertinenziale.

Il complesso artigianale è dedicato alla lavorazione/produzione di imballaggi e scatole in cartone ondulato, in cartone teso ed accoppiato con stampe in flexo o in offset, particolarmente specializzata nella realizzazione di imballaggi per il mercato vitivinicolo e le occhialerie.

L'immobile è attualmente dato in affitto d'azienda alla \_\_\_\_\_ in forza al

**Ing. Paolo Precoma** - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV)  
tel. 349 2378712 - fax.-0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

contratto di affitto allegato alla presente. Il fabbricato è servito dalla strada di v  
che consente l'accesso al compendio immobiliare.

La prima edificazione dell'immobile risale ad epoca antecedente l'anno 1967 ed è  
stata eseguita nel corpo A, situato nella zona Sud-Est del mappale 33.

Ai soli fini della successiva stima, lo scrivente considera maggiormente utile  
descrivere il bene immobile come nel seguito indicato. Si evidenzia sin da ora che  
l'**immobile presenta difformità urbanistiche e catastali**, meglio descritte nel  
seguito.

Per quanto noto dallo scrivente, il fabbricato risulta dotato di attestato di prestazione  
energetica, fuorché dell'alloggio.

In Allegato 05 documentazione fotografica parziale dell'immobile.

### **Terreno**

Il lotto di terreno considerato, di giacitura piana e di forma irregolare, pressoché  
simile ad un rettangolo schiacciato, occupa una superficie fondiaria pari a 7.203 mq,  
di cui 2.236 mq accatastati come area urbana, mentre nell'area coperta trovano posto  
n.3 corpi fabbrica, oltre ad una cabina Enel. L'area esterna è costituita  
prevalentemente dalla zona asfaltata prospiciente l'accesso al fabbricato, nella quale  
non sono contrassegnati i parcheggi per l'utenza e/o le zone per gli autocarri,  
ulteriori aree coperte risultano essere ai confini a Sud del lotto, raggiungibile  
dall'area interna del capannone e una striscia di nastro asfaltato situata in un tratto  
del lato a Ovest del lotto.

A confine con le altre proprietà sono presenti delle recinzioni metalliche, mentre  
all'ingresso del complesso edilizio, situato nel fronte Nord-Ovest su è  
presente un cancello ad apertura elettrica scorrevole su binario.

Per quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati, la proprietà considerata è

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV)  
tel. 349 2378712 - fax.-0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

servita dai principali servizi, quali energia elettrica, rete telefonica, acqua potabile.

L'area scoperta ha una superficie di poco più del 30% della superficie fondiaria: a seguito della forma del mappale, della ridotta percentuale a disposizione e degli spazi non suddivisi, l'area scoperta nel complesso risulta leggermente angusta.

### **Corpo A –opificio principale**

Trattasi del corpo fabbrica più ampio, ubicato nel fronte a Sud del lotto. Ha forma rettangolare allungata ed è composto dalle seguenti zone:

Uffici: trattasi di n. 3 locali uffici, separati, situati ai lati dei due portoni di accesso all'opificio;

Zona magazzino: trattasi di un ampio spazio accessibile dai due portoni, suddiviso in due parti uguali da una parete centrale. Trattasi di zona destinata allo stoccaggio delle giacenze di magazzino e, per una minima parte, alla realizzazione di piccole lavorazioni per la produzione;

Laboratorio di produzione: trattasi anch'esso di un unico ampio spazio interrotto da una fila centrale di pilastri, comunicante direttamente con la zona magazzino.

Officina, deposito e centrale termica: trattasi di locali a servizio dell'opificio, direttamente comunicanti con il laboratorio, mentre la centrale termica è accessibile dall'esterno;

Locale servizi: locale accessibile dal laboratorio, a lato dell'officina, nella quale trovano spazio gli spogliatoi, i servizi igienici e una cucina.

Tutti i locali si sviluppano al piano terra e le strutture verticali sono realizzate con pilastri in c.a. e muratura di tamponamento intonacata. La copertura dell'ampio opificio è a volta e, secondo quanto appreso, risulta essere in amianto incapsulato con dei pannelli sandwich, mentre quella del locale servizi è in laterocemento e quella del deposito in struttura metallica leggera ricoperta con lamiera.

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelcuoco (TV)  
tel. 349 2378712 - fax.-0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

L'illuminazione naturale è garantita da vetrate posizionate nei timpani della copertura a volta e lungo i muri laterali della zona lavorazione.

I serramenti esterni sono costituiti dalle vetrate e dai portoni in lamiera, mentre nel locale servizi e negli uffici sono presenti finestre con vetrocamera e telai in alluminio.

La pavimentazione dell'opificio è realizzata in cemento industriale liscio, quella degli uffici e del locale servizi in piastrelle in ceramica.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico (forza motrice con quadri elettrici - impianto d'illuminazione realizzato con plafoniere al neon).

Il locale nel reparto produttivo è riscaldato da un'unica bocchetta che esce dalla centrale termica, mediante un generatore d'aria calda a basamento da 322 kW alimentato a gas. Il locale servizi è riscaldato da radiatori e ventilconvettori alimentati da una caldaia murale. I tre uffici sono invece riscaldati da radiatori autonomi a parete e da pompe di calore con split a parete.

Nel complesso lo stato di conservazione dei locali è caratterizzato, considerata l'età del fabbricato, da una mediocre manutenzione. Lo scrivente ha potuto osservare che nel corso di un sopralluogo, a seguito di un acquazzone, si sono manifestate delle infiltrazioni di acqua. La causa potrebbe essere nella mancanza di manutenzione ordinaria, come per esempio la pulizia dei canali di gronda e dei pluviali, che limita il corretto scolo delle acque piovane in occasione di forti precipitazioni.

### **Corpo B –laboratorio secondario ed uffici**

Trattasi di corpo fabbrica che presenta una superficie complessiva circa cinque volte più piccola rispetto a quella del corpo A, ha una pianta rettangolare che si sviluppa da            fino al cortile interno dell'opificio, suddiviso in due zone principali: una zona uffici, situata sul fronte strada ed accessibile direttamente su            ed una

zona laboratorio, più grande ed accessibile dal cortile interno, comunicante anche con gli uffici.

Partendo da \_\_\_\_\_ si accede al fabbricato per mezzo di una porta con lucernario.

In esso trova posto una zona ingresso su cui si affacciano due uffici ed un bagno. I locali sono illuminati da ampie finestrate con vetro singolo, telaio in legno e chiusura a tapparella. Proseguendo verso la zona del laboratorio, è presente un locale filtro tra la zona produzione e gli uffici (accatastato come ufficio), un locale per la prova stampe e foto, i servizi igienici ed una centrale termica con una caldaia a basamento. Da quanto appreso, la caldaia, che alimenta anche l'alloggio situato al piano superiore, è guasta ed in stato di abbandono.

La zona laboratorio copre gran parte della superficie del corpo B, si sviluppa al piano terra ed è realizzato in pilastri in cemento armato e tamponatura intonacata con controsoffittatura realizzata in pannelli e pavimentazione in cemento liscio.

L'illuminazione naturale è garantita dalle finestrate situate lungo il perimetro del fabbricato, mentre l'impianto di illuminazione è realizzato con plafoniere al neon.

All'interno della zona di produzione del laboratorio è garantito il riscaldamento per mezzo di aerotermini installati a parete.

### **Corpo B –alloggio e garage**

L'accesso all'alloggio ed al garage sono su \_\_\_\_\_, a lato della zona uffici, al civico n. \_\_\_\_\_.

Il garage si sviluppa al piano terra ed è accessibile dall'esterno per mezzo di un portone con apertura a basculante.

L'appartamento è accessibile per mezzo di una porta in legno con lucernario. Al piano terra trova posto un piccolo ingresso con vano scale che permette di raggiungere il piano primo. Dalle scale si raggiunge un disimpegno che comunica

con la zona notte e la zona giorno, quest'ultima più ampia.

L'alloggio è composto da un soggiorno-sala da pranzo, una cucina, un'ampia veranda chiusa da ampie vetrate e che prosegue con un più ampio terrazzo che si estende sopra la zona del laboratorio. Dalla veranda è altresì possibile accedere, per mezzo di una piccola scala a chiocciola, ad un piano ammezzato (sopra il garage), nel quale è presente una taverna. Nell'appartamento sono inoltre presenti tre camere e due bagni. Lungo il fronte strada è presente un ulteriore terrazzo, comunicante con il soggiorno e due camere.

L'impianto termoidraulico è in comunione con la zona uffici del corpo B, attualmente non funzionante in quanto dichiaratamente guasto.

I serramenti sono composti da telaio in legno con vetro singolo, con chiusura a tapparella. La pavimentazione è in piastrelle in ceramica, nelle camere è presente il parquet.

### **Corpo C –ufficio e deposito**

Trattasi del corpo fabbrica più piccolo, situato ad Est dell'area esterna, suddiviso in tre zone con accessi autonomi. Le prime due comprendono due uffici, di cui uno utilizzato come sala conferenza, oltre ad un laboratorio per le prove di taglio del cartone: i locali hanno pavimentazione in piastrelle e controsoffittatura in pannelli quadrati. All'interno del corpo fabbrica è altresì presente un piccolo locale deposito con pavimentazione in cemento industriale liscio.

Trattasi di locali che risultano attualmente accatastati come magazzino, ma che attualmente trovano altra destinazione d'uso.

### **4.6 SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITÀ URBANISTICA**

A seguito delle verifiche effettuate presso il Comune di \_\_\_\_\_, si è rilevato che le opere relative al fabbricato oggetto di perizia sono state iniziate

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelfucchio (TV)  
tel. 349 2378712 - fax.-0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

anteriamente al 01/09/1967.

Si fa presente che successivamente al 1967 sono state presentate documentazioni per le lavori eseguiti sugli immobili (ampliamento/ristrutturazione o costruzione di nuovi corpi), nel quale però sono state riscontrate solamente le concessioni edilizie, senza il corrispettivo certificato di agibilità: i titoli di agibilità che lo scrivente ha riscontrato sono inerenti ai lavori eseguiti nel 1969 e le concessioni in sanatoria del condono edilizio del 1985, inerente a porzioni dell'immobile.

Per quanto potuto accertare, i lavori e/o ampliamenti successivi al 1967 stati realizzati in forza delle seguenti licenze edilizie ed autorizzazioni:

- certificati di abitabilità del 24/07/1969 inerenti le pratiche n. 62 del 1967 e la n. 41/65/1968 (riferita all'ampliamento dello stabilimento industriale);
- autorizzazione a costruire del 19/07/1974 prot. n. 2904, inerente la realizzazione di una tettoia ad uso deposito (corpo B);
- concessione edilizia in sanatoria n. 762 del 18/12/1990 prot. n. 14324 per modifiche prospettiche (concessione per Condono Edilizio 1985);
- concessione edilizia in sanatoria n. 763 del 18/12/1990 prot. n. 14324 per ampliamento tettoia e magazzino industriale (concessione per Condono Edilizio 1985);
- concessione edilizia in sanatoria n. 764 del 18/12/1990 prot. n. 14324 per la costruzione di una tettoia (concessione per Condono Edilizio 1985);
- concessione edilizia in sanatoria n. 765 del 18/12/1990 prot. n. 14324 per la costruzione di locali servizi nel corpo B (concessione per Condono Edilizio 1985);
- concessione edilizia n. 762/92 del 31/03/1992 prot. n. 92/762 per cambio di destinazione d'uso porzione di fabbricato industriale per il ricavo di uffici -

**Ing. Paolo Precoma** - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV)  
tel. 349 2378712 - fax.-0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

corpo A-;

- autorizzazione n.12298/94 del 22/01/1994 prot. 93/12298 per adeguamento prevenzioni incendi fabbricato industriale con alcune modifiche distributive

interne ed esterne e costruzione di centrale termica -corpo A-;

- concessione edilizia n. 22/7 del 30/06/1998 prot. n. 97/13125 per modifiche distributive interne ed esterne con cambio di destinazione d'uso da

magazzino ad opificio –corpo A (locale servizi) e corpo C-;

- concessione edilizia n. 64/44 del 09/10/2001 prot. N. 8946 del 2001 per ristrutturazione porzione fabbricato industriale ad uso servizi –locale servizi

corpo A-.

Lo scrivente evidenzia che le planimetrie rinvenute presso il Comune di

a volte risultano scarse di particolari (quali la compartimentazione

interna dei locali o l'assenza di un reale stato di fatto approvato riferito sia

all'opificio che all'alloggio) e non rispecchiano con quanto rilevato nel corso dei

sopralluoghi.

Con riferimento alla regolarità urbanistica e catastale delle unità immobiliari oggetto

di valutazione, lo scrivente ha rilevato la sussistenza di difformità fra la situazione in

essere e quanto indicato dalla documentazione tecnica reperita.

La non conformità urbanistica e catastale è diffusa su gran parte del fabbricato, in

particolare lo scrivente evidenzia che:

- le concessioni edilizie successive al 1969 sono carenti del certificato di agibilità, a meno delle pratiche del condono edilizio del 1985 (rilasciate nel

1990), che comunque sono riferite a porzioni degli immobili;

- nel corpo A non sono accatastati gli uffici (che risultano attualmente destinati

a magazzino), la centrale termica ed il locale servizi-officina hanno una

**Ing. Paolo Precoma** - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelfucchio (TV)  
tel. 349 2378712 - fax.-0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

diversa suddivisione interna;

- la tettoia accatastata nel corpo B è situata a lato del corpo A;

- il corpo C è accatastato come magazzino, in realtà sono presenti degli uffici,  
ed un piccolo deposito.

Lo scrivente considera comunque, per quanto sopra esposto, che le difformità rilevate possano essere sanate richiedendo concessione in sanatoria, integrata con l'aggiornamento della planimetria catastale.

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

Non sono stati rinvenuti Certificati di Prevenzione Incendi aggiornati.

Lo scrivente fa presente che, visti i tempi esigui di realizzazione della presente perizia, non sono state condotte analisi di tipo chimico sul terreno al fine di verificare l'eventuale presenza di materiale inquinante. Pertanto ai fini della presente stima i terreni sono stati considerati chimicamente compatibili con le destinazioni urbanistiche vigenti.

Per quanto noto, l'immobile è in possesso di Attestato di Certificazione Energetica, fuorché dell'alloggio.

Alla luce delle difformità urbanistiche e catastali, della mancanza di documentazione e della messa in sicurezza degli impianti, lo scrivente, in fase di stima, terrà conto dei relativi valori passivi.

## **5.STIMA**

### *Critério di stima*

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore dei fabbricati è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, la possibilità

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelvucco (TV)  
tel. 349 2378712 - fax.-0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

edificatoria, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale e la vita residua.

Da quanto emerso dalle indagini condotte in sito e da quanto appreso nel corso delle OOPP, è emerso che l'appartamento ha l'impianto termosanitario in comune con la zona uffici al piano terra. Si segnala altresì che la caldaia è guasta e pertanto necessita di manutenzione straordinaria (sostituzione). Inoltre, si rileva come un possibile sezionamento degli impianti tecnologici (attualmente ad uso promiscuo), al fine di rendere indipendenti gli immobili dell'opificio del corpo B (situati al piano terra) dall'alloggio, comporterebbe un'onerosità, comunque da non escludersi vista la necessità di sostituzione del generatore di calore.

Ai fini della stima è stata effettuata una indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili di tipo industriale.

#### **Stima**

Il sottoscritto perito, esaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto conto della ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle dimensioni dei fabbricati, delle caratteristiche e della qualità degli impianti, tenuto poi conto che la situazione del mercato immobiliare ad uso industriale negli ultimi anni è di difficoltà, con presenza di discreta disponibilità sul mercato di nuovi fabbricati, dopo un esame dei prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e dopo informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, assunte tutte le necessarie informazioni, **stima** che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto sia il seguente:

#### **Attività:**

*Opificio, suddiviso in tre corpi fabbrica:* A) opificio con ampia area a laboratorio di produzione e zona magazzino, un deposito, locale servizi e n.3 uffici; B) fabbricato

**Ing. Paolo Precoma** - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelcucco (TV)  
tel. 349 2378712 - fax.-0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

con laboratorio di produzione e zona uffici; C) fabbricato con uffici e locale deposito. La superficie commerciale può essere suddivisa come segue:

superficie produttiva pari a circa 4.432 mq a 170,00 €/mq: € 753.440,00;

superficie ad uffici e servizi pari a circa 430 mq a 275,00 €/mq: € 118.250,00;

superficie a tettoie pari a circa 83 mq a 115 €/mq: € 9.545,00;

**Opificio € 881.235,00**

Alloggio nel corpo B: appartamento al piano primo del corpo B, comprensivo di garage per una superficie commerciale pari a circa 221,25 mq a 380 €/mq:

**Alloggio € 84.075,00**

**Passività:**

A seguito delle difformità urbanistiche e catastali riscontrate nel corso dell'accesso atti, considerate le ristrette tempistiche concesse per la redazione della presente perizia e quelle necessarie per attendere il parere di fattibilità ai fini dell'ottenimento dei titoli di agibilità dagli Enti competenti (ovvero ai fini di richiedere la regolarizzazione delle pratiche edilizie aperte), lo scrivente nel seguito formula una stima degli oneri per la regolarizzazione tecnico amministrativa, urbanistica e catastale.

**Importo oneri stimato - € 130.000,00**

**VALORE COMPLESSIVO € 835.310,00**

**VALORE COMPLESSIVO ARROTONDATO € 835.000,00**

\*\*\* \*\*

**6.ELENCO ALLEGATI**

1. Visura catastale per soggetto al N.C.T. ed al N.C.E.U., completa di mappa catastale, planimetrie catastali;

2. Elenco delle Ispezioni Ipotecarie in Conservatoria dei Registri Immobiliari (Note

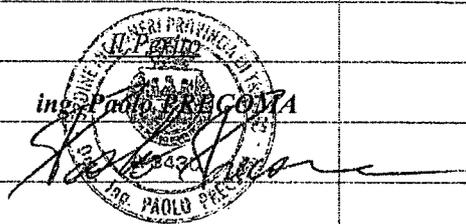
**Ing. Paolo Precoma** - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelcuco (TV)  
tel. 349 2378712 - fax.-0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com

di Iscrizione e di Trascrizione) -Ufficio del Territorio di Treviso-, riferite agli  
immobili della presente Perizia;

3. Contratto di affitto d'azienda condizionato con preliminare di acquisto;
4. Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di  
    e estratto di PRG ricavato dallo scrivente;
5. Documentazione fotografica dell'immobile.

\*\*\* \*\*

Treviso, li 06/10/2014



The image shows a circular professional stamp for the Province of Treviso. The text inside the stamp includes 'INGEGNERE PAOLO PRECOMA' and 'PROVINCIA DI TREVISO'. A handwritten signature is written over the stamp.

Ing. Paolo Precoma - via G. Marconi, 93 - 31030 Castelcuoco (TV)  
tel. 349 2378712 - fax.-0423 563225 - e-mail: paoloprecoma@gmail.com



Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 04/09/2014 - Ora: 23.40.10  
Visura n.: T250432 Pag: 1

# Visura per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 04/09/2014

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Denominazione:</b>
<b>Soggetto individuato</b>	<b>Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di TREVISO</b>
	con sede in _____ C.F.: _____

### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di \_\_\_\_\_) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	A	4	33	3			area urbana		2236 m <sup>2</sup>		Dati derivanti da V; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/12/2011 n. 183895.1/2011 in atti dal 22/12/2011 (protocollo n. TV0433221)	
2	A	4	33	4			D/1			Euro 19.445,64 L. 37.652.000	VARIAZIONE DI CLASSAMENTO piano: T; VARIAZIONE del 06/03/1989 n. 4596/1989 in atti dal 17/09/1999 AMPL_R.A. 98/99	Annotazione
3	A	4	33	5			A/2	2	10 vani	Euro 981,27 L. 1.900.000	A piano: T -I; VARIAZIONE del 06/03/1989 n. 4596/1989 in atti dal 17/09/1999 AMPL_R.A. 98/99	Annotazione
4	A	4	33	6			C/6	6	16 m <sup>2</sup>	Euro 42,14 L. 81.600	piano: T; VARIAZIONE del 06/03/1989 n. 4596/1989 in atti dal 17/09/1999 AMPL_R.A. 98/99	Annotazione

**Immobile 2: Annotazione:** prot 4597/89  
**Immobile 3: Annotazione:** prot 4598/89  
**Immobile 4: Annotazione:** prot 4598/89  
**Totale: vani 10 m<sup>2</sup> 2252 Rendita: Euro 20.469,05**

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 04/09/2014 - Ora: 23.40.10 Fine

Visura n.: T250432 Pag: 2

# Visura per soggetto

## Situazione degli atti informatizzati al 04/09/2014

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE	DATI ANAGRAFICI
1	(1) Proprietà per 1/1		
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/07/2007 Voltura n. 11461 .1/2009 in atti dal 22/06/2009 (protocollo n. 1V0213264) Repertorio n. : 11796 Rogante: NOT S ) Sede: ) Registrazione: UU Sede: Tributi erariali: Euro 0,90			

Unità immobiliari n. 4

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 04/09/1994 al 04/09/2014

Data: 04/09/2014 - Ora: 23.52.20

Fine

Visura n.: T250501 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di	(Codice: )
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di <b>TREVISO</b>	
	Foglio: <b>4</b> Particella: <b>33</b>	

## Area di enti urbani e promiscui dal 10/02/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	4	33	-	-	ENTE URBANO	72 03		Dominicale Agrario	TIPO MAPPALE del 03/03/1989 n. 12998 .1/1989 in atti dal 10/02/2005 (protocollo n. TV.0047489)
Notifica				Partita		1			
Annotazioni				atto in deroga					

## Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	4	33	-	-	SEMIN ARBOR	72 03		Dominicale Euro 57,66 L. 111.647	Implanto meccanografico del 01/04/1975
Notifica				Partita		3257			

Unità immobiliari n. 1

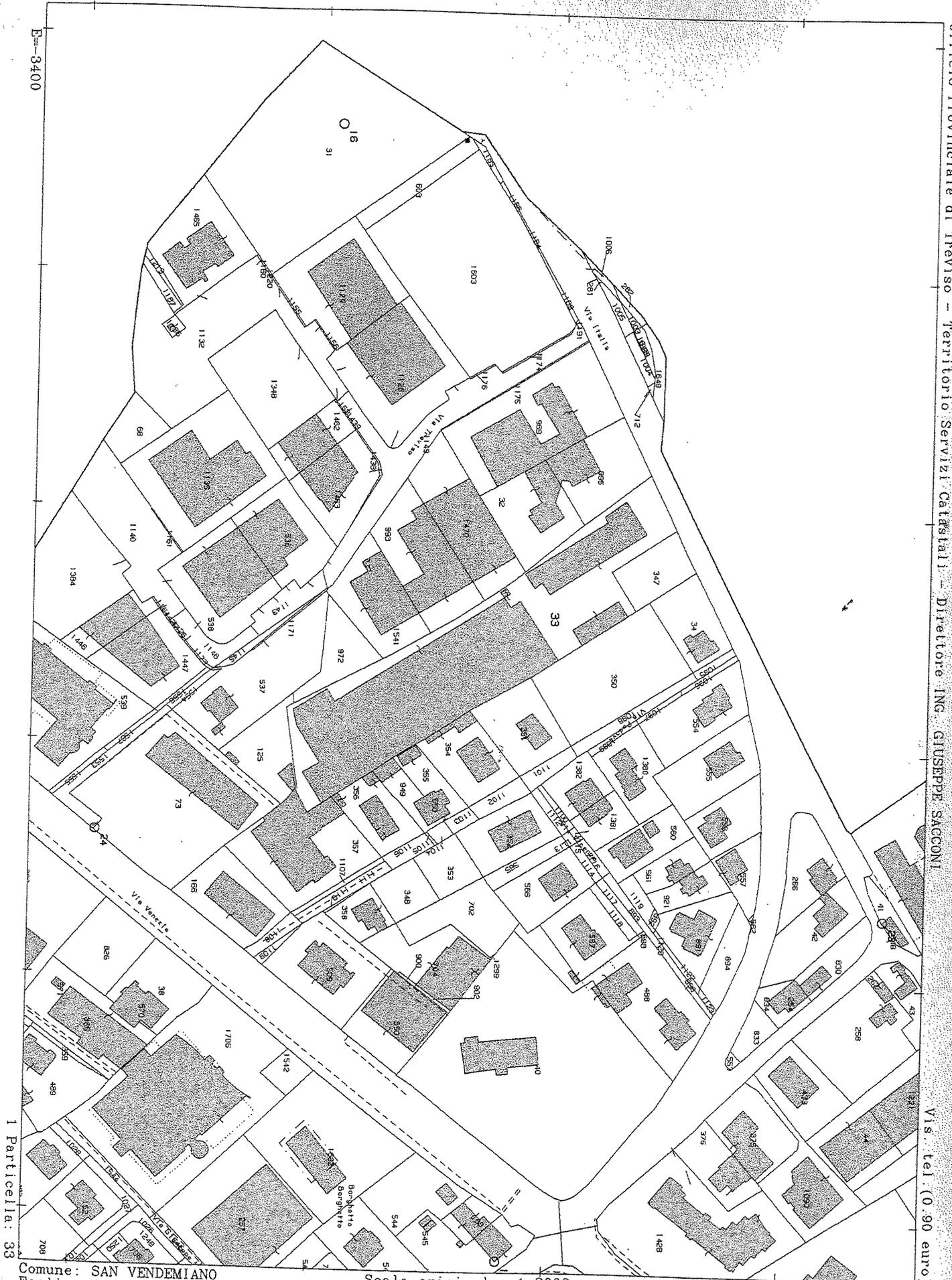
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

N=100

E=3400

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



Vis. tel (0.90 euro)

I Particella: 33

Comune: SAN VENDEMIANO  
Foglio: 4

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

4-Set-2014 23:47  
Prot. n. T250471/2014

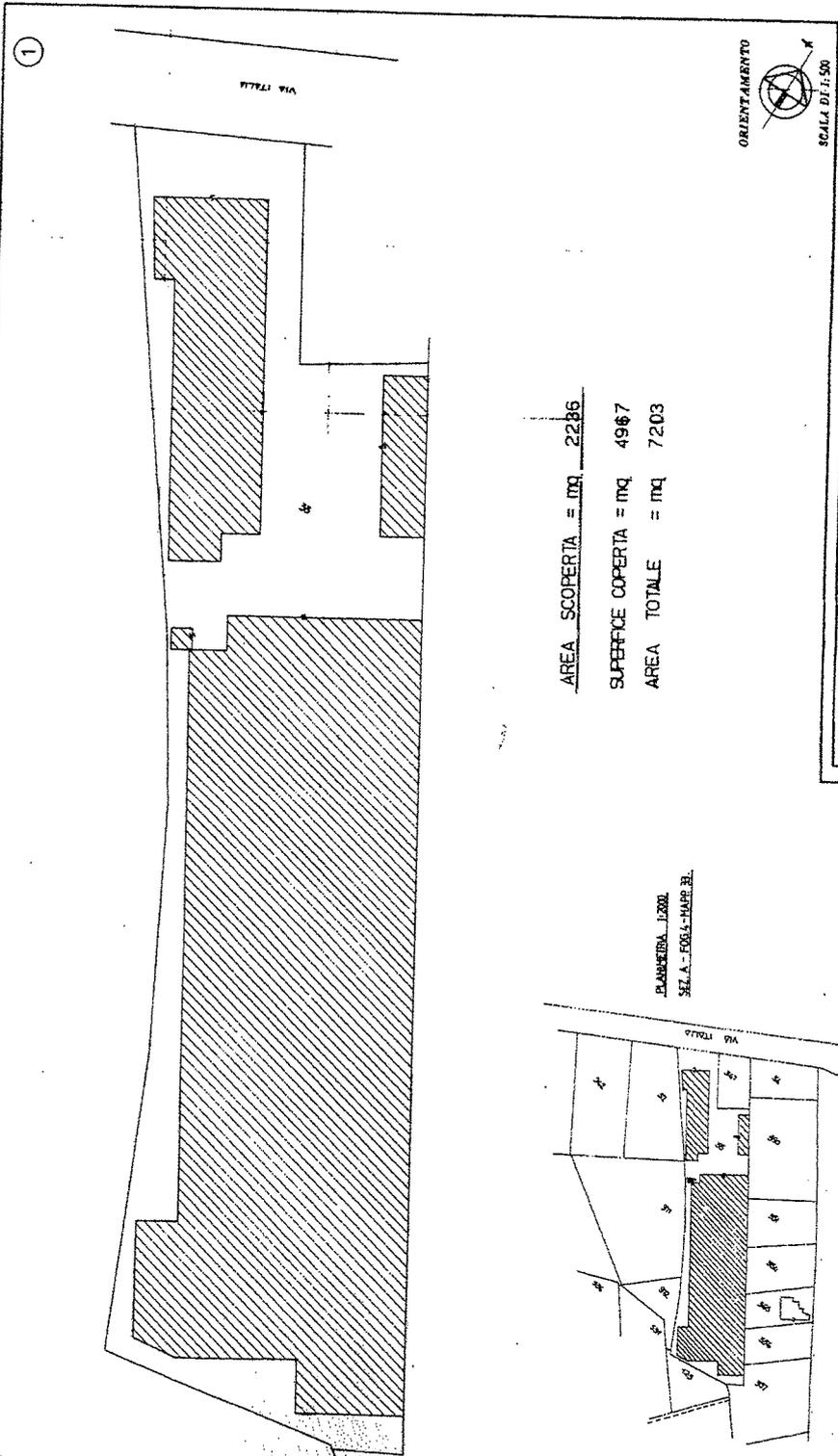
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/09/2014 - Comune di SAN VENDEMIANO (1382) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 4 - Particella: 33 - Subalterno: 3 >  
 VIA ITALIA

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

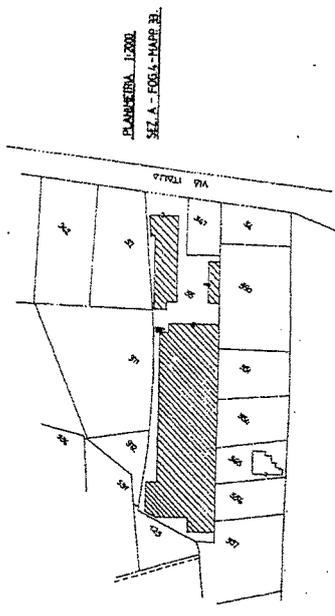
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(in attuazione della Legge n. 46 del 28.2.1985)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAN VENDEMIANO Via  
 Ditta ..... COD. Sede in SAN VENDEMIANO cod.fisc. ....  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esenziale di TREVISO

Lire 300



AREA SCOPERTA = mq 2286  
 SUPERFICE COPERTA = mq 4967  
 AREA TOTALE = mq 7203



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°

1596

1596A

Completata da: Geometra  
 ZANCHETTI PIETRO  
 iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
 della Provincia di TREVISO  
 del. 06.03.1989  
 Firmata: ZANCHETTI PIETRO

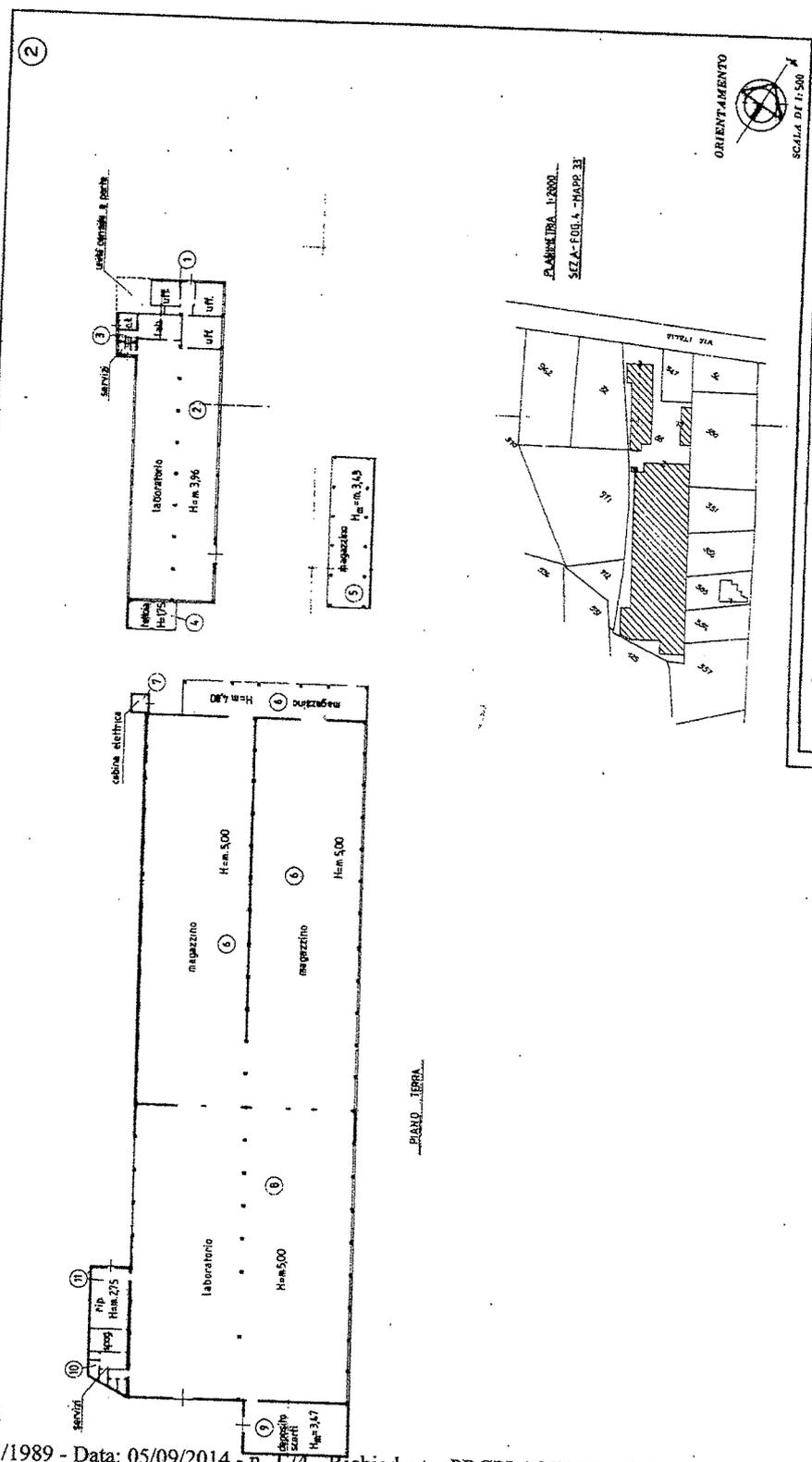
Ultima planimetria in atti

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/09/2014 - Comune di SAN VENDEMIANO (382) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 4 - Particella: 33 - Subalterno: 4 >  
 VIA ITALIA piano 1.  
 MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
 Lic. 300

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(C. DECRETI LEGGE N. 11/1947 art. 6, n. 40)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di SAN VENDEMIANO Via .....  
 Ditta .....  
 I. con. Sede. in SAN VENDEMIANO cod.fisc. ....  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esattoriale di TREVISIO.



COMPILARE DAL GEOMETRA  
 ZANGHELLI PIETRO  
 Insieme all'Albo dei GEOMETRI  
 della Provincia di TREVISO.  
 data 06.05.1989  
 Firma: *Zanghelli*

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO  
 DATA 6 MAR 1989  
 PROT. N° 4597  
 V89  
 V897A

10 metri

Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. rig. rend. 487



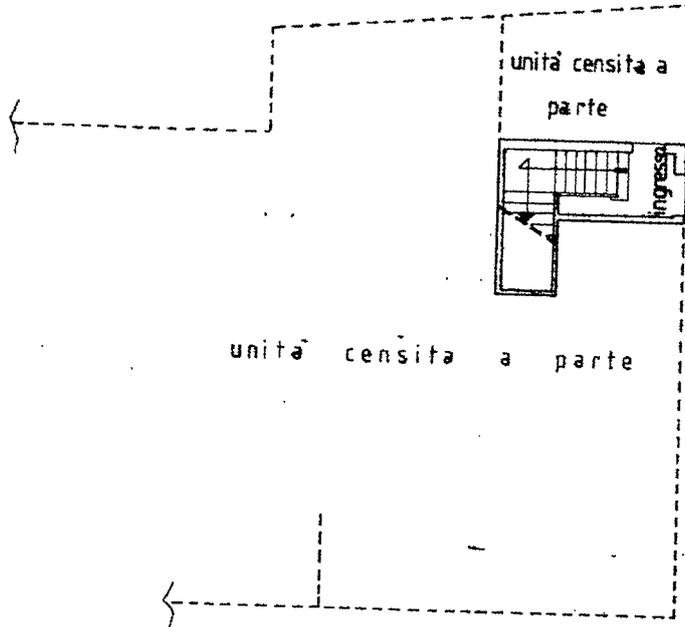
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

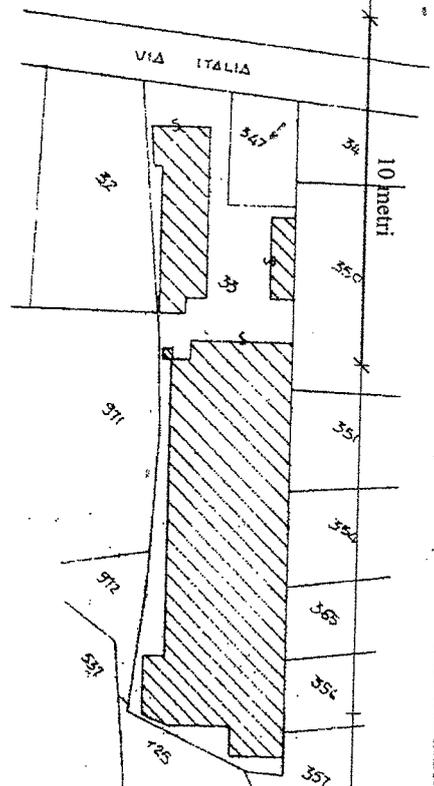
LIRE  
**250**

Planimetria di u.i.u. in Comune di SAN VENDEMIANO via ..... civ. 121

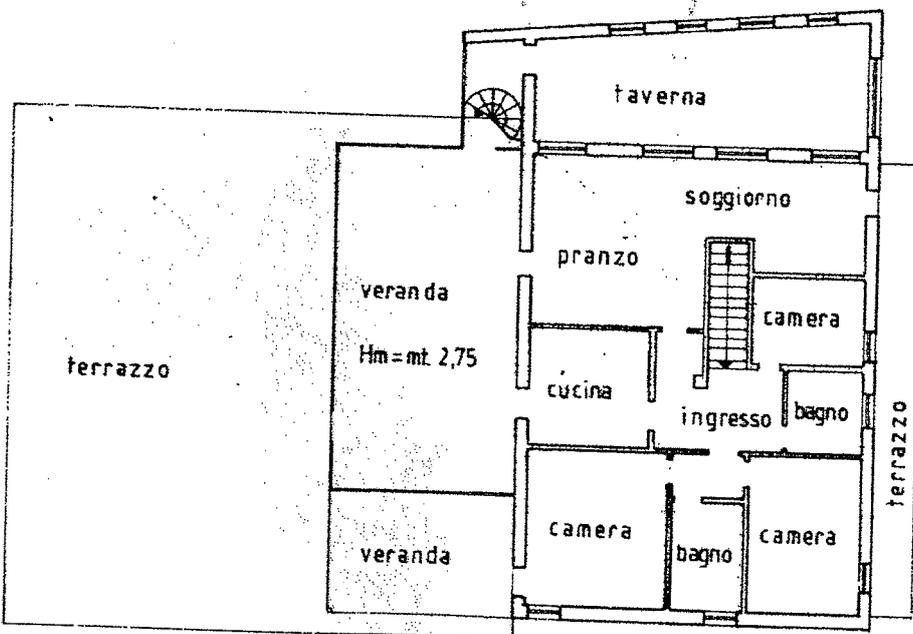
PIANO TERRA



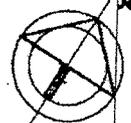
PLANIMETRIA 1:2000



PIANO PRIMO H=mt. 2,80



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 05/09/2014 - Comune di SAN VENDEMIANO (382) - Sez. Urb. A - Foglio: 4 - Particella: 33 - Subalterno: 5

Dichiarazione di N.C.   
Ultima planimetria in atti

Compilata dal Geom. Zanchettin Pietro  
(Titolo, cognome e nome)

**ZANCHETTIN PIETRO**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 06/03/1989 - Data: 05/09/2014 - n. 175 - Richiedente: PRCP/A81D27A471C  
 Iscritto all'albo dei Geometri della provincia di TREVISO n. 375  
 data 06.03.1989 Firma: *[Signature]*

V83  
4598A

MODULARIO  
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

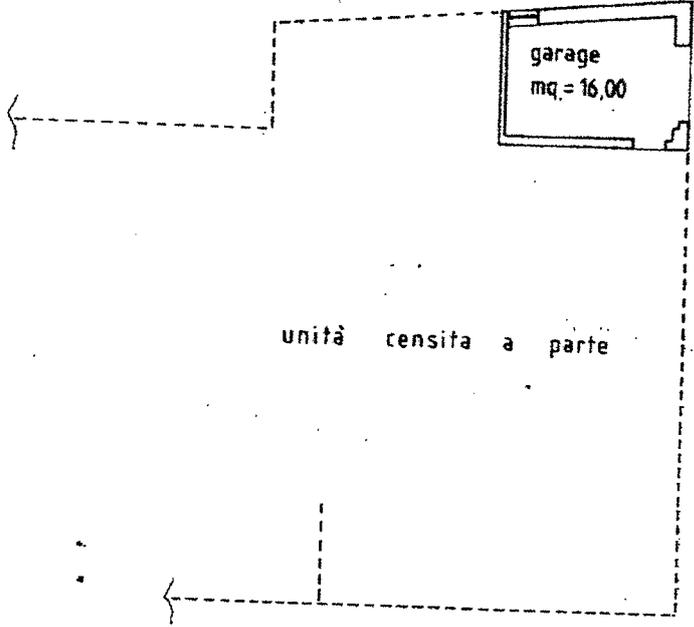
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
**250**

Planimetria di u.i.u. in Comune di SAN VENDEMIANO ..... via ..... ITALIA ..... civ. 121

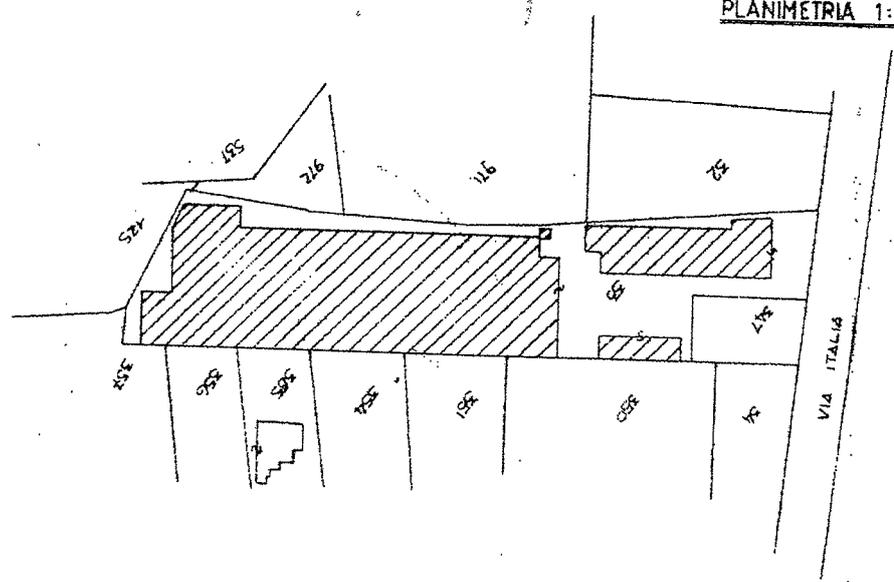
4



unità censita a parte

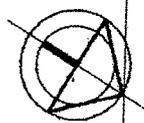
PIANO TERRA H=mt. 3,00

PLANIMETRIA 1:2000



10 metri

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei fabbricati - Situazione al 05/09/2014 - Comune di SAN VENDEMIANO (382) - Sez. Urb.: A - Foglio: 4 - Particella: 33 - Subaltempo: 6

Dichiarazione di N.C.   
Ultima planimetria in atto

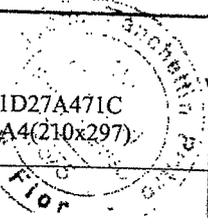
Compilata dal Geometra  
(Titolo, cognome e nome)  
ZANCHETTIN PIETRO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 06/03/1989 - Data: 05/09/2014 - n. T110 - Richiedente: PRCPA81D27A471C  
Identificativo catastale: A.4 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)  
della provincia di TREVISO n. 375

n. 33 sub. ....

data 06.03.1989 Firma Zanchettin



1896 MAR 1989  
H 599 A

---

**Ispezione telematica**

per denominazione

Richiedente PRCPLA

Ispezione n. T306603 del 30/09/2014

---

**Dati della richiesta**

Codice fiscale:

Periodo da ispezionare: dal 30/09/1974 al 30/09/2014

Tipo di formalità: Tutte

Ulteriori restrizioni:

Periodo da ispezionare: dal 30/09/1974 al 30/09/2014

---

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 02/01/1982 al 30/09/2014

---

**Elenco omonimi**

1. Con sede in  
Codice fiscale
2. Con sede in  
Codice fiscale

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

---

**Volumi repertori**

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

---

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

1. ISCRIZIONE CONTRO del 14/12/1995 - Registro Particolare 4881 Registro Generale 32871  
Pubblico ufficiale Repertorio 73928 del 11/12/1995  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Immobili siti in  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato immagine
2. ISCRIZIONE CONTRO del 20/06/2001 - Registro Particolare 4254 Registro Generale 24371  
Pubblico ufficiale Repertorio 968 del 05/06/2001  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE CONTRO del 05/10/2005 - Registro Particolare 10344 Registro Generale 44257



---

**Ispezione telematica**

n. T 306910 del 30/09/2014

Inizio ispezione 30/09/2014 21:01:15

Tassa versata € 3,60

Richiedente PRCPLA

---

**Nota di iscrizione**

*Registro generale n.* 32871

*Registro particolare n.* 4881

*Data di presentazione* 14/12/1995

---



**MINISTERO DELLE FINANZE**  
 DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE  
 ED II. II. SUGLI AFFARI

CONSERVATORIA DEI RR. II. DI TREVISO

**NOTA DI ISCRIZIONE**

RT

**RISERVATO ALL'UFFICIO**

DATA DELLA RICHIESTA GG 14 DIC. 1995	N. PRESENTAZIONE NELLA GIORNATA 58	N. DI REGISTRO GENERALE 32871	N. DI REGISTRO PARTICOLARE 4881
---	---------------------------------------	----------------------------------	------------------------------------

**QUADRO A**

DATI RELATIVI AL TITOLO	
FORMA DEL TITOLO	DESCRIZIONE ATTO NOTARILE PUBBLICO
ESTREMI DEL TITOLO	DATA GG 11 MM 12 AA 95      NUMERO DEL REPERTORIO 73928
PUBBLICO UFFICIALE O AUTORITÀ EMITTENTE	CATEGORIA 1      COGNOME E NOME (OPPURE DENOMINAZIONE) SEDE: COMUNE      PROVINCIA (SIGLA) TV
DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO	
SPECIE DELL'IPOTECA O DEL PRIVILEGIO	DESCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA
DERIVANTE DA	DESCRIZIONE CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO      CODICE 161
PRESENZA DI CONDIZIONE	RISOLUTIVA <input type="checkbox"/> TERMINE DELL'IPOTECA GG MM AA
SOMMA GARANTITA	CAPITALE 500.000.000. =      TASSO INTERESSE ANNUALE 12,50 %      TASSO INTERESSE SEMESTRALE %      IMPORTO INTERESSI
	SPESE ACCESSORI ED INTERESSI DI MORIA 500.000.000. =      TOTALE 1.000.000.000. =      PRESENZA DI: IMPORTI IN VALUTA ESTERA <input type="checkbox"/> IMPORTI TASSI VARIABILI <input checked="" type="checkbox"/> N. TITOLI DI CREDITO GARANTITI
TEMPO DI ESIGIBILITÀ DEL CREDITO	DURATA AA 05 MM GG      DECORRENZA AMMORTAMENTO GG MM AA 01 01 96
ALTRI DATI	
ELENCO MACCHINARI E PERTINENZE	BARRARE LA CASELLA IN CASO DI PRESENZA DI ELENCO, MACCHINARI, ATTREZZATURE, SCORTE, PRODOTTI <input type="checkbox"/>
ESTREMI DELLA FORMALITÀ DI RIFERIMENTO	DATA GG MM AA      N. DI REGISTRO PARTICOLARE
PARTI LIBERE NEL QUADRO D RELATIVE A:	QUADRO A <input checked="" type="checkbox"/> QUADRO B <input type="checkbox"/> QUADRO C <input checked="" type="checkbox"/>
RICHIEDENTE (SE DIVERSO DA PUBL. UFFIC. O AUTORITÀ EMITTENTE)	COGNOME E NOME

**RISERVATO ALL'UFFICIO**

049185

NUMERO DI PAGINE	4	IMPOSTA IPOTECARIA L.		ESEGUITA LA FORMALITÀ.
NUMERO DI UNITÀ NEGOZIALI	1	PENA PECUNIARIA L.		ESATTE LIRE _____
NUMERO DI SOGGETTI A FAVORE	1	BOLLO L.		
NUMERO DI SOGGETTI CONTRO	1	DIRITTO SCRITTURATO L.		
ISCRIZ. CAMPIONE CERTO ART. N.		TASSA IPOTECARIA L.	30000	IL CONSERVATORE (Dr. <i>Macisvallo</i> )
PRENOT. A DEBITO ART. N.		TOTALE GENERALE L.	30000	TIMBRO A CALENDARIO

ISTITUTO POLIGRAFICO E ZECCA DELLO STATO - S



**QUADRO C-SOGGETTI**

PROGRESSO SOGGETTO	PROGRESSO FIGA PER SOGGETTO	TERZO DATORE D'IPOTECA	DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE				SEDE LEGALE (COMUNE)		PROV.
			COGNOME	NOME	SESSO	DATA DI NASCITA	COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA		PROV.
CODICE FISCALE			DIRITTI REALI OGGETTO DELLA IPOTECA						PROGRESSO MEDZIALE
			QUOTA IN FRAZIONE		DIRITTO		COD.		

**A FAVORE**

1	1	COGNOME	NOME	M/F	GG	MM	AA	COMUNE	PROV.
		COGNOME FISCALE	QUOTA	DESCRIZIONE					TV
			1/1	PROPR.				01	1
			/						
			/						
			/						

**CONTRO**

1	1	COGNOME	NOME	M/F	GG	MM	AA	COMUNE	PROV.
		COGNOME FISCALE	QUOTA	DESCRIZIONE					TV
			1/1	PROPR.				01	1
			/						
			/						
			/						

**DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA**

		COGNOME	NOME	M/F	GG	MM	AA	COMUNE	PROV.
		COGNOME FISCALE							049186





**Ispezione telematica**

n. T 307021 del 30/09/2014

Inizio ispezione 30/09/2014 21:04:45

Tassa versata € 3,60

Richiedente PRCPILA

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 24371

Registro particolare n. 4254

Presentazione n. 208 del 20/06/2001

**Sezione A - Generalità**

**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 05/06/2001

Notaio

Sede

(TV)

Numero di repertorio 968

Codice fiscale

**Dati relativi all'ipoteca o al privilegio**

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 1.000.000.000 Tasso interesse annuo 5.85% Tasso interesse semestrale -

Interessi € 1.000.000.000 Spese - Totale € 2.000.000.000

Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente -

Presenza di condizione risolutiva - Durata 10 anni

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune I382 - (TV)

Catasto TERRENI

Foglio 4 Particella 33

Natura T - TERRENO Subalterno - Consistenza 72 are 3 centiare

Immobile n. 2

Comune I382 - (TV)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana A Foglio 4

Natura D1 - OPIFICI Particella 33 Subalterno 4

Indirizzo Consistenza -

Piano T N. civico -

**Ispezione telematica**

n. T 307021 del 30/09/2014

Inizio ispezione 30/09/2014 21:04:45

Richiedente PRCPA

Tassa versata € 3,60

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 24371

Registro particolare n. 4254

Presentazione n. 208 del 20/06/2001

**Immobile n. 3**

Comune I382 - (TV)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana A Foglio 4 Particella 33 Subalterno 5  
 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 10 vani  
 Indirizzo  
 Piano T/1 N. civico -

**Immobile n. 4**

Comune I382 - (TV)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana A Foglio 4 Particella 33 Subalterno 6  
 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 16 metri quadri  
 Indirizzo  
 Piano T N. civico -

**Immobile n. 5**

Comune I382 - (TV)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana A Foglio 4 Particella 33 Subalterno 3  
 Natura T - TERRENO Consistenza -  
 Indirizzo  
 N. civico -

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -  
 Denominazione o ragione sociale  
 Sede  
 Codice fiscale

(VI)  
 Domicilio ipotecario eletto

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -  
 Denominazione o ragione sociale  
 Sede  
 Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/1

**Ispezione telematica**

	n. T 307021 del 30/09/2014
	Inizio ispezione 30/09/2014 21:04:45
Richiedente PRCPA	Tassa versata € 3,60
<hr/>	
Nota di iscrizione	
Registro generale n.	24371
Registro particolare n.	4254
	Presentazione n. 208 del 20/06/2001

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

*Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)*

LA BANCA HA ACCORDATO ALLA PARTE FINANZIATA, CHE HA ACCETTATO QUALE UNICA BENEFICIARIA, UN FINANZIAMENTO FONDIARIO, EX ARTT.38 E SEGG. DECRETO LEGISLATIVO 1<sup>A</sup> SETTEMBRE 1993, N.385, DI LIRE 1.000.000.000 (LIRE UNMILIARDO), DA RIMBORSARSI ENTRO IL TERMINE DEL 31 MARZO 2011. IL FINANZIAMENTO E' STATO CONCESSO SOTTO L'OSSERVANZA DI TUTTE LE DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI CHE DISCIPLINANO LE OPERAZIONI DI CREDITO DELLA SPECIE, NONCHE' DI TUTTE LE NORME CHE POTRANNO ESSERE EMANATE IN FUTURO IN MATERIA, ED E' REGOLATO, OLTRE CHE DALLE CLAUSOLE SPECIFICATE NELL'ISCRIVENDO ATTO, DAI PATTI E DALLE CONDIZIONI RISULTANTI DAL "CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI", AD ESSO ALLEGATO, SOTTO LA LETTERA B). LA PARTE FINANZIATA SI E' OBBLIGATA A RIMBORSARE IL FINANZIAMENTO EROGATO MEDIANTE IL PAGAMENTO DI N.114 (CENTOQUATTORDICI) RATE MENSILI POSTICIPATE DI LIRE 11.454.874 (LIRE UNDICIMILIONI QUATTROCENTOCINQUANTAQUATTROMILAOTTOCENTOSETTANTAQUATTRO), CIASCUNA CORRISPONDENTE GLI INTERESSI E LA PARTE DI CAPITALE NECESSARIA PER IL GRADUALE RIMBORSO DEL FINANZIAMENTO, SCADENTI LA PRIMA IL 31 OTTOBRE 2001 E L'ULTIMA IL 31 MARZO 2011. OGNI QUAL VOLTA IL TASSO DI INTERESSE VENISSE MODIFICATO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE PIU' AVANTI INDICATO, SULLA BASE DEL RESIDUO CAPITALE A SCADERE VERRA' RICALCOLATO L'IMPORTO DELLE RATE DI AMMORTAMENTO DEL FINANZIAMENTO, FERME RESTANDO LE SCADENZE ORIGINARIAMENTE PREVISTE. NEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, INTERCORRENTE FRA LA DATA DELLE SINGOLE EROGAZIONI E LA DATA DI INIZIO DEL PERIODO DI AMMORTAMENTO, LA PARTE FINANZIATA SI E' OBBLIGATA A VERSARE ALLA BANCA LE RATE DI SOLI INTERESSI, CALCOLATE AL TASSO DI INTERESSE CONVENUTO NELL'ISCRIVENDO CONTRATTO E SECONDO LA PERIODICITA' PREVISTA PER IL PERIODO DI AMMORTAMENTO. IL TASSO DI INTERESSE, APPLICATO IN VIA POSTICIPATA CON LA PERIODICITA' PREVISTAPER IL RIMBORSO DEL FINANZIAMENTO, E' STATO FISSATO FINO ALLA FINE DEL TRIMESTRE SOLARE IN CORSO ALLA DATA DI STIPULA NELLA MISURA DEL 5,85% (CINQUE VIRGOLA OTTANTACINQUE PER CENTO) NOMINALE ANNUO. SUCCESSIVAMENTE, IL TASSO DI INTERESSE SARA' SOTTOPOSTO A REVISIONE TRIMESTRALE CON DECORRENZA 1<sup>A</sup> GENNAIO, 1<sup>A</sup> APRILE, 1<sup>A</sup> LUGLIO E 1<sup>A</sup> OTTOBRE DI OGNI ANNO SULLA BASE DELLA QUOTAZIONE, AUMENTATA DI 0,10 PUNTI E MOLTIPLICATA PER IL COEFFICIENTE 365/360, DELL' "EURIBOR" (EURO INTERBANK OFFERED RATE - D.M. TESORO 23 DICEMBRE 1998) NOMINALE ANNUO SULL' "EURO TRE MESI LETTERA" RILEVATA SUL CIRCUITO REUTERS (OPPURE PUBBLICATA SU "IL SOLE - 24 ORE" IN CASO NON FOSSE DISPONIBILE O RILEVABILE LA QUOTAZIONE DEL CIRCUITO REUTERS) RISPETTIVAMENTE PER VALUTA 15 DICEMBRE, 15 MARZO, 15 GIUGNO E 15 SETTEMBRE. QUALORA LA DATA VALUTA CADA IN UN GIORNO FESTIVO, SI PRENDERA' COME RIFERIMENTO QUELLA DEL PRIMO GIORNO LAVORATIVO SUCCESSIVO. NEL CASO IN CUI, PERCAUSE INDIPENDENTI DALLA VOLONTA' DELLA BANCA, NON FOSSE PIU' POSSIBILE DETERMINARE O RILEVARE LA SUDDETTA QUOTAZIONE, LA BANCA INDIVIDUERA' IN BUONA FEDE UN PARAMETRO ALTERNATIVO SEGUENDO RAGIONEVOLMENTE LE INDICAZIONI DESUMIBILI DAL MERCATO; IN QUESTO CASO SI E' CONVENUTO CHE IL NUOVO TASSO INDICIZZATO DOVRA' ESSERE EQUIVALENTE, DAL PUNTO DI VISTA ECONOMICO-FINANZIARIO, AL PARAMETRO CESSATO. IN OGNI CASO IL TASSO DI INTERESSE NON SUBIRA' MODIFICA ALCUNA QUALORA SI VERIFICHI UNA DIMINUZIONE DELLO STESSO PARI OD INFERIORE A 0,10 PUNTI RISPETTO A QUELLO APPLICATO NEL PERIODO IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE. IL SUDDETTO TASSO EURIBOR IN

**Ispezione telematica**

n. T 307021 del 30/09/2014

Inizio ispezione 30/09/2014 21:04:45

Tassa versata € 3,60

Richiedente PRCPLA

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 24371

Registro particolare n. 4254

Presentazione n. 208 del 20/06/2001

RAGIONE D'ANNO, ARROTONDATO AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI, SARA' AUMENTATO DI 1,1 PUNTI ANNUI DI SPREAD. GLI INTERESSI SARANNO CALCOLATI SULLA BASE DEI GIORNI DI CALENDARIO COMMERCIALE CON DIVISORE 360. A GARANZIA DEL PUNTUALE ED ESATTO ADEMPIMENTO DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI ASSUNTE CON IL CONTRATTO IN ISCRIZIONE ED ALLEGATO "CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI", E COMUNQUE DELLA RESTITUZIONE DELLE SOMME A QUALSIASI TITOLO DOVUTE PER CAPITALE FINO A LIRE 1.000.000.000 (LIRE UNMILIARDO), PER INTERESSI (CONTRATTUALI E DI MORA), PER COMMISSIONI ED EVENTUALI MAGGIORAZIONI PER SPESE, COMPETENZE ED ONERI GIUDIZIALI ED EXTRAGIUDIZIALI, SIA RIPETIBILI CHE IRRIPETIBILI, ANCHE SE PER LEGGE POSTI A CARICO DELLA BANCA E CHE LA STESSA DOVESSE SOSTENERE PER LA CONSERVAZIONE ED IL REALIZZO DEL PROPRIO CREDITO E DELLE GARANZIE CHE LO ASSISTONO, E PER OGNI IMPOSTA E TASSA, SOMME CHE TUTTE SI SONO CONVENUTE PRESUNTIVAMENTE IN COMPLESSIVE LIRE 1.000.000.000 (LIRE UNMILIARDO), LA PARTE FINANZIATA HA COSTITUITO A FAVORE DELLA BANCA CHE HA ACCETTATO A MEZZO DEL PROPRIO RAPPRESENTANTE, IN FORZA DEGLI ARTT.38 E SEGG. DEL DECRETO LEGISLATIVO 1^ SETTEMBRE 1993, N.385, IPOTECA DI V GRADO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI LIRE 2.000.000.000 (LIRE DUEMILIARDI), SUGLI IMMOBILI DESCRITTI AL QUADRO B). DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO: AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA ED AI SENSI DELL'ARTICOLO 2839 COD. CIV. LA BANCA HA ELETTO DOMICILIO IN PRESSO LA PROPRIA SEDE IN

**Ispezione telematica**

n. T 307061 del 30/09/2014  
Inizio ispezione 30/09/2014 21:05:49  
Tassa versata € 3,60

Richiedente PRCPLA

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 44257  
Registro particolare n. 10344  
Presentazione n. 58 del 05/10/2005

**Sezione A - Generalità**

**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 03/10/2005  
Notaio  
Sede (TV)  
Numero di repertorio 37239/17742  
Codice fiscale

**Dati relativi all'ipoteca o al privilegio**

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA  
Derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Capitale € 1.500.000,00 Tasso interesse annuo 3.15% Tasso interesse semestrale -  
Interessi - Spese € 1.500.000,00 Totale € 3.000.000,00  
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI  
Presenza di condizione risolutiva - Durata 14 anni 11 mesi 28 giorni  
Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

**Immobile n. 1**

Comune  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana A Foglio 4 Particella 33 Subalterno 3  
Natura T - TERRENO Consistenza -  
Indirizzo VIA ITALIA-AREA SCOPERTA N. civico -

**Immobile n. 2**

Comune  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana A Foglio 4 Particella 33 Subalterno 4  
Natura D1 - OPIFICI Consistenza -

**Ispezione telematica**

n. T 307061 del 30/09/2014

Inizio ispezione 30/09/2014 21:05:49

Tassa versata € 3,60

Richiedente PRCPPLA

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 44257

Registro particolare n. 10344

Presentazione n. 58 del 05/10/2005

Indirizzo

Piano T

N. civico -

**Immobile n. 3**

Comune

(TV)

Catasto

FABBRICATI

Sezione urbana

A Foglio 4

Particella 33

Subalterno 5

Natura

A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Consistenza 10 vani

Indirizzo

Piano T-1

N. civico -

**Immobile n. 4**

Comune

(TV)

Catasto

FABBRICATI

Sezione urbana

A Foglio 4

Particella 33

Subalterno 6

Natura

C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza 16 metri quadri

Indirizzo

Piano T

N. civico -

**Immobile n. 5**

Comune

(TV)

Catasto

TERRENI

Foglio

4 Particella 33

Subalterno -

Natura

EU - ENTE URBANO

Consistenza 72 are 3 centiare

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Domicilio ipotecario eletto

Relativamente all'unità negoziale n. 1  
Per la quota di 1/1

Per il diritto di PROPRIETA'

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale  
Sede

(TV)

**Ispezione telematica**

		n. T 307061 del 30/09/2014	
		Inizio ispezione 30/09/2014 21:05:49	
Richiedente PRCPLA		Tassa versata € 3,60	
<b>Nota di iscrizione</b>			
Registro generale n.	44257		
Registro particolare n.	10344	Presentazione n. 58	del 05/10/2005
Codice fiscale			
Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di	1/1		

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

*Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)*

\* IL FINANZIAMENTO FONDIARIO IN OGGETTO E' STATO CONCESSO AI SENSI DELL'ART. 38 E SEGUENTI DEL D.LGS. 1.9.1993 N. 385 (TESTO UNICO). \* IPOTECA: LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO, A NORMA DEL TERZO COMMA DELL'ART. 39 DEL SOPRACITATO D.LGS. 385/93, FINO A CONCORRENZA DELL'IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELLA CLAUSOLA DI INDICIZZAZIONE DEL TASSO DI INTERESSE INDICATA ALL'ART. 3 DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO E COME APPRESSO PRECISATA.\* MODALITA' DI UTILIZZO DEL FINANZIAMENTO: LA PARTE FINANZIATA POTRA' UTILIZZARE L'IMPORTO DEL FINANZIAMENTO ANCHE IN PIU' SOLUZIONI, SE CONCORDATO CON LA BANCA, ENTRO IL TERMINE DEL 30 SETTEMBRE 2007, SALVO EVENTUALI PROROGHE CONCESSE DALLA BANCA, PURCHE' NEL QUADRO DELLE FINALITA' PRECISATE NELLE PREMESSE DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO IN OGGETTO E PREVIA VERIFICA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALLA "LETTERA A" DEL "CAPITOLATO DELLE CONDIZIONIGENERALI" ALLEGATO SUB B) AL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO E, SE RICHIESTO DALLA BANCA, CONTRO RILASCIO DI QUIETANZE. \* RIMBORSO DEL FINANZIAMENTO: LA PARTE FINANZIATA SI E' OBBLIGATA A RIMBORSARE IL FINANZIAMENTO ENTRO IL TERMINE DEL 30 SETTEMBRE 2020, CON LE MODALITA' E AL TASSO DI CUI APPRESSO, SALVA LA FACOLTA' DELLA BANCA DI CONSENTIRE, PREVIA RICHIESTA SCRITTA DELLA PARTE FINANZIATA, DILAZIONE DEL TERMINE PREDETTO. IL RIMBORSO DEL FINANZIAMENTO EROGATO AVVERRA' MEDIANTE IL PAGAMENTO DI N. 156 RATE MENSILI POSTICIPATE, CIASCUNA COMPREDENTE GLI INTERESSI AL TASSO DI CUI APPRESSO E LA PARTE DI CAPITALE NECESSARIA PER IL GRADUALE RIMBORSO DEL FINANZIAMENTO, SCADENTI LA PRIMA IL 31 OTTOBRE 2007 E L'ULTIMA IL 30 SETTEMBRE 2020. OGNI QUAL VOLTA IL TASSO DI INTERESSE VENISSE MODIFICATO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE PIU' AVANTI INDICATO, SULLA BASE DEL RESIDUO CAPITALEA SCADERE VERRA' RICALCOLATO L'IMPORTO DELLE RATE DI AMMORTAMENTO DEL FINANZIAMENTO, FERME RESTANDO LE SCADENZE ORIGINARIAMENTE PREVISTE. NEL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO, INTERCORRENTE FRA LA DATA DELLE SINGOLE EROGAZIONI E LA DATA DI INIZIO DEL PERIODO DI AMMORTAMENTO (1 OTTOBRE 2007), LA PARTE FINANZIATA HA L'OBBLIGO DI VERSARE ALLA BANCA LE RATE DI SOLI INTERESSI, CALCOLATE AL TASSO DI INTERESSE DI CUI APPRESSO E SECONDO LA PERIODICITA' PREVISTA PER IL PERIODO DI AMMORTAMENTO. \* TASSO DI INTERESSE-VARIABILITA': IL TASSO DI INTERESSE, APPLICATO IN VIA POSTICIPATA CON LA PERIODICITA' PREVISTA PER IL RIMBORSO DEL FINANZIAMENTO, E' STATO FISSATO FINO ALLA DATA DEL 31 DICEMBRE 2005 (DATA DI FINE TRIMESTRE SOLARE) NELLA MISURA DEL 3,15% NOMINALE ANNUO. SUCCESSIVAMENTE, IL TASSO DI INTERESSE SARA' SOTTOPOSTO A REVISIONE TRIMESTRALE CON DECORRENZA 1 GENNAIO, 1 APRILE, 1 LUGLIO E 1 OTTOBRE DI OGNI ANNO SULLA BASE DELLA QUOTAZIONE, AUMENTATA DI 0,10 PUNTI E MOLTIPLICATA PER IL COEFFICIENTE 365/360, DELL'"EURIBOR" (EURO INTERBANK OFFERED RATE) NOMINALE ANNUO SULL'"EURO TRE MESI LETTERA", RILEVATA SUL CIRCUITO REUTERS (OPPURE PUBBLICATA SU "IL SOLE 24 ORE" IN CASO NON FOSSE DISPONIBILE O RILEVABILE LA QUOTAZIONE DEL CIRCUITO REUTERS) RISPETTIVAMENTE PER VALUTA 15 DICEMBRE, 15 MARZO, 15 GIUGNO E 15 SETTEMBRE. QUALORA LA DATA VALUTA CADA IN UN GIORNO FESTIVO, SIPRENDERA' COME

---

**Ispezione telematica**

n. T 307061 del 30/09/2014

Inizio ispezione 30/09/2014 21:05:49

Richiedente PRCPA

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di iscrizione**

Registro generale n. 44257

Registro particolare n. 10344

Presentazione n. 58 del 05/10/2005

---

RIFERIMENTO QUELLA DEL PRIMO GIORNO LAVORATIVO SUCCESSIVO. NEL CASO IN CUI, PER CAUSE INDIPENDENTI DALLA VOLONTA' DELLA BANCA, NON FOSSE PIU' POSSIBILE DETERMINARE O RILEVARE LA SUDETTA QUOTAZIONE, LA BANCA INDIVIDUERA' IN BUONA FEDE UN PARAMETRO ALTERNATIVO SEGUENDO RAGIONEVOLMENTE LE INDICAZIONI DESUMIBILI DAL MERCATO; IN QUESTO CASO IL NUOVO TASSO INDICIZZATO DOVRA' ESSERE EQUIVALENTE DAL PUNTO DI VISTA ECONOMICO-FINANZIARIO AL PARAMETROCESSATO. IN OGNI CASO IL TASSO DI INTERESSE NON SUBIRA' MODIFICA ALCUNA QUALORA SI VERIFICHI UNA DIMINUZIONE DELLO STESSO PARI OD INFERIORE A 0,10 PUNTI RISPETTO A QUELLO APPLICATO NEL PERIODO IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE. IL SUDETTO TASSO EURIBOR IN RAGIONE D'ANNO, ARROTONDATO AI 5 CENTESIMI SUPERIORI ED ALLA DATA DI STIPULA DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO IN OGGETTO PARI AL 2,35%, SARA' AUMENTATO DI 0,80 PUNTI ANNUI DI SPREAD. GLI INTERESSI SARANNOCALCOLATI SULLA BASE DEI GIORNI DI CALENDARIO COMMERCIALE CON DIVISORE 360. \* TASSO DI MORA: PARI AL TASSO CONTRATTUALE NOMINALE ANNUO IN VIGORE RISPETTIVAMENTE ALLA DATA DI SCADENZA DI OGNI SINGOLA RATA DI RIMBORSO SCADUTA E NON PAGATA OPPURE ALLA DATA DI RICHIESTA DEL PAGAMENTO DI QUALSIASI ALTRA SOMMA, AUMENTATO DI 4,00 PUNTI. \* ELEZIONE DI DOMICILIO DELLA BANCA MUTUANTE: IN PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE SITA IN

---

**Ispezione telematica**

n. T 307061 del 30/09/2014

Inizio ispezione 30/09/2014 21:05:49

Richiedente PRCPA

Tassa versata € 3,60

---

**Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive**

*Relative alla formalità:* Nota di iscrizione    Numero di registro particolare    10344    del 05/10/2005

**Annotazioni**

ANNOTAZIONE presentata il 06/10/2009

Registro particolare n. 6243

Registro generale n. 36930

Tipo di atto: 0800 - RINEGOZIAZIONE

**Comunicazioni**

Non sono presenti comunicazioni

**Rettifiche**

Non sono presenti rettifiche

**Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)**

Non sono presenti formalità successive



**Ispezione telematica**

n. T 307214 del 30/09/2014  
Inizio ispezione 30/09/2014 21:11:05  
Richiedente PRCPA Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 37816  
Registro particolare n. 21174  
Presentazione n. 2 del 02/08/2007

**Sezione A - Generalità**

**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 20/07/2007  
Notaio  
Sede  
Numero di repertorio 11796/2616  
Codice fiscale

**Dati relativi alla convenzione**

Specie ATTO TRA VIVI  
Descrizione 147 TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'  
Voltura catastale automatica SI

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione B

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

**Immobile n. 1**

Comune  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana A Foglio 4 Particella 33 Subalterno 3  
Natura CO - CORTE O RESEDE Consistenza -  
Indirizzo N. civico -

**Immobile n. 2**

Comune (TV)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana A Foglio 4 Particella 33 Subalterno 4  
Natura D1 - OPIFICI Consistenza -  
Indirizzo  
Piano T N. civico -

**Ispezione telematica**

n. T 307214 del 30/09/2014

Inizio ispezione 30/09/2014 21:11:05

Richiedente PRCPLA

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 37816

Registro particolare n. 21174

Presentazione n. 2 del 02/08/2007

**Immobile n. 3**

Comune

Catasto

FABBRICATI

(TV)

Sezione urbana

A Foglio 4

Particella 33

Subalterno 5

Natura

A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Consistenza 10 vani

Indirizzo

Piano T-1

N. civico -

**Immobile n. 4**

Comune

Catasto

FABBRICATI

(TV)

Sezione urbana

A Foglio 4

Particella 33

Subalterno 6

Natura

C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza 16 metri quadri

Indirizzo

Piano T

N. civico -

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

1

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

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

QUADRO A: LA SOCIETA'

HA DELIBERATO LA TRASFORMAZIONE IN SOCIETA' A

RESPONSABILITA' LIMITATA CON LA DENOMINAZIONE

QUADRO B: L'AREA DI

SEDIME E DI PERTINENZA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE IN OGGETTO RISULTA IDENTIFICATA IN C.T.

---

**Ispezione telematica**

n. T 307214 del 30/09/2014

Inizio ispezione 30/09/2014 21:11:05

Tassa versata € 3,60

Richiedente PRCPA

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 37816

Registro particolare n. 21174

Presentazione n. 2 del 02/08/2007

DEL COMUNE DI

AL FOGLIO 4, PARTICELLA N. 33, ENTE URBANO DI ARE 72.03.

---

**Ispezione telematica**

n. T 307061 del 30/09/2014  
Inizio ispezione 30/09/2014 21:05:49  
Tassa versata € 3,60

Richiedente PRCPA

---

**Domanda di annotazione**  
Registro generale n. 36930  
Registro particolare n. 6243  
Presentazione n. 7 del 06/10/2009

---

**Sezione A - Generalità**

*Dati relativi al titolo*

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 23/09/2009  
Notaio  
Sede

Numero di repertorio 43594/22343  
Codice fiscale

*Dati relativi all'annotazione*

Tipo di annotazione ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE  
Descrizione 800 RINEGOZIAZIONE

*Altri dati*

Formalità di riferimento: Iscrizione Numero di registro particolare 10344 del 05/10/2005

*Dati riepilogativi*

Unità negoziali - Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

---

**Sezione C - Soggetti**

*A favore (come nella formalità originaria)*

Soggetto n. 1  
Denominazione o ragione sociale

Sede  
Codice fiscale  
Per la quota di -

*Contro (come nella formalità originaria)*

Soggetto n. 1  
Denominazione o ragione sociale

Sede  
Codice fiscale  
Per la quota di -

---

**Ispezione telematica**

n. T 307061 del 30/09/2014

Inizio ispezione 30/09/2014 21:05:49

Richiedente PRCPLA

Tassa versata € 3,60

**Domanda di annotazione**

Registro generale n. 36930

Registro particolare n. 6243

Presentazione n. 7 del 06/10/2009

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

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

A MARGINE DELL'IPOTECA ISCRITTA IN DATA 5 OTTOBRE 2005 AI NN. 44257/10344, A GARANZIA DEL FINANZIAMENTO DI EURO 1.500.000.00 (UNMILIONE CINQUECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) CONCESSO DALLA  
ALLA SOCIETA' , CON SEDE IN  
GIUSTA CONTRATTO AI ROGITI DEL NOTAIO , CON SEDE IN  
OTTOBRE 2005 REP.N. 37239, SI ANNOTI CHE, PER EFFETTO DELLA SOSPENSIONE, CONCORDATA TRA LE PARTI, PER 12 (DODICI) MESI DEL RIMBORSO DELLA QUOTA CAPITALE DELLE RATE DEL FINANZIAMENTO, A PARZIALE MODIFICA DI QUANTO PREVISTO AGLI ARTICOLI 1 E 3 DEL SOPRACITATO CONTRATTO DI FINANZIAMENTO, LA PARTE FINANZIATA CON SEDE IN  
, SI E' OBBLIGATA A RIMBORSARE IL RESIDUO DEBITO (CHE ALLA DATA DEL 23 SETTEMBRE 2009 AMMONTAVA, IN LINEA CAPITALE, AD EURO 1.333.423,03=) CON LE SEGUENTI MODALITA': \* PER IL PERIODO DI SOSPENSIONE DECORRENTE DALL'1 SETTEMBRE 2009 FINO AL 31 AGOSTO 2010 LA PARTE FINANZIATA SI E' IMPEGNATA A CORRISPONDERE RATE COMPOSTE DELLA SOLA QUOTA INTERESSI, CON LA STESSA PERIODICITA' CONCORDATA NEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO; \* ALLA SCADENZA DEL SUDETTO PERIODO, LA PARTE FINANZIATA RIPRENDE A CORRISPONDERE ALLA BANCA LE RATE COMPRENSIVE DI CAPITALE E INTERESSI, COME DA PIANO DI AMMORTAMENTO RELATIVO ALLE QUOTE CAPITALI ALLEGATO SUB LETTERA A) ALL'ATTO INTEGRATIVO CHE SI PUBBLICA, CON LA STESSA PERIODICITA' CONCORDATA NEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO ORIGINARIO; \* PER EFFETTO DELLA SUDETTA SOSPENSIONE, LA SCADENZA DEL FINANZIAMENTO ORIGINARIAMENTE STABILITA AL 30 SETTEMBRE 2020 E' STATA PROROGATA AL 30 SETTEMBRE 2021. RESTANO FERME ED INALTERATE LE ALTRE PATTUZIONI PREVISTE NEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO ORIGINARIO PURCHE' NON IN CONTRASTO CON QUANTO DISCIPLINATO NELL'ATTO INTEGRATIVO CHE SI PUBBLICA.



**Matteo Contento - Giuseppe Sciolì**  
Notai associati

Sede: Montebelluna (TV) - Ufficio secondario: Treviso  
[www.contentoscioli.it](http://www.contentoscioli.it)

Repertorio N. 8188

Raccolta N. 4401

**CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA CONDIZIONATO  
CON PRELIMINARE DI ACQUISTO**

Con la presente scrittura privata, che sarà tenuta a raccolta dal Notaio che ne autenticcherà le firme, tra i sottoscritti signori:

da una parte

- **[REDACTED]**  
**[REDACTED]** domiciliata per la carica ove appresso indicato, nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società, di seguito, per brevità, denominata "Concedente" o

" con sede legale in  
capitale sociale Euro  
100.000,00 (centomila virgola zero zero centesimi) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Treviso

munita dei necessari poteri in forza del vigente statuto sociale e in esecuzione della delibera assembleare di concessione in affitto dell'intera azienda sociale, adottata in data odierna, 30 (trenta) dicembre 2013 (duemilatredici), ai sensi dell'articolo 2479, secondo comma, n. 5), del Codice civile, di cui al verbale contestualmente redatto da

, Notaio in Montebelluna, Repertorio N. 8184, in corso di registrazione e iscrizione a Registro Imprese nei termini di legge;

dall'altra parte

- **[REDACTED]**  
**[REDACTED]** domiciliato per la carica ove appresso indicato, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società, di seguito, per brevità, denominata "Affittuaria" o

' con sede legale in  
, capitale sociale Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero centesimi) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Treviso

munito dei necessari poteri in forza del vigente statuto sociale e della delibera adottata dal Consiglio di Amministrazione della società in data 2 (due) dicembre 2013 (duemilatredici);

di seguito per brevità indicate cumulativamente le "Parti";

PREMESSO:

a) che la società " " è piena ed esclusiva proprietaria dell'azienda commerciale (di seguito anche l'"A-zienda") corrente in

, avente ad oggetto il complesso di beni organizzati per l'esercizio, principalmente, dell'attività di produzione di imballaggi di cartone ondulato, e scatole in cartone teso e accoppiato stampate in offset;

Registrato a Montebelluna  
Addi 10/01/2014  
N. 172  
Serie 1T  
Esatti Euro 756,00

Iscritto al Registro Imprese  
di Treviso  
il giorno 08/01/2014  
Prot.n. 113107/2013

b) che l'Azienda ricomprende:

b.1) i macchinari, gli impianti generici e specifici, le attrezzature e i mezzi di trasporto interni di proprietà della Concedente elencati nell'inventario che, redatto di comune accordo tra le parti, si allega al presente atto sub lettera A), per formarne parte integrante e sostanziale;

b.2) il godimento del complesso immobiliare di proprietà della Concedente sito in

e ben noto anche all'Affittuaria, nei quali viene esercitata la predetta attività d'impresa nonché la relativa area scoperta di pertinenza; consistenza catastalmente individuata come segue:

Catasto Fabbricati - Comune di  
Sez A Foglio 4

- MN. 33 sub 3 - area urbana di mq 2.236 =
- MN. 33 sub 4 - Piano T, categoria D/1, RCE 19.445,64=
- MN. 33 sub 5 - , Piano T-1, categoria A/2, classe 2, vani 10, RCE 981,27=
- MN. 33 sub 6 - , Piano T, categoria C/6, classe 6, mq 16, RCE 42,14=

L'Affittuaria, come in atto rappresentata, dichiara, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come da ultimo modificato con D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito con modificazioni dalla Legge 3 agosto 2013 n. 90, di avere ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica del complesso immobiliare aziendale sopra individuato. Gli attestati relativi alla prestazione energetica di quanto sopra indicato vengono in copia conforme all'originale allegati, in unico plico, al presente atto sub lettera B), affinché ne formino parte integrante e sostanziale;

c) che la Concedente ha intenzione di costituire a favore della apposti diritti di usufrutto, ognuno della durata di 18 (diciotto) mesi, sui seguenti beni mobili registrati che, come le Parti dichiarano, sono comunque inerenti l'azienda oggetto del presente atto:

c.1) autocarro IVECO targato DP431JZ;

c.2) autocarro IVECO targato CB983WJ;

d) che la Concedente, versando in uno stato di grave crisi strutturale, organizzativa, economica e finanziaria, non reversibile attraverso un'ordinaria gestione di esercizio, con delibera assembleare di cui al verbale sopra citato, redatto in data 30 (trenta) dicembre 2013 (duemilatredici) dal Notaio di , Repertorio N. , non adottando alcuno degli altri provvedimenti richiesti dall'art. 2482-ter c.c., è stata messa in liquidazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2484, comma 1 n. 4, c.c., nominando quale Liquidatore unico lo stesso Amministratore Unico, signora e attribuendo alla stessa i

poteri necessari per lo svolgimento dell'incarico, ivi comprese la formazione, l'approvazione e la presentazione al Tribunale competente della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo;

e) che la Concedente, nell'ottica di compiere tutti gli atti necessari per la conservazione del valore degli assets aziendali in funzione del loro miglior realizzo, intende stipulare un contratto di affitto di azienda prodromico alla successiva cessione della sola azienda, nei termini di seguito individuati, e ciò in previsione della successiva liquidazione dei beni, allo scopo di migliorare l'esito di questa e, da ultimo, al fine di assicurare, in vista dell'alienazione dei cespiti, la conservazione della piena efficienza dei beni e degli impianti integranti il complesso aziendale;

f) che la ..... ha manifestato l'interesse a sottoscrivere il presente contratto d'affitto d'azienda con contestuale preliminare d'acquisto, ai patti ed alle condizioni di cui in seguito;

g) che alla data odierna all'Azienda ineriscono n. 24 (ventiquattro) rapporti di lavoro dipendente;

h) che la ..... intende condurre in affitto l'Azienda al fine di svolgervi le proprie attività con assoluta autonomia di gestione;

i) che l'Affittuaria, in concerto con le OO.SS., si impegnerà a sottoscrivere apposito accordo sindacale per il recupero di parte dei livelli occupazionali degli addetti nonché ad ottenere le liberatorie individuali di tutti i dipendenti in forza lavoro in ..... : tale aspetto costituisce condizione essenziale e sospensiva per l'efficacia del presente contratto nell'esclusivo interesse di ..... salvo quanto indicato al successivo articolo 7.2 del presente atto.

Tutto ciò premesso, e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti come sopra identificate e rappresentate si conviene e si stabilisce quanto segue:

#### 1. Costituzione del diritto di usufrutto su beni mobili registrati.

1.1. La società .....  
".....", come in atto legalmente rappresentata, riservandosi il diritto di nuda proprietà  
costituisce

a favore della società .....  
' che, come in atto legalmente rappresentata, accetta il diritto di usufrutto per la durata di mesi 18 (diciotto) sui seguenti beni mobili registrati:

\* autocarro IVECO targato DP431JZ - telaio n. ZCFC35A000D215547 - per il convenuto prezzo di Euro 200,00 (duecento virgola zero zero centesimi);

\* autocarro IVECO targato CB983WJ - telaio n. ZCFA80A0002189241 - per il convenuto prezzo di Euro 200,00 (duecentonovantanove virgola zero zero centesimi).

1.2. Gli effetti della presente costituzione di diritti di u-

sufrutto che, come già detto alla lettera c) delle premesse, riguarda due autocarri inerenti l'azienda che forma oggetto del contratto di affitto che segue, viene dalle Parti sospensivamente condizionata alla sottoscrizione da parte del personale dipendente di \_\_\_\_\_ dell'accordo sindacale nonché delle liberatorie individuali di cui si dirà all'articolo 7.2 del presente atto.

1.3. Le Parti convengono che i prezzi sopra convenuti per la costituzione dei diritti di usufrutto in oggetto dovranno essere pagati da \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ al verificarsi dell'evento dedotto nella condizione convenuta al precedente punto 1.2 e contestualmente al pagamento del primo canone d'affitto secondo le modalità indicate nel successivo articolo 8.1 del presente atto.

1.4. La società \_\_\_\_\_ come in atto legalmente rappresentata, garantisce la buona e piena titolarità di quanto forma oggetto del presente atto e la sua più ampia libertà da pesi, oneri, vincoli, pignoramenti e sequestri, fatta eccezione per il diritto di nuda proprietà dalla stessa riservato sugli automezzi.

1.5 Le Parti convengono che \_\_\_\_\_ sia espressamente dispensata dall'obbligo di prestare idonea garanzia ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1002 c.c..

Le spese afferenti e inerenti i diritti testè costituiti (quali, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, tasse di circolazione, assicurazioni, manutenzioni ordinarie e simili altri), saranno a carico di \_\_\_\_\_

1.6. Viene espressamente autorizzata, a far data dall'avveramento della condizione di cui al precedente punto 1.2), la trascrizione del presente atto presso gli Enti o Uffici competenti, nonché tutte le altre formalità presso ogni altro ufficio, amministrazione e autorità competente, e con esonero per i detti enti, uffici e loro funzionari da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

## 2. Affitto di azienda - Oggetto

2.1. La società \_\_\_\_\_, come in atto legalmente rappresentata, concede in affitto alla società \_\_\_\_\_

" \_\_\_\_\_ che, come in atto legalmente rappresentata, accetta l'azienda corrente in \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ avente ad oggetto il complesso di beni organizzati per l'esercizio, principalmente, dell'attività di produzione di imballaggi di cartone ondulato, e scatole in cartone teso e accoppiato stampate in offset descritta ed individuata alle lettere a) e b) delle premesse.

Il complesso aziendale oggetto dell'affitto comprende tutti gli elementi che concorrono a formare il patrimonio dell'azienda della Concedente, con esclusione dei debiti e dei crediti, delle rimanenze di magazzino e delle disponibilità liquide esistenti alla data odierna.

Il citato complesso aziendale è concesso in affitto nella

consistenza e nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, senza alcuna garanzia da parte della Concedente per quanto concerne tra l'altro (in via meramente e-semplificativa) l'avviamento aziendale, i rapporti commerciali e/o contrattuali di qualsiasi tipo, la regolarità o la permanenza di autorizzazioni e/o licenze, la conformità dei cespiti in genere alle normative vigenti.

Per le giacenze di magazzino si rinvia a quanto stabilito nel successivo articolo 12.

E' escluso in ogni caso dall'affitto l'eventuale contenzioso, di qualsiasi natura già in essere o eventualmente ancora da sorgere in conseguenza di fatti anteriori alla data di efficacia del contratto di affitto di azienda.

Sono compresi nell'affitto:

i) i macchinari, gli impianti generici e specifici, le attrezzature, le macchine elettroniche, i mobili e le macchine ordinarie di ufficio, i mezzi di trasporto interni, i cespiti indicati nell'inventario già allegato al presente atto sub lettera A);

ii) i rapporti di lavoro subordinato, così come verranno trasferiti a seguito degli accordi che verranno raggiunti con le OO.SS;

iii) il dominio del sito internet

le insegne e il logo identificativo della società

iv) gli atti, i titoli, le licenze e/o autorizzazioni concesse dalle competenti autorità alla Concedente per l'esercizio dell'attività di cui all'Azienda oggetto di affitto.

L'Azienda verrà esercitata presso i locali di proprietà della Concedente individuati al punto b.2) delle premesse.

L'affitto comprende, inoltre, i permessi di fabbricazione, le altre licenze, la ditta, l'insegna, beni immateriali, ivi compresi i marchi anche se non ancora registrati presso gli Enti o Uffici italiani ed esteri competenti, i brevetti, le invenzioni, il know-how, nonché tutto quanto integrante l'Azienda, in proprietà o nella giuridica disponibilità della Concedente.

2.2. Relativamente ai locali aziendali, che non saranno comunque oggetto del preliminare di compravendita di cui all'articolo 11 del presente atto, l'Affittuaria si impegna irrevocabilmente, ora per allora, al termine dell'efficacia del presente contratto di affitto a rilasciarli liberi da cose e persone e nella piena disponibilità della Concedente e/o di eventuale terzo aggiudicatario, senza facoltà di prorogarne l'occupazione.

L'Affittuaria si impegna ora per allora ad autorizzare l'accesso ai locali da parte della Concedente, accompagnata da eventuali terzi interessati al compendio immobiliare, con preavviso di 48 (quarantotto) ore e in orario che non arrechi disturbo all'attività produttiva.

2.3. I beni vengono consegnati in normale stato di funzionamento e manutenzione e certamente idonei allo svolgimento dell'attività di impresa.

L'Affittuaria dichiara di aver preso visione di tutte le componenti dell'azienda e di averne verificati l'attitudine e l'idoneità allo svolgimento dell'attività che l'Affittuaria medesima si prefigge di porre in essere e, per tale motivo, rinuncia sin da ora a qualsiasi eccezione al riguardo come pure ad ogni eventuale richiesta di danni per vizi afferenti i beni costituenti l'azienda medesima.

I beni acquistati dalla società Affittuaria ed immessi nell'azienda durante il periodo di vigenza del presente contratto rimarranno di sua esclusiva proprietà alla fine dell'affitto. Di conseguenza nulla sarà dovuto da una all'altra parte del contratto, relativamente a detti beni.

2.4. La Concedente deve garantire il pieno e pacifico godimento del complesso aziendale nel suo insieme come nei singoli elementi che lo compongono, se ed in quanto di sua proprietà e giuridica disponibilità.

L'Affittuaria, si impegna a gestire l'Azienda in conformità alla destinazione economica che questa ha attualmente e farà ogni ragionevole sforzo per conservarne l'integrità e per mantenere la funzionalità e l'avviamento dell'azienda medesima, l'efficienza dell'organizzazione e dei macchinari nel suo insieme nonché il buono stato di conservazione di ciascun singolo bene (salvo il normale deperimento conseguente all'uso effettuato in conformità al presente contratto), nel puntuale rispetto e con l'osservanza di ogni normativa di legge (in particolare fiscale, previdenziale, di igiene e sicurezza).

L'Affittuaria si impegna ad usare la massima cura e diligenza professionale nella gestione e conservazione dell'azienda.

Le parti si danno reciprocamente atto che la Affittuaria avrà facoltà di spostare i macchinari, meglio individuati nell'inventario allegato al presente sub lettera A), in altro sito produttivo di sua disponibilità, fermo restando l'obbligo della Affittuaria medesima di riconsegnare gli stessi macchinari, a propria cura e spese, presso l'immobile della Concedente o altro luogo indicato dalla procedura.

L'Affittuaria non ha alcuna responsabilità per debiti, anche risarcitori a qualsiasi titolo, impegni ed oneri anche fiscali per tributi, imposte, tasse ed altri gravami, anche contributivi o assicurativi, relativi all'Azienda e nascenti da qualsiasi causa o titolo anteriori alla data di efficacia del presente contratto di affitto.

Con decorrenza dalla data di efficacia del presente contratto, ogni eventuale onere, rischio e responsabilità comunque derivante dalla gestione e/o utilizzazione dell'Azienda da parte dell'Affittuaria, anche per danni arrecati a terzi e/o a lavoratori, resterà ad esclusivo ed integrale carico del-

l'Affittuaria medesima, la quale si obbliga a tenere indenne la Concedente da qualsivoglia responsabilità.

Crediti e debiti che sorgeranno nel corso dell'affitto in dipendenza dell'attività svolta dall'Affittuaria saranno invece rispettivamente a vantaggio ed a carico dell'Affittuaria, anche se verranno a scadere dopo la cessazione dell'Affitto stesso.

L'Affittuaria si impegna, in relazione al rapporto di affitto, a manlevare la Concedente da ogni e qualsiasi responsabilità per debiti, impegni e oneri anche fiscali per tributi, imposte, tasse ed altri gravami, anche contributivi, relativi all'Azienda e nascenti da causa o titolo posteriori alla data di efficacia del presente contratto di affitto, anche se verranno a scadere dopo la cessazione dell'affitto.

2.5. Salvo quanto meglio precisato ai successivi articoli 7.3 e 11, come tutti gli altri debiti anteriori all'affitto di azienda, anche quelli nei confronti dei lavoratori dipendenti, sempre anteriori all'affitto, compresi quelli relativi al T.F.R. già maturato, sono a carico della Concedente, dandosi atto che i fondi accantonati per T.F.R. e relativi ai dipendenti non verranno trasferiti all'Affittuaria. I pagamenti per tali debiti a favore dei lavoratori, che l'Affittuaria fosse eventualmente e comunque tenuta ad effettuare, daranno espresso diritto alla medesima di surrogarsi nel relativo credito nei confronti della Concedente, con il privilegio che assiste i debiti di lavoro. Tuttavia l'Affittuaria dovrà preavvisare per iscritto la Concedente dell'eventuale richiesta di pagamento entro giorni quindici.

2.6. L'Affittuaria si impegna sin da subito a gestire l'Azienda, una volta subentrata nel godimento della medesima, senza mutarne la destinazione tecnico-economica.

### **3. Migliorie ed addizioni. Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria. Messa a norma dei macchinari.**

3.1. È fatto divieto all'Affittuaria di utilizzare e di impiegare i macchinari non in regola con la normativa in materia di prevenzione infortuni e sicurezza fino al momento della messa a norma debitamente documentata agli organi della procedura attraverso perizia.

In relazione ai beni strumentali, oltre agli eventuali interventi di messa a norma, e per tutta la durata dell'affitto d'azienda, l'Affittuaria potrà effettuare migliorie e addizioni, nonché spese di straordinaria manutenzione per il regolare svolgimento dell'attività di impresa, previa autorizzazione scritta degli Organi della Procedura concorsuale.

Gli interventi di messa a norma, le migliorie e/o addizioni, nonché le spese di straordinaria manutenzione, dovranno essere determinate in contraddittorio fra il perito della procedura e l'Affittuaria.

3.2. Nel periodo dell'affitto le spese di ordinaria manutenzione dell'Azienda saranno a carico dell'Affittuaria.

Le migliorie ed addizioni, le spese di straordinaria manutenzione e di messa a norma dei macchinari rimangono a carico della Affittuaria solo nell'ipotesi in cui l'Azienda venisse acquisita dalla medesima Affittuaria. A tal fine le Parti si danno reciprocamente atto che qualora l'Azienda non venisse acquistata da parte della Affittuaria quest'ultima avrà diritto alla rifusione delle sovra citate spese da parte della Concedente o da parte del terzo aggiudicatario.

#### **4. Contratti di locazione finanziaria**

4.1. L'Affittuaria non subentra nei contratti di locazione finanziaria stipulati dalla Concedente.

#### **5. Licenze e permessi**

5.1. La Concedente trasferirà all'Affittuaria, per il periodo di durata dell'affitto, tutte le licenze, i permessi e le autorizzazioni comunque denominate, eventualmente necessari per lo svolgimento dell'attività imprenditoriale del complesso aziendale. Gli oneri a tale titolo saranno a carico dell'Affittuaria dalla data di efficacia dell'affitto; da tale data anche il costo per il mantenimento di eventuali brevetti ed invenzioni verrà sostenuto dall'Affittuaria.

L'Affittuaria è legittimata a chiedere - con il consenso e la collaborazione della Concedente che si impegna ad espletare le formalità e a sottoscrivere quanto necessario e richiesto - tutte le eventuali volture di - e/o annotazioni su - licenze, concessioni, autorizzazioni, iscrizioni e/o certificazioni e contratti afferenti l'Azienda che siano necessari all'esercizio dell'attività da parte dell'Affittuaria.

La Concedente è esonerata da ogni e qualsivoglia responsabilità per il caso in cui i terzi concedenti e/o contraenti si avvalgano della facoltà di non acconsentire alle predette volture e/o annotazioni o di recedere dai contratti eventualmente conclusi dalla Concedente nell'esercizio dell'Azienda in cui                   dovesse subentrare ex articolo 2558 c.c.

#### **6. Assicurazioni ed utenze**

6.1. L'Affittuaria non subentrerà nei contratti di assicurazione relativi all'Azienda stipulati dalla Concedente. L'Affittuaria si obbliga ad assicurare i beni relativi all'Azienda con compagnie assicurative di primordine e per massimali coerenti con le polizze in essere.

Le nuove polizze, se relative a beni di proprietà della Concedente, reicheranno un'appendice di vincolo a favore della Concedente medesima e fino al termine di vigenza del presente contratto di affitto di azienda, fatti salvi eventuali preesistenti vincoli a favore di istituti bancari.

6.2. L'Affittuaria non subentrerà, salvo diverso accordo, nei contratti stipulati dalla Concedente e relativi ad utenze funzionali allo svolgimento dell'attività (gas, energia elettrica, telefono, contratti di manutenzione, software e simili altri).

6.3. Per le utenze nelle quali subentrerà l'Affittuaria, le

parti procederanno ai conguagli in relazione al periodo di godimento dell'azienda, dell'una o dell'altra.

**7. Personale dipendente. Condizione sospensiva.**

7.1. Per il personale dipendente, l'Affittuaria, con il presente contratto, si impegna ad assumere con passaggio diretto, e a far tempo dalla data di efficacia dell'affitto, fino a numero 8 (otto) dipendenti a tempo indeterminato oltre a eventuali altre assunzioni a tempo determinato.

7.2. Per tutto il personale dipendente le parti dovranno sottoscrivere un accordo sindacale redatto con le associazioni di categoria, nonché le liberatorie individuali di tutti i dipendenti in forza alla Concedente, anche dai vincoli di solidarietà ex art. 2112 cod. civ. La definizione dei rapporti di lavoro relativi ai citati lavoratori nei termini e nelle modalità sopra riferite e meglio statuite nel redigendo accordo sindacale e nelle liberatorie sottoscritte ex art. 411 c.p.c., costituiscono condizione essenziale e sospensiva per l'efficacia del presente contratto di affitto d'azienda con contestuale preliminare d'acquisto, rimanendo inteso che detta condizione dovrà avverarsi entro e non oltre il 31 (trentuno) gennaio 2014 (duemilaquattordici), dandosi atto reciprocamente le parti che una eventuale sospensione dell'attività protratta oltre tale data farà venir meno la causa del presente contratto.

Le parti si danno sin d'ora reciprocamente atto che la succitata condizione sospensiva è posta nell'esclusivo interesse della Affittuaria sicchè la stessa potrà unilateralmente rinunciare dandola così per avverata, fermo restando che in ogni caso passeranno alle dipendenze della società Affittuaria esclusivamente quei lavoratori in relazione ai quali sarà stata esperita la procedura sindacale di cui sopra, indipendentemente dal suo esito.

7.3. Qualora si addivenisse alla sottoscrizione dell'accordo sindacale con le associazioni di categoria e alla firma delle liberatorie individuali di tutti i dipendenti in forza alla Concedente e, pertanto, qualora si verificasse l'evento dedotto nella condizione di cui al precedente punto 7.2. cui è sottoposta l'efficacia del presente contratto, si accollerà i seguenti debiti maturati nei confronti delle predette maestranze prima della decorrenza del presente contratto di affitto, e limitatamente a quelle che verranno assunte a tempo indeterminato da \_\_\_\_\_ con passaggio diretto, alle seguenti condizioni e termini:

1) i ratei di ferie e permessi maturati e non goduti, nonché il T.F.R. maturato prima della decorrenza del presente contratto di affitto, accollati da \_\_\_\_\_ che fossero pagati da \_\_\_\_\_ in vigenza del presente contratto di affitto, saranno compensati con quanto dovuto da quest'ultima a titolo di canoni di affitto e a titolo di pagamento delle giacenze di magazzino come disciplinato al successivo articolo 12;

2) i ratei di ferie e permessi maturati e non goduti, nonché il T.F.R. maturato prima della decorrenza del presente contratto di affitto, accollati da \_\_\_\_\_ nei confronti dei dipendenti che l'Affittuaria avrà assunto a tempo indeterminato ed avrà in forza al momento del trasferimento dell'azienda, saranno compensati nei termini di cui al successivo articolo 11.2.

#### 8. Canone

8.1. L'Affittuaria corrisponderà alla Concedente un canone di affitto mensile di complessivi Euro 5.500,00 (cinquemilacinquecento) oltre IVA - pari ad Euro 66.000,00 (sessantaseimila) annui. Ai fini dell'applicazione delle imposte di legge le Parti precisano che la suddetta somma mensile di Euro 5.500,00 (cinquemilacinquecento virgola zero zero centesimi) deve imputarsi:

- quanto ad Euro 3.500,00 (tremilacinquecento virgola zero zero centesimi), al compendio immobiliare descritto alla lettera b.2) delle premesse;
- quanto ad Euro 2.000,00 (duemila virgola zero zero centesimi) agli altri beni aziendali (in seguito anche "componente mobiliare").

Il canone mensile sopra indicato dovrà essere corrisposto da \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ in rate anticipate mediante bonifico bancario con valuta fissa da effettuarsi sul conto corrente che verrà comunicato dalla Concedente.

Le parti convengono che:

- le prime 5 (cinque) rate dovranno essere corrisposte da \_\_\_\_\_ il giorno di avveramento dell'evento dedotto nella condizione sospensiva di cui si è detto al precedente articolo 7.2. (in seguito anche "data di efficacia");
- la 6<sup>a</sup> (sesta) rata dovrà essere corrisposta da \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ 150 (centocinquanta) giorni successivi alla data di avveramento della condizione;
- le successive dovranno essere corrisposte da CARTABOX a 30 (trenta) giorni l'una dall'altra fino alla cessazione del contratto d'affitto.

8.2. Il canone d'affitto non comprende imposte, tasse, tributi, costi per rapporti di somministrazione di luce, acqua, gas, telefono e per qualsiasi altra energia o servizio. Tali spese saranno a carico esclusivo dell'Affittuaria, cosicché il canone previsto per l'affitto di azienda si intende al netto delle predette spese.

#### 9. Ammortamento dei beni

9.1. Ai fini e per gli effetti del comma 8 dell'art. 102 del D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917, le quote di ammortamento dei beni di proprietà della Concedente costituenti l'azienda concessa in affitto, sono deducibili dal reddito d'impresa della Affittuaria.

#### 10. Durata

10.1 Il contratto di affitto di azienda decorrerà dal giorno

di avveramento della condizione sospensiva prevista al precedente articolo 7.2, ovvero dalla sua rinuncia da parte della Affittuaria (in seguito anche "data di efficacia") e avrà una durata di 12 (dodici) mesi; la consegna dell'Azienda dovrà avvenire entro i successivi 2 (due) giorni dalla data di efficacia.

10.2 È concessa alla Affittuaria la facoltà, da esercitarsi entro 90 (novanta) giorni dalla data di scadenza del contratto, di prorogare la durata dell'affitto dell'azienda per un massimo di ulteriori mesi 6 (sei) rispetto all'originaria durata prevista al precedente articolo 10.1.

10.3. L'Affittuaria dovrà riconsegnare l'azienda entro il 60° (sessantesimo) giorno successivo alla scadenza del contratto; in caso di ritardo dovrà pagare a

a titolo di penale la somma di Euro 100,00 (cento virgola zero zero centesimi) per ogni giorno di ritardo fino al giorno dell'effettiva riconsegna dell'Azienda; tale penale non dovrà corrispondersi nella sola ipotesi in cui la mancata stipula nei termini previsti dal successivo articolo 11.4 in ordine all'acquisto dell'azienda sia determinato da ritardi imputabili alla procedura concorsuale.

10.4. E' fatto assoluto divieto di subaffitto dell'Azienda o di cessione del presente contratto a terzi.

10.5. Nel caso in cui, prima della scadenza del contratto di affitto, il complesso aziendale affittato fosse acquistato dall'Affittuaria, il contratto di affitto di azienda si estinguerà anticipatamente e quindi si risolverà di diritto al momento stesso dell'acquisto, fatto salvo quanto indicato al successivo articolo 11.4.

#### 11. Preliminare di acquisto dell'azienda

11.1. Preso atto che \_\_\_\_\_ è in procinto di depositare una domanda di concordato preventivo avanti al Tribunale di Treviso e che il contratto di affitto di azienda viene stipulato per le finalità già riferite alla lettera e) delle premesse, con la sottoscrizione del presente atto la società \_\_\_\_\_, come in atto legalmente rappresentata, si obbliga ad acquistare dalla società

a) il complesso mobiliare aziendale oggetto del contratto di affitto;

b) la piena ed esclusiva proprietà degli autocarri concessi in usufrutto al precedente articolo 1;

subordinatamente all'omologa del proponendo concordato preventivo, ancorché nei termini ed alle condizioni qui di seguito riportate, da ritenersi ad ogni effetto essenziali nonchè subordinatamente all'efficacia del contratto di affitto di azienda in oggetto.

11.2. Il prezzo per l'acquisto viene sin d'ora determinato in Euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila) oltre imposte, che verrà versato in unica soluzione contestualmente alla stipula dell'atto notarile di trasferimento, detratti:



acquirente.

## 12. Giacenze di magazzino

12.1. Con riferimento alle giacenze di magazzino le parti provvederanno con separato atto, precisando, comunque, che il magazzino è costituito da materie prime, semilavorati e prodotti finiti, nonché da fustelle, impianti stampa flexo, impianti stampa off-set.

12.2. Le materie prime, i semilavorati ed i prodotti finiti di proprietà della Concedente aventi un tasso normale di rotazione verranno valorizzati in tal modo:

- materie prime, criterio del costo di acquisto con una diminuzione forfetaria del 20% (venti per cento);
- semilavorati di proprietà della Concedente ed in corso di lavorazione, col criterio del costo di produzione, riducendo il valore così ottenuto di una diminuzione forfetaria del 20% (venti per cento);
- prodotti finiti di proprietà della Concedente, col criterio del prezzo di vendita (detratti i costi indiretti quali provvigioni, trasporti e spese generali ammontanti circa al 18,06% (diciotto virgola zero sei per cento)) con una diminuzione forfetaria ulteriore del 20% (venti per cento).

Le giacenze di materie prime, semilavorati e prodotti finiti, vengono consegnate all'Affittuaria a titolo di contratto estimatorio, ai sensi dell'art. 1556 ss c.c..

L'Affittuaria ha facoltà di vendere a terzi, oppure di acquistare per sé, tali giacenze; ove, alla scadenza del presente contratto di affitto, residuino rimanenze che l'Affittuaria non è riuscita ad utilizzare, la stessa si riserva di effettuare, per tutte le rimanenze non utilizzate, separata offerta di acquisto.

Le giacenze di magazzino di cui al presente articolo 12.2 vengono consegnate con la clausola "visto e piaciuto", nelle condizioni di fatto in cui attualmente si trovano, con esonero della Concedente da ogni responsabilità per eventuali vizi e difetti.

Eventuali spese di trasporto sono a carico dell'Affittuaria.

Le giacenze, comunque, vengono consegnate esenti da pegni e privilegi anche speciali, come pure esenti da diritti di altro genere a favore di terzi.

La fatturazione avverrà in ossequio alla vigente normativa IVA dei contratti estimatori e il pagamento dovrà avvenire entro 90 (novanta) giorni dall'emissione della fattura.

Oltre alle rimanenze aventi un tasso normale di rotazione, sono presenti nel magazzino della Concedente rimanenze di beni difficilmente vendibili, che le parti avranno cura di individuare in contraddittorio e per le quali la Affittuaria si riserva di effettuare separata offerta.

12.3. Fustelle, impianti stampa flexo, impianti stampa off-set: trattandosi di beni a utilità ripetuta, , sottoscrivendo il presente preliminare, si obbliga ad acquistare

detti beni, contestualmente al trasferimento dell'azienda. I beni di cui al presente articolo 12.3 sono stati valutati in contraddittorio tra le parti in Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero centesimi) ed il relativo prezzo verrà versato contestualmente al trasferimento dell'azienda.

12.4. Il corrispettivo pattuito per le rimanenze potrà essere scomputato per corrispondente pari importo dei debiti, sopradescritti al precedente articolo 7.3, che si sarà accollata, il tutto nei termini e con le modalità sopra descritte nel richiamato articolo 7.3.

### **13. Scadenza o scioglimento del contratto**

13.1. Ove la procedura concorsuale di procedesse, in deroga a quanto previsto al precedente articolo 11, ad una vendita del complesso aziendale oggetto del contratto di affitto mediante esperimento di procedure competitive, all'Affittuaria spetterà il diritto di prelazione.

13.2. Alla scadenza del contratto di affitto, salva l'ipotesi di acquisto del complesso aziendale da parte dell'Affittuaria, l'azienda andrà riconsegnata alla Concedente, o suoi aventi causa, nei tempi e secondo le modalità indicate al precedente art. 10.

13.3. In ipotesi di mancato acquisto dell'azienda per causa non imputabile all'Affittuaria, l'eventuale terzo aggiudicatario dell'azienda dovrà obbligarsi a:

- acquistare il magazzino, in quel momento giacente e purché congruo, al criterio del costo di acquisto per le materie prime ed al costo industriale per i semilavorati e prodotti finiti;

- rifondere le spese sostenute dall'Affittuaria per migliorie, addizioni e spese straordinarie, maggiorate degli interessi legali;

- manlevare l'Affittuaria dagli obblighi sorti nei confronti dei dipendenti che hanno beneficiato del passaggio diretto.

13.4 Per quanto concerne i contratti di assicurazione conclusi dall'Affittuaria, invece, la Concedente, o i suoi aventi causa, si impegneranno a subentrare in quelli ancora in essere alla data della consegna.

13.5 Per le utenze, le parti procederanno ai conguagli come previsto al precedente articolo 6.

### **14. Modifiche e comunicazioni**

14.1. Qualsiasi modifica o integrazione del presente contratto sarà efficace soltanto se posta in essere per iscritto da persone munite dei poteri necessari per vincolare le parti.

Le comunicazioni previste dal contratto dovranno essere inviate per raccomandata, fax o posta elettronica certificata alla sede legale delle società e, per quanto riguarda la Concedente, anche al nominando Commissario Giudiziale agli indirizzi che lo stesso comunicherà.

Qualsiasi patto in deroga o modifica al presente contratto,

quale che sia la sua natura, sarà valido e vincolante solo se successivo alla sottoscrizione del presente accordo e risultante da atto scritto firmato da entrambe le parti.

L'eventuale tolleranza di una delle parti a comportamenti dell'altra parte posti in essere in violazione delle disposizioni contenute nel presente contratto non costituisce rinuncia ai diritti o alle facoltà derivanti dalle disposizioni violate né al diritto di esigere l'esatto adempimento di tutti i termini e condizioni qui previsti.

#### **15. Spese**

15.1. Il canone derivante dal presente contratto è assoggettato all'IVA nonché, limitatamente alla quota parte della componente fissa annuale imputabile al godimento dei locali aziendali individuata al precedente articolo 8.1), a imposta di registro nella misura dell'1% (uno per cento) ai sensi e per gli effetti dell'art. 35, comma 10-quater, D.L. n. 223 del 4 luglio 2006, convertito con modificazioni dalla Legge n. 248 del 4 agosto 2006.

L'Affittuaria chiede il beneficio del pagamento annuale dell'imposta proporzionale di registro dovuta in relazione al presente contratto, obbligandosi alle successive denunce di legge.

Le imposte e tasse inerenti e conseguenti al presente contratto, come pure quelle notarili relative al previsto contratto di affitto e successiva cessione di azienda, saranno a carico dell'Affittuaria.

#### **16. Rapporti con la procedura e deposito documentazione**

16.1. L'Affittuaria si impegna a destinare ai nominandi Organi della Procedura, in comodato gratuito e fino al termine del contratto di affitto o, in caso di acquisto da parte dell'Affittuaria, fino alla chiusura del concordato preventivo in premessa, un locale idoneo ove venga collocata la contabilità e la documentazione in genere della Concedente, senza alcun obbligo di custodia e responsabilità da parte dell'Affittuaria.

A tale locale potranno accedere soltanto gli Organi della Procedura.

La procedura potrà inoltre utilizzare, compatibilmente con le esigenze dell'Affittuaria e senza alcun onere per quest'ultima, il sistema informatico per gli adempimenti fiscali e amministrativi della Concedente ed anche per ricerche correlate all'incarico istituzionale.

#### **17. Dovere di riservatezza**

17.1. L'Affittuaria si impegna a non divulgare a terzi notizie e/o informazioni riservate, concernenti l'azienda nella sua interezza o nei singoli componenti costitutivi, delle quali possa venire a conoscenza nell'esercizio e nella gestione della stessa.

La Concedente avrà diritto di procedere all'ispezione dell'azienda, con preavviso di almeno 48 (quarantotto) ore.

17.2 Le parti si danno reciprocamente atto che qualsiasi documento sottoscritto o scambiato fra le stesse in esecuzione al presente contratto ha carattere meramente attuativo delle clausole e pattuizioni dello stesso.

Pertanto le disposizioni contenute in detti documenti non avranno valore novativo rispetto alle disposizioni contenute in questo contratto che, salvo diverso specifico accordo, prevarranno in ogni caso di conflitto.

#### 18. Garanzie personali

18.1. A garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni assunte dall'Affittuaria nel presente contratto, ed in particolare a garanzia dell'intero pagamento dei canoni d'affitto, del magazzino, nonché a garanzia degli impegni assunti con il preliminare di acquisto dell'azienda, si impegna a consegnare, entro e non oltre 45 (quarantacinque) giorni dalla data di avveramento della condizione sospensiva di cui al precedente articolo 7.2., una fideiussione bancaria rilasciata da primario Istituto di credito per l'importo di Euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero centesimi).

18.2. La mancata consegna della predetta garanzia fideiussoria entro il termine sopra indicato renderà il presente contratto, a richiesta della Concedente, improduttivo di effetti e come mai sottoscritto.

Le parti dichiarano di essere state informate sulle modalità di trattamento dei dati personali con riferimento alla stipula del presente atto e relativi adempimenti e formalità.

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, valgono le norme di legge in materia di affitto di azienda.

F.TO

F.TO

Repertorio N. 8188

Raccolta N. 4401

#### AUTENTICA DI FIRME

Io sottoscritto, dottor

Notaio in

, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Treviso

#### CERTIFICICO

che i signori:

-  
[redacted] domiciliata per la carica ove appresso indicato, nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società:

con sede legale in

[redacted] capitale sociale Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero centesimi) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Treviso

munita dei necessari poteri in forza del vigente statuto sociale e in esecuzione della delibera assembleare di concessione in affitto dell'intera azienda sociale, adottata in da-

ta odierna, 30 (trenta) dicembre 2013 (duemilatredici), ai sensi dell'articolo 2479, secondo comma, n. 5), del Codice civile, di cui al verbale contestualmente redatto da Giuseppe Scioli, Notaio in Montebelluna, Repertorio N. 8184, in corso di registrazione e iscrizione a Registro Imprese nei termini di legge;

-  
[REDACTED] domiciliato per la carica ove appresso indicato, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società:

— , con sede legale in  
[REDACTED] , capitale sociale Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero centesimi) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Treviso

munito dei necessari poteri in forza del vigente statuto sociale e della delibera adottata dal Consiglio di Amministrazione della società in data 2 (due) dicembre 2013 (duemilatredici);

della cui identità personale, qualità suddette e poteri io Notaio sono certo, hanno sottoscritto, alla fine e a margine dei fogli intermedi, il suesteso atto, nonché l'allegato A) alla mia presenza alle ore sedici e minuti quindici, previa lettura da me Notaio datane dalle parti le quali mi hanno espressamente dispensato dall'obbligo di dare loro lettura degli allegati.

In Montebelluna, nel mio studio in Via Buzzati n. 3, il giorno trenta dicembre duemilatredici (30 dicembre 2013).

F.TO



**Comune di**  
**Provincia di Treviso**

**AREA TECNICA**  
**servizio urbanistica - edilizia privata**

Prot. n. 14604



**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**  
ai sensi art. 30 - DPR 06.06.2001, n. 380

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA /EDILIZIA PRIVATA**

- **VISTA** la domanda dell'Ing. PAOLO PRECOMA residente a CASTELCUCCO Via G. Marconi, 93 presentata in data 10.09.2014 per il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area sita in questo Comune censita in catasto al Fg.04 Mapp. n. 33;
- VISTO** il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) formato dal Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e dal Piano degli Interventi (P.I.);
- VISTE** le Norme Tecniche del PAT e le Norme Tecniche Operative del P.I.;
- VISTO** l'art.30 DPR 06.06.01 n. 380;

**CERTIFICA**

- che l'area censita in catasto al Fg. 04 porzione del Mapp. n. 33 è destinata a **Zona D1 - Parti del territorio destinate ad attività industriali, artigianali, commerciali, direzionali o ad esse assimilate totalmente o parzialmente edificate** con indice di densità fondiaria pari a 0,60 mc/mq., come e regolamentato dall'art. 16 delle N.T.A.;
- che l'area censita in catasto al Fg. 04 porzione del Mapp. n. 33 è destinata a **Zona B - Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate** con indice di densità fondiaria pari a 1,00 mc/mq.; come disciplinato dall'art. 13 delle N.T.A.;
- che l'area censita in catasto al Fg. 04 porzione del Mapp. n. 33 ricade in fascia di **Rispetto Stradale** come disciplinato dall'art. 26 delle N.T.A.

, 10 settembre 2014

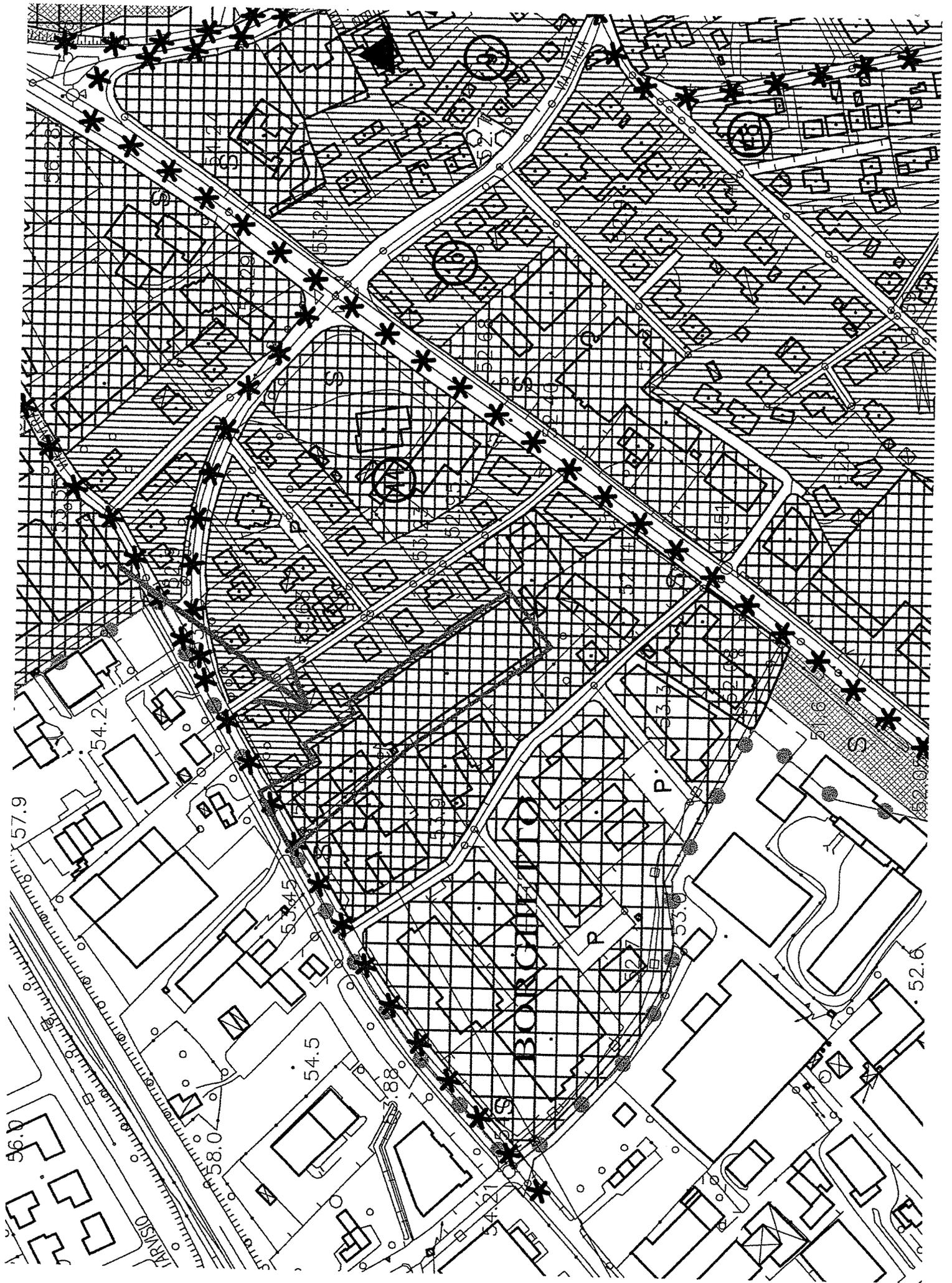
**Il Responsabile del Servizio**



Responsabile del procedimento:

Ufficio Urbanistica - Tel  
Orario di apertura al pubblico:

Mercoledì 16,00 - 18,00  
Martedì, Giovedì e Venerdì 10,00 - 12,30



	zto A	- zone con carattere storico e di pregio ambientale	11
	zto B	- zone residenziali totalmente o parzialmente edificate	13
	zto C1	- zone destinate a nuovi complessi insediativi parzialmente edificate	14
	zto C2	- zone destinate a nuovi complessi insediativi inedificate	15
	zto D1	- zone destinate ad attivita' produttive totalmente o parzialmente edificate	16
	zto D2	- zone destinate ad attivita' produttive inedificate o assoggettate a SUA	17
	zto D3	- zone commerciali all'ingrosso - turistico alberghiere - centro merci	18
	zto E1	- zone caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata	22
	zto E2	- zone agricole di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva	22
	zto E3	- zone agricole caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario	22
	zto E4	- aree caratterizzate da preesistenze edilizie rurali	22
	zto Es	- zone agricole speciali	23
	zto Fa	- aree per l'istruzione	24
	zto Fb	- aree per attrezzature di interesse comune	24
	zto Fc	- aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport	24
	zto Fd	- aree per parcheggi	24
	zto Fe	- aree per attrezzature ed impianti di interesse generale	24
	zto Fp	- aree per servizi di interesse privato	24
	zona per attrezzature di tipo speciale		37
	fasce di rispetto stradale, ferroviario ed impianti tecnologici		26
	fasce di rispetto idraulico - fasce di rispetto art. 27 LR 61/1985		27
	ambiti vincolati L 431/1985		28
	fasce di rispetto cimiteriale		25
	ambiti vincolati L 1497/1939 e immobili vincolati L 1089/1939		12-37
	edificio con grado di protezione n. e area di pertinenza		12
	attivita' produttiva da confermare (art. 126 LR 61/1985)		19
	attivita' produttiva da confermare (art. 30 LR 61/1985)		20
	attivita' produttiva da trasferire		21
	piste ciclabili / percorsi di interesse ambientale		7
	accessi attrezzati		7
	accessi e connessioni		7
	intersezione da attrezzare		7
	coni di visuale significativi		36
	viabilita' di progetto		7
	distributore di carburante		30
	Vincolo Paesaggistico		
	S.I.C. Sito di Interesse Comunitario		
	confinc comunale		