



GIORGIO GRANELLO

Fabbricati Civili e Industriali - Perito Tribunale di Treviso - Specializzato in Diritto Immobiliare

TRIBUNALE DI TREVISO

FALLIMENTO N. 180/10 – SENTENZA N. 185/2010

F.LLI FAVRETTO S.N.C. [REDACTED]

nonché dei soci illimitatamente responsabili [REDACTED]

Giudice Delegato: Dott.ssa Caterina Passerelli

Curatore: Dott. Giuseppe Morrone

0=0=0=0

0=0=0=0

0=0=0=0

In data del 01 ottobre 2010 lo scrivente riceveva, dal curatore del Fallimento in frontespizio, la nomina quale perito estimatore dei beni del compendio fallimentare; preso atto degli Immobili oggetto di perizia in data del 07 ottobre 2010, previo accordi con il dott. Morrone, lo scrivente procedeva ad un primo sopralluogo presso i luoghi in causa al fine di verificare lo stato e la consistenza delle opere da stimare; successivamente, in data del 29 ottobre 2010, si procedeva ad una prima serie di misurazioni dello stato dei luoghi, scattando altresì alcune fotografie; in data del 4 novembre 2010, venivano completate le opere di rilievo dello realtà e successivamente in data del 02 dicembre 2010 veniva completata la preliminare indagine ricognitiva, attraverso l'accesso agli atti nel

Comune di Mogliano Veneto per la verifica della documentazione urbanistica in possesso e per acquisire quella ulteriormente necessaria; in data del 20 gennaio 2011 eseguiva controllo presso il Portale della Conservatoria dei registri Immobiliari di Treviso, dell'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli.

Successivamente in data del 2 febbraio 2011 veniva effettuato in incontro con il curatore del fallimento dott. Giuseppe Morrone, al fine di visionare i contenuti della bozza di perizia ed in particolare i valori del possibile realizzo degli immobili interessati; in tale occasione, si prendeva atto della situazione di stallo del mercato immobiliare, che penalizzava sensibilmente la possibilità di vendita dei beni interessati in particolare del capannone artigianale anche in funzione dello stato urbanistico degli immobili e delle opere abusive riscontrate; per tali motivi, al fine di agevolare e migliorare l'appetibilità nel mercato immobiliare dei beni considerati, e constatato il periodo temporale interessato dalla possibile adozione delle nuove norme urbanistiche inerenti il Piano degli Interventi in attuazione al Piano di Assetto del Territorio (PAT), da parte dei vari comuni della provincia di Treviso (anche da parte del Comune di Mogliano Veneto), attraverso le quali è anche possibile prevedere una positiva riqualificazione del contesto urbanistico di zona, di comune accordo con il curatore, veniva deciso "congelare" temporaneamente il deposito dell'elaborato peritale al fine di monitorare l'evoluzione strumentale comunale.

Dopo vari colloqui con il curatore fallimentare e preso atto della stagnazione dell'iter di approvazione del P.A.T. che ha portato in data del 27 ottobre 2011 alla sola approvazione da parte della Giunta Comunale del documento preliminare al PAT (è pertanto da ritenersi che l'approvazione al PAT e la conseguente adozione delle norme del Piano degli Interventi non abbiano tempi sicuramente immediati), lo scrivente ha ritenuto di procedere con l'incarico peritale previo aggiornamento delle procedure preliminari di controllo.

Preso atto quindi di quanto rilevato e dopo aver assunto le necessarie informazioni, il sottoscritto perito estimatore è in grado di estendere la seguente

#### RELAZIONE PERITALE

Gli immobili oggetto della presente sono situati nel Comune di Mogliano Veneto in Via del Molino civ. 39 e sono catastalmente individuati come segue:

##### per la quota di 1/1

N.C.E.U. - Sezione A - Foglio 6

Beni intestati a [REDACTED]

- Mappale 357 sub. 4 – Cat. A/2, Cl. 1, Vani 5, R.C. € 296,96

Beni intestati a [REDACTED]

- Mappale 357 sub. 5 – Cat. A/2, Cl. 1, Vani 5, R.C. € 296,96

Beni intestati a [REDACTED] (1/2) e [REDACTED] (1/2)

- Mappale 357 sub. 6 – Cat. C/3, Cl. 3, mq. 342, R.C. € 1.130,42

N.C.T. - Foglio 6

Beni intestati a [REDACTED] (1/2) e [REDACTED] (1/2)

- Mappale 474 – Seminativo Arborato di classe 3, ha. 0.21.00,  
R.D. € 12,26 R.A. € 7,05
- Mappale 475 – Seminativo Arborato di classe 3, ha. 0.66.50,  
R.D. € 38,81 R.A. € 22,32

Si precisa che fanno parte integrante dei beni oggetto del presente procedimento, le porzioni di Beni Comuni Non Censibili identificate dalla particella 357 sub. 1 (centrale Termica comune ai sub. 4 e 5) e sub. 2 (area scoperta di mq. 806 comune ai sub. 4, 5 e 6).

Si precisa altresì che i mappali 474 e 475 del catasto terreni derivano dalla particella 129 a seguito del frazionamento n. TV0327805 del 14 ottobre 2009.

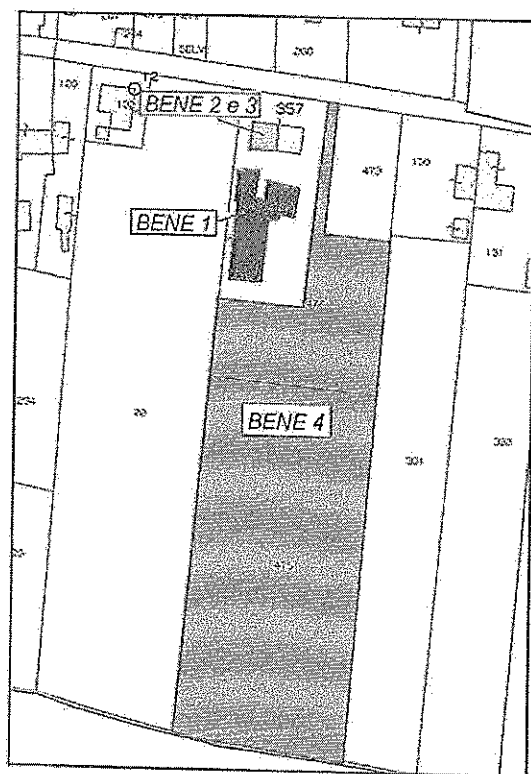


Figura 1 - Identificazione dei beni

I beni oggetto di perizia si individuano in un capannone artigianale (bene 1) e due unità immobiliari (beni 2 e 3), con relative aree scoperte pertinenziali, oltre ad un terreno agricolo (bene 4), il tutto situato nella località Campocroce, a circa 2,5 km a nord/ovest del centro del comune di Mogliano Veneto.

#### BENE 1)

Trattasi di un capannone a destinazione d'uso artigianale, identificato con la particella 357 sub. 6, che costituiva il fabbricato nel quale aveva la sede e avveniva l'attività della società F.III Favretto S.n.c. [REDACTED] il bene è attualmente composto da diversi corpi di fabbrica, disposti su un piano fuori terra e costituiti da un ampio capannone ad uso laboratorio di circa mq 341 mq avente, sul fronte principale (sud), un'area parzialmente pavimentata, coperta ma aperta ai lati (vedasi Allegato3 - Relazione Fotografica, Foto 15), di circa 102,63 mq.; dal laboratorio principale, sul lato nord/ovest, si accede ad un secondo corpo di fabbrica ad uso laboratorio/magazzino di forma irregolare, avente una superficie di circa 63 mq; trattasi di una porzione di fabbricato datata rispetto al corpo di fabbrica principale e composta da una struttura portante in pilastri di cemento armato con murature di tamponamento in blocchi di cemento; la copertura si compone di una struttura portante in travi lignee, sormontate da lastre ondulate in vibro-cemento; sono presenti serramenti metallici e tamponamenti perimetrali in elementi in lamiera traslucida; sul

fronte nord/est, del fabbricato principale, si perviene ad area, oggetto di recenti interventi di ristrutturazione, destinata a contenere i servizi-igienici e spogliatoio (per complessivi 29 mq) e due uffici (circa 20 mq).

Lungo il fronte est del capannone principale è stata installata un'ampia struttura metallica intelaiata, per una superficie coperta complessiva di circa 488,98 mq; tale area è parzialmente allo stato grezzo (sono presenti elementi verticali di chiusura solo per circa 327 mq di superficie), in cui è collocato un carroponte di servizio a tutta l'area in questione (la lunghezza del percorso del carroponte è di circa 34,97 ml); detta porzione costituisce la parte di fabbricato oggetto di recente costruzione ed edificata solo parzialmente in conformità alle previsioni di cui la Concessione Edilizia n. 246 del 27 settembre 2000, come si vedrà al capitolo "Conformità Urbanistica".

Ai fini descrittivi si rileva che il fabbricato principale è caratterizzato da due diverse tipologie costruttive conseguenti diversi momenti impositivi di costruzione; il fronte nord presenta struttura portante composta da pilastri in cemento con tamponamento delle pareti perimetrali costituito da blocchi in c.a., mentre sul lato sud la struttura è composta da reticolo in elementi metallici (profili metallici quali putrelle) e parziale tamponamento in pannelli in PVC; la copertura è costituita da elementi in pannelli in PVC sostenuti da reticolo metallico; il fondo di calpestio è costituito da pavimentazione in cemento del tipo industriale (sono presenti sulla

pavimentazione alcuni elementi di armatura metallica per gli innesti di piastre metalliche la cui mancata segnalazione e protezione crea rischi per l'incolumità dei passanti); sulla parte a nord del capannone, costituente la porzione più datata, a ridosso della copertura sono stati inseriti dei pannelli coibentanti in polistirolo; i serramenti di finestra presentano telaio metallico con vetro semplice, mentre gli accessi sono custoditi da portoni scorrevoli in materiale misto ferro/PVC.

La porzione a sud del capannone risulta attualmente incompleta essendo state realizzate le tettoie del portico ma non le pavimentazioni; allo stato attuale l'accesso carrabile dal lato sud del capannone non è utilizzabile per il movimento di mezzi meccanici che viene impedito dall'impossibilità di percorrere l'area antistante al passaggio; l'accesso agli immobile avviene da est, attraverso una stradina inghiajata ricavata sul terreno di cui la particella 474; tramite il citato passaggio è possibile immettersi all'interno dell'ampia tettoia/capannone parzialmente abusiva, ed attraverso quest'ultima è possibile immettersi al laboratorio originale ed ai locali uffici.

L'immobile nel complesso si presenta in un sufficiente stato di manutenzione comunque abbisognante di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; si rileva la necessità di procedere all'adeguamento dei grafici dal punto di vista urbanistico ed al completamento delle opere di finitura esterne per quanto non

oggetto di necessaria demolizione (essendo parte delle opere non sanabili).

Da quanto potuto constatare il presente bene ha una superficie misurata di circa mq. 452,47 per quanto riguarda il capannone/laboratorio e mq. 595,03 per quanto concerne le strutture metalliche costituenti le opere abusive a destinazione tettoia/portico/carroponte; ai fini della stima si considera una superficie di circa mq. 460,00 comprensiva dell'incidenza della quota pertinenziale dell'area scoperta comune con altre proprietà.

#### BENE 2)

Trattasi dell'unità residenziale posta al piano terra (facente parte di un fabbricato plurifamiliare composto da complessive 3 abitazioni), catastalmente individuabile al N.C.E.U. alla sez. A - fg. 6 - mappale n. 357 - sub. 4, ed intestata al sig. [REDACTED] l'unità, cui si accede tramite l'area scoperta comune (sub 2), si compone di ingresso/soggiorno di circa 19,53 mq, da una camera da letto di 14,04 mq, da un disimpegno (circa 2,34 mq) da cui si accede ad una cucina di 13,88 mq, un bagno di 5,82 mq e ad una ulteriore camera da letto di 14,32 mq; l'unità in questione è caratterizzata da duplice affaccio, a nord (cucina, bagno e camera) e sud (soggiorno e camera); ad est l'unità confina con unità abitativa di altra ditta, mentre sul lato ovest è presente un locale adibito a centrale termica di ca. 9,58 mq (identificata con il sub. 1, quale bene comune alle proprietà [REDACTED] di cui i sub.



rispettivamente 4 e 5).

L'unità è caratterizzata dalla presenza di finiture commerciali che denotano l'epoca di costruzione (anni '70) e la scelta di materiali a risparmio; le pavimentazioni di tutti i locali sono in ceramica smaltata; il bagno presenta rivestimenti in piastrelle in ceramica smaltata e sanitari datati; sono presenti serramenti in alluminio in ciascun locale, mentre doppi serramenti sono installati solo nelle porta-finestre di ingresso e del soggiorno; nel complesso l'unità in questione si presenta in condizioni medio-crisi, con ammaloramenti diffusi sia all'interno che all'esterno dell'immobile; in particolare si rileva la presenza di umidità da risalita sulle murature interne ed una vistosa cavillatura passante sul cornicione esterno lato sud.

Nel complesso il bene ha una superficie commerciale pari a circa mq. 90.

Si precisa che fanno parte dei beni 2 e 3 anche i beni comuni non censibili rappresentati dal mn. 357 sub. 1 (centrale termica, comune ai sub.4 e 5), dal mn. 357 sub. 2 (area scoperta di 806 mq comune ai sub. 4, 5 e 6) e dal mn. 357 sub 3 (area scoperta di 61 mq comune ai sub. 4, 5, 6 e 7).

Si rileva, da una recente comunicazione del Comune di Mogliano Veneto, di cui il protocollo n. 31946 del 2 novembre 2011, che i titolari degli immobili non hanno adempiuto agli obblighi previsti dalla normativa comunale in merito all'allacciamento alla fognatura pubblica e che attualmente i beni scaricano parzialmente sul

fossato di Via Molino; tale comunicazione determina una irregolarità dell'impianto fognario della quale se ne terrà conto in sede di valutazione.

### BENE 3)

Trattasi dell'unità abitativa posta al piano primo, sovrastante il precedente bene 2, individuata al N.C.E.U. alla sez. A, fg. 6, mn 357 sub. 5, ed intestata al sig. [REDACTED]; l'unità si compone di un soggiorno di circa 19 mq, un disimpegno di 4,01 mq che conduce a una cucina di circa 14,32 mq, un bagno di 5,63 mq e due camere da letto, rispettivamente di 13,81 e 14,90 mq; l'appartamento è inoltre dotato di un terrazzo di ca. 10 mq posto sul lato sud dell'unità, cui si accede tramite portafinestra posta nel locale soggiorno; tale terrazzo è sprovvisto del necessario parapetto a protezione del rischio di cadute dall'alto.

L'accesso all'unità avviene tramite una scala esterna, sul cui sottoscala è stato ricavato il bene comune costituito dalla centrale termica di cui il sub. 1; tramite la citata scala si accede ad un pianerottolo di 4,92 mq, il quale è stato completamente chiuso da serramenti in alluminio, creando di fatto il vano ingresso dell'abitazione; l'appartamento presenta finiture e stato di manutenzione più recenti e da ritenersi più gradevoli rispetto al precedente bene 2; sono presenti pavimentazioni in piastrelle in cotto sul vano soggiorno, in ceramica smaltata sul vano cucina e sul bagno (quest'ultimo oggetto di recente ristrutturazione sia per

elementi di pavimentazione e rivestimento che per la qualità dei sanitari), mentre la camera matrimoniale è dotata di moquette.

L'unità presenta 3 affacci (nord, ovest e sud) e confina solo a est con altra proprietà; la superficie commerciale rilevata comprensiva dell'incidenza delle parti comuni è di circa mq. 100, e nel complesso l'unità è da ritenersi in discrete condizioni.

Gli elementi struttura del fabbricato comprendente le due unità abitative sono tipici degli anni '70 con strutture portanti in c.a., solai e soffitti in latero-cemento; le pareti perimetrali sono in blocchi in laterizio intonacato; i muri divisorii interni sono in tramezze forate e malta di cemento; gli intonaci interni sono in malta cementizia e calce tirati al civile; le grondaie e i pluviali sono in rame; il tetto è a falde con manto di copertura in coppi di laterizio; i serramenti esterni sono in alluminio con tapparelle in materiale plastico e sono presenti spallette e piastre in elementi in marmo; le porte interne sono in legno tamburato con inserti in vetro serigrafato; i corpi scaldanti sono in ghisa e la caldaia, installata nella centrale termica, è a gas metano.

Per quanto concerne l'impianto fognario, si rimanda a quanto indicato al precedente bene 1) in merito alla necessità di adeguamento ed allacciamento alla fognatura comunale.

#### BENE 4)

Il presente bene comprende due terreni rappresentati al catasto terreni, al foglio 6, dalle particelle n. 474 e 475, per complessivi ha

0.87.50 ; trattasi di aree classificate come seminativo arboreo, attualmente non utilizzate ai fini agricoli; il mn. 474 è parzialmente interessato da una strada sterrata che consente l'accesso ai mappali da Via del Molino e costituisce di fatto il passaggio al Bene 1); attraverso la citata stradina è possibile immettersi e collegarsi con l'area scoperta di cui il mappale 357 sub. 3 che permette l'accesso alle proprietà residenziali [REDACTED] oltre all'accesso alla proprietà del sig. [REDACTED] non oggetto della presente procedura; si precisa che su tale stradina è stata costituita una servitù di passaggio in data del 23 aprile 2010, con atto notarile del notaio Mammuccari Paolo rep. 117877, trascritto a Treviso in data del 11 maggio 2010 al n.ri 16389/9884; i terreni in questione, fermo restando la porzione ad uso stradina gravante sul mappale 474, sono attualmente allo stato "brado" non essendo coltivati ne utilizzati.

#### **TITOLI DI PROVENIENZA**

Gli immobili oggetto della presente perizia ed individuati con i BENI 1), 2) e 3), sono pervenuti ai soggetti interessati dal presente procedimento e per le quote su indicate, in forza dell'atto di Donazione, Cessione Quote e Divisione del Notaio Mammuccari Paolo di Mogliano Veneto, repertorio n. 54635 del 2 dicembre 1993, registrato a Treviso in data del 14 dicembre 1993 al n. 5603/V; i terreni di cui il BENE 4), sono pervenuti ai sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] a seguito dell'atto di divisione a rogito del Notaio

Mammuccari Paolo di Mogliano Veneto, repertorio n. 117877 del 23 aprile 2010, trascritto alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Treviso ai n.ri 16388/9883 del 11 maggio 2010.

### **LOCAZIONE DEI LOCALI**

Per quanto concerne le due unità abitative si precisa che le stesse sono occupate dai soggetti proprietari mentre il capannone non risulta utilizzato.

### **DATI URBANISTICI ED EDILIZI**

Dalle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Mogliano Veneto si sono potute constatare i seguenti permessi di costruire e/o autorizzazioni relativamente ai fabbricati di nuova costruzione, e precisamente:

- Concessione Edilizia n. 198 del 17.08.1977, rilasciata a nome di [REDACTED] e relativa ad un ampliamento ad uso abitazione di fabbricato in zona rurale (relativa al fabbricato di cui i Beni 2 e 3);
- Concessione Edilizia n. 266 del 17.12.1980, rilasciata a nome di [REDACTED] quale variante in corso d'opera ed ampliamento al fabbricato residenziale di cui la precedente concessione (relativa al fabbricato di cui i Beni 2 e 3);
- Concessione edilizia n. 161 del 17.06.1982, rilasciata a nome di [REDACTED] per la realizzazione delle recinzione ed accessi carrai (relativa al fabbricato di cui i Beni 2 e 3);
- Concessione edilizia n. 70 del 14.04.1983, rilasciata a nome di

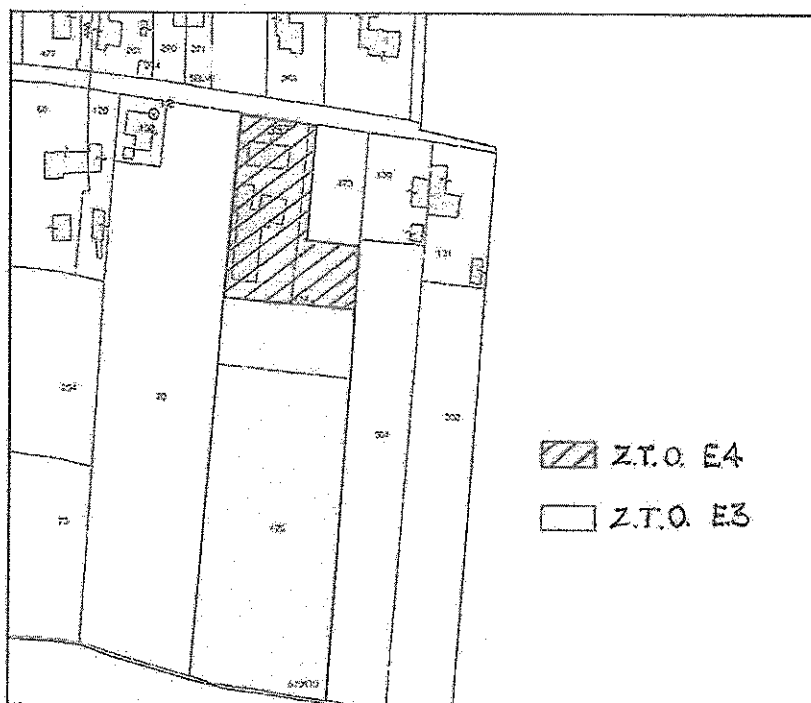
- ██████████ per la realizzazione della scala esterna (relativa all'accesso al bene 3);
- Certificato di abitabilità n. 180/77 del 27.10.1983, rilasciato a nome di ██████████ relativo ai Beni 2 e 3 (oltre all'unità di proprietà di ██████████ non oggetto di perizia);
  - Concessione Edilizia in Sanatoria del 18.04.2000 rilasciata a ██████████ e relativa alla domanda di Condono n. 2442 prot. 5567 del 30.03.1987; tale sanatoria interessa il cambio d'uso da agricolo a laboratorio artigianale e l'ampliamento del Bene 1);
  - Concessione Edilizia n.246 del 27/09/2000, rilasciata ai sig.ri ██████████ per la ristrutturazione del fabbricato ad uso artigianale di cui in Bene 1 della presente perizia (era prevista la demolizione del laboratorio-magazzino posto a nord/ovest e la realizzazione di un ampliamento sul lato est ove attualmente è presente l'ampia tettoia); di tale pratica è stato dato l'inizio lavori (denuncia in data del 01.12.2000) ma non sono state portate a termine le opere previste (le opere realizzate sono incomplete e difformi) e non è stata data la comunicazione di fine lavori entro i termini previsti.

E' stata ulteriormente riscontrata una lettera del Comune di Mogliano Veneto prot. 30949 del 5 dicembre 2002, con la quale si comunicava il parere favorevole espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 14 novembre 2002 relativamente alla

pratica di variante-ristrutturazione edilizia del capannone ad uso artigianale, di cui il Bene 1, con adeguamento impianti tecnologici di cui la Pratica edilizia n. 131/00/1 prot. 30949 del 03/10/2002; si rileva che di tale pratica non è stato ritirato il relativo permesso e pertanto è da ritenersi decaduta.

Da quanto potuto accertare dalla verifica urbanistica e dai contenuti del Piano Regolatore del comune di Mogliano Veneto, si rileva che:

- Il mappale n.357 è compreso all'interno di una Zona Territoriale Omogenea di tipo ZTO E4, "agricola ad elevato frazionamento fondiario", normata dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Mogliano Veneto; trattasi di aree caratterizzate dalla presenza di un "centro rurale", con preesistente insediative;
- Il Mn. 474 ha una destinazione mista, in quanto parte dello stesso si trova in Zona Territoriale Omogenea tipo ZTO E4 (parte fronte la via Molino per una superficie circa ha 0.13.56) e parte rientra in Zona Territoriale Omogenea di tipo ZTO E3 "agricola centro rurale con preesistenze insediative" (circa ha 0.07.44) normata, quest'ultima, ai sensi dell'art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Mogliano Veneto;
- Il mn. 475 è invece interamente compreso all'interno di una zona a destinazione urbanistica E4.



*Figura 2 – Previsione del P.R.G. per i mn. 357, 474 e 475*

### **CONGRUITA' AI PROGETTI APPROVATI**

La presa visione degli allegati grafici menzionati nel precedente capitolo, raffrontata con la realtà dei luoghi riscontrata, ha evidenziato le seguenti incongruenze.

#### **BENE 1)**

- a) il laboratorio posto a nord/ovest secondo il progetto approvato, doveva essere demolito, mentre è attualmente esistente ed utilizzato come laboratorio/deposito;
- b) la superficie coperta della porzione di capannone principale risulta leggermente ampliata rispetto a quanto licenziato; inoltre, vi è una differenza nelle altezze interne del locale, in conseguenza della mancata realizzazione dei contro-soffitti e nella diversa impostazione delle quote interne;



c) l'attuale area prefabbricata ad uso portico/deposito (sul cui lato est è presente il carroponete) risulta difforme al progetto licenziato in quanto oltre ad essere stata abbondantemente ampliata (il portico posto a sud non era previsto) e stata realizzata la copertura non prevista; la struttura prevista ed approvata prevedeva la realizzazione di un manufatto completamente aperto e privo di copertura per una superficie di circa 265,40 mq; è stata invero rilevata una superficie di oltre mq. 590 parzialmente chiusa su due lati da pannelli per parete tipo "Isopan".

BENE 2) e 3)

- a) Il pianerottolo di accesso al piano primo (bene 3), rispetto a quanto approvato, è stato ampliato determinando un ampliamento del sottoscala, ove presente la centrale termica, fino al filo sud della muratura perimetrale; ulteriormente si rileva che il citato pianerottolo è stato chiuso, tramite serramenti fissi, creando di fatto un volume edilizio, mentre non risulta chiusa la scala come previsto in progetto;
- b) Fermo restando le piccole modifiche interne (di pochi centimetri) relative alle superficie nette dei vari locali, si osserva che la porzione a sud del fabbricato, da cielo a terra (comprendente i due vani soggiorno e le due camere poste a sud) risultano avere una larghezza superiore di circa cm. 10 rispetto a quanto licenziato, determinando di fatto un aumento della volumetria

del fabbricato;

In merito al Bene 1) si deve rilevare che la Concessione Edilizia n. 246/2000, non essendo state ultimate le opere previste entro i 3 anni dall'inizio dei lavori, è da ritenersi decaduta; trattasi pertanto di opere abusive che per le caratteristiche di destinazione dell'area di zona e per la tipologia costruttiva dei manufatti e per le destinazioni di zona, non sono completamente sanabili; tali opere possono essere ricondotte allo stato originale, antecedente al rilascio della Concessione Edilizia 246/2000, con i conseguenti costi di demolizione delle strutture prefabbricate metalliche e quelli necessari al ripristino delle costruzioni precedenti, fermo restando la possibilità in qualunque caso di sanare le modifiche interne;

Le opere di cui i Beni 2) e 3) sono principalmente interne e di lievi spostamenti delle forometrie, che non incidono sui parametri urbanistici; l'aumento di sagoma del fabbricato (sia in considerazione dell'ampliamento dello sottoscala che per l'aumento della sezione del fabbricato di circa cm. 10), avvenuto a giudizio dello scrivente in sede di costruzione del fabbricato, è contrapposto dal ridotto volume realizzato in conseguenza della mancata chiusura della scala.

Per quanto concerne le volumetrie realizzate si premette che le medesime devono sottostare ai parametri urbanistici del lotto pari ad un indice di edificabilità di 1 mc./mq. con un massimo di mc. 800 per ogni unità e destinazione accessoria e pertinenziale alla

residenza; dalle verifiche eseguite si rileva che la proprietà dei f.lli Favretto ricadente all'interno della Zona E4, ha una superficie di circa mq. 2649; i fabbricati legittimati hanno una volumetria di mc. 1796,72 per quanto concerne il capannone artigianale, mentre l'abitazione residenziale ha una volumetria autorizzata di mc. 530,31.

Dalle verifiche eseguite si rileva che il capannone con gli accessori abusivi è stato ampliato di circa mc. 270,33 per quanto concerne il locale laboratorio originale (locale chiuso con strutture in laterizio e metallo) mentre l'ampia area ad uso portico/tettoia/carroponte ha prodotto un ampliamento di oltre mc. 4100; per quanto concerne la residenza l'ampliamento realizzato rispetto al progetto approvato è di complessivi mc. 14,70.

Alla luce di quanto verificato e preso atto che ai sensi delle Norme urbanistiche è possibile realizzare una volumetria massima di 1 mc./mq. e pertanto una volumetria complessiva di mc. 2649 e constatato che la volumetria legittimata è pari a mc. 2.327,03 (mc. 1796,72 del capannone e mc. 530,31 dell'abitazione), lo scrivente è dell'avviso che oltre alle modifiche interne ai fabbricati originali, solo l'ampliamento realizzato sull'abitazione di mc. 14,70 e quello del laboratorio artigianale di mc. 270,33 (per una volumetria complessiva in ampliamento di mc. 285,03), sono sanabili in quanto rientrano nei limiti dell'edificabilità del lotto di proprietà, ad un costo presunto di €. 2.500,00 oltre oneri fiscali per prestazioni

tecniche ed €. 516,00 per oneri sanzionatori salvo diversa disposizione del tecnico comunale; altresì si precisa che per la demolizione delle strutture metalliche costituenti l'ampliamento abusivo (tettoia/portico/carroponte), lo smaltimento del materiale di risulta, nonché il ripristino delle aree esterne sono necessari interventi per un costo complessivo non inferiore a €. 10.000,00 oltre oneri accessori.

Ulteriore elemento di adeguamento alle norme urbanistiche si individua nell'obbligatorietà all'allacciamento alla fognatura comunale come da comunicazione del Comune di Mogliano Veneto, prot. 31946 del 2 novembre 2011, per la quale si individuano circa €. 4.000,00 oltre oneri fiscali per l'esecuzione delle opere edili ed i costi di allacciamento, salvo diversa disposizione degli enti competenti.

#### **CONFORMITA' CATASTALE**

Dalla presa visione delle planimetrie catastali degli immobili si rileva la sostanziale conformità della rappresentazione delle unità residenziali di cui i beni 2) e 3) ad esclusione della mancata identificazione della "veranda" realizzata sul poggolo del piano primo.

Per quanto concerne il bene 1), lo stesso viene catastalmente rappresentato nello stato di fatto antecedente al rilascio della Concessione Edilizia n. 246/2000 e pertanto difforme alla realtà dei luoghi.

Trattasi di difformità sanabili con predisposizione dell'inserimento in mappa al catasto terreni delle porzioni di fabbricato non introdotte, attraverso la presentazione della procedura Pregeo e successiva presentazione delle nuove planimetria al catasto fabbricati con la procedura DOCFA; si quantifica un costo complessivo di €. 2.500,00 oltre oneri fiscali, per l'adeguamento catastale dei beni.

### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Treviso si sono potute riscontrare le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto di perizia:

- ISCRIZIONE n. 30368/4575 del 10 dicembre 1993 – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo, rogito del Notaio Mammuccari rep. 54636 del 2 dicembre 1993, a favore della Cassamarca S.p.A. contro i fratelli Favretto [REDACTED] [REDACTED] la somma garantita comprese spese accessorie ed interessi è di complessive Lire 180.000.000; gli immobili colpiti sono esclusivamente il Bene 1) della presente perizia;
- ISCRIZIONE n. 44455/9999 del 20 ottobre 2003 – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo, rogito del Notaio Mammuccari rep. 98273 del 14 ottobre 2003, a favore della Unicredit Banca S.p.A. contro i fratelli Favretto [REDACTED] [REDACTED] e debitore non datore di ipoteca nella società F.lli Favretto S.n.c. [REDACTED] la somma

- garantita comprese spese accessorie ed interessi è di complessive €. 160.000,00; gli immobili colpiti sono esclusivamente il Bene 1) della presente perizia;
- ISCRIZIONE n. 13030/3171 del 17 marzo 2006 – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, rogito del Notaio Mammuccari rep. 107921 del 15 marzo 2006, a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta Società per Azioni, contro i fratelli Favretto [REDACTED]; la somma garantita comprese spese accessorie ed interessi è di complessive €. 390.000,00; gli immobili colpiti sono esclusivamente i Beni 2) e 3) della presente perizia;
  - TRASCRIZIONE n. 16389/9884 del 11 maggio 2010 – Atto notarile pubblico a rogito del Notaio Mammuccari rep. 117877 del 23 aprile 2010, costituzione di diritti reali a titolo gratuito a favore e contro i fratelli Favretto [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] costituzione di servitù di passaggio gravante sul sul mappale 474 (facente parte del Bene 4) a favore delle proprietà dei soggetti su indicati;
  - TRASCRIZIONE n. 16390/9885 del 11 maggio 2010 – Atto notarile pubblico a rogito del Notaio Mammuccari rep. 117877 del 23 aprile 2010, costituzione di diritti reali a titolo gratuito a favore e contro i fratelli Favretto [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] costituzione di servitù di distanze reciproca a carico e a favore delle particelle di cui il mappale 474 (facente parte del

- Bene 4) ed il mappale 473 (di proprietà di [REDACTED])
- ISCRIZIONE n. 22364/4990 del 22 giugno 2010 – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale Civile e Penale di Vicenza rep. 1662/2010 del 1 giugno 2010, a favore della società [REDACTED] contro i fratelli Favretto [REDACTED] [REDACTED] la somma garantita è di complessive €. 40.000,00; vengono colpiti tutti i beni oggetto di perizia;
  - ISCRIZIONE n. 28552/6400 del 02 agosto 2010 – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale Civile e Penale di Venezia rep. 5443/2010 del 15 luglio 2010, a favore della società [REDACTED] contro i fratelli Favretto [REDACTED] [REDACTED] la somma garantita è di complessive €. 60.000,00; vengono colpiti tutti i beni oggetto di perizia.

### VALUTAZIONE

Dopo aver fatto un esame analitico dell'intero compendio immobiliare del fallimento "F.LLI FAVRETTO S.N.C. [REDACTED] [REDACTED]", costituenti l'oggetto del presente elaborato peritale, sulla base della loro reale consistenza, condizione statica ed attuali condizioni strutturali e conservative con l'applicazione delle più opportune unità di stima, si sono conseguiti dei valori complessivi delle singole unità immobiliari. Sulla base di appropriate indagini di mercato, tenuto conto di opportuni criteri di raffronto con beni immobili di recente compravendita ed altri immobili formanti oggetto di trattative a prezzi dichiarati, si sono conseguiti

altri elementi di valutazione. Ulteriormente è stata fatta una valutazione oggettiva basata sulla rendita reale e possibile futura degli immobili stessi. Da una approfondita analisi comparativa dei tre criteri di valutazione sopra esposti, tenuto conto anche di tutti gli elementi e le informazioni possibili per una stima il più obiettiva ed aderente al mercato nel momento attuale e tenuto altresì conto di tutto quanto può influire sul valore lotto considerato si sono ottenuti dei consolidati parametri di riferimento che vanno a permettere di mediare il giusto equilibrio valutativo.

Altresì si è tenuto conto delle opere abusive sanabili e di quelle necessarie alla demolizione delle opere non sanabili ed ulteriormente delle opere di finitura necessarie a rendere utilizzabili ed accessibili i beni oggetto di perizia ed in particolare il capannone artigianale. Raffrontando infine il risultato complessivo delle analisi sopra citate, il sottoscritto perito estimatore è in grado di ritenere che il valore dei beni considerati, nel momento attuale, è pari a complessivi

BENE 1)	mq. 460,00 x €.	370,00	circa	<b>€.</b>	<b>170.200,00</b>
BENE 2)	mq. 90,00 x €.	840,00		<b>€.</b>	<b>75.600,00</b>
BENE 3)	mq. 100,00 x €.	890,00		<b>€.</b>	<b>89.000,00</b>
BENE 4)	mq. 8750 x €.	6,00		<b>€.</b>	<b><u>52.500,00</u></b>
				<b>€.</b>	<b>387.300,00</b>

Si allega alla presente:

- Allegato 1 – Stato di fatto



- Allegato 2 – Estratto di mappa
- Allegato 3 – Relazione Fotografica
- Allegato 4 – Planimetrie catastali
- Allegato 5 – Conformità ai progetti approvati

In fede

Treviso, li 18 novembre 2011

Il Perito

Geom. Giorgio Granello

**TRIBUNALE di TREVISO**

**FALLIMENTO N. 180/10 – SENTENZA N. 185/2010**

**F.LLI FAVRETTO S.N.C.** [REDACTED]

[REDACTED] *nonché dei soci illimitatamente responsabili*

**PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI**

**Perito Estimatore: geom. Giorgio Granello**

Viale della Repubblica, 253/E 31100 Treviso - tel +39 0422 430940 fax +39 0422 314701  
P. IVA 01731530265 C.F. GRNGRG57R16L407X Iscritto al Collegio dei Geometri al n. 2077  
info@studiogranello.it www.studiogranello.it www.professionaladvisors.it

In data del 05 luglio 2016 lo scrivente riceveva, dal curatore del Fallimento in frontespizio, l'incarico di redigere un aggiornamento ai valori di stima e ai contenuti della Perizia redatta nell'anno 2011 ed inerente il compendio fallimentare.

Preso atto degli immobili oggetto della perizia redatta in data del 18 novembre 2011, lo scrivente provvedeva ad eseguire le necessarie verifiche dei contenuti della medesima, procedendo ai necessari aggiornamenti in considerazione del periodo temporale trascorso dal primo incarico, e dopo aver assunto le necessarie informazioni, il sottoscritto perito estimatore è in grado di estendere la seguente

#### RELAZIONE PERITALE

Gli immobili oggetto della presente sono situati nel Comune di Mogliano Veneto in Via del Molino civ. 39 e sono catastalmente individuati come segue:

#### per la quota di 1/1

N.C.E.U. - Sezione A - Foglio 6

Beni intestati a [REDACTED]

- Mappale 357 sub. 4 – Cat. A/2, Cl. 1, Vani 5, R.C. € 296,96

Beni intestati a [REDACTED]

- Mappale 357 sub. 5 – Cat. A/2, Cl. 1, Vani 5, R.C. € 296,96

Beni intestati a [REDACTED] (1/2) e [REDACTED] (1/2)

- Mappale 357 sub. 6 – Cat. C/3, Cl. 3, mq. 342, R.C. € 1.130,42
- Mappale 357 sub. 9 – Cat. C/3, Cl. 3, mq. 485, R.C. € 1.603,08

N.C.T. - Foglio 6

Beni intestati a [REDACTED] (1/2) e [REDACTED] (1/2)

- Mappale 474 – Seminativo Arborato di classe 3, ha. 0.21.00,  
R.D. € 12,26 R.A. € 7,05
- Mappale 475 – Seminativo Arborato di classe 3, ha. 0.66.50,  
R.D. € 38,81 R.A. € 22,32

Si precisa che fanno parte integrante dei beni oggetto del presente procedimento, le porzioni di Beni Comuni Non Censibili identificate dalla particella 357 sub. 1 (centrale Termica comune ai sub. 4 e 5) e sub. 2 (area scoperta di mq. 806 comune ai sub. 4, 5 e 6).

**N.B.** Si osserva che rispetto alla precedente perizia, allo stato attuale risulta catastalmente individuato il mappale 357 sub. 9 che rappresenta un magazzino e/o locale di deposito (Categoria C/3) di complessivi mq. 485 censito "d'ufficio" da parte dell'Agenzia delle Entrate, sezione catasto in data del 19 dicembre 2011 con prot. TV0428608; si rileva che il censimento d'ufficio da parte del catasto non ha prodotto aggiornamento della mappa catastale al Catasto Terreni, né individuazione planimetrica grafica al catasto fabbricati; si può solo rilevare che la superficie catastale dichiarata (mq. 485) sostanzialmente corrisponde alla porzione a struttura metallica individuata nell'originale perizia, quale porzione di fabbricato di mq. 488,98 facente parte del Bene 1) e per la quale si era già manifestata la necessità di procedere ad un aggiornamento nel

capitolo "conformità catastale".

Si riporta l'identificazione in mappa dei beni, già esposta nella precedente perizia

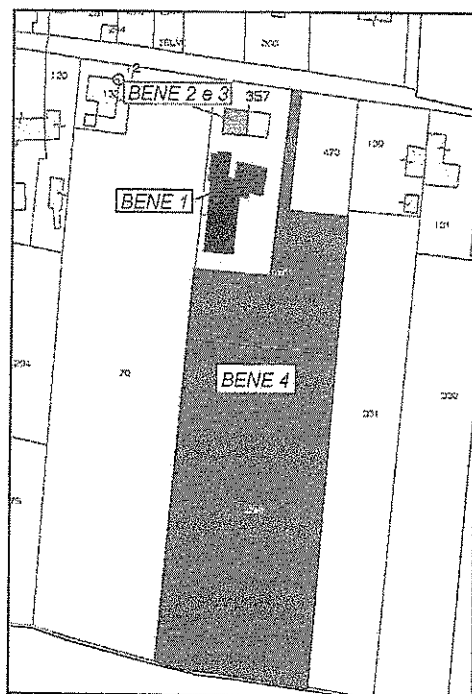


Figura 1 - Identificazione dei beni

I beni oggetto di perizia si individuano in un capannone artigianale (bene 1) e due unità immobiliari (beni 2 e 3), con relative aree scoperte pertinentenziali, oltre ad un terreno agricolo (bene 4), il tutto situato nella località Campocroce, a circa 2,5 km a nord/ovest del centro del comune di Mogliano Veneto.

Si rimanda completamente a quanto relazionato nell'anno 2011 per l'identificazione dei beni oggetto di valutazione.

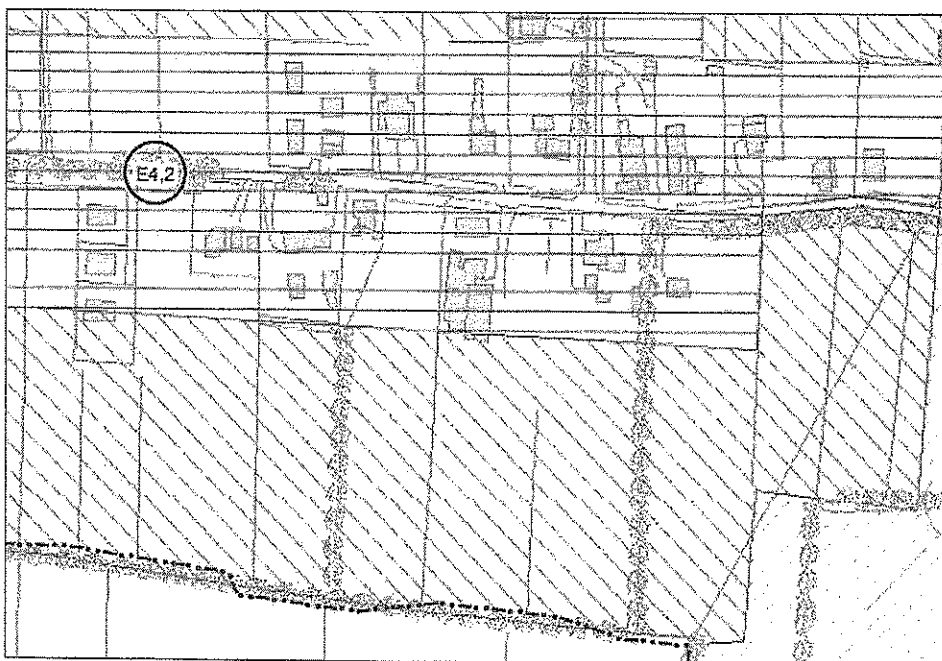
### **TITOLI DI PROVENIENZA**

Si rimanda ai contenuti della perizia originale.

### **DATI URBANISTICI ED EDILIZI**

Relativamente alle verifiche delle pratiche urbanistiche rilasciate dall'ufficio tecnico del Comune di Mogliano Veneto, si rimanda all'elencazione esposta nella perizia originale.

Da quanto potuto accertare dalla verifica urbanistica e dai contenuti del Piano Regolatore del comune di Mogliano Veneto, si rileva che sostanzialmente nulla è cambiato rispetto all'anno 2011, come evidenziato nell'allegato estratto del P.R.G. (tavola 13.1.1a Aggiornamento Dicembre 2014) :



- Il mappale n.357 è compreso quasi per l'intero, all'interno di una Zona Territoriale Omogenea di tipo ZTO E4, normata dall'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Mogliano Veneto; trattasi di aree caratterizzate dalla presenza di un "centro rurale", con preesistente insediative;

- Il Mn. 474 ha una destinazione mista, in quanto parte dello stesso si trova in Zona Territoriale Omogenea tipo ZTO E4 (parte fronte la via Molino per una superficie circa ha 0.13.56) e parte rientra in Zona Territoriale Omogenea di tipo ZTO E3 (circa ha 0.07.44) normata, quest'ultima, ai sensi dell'art. 26 delle NTA del P.R.G. di Mogliano Veneto;
- Il mn. 475 è invece interamente compreso all'interno di una zona a destinazione urbanistica E4.

#### **CONGRUITA' AI PROGETTI APPROVATI**

Si rimanda a quanto già esposto nell'anno 2011.

#### **CONFORMITA' CATASTALE**

Lo stato della rappresentazione attuale catastale è da ritenersi sostanzialmente analogo all'anno 2011; l'identificazione di una porzione di immobile ad uso magazzino (mappale 357 sub. 9) di cui il censimento d'ufficio da parte del catasto, non è a giudizio dello scrivente, sufficiente a determinare una corretta rappresentazione della proprietà ai fini catastali; l'attribuzione della rendita presunta da parte del catasto al bene considerato, rappresenta un aspetto puramente fiscale ma che non determina, ai fini dell'identificazione, elemento di adempimento ai sensi della Circolare n. 2 del 9 luglio 2010 dell'Agenzia delle Entrate.

Si ritiene pertanto si debba procedere ad una corretta rappresentazione degli immobili al catasto terreni (inserimento in

mappa al catasto terreni delle porzioni di fabbricato non introdotte, attraverso la presentazione della procedura Pregeo) e successivamente al catasto fabbricati (presentazione di nuove planimetrie con la procedura DOCFA); si richiama il costo complessivo di €. 2.500,00 per l'adeguamento catastale dei beni, oltre oneri fiscali e spese vive derivanti da tributi catastali ed eventuali sanzioni, come già esposto nella perizia del 2011.

### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Treviso rispetto a quanto esposto nella perizia dell'anno 2011 e fermo restando quanto già elencato, si rileva che successivamente alla data del 18 novembre 2011 (redazione della prima perizia) e stata presentata la seguente trascrizione pregiudizievole:

- TRASCRIZIONE n. 42333/27589 del 14 dicembre 2011 – Atto Giudiziario del Tribunale di Treviso rep. 185/2010 del 3 agosto 2010 – Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della massa dei creditori della società F.Lli Favretto S.n.c. [REDAZIONE] ed a carico dei beni di cui la perizia con esclusione del mappale 357 sub. 9.

### **VALUTAZIONE**

Preso atto dell'esame analitico dell'intero compendio immobiliare del fallimento "F.LLI FAVRETTO S.N.C. [REDAZIONE]



██████████ costituenti l'oggetto del presente elaborato peritale, di cui le considerazioni già esposte nell'originale perizia del 2011, si rileva, al fine dell'adeguamento all'attualità del valore degli immobili, come il mercato immobiliare sia stato, negli ultimi 5 anni, massivamente colpito dalla crisi economica in cui versa il paese.

L'attuale situazione stagnante del mercato e la sua regolamentazione risulta di fatto sconvolta dalla crisi economica ed aggravata dal sempre maggiore carico immobiliare derivante dalle molteplici procedure dei Fallimenti e delle Esecuzioni Immobiliari, di cui sono pieni i Tribunali civili, che hanno introdotto una molteplicità di immobili, rendendo concorrenziale al scelta e la disponibilità; tale contesto ha portato ad un continuo crollo delle valutazioni che nel solo arco temporale degli ultimi 5 anni, rispetto al periodo della precedente valutazione (anno 2011) può essere valutato in una percentuale di circa il 35/40%.

Tutto ciò premesso, lo scrivente è dell'avviso di ritenere che il valore attuale del compendio immobiliare oggetto della presente relazione, è da considerarsi pari a complessivi

BENE 1)	mq. 460,00 x €.	225,00	circa	<b>€. 103.500,00</b>
BENE 2)	mq. 90,00 x €.	545,00		<b>€. 49.050,00</b>
BENE 3)	mq. 100,00 x €.	570,00		<b>€. 57.000,00</b>
BENE 4)	mq. 8750 x €.	3,90		<b>€. 34.125,00</b>
				<b>€. 243.675,00</b>

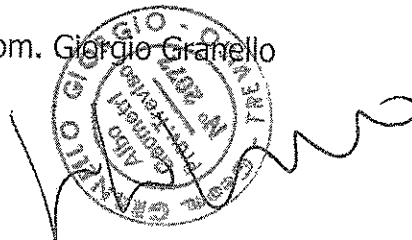
Si ribadisce che i valori esposti hanno tenuto conto della presenza di opere abusive sanabili e di quelle necessarie alla demolizione delle opere non sanabili ed ulteriormente delle opere di finitura necessarie a rendere utilizzabili ed accessibili i beni oggetto di perizia con particolare riferimento al capannone artigianale (tra le quali l'adeguamento dell'impianto fognario e l'allacciamento dello stesso alla fognatura comunale).

In fede

Treviso, lì 15 luglio 2016

Il Perito

Geom. Giorgio Granello

A circular professional stamp of the Geometric Institute of Treviso (Istituto Geometrico di Treviso) is overlaid with a handwritten signature. The stamp contains the text: "Istituto Geometrico di Treviso", "No. 20727", "Granello Giorgio", and "Alto". The signature is written in black ink over the stamp.

**TRIBUNALE di TREVISO**

**FALLIMENTO N. 180/10 – SENTENZA N. 185/2010**

**F.LLI FAVRETTO S.N.C.** [REDACTED]

[REDACTED] *nonché dei soci illimitatamente responsabili*

**FASCICOLO INTEGRATIVO**

**AGGIORNAMENTO CATASTALE**

**Perito Estimatore: geom. Giorgio Granello**

Come da richiesta in data del 19 luglio 2017 da parte del curatore del Fallimento in frontespizio dott. Giuseppe Marrone, lo scrivente provvede a relazionare in merito agli aggiornamenti catastali resisi necessari per identificare all'attualità gli immobili oggetto del Fallimento medesimo.

### **PREMESSA**

Con la perizia redatta in data del **18 novembre 2011**, lo scrivente provvedeva ad identificare gli immobili oggetto del Fallimento, attraverso l'allora rappresentazione catastale dei beni individuata come segue:

N.C.E.U. - Sezione A - Foglio 6

#### **LOTTO 1)**

Beni intestati a [REDACTED] (1/2) e [REDACTED] (1/2)

- Mappale 357 sub. 6 – Cat. C/3, Cl. 3, mq. 342, R.C. € 1.130,42

N.C.T. - Foglio 6

#### **LOTTO 2)**

Beni intestati a [REDACTED]

- Mappale 357 sub. 4 – Cat. A/2, Cl. 1, Vani 5, R.C. € 296,96

#### **LOTTO 3)**

Beni intestati a [REDACTED]

- Mappale 357 sub. 5 – Cat. A/2, Cl. 1, Vani 5, R.C. € 296,96

#### **LOTTO 4)**

Beni intestati a [REDACTED] (1/2) e [REDACTED] (1/2)

- Mappale 474 – Seminativo Arborato di classe 3, ha. 0.21.00,  
R.D. € 12,26 R.A. € 7,05
- Mappale 475 – Seminativo Arborato di classe 3, ha. 0.66.50,  
R.D. € 38,81 R.A. € 22,32

Nella relazione si precisava in merito all'esistenza delle porzioni di Beni Comuni Non Censibili, facenti parte integrante dei beni oggetto del presente procedimento, ed identificate dalla particella 357 sub. 1 (centrale Termica comune ai sub. 4 e 5) e sub. 2 (area scoperta di mq. 806 comune ai sub. 4, 5 e 6).

Nel perizia, si prendeva atto altresì della presenza di opere difformi per le quali si precisava la necessità di procedere agli opportuni aggiornamenti al fine dell'alienazione dei beni stessi; aggiornamenti che prevalentemente andavano ad interessare il capannone di cui il sub. 6, risultato di fatto raddoppiato nella sua estensione a seguito di opere di ampliamento.

Successivamente alla predisposizione della perizia, l'Agenzia delle Entrate, sezione catasto, precisamente in data del **19 dicembre 2011**, con prot. TV0428608, provvedeva al censimento "d'ufficio" (con attribuzione di rendita presunta ai sensi dell'art. 19 comma 10 del DL 78/2010) della porzione di Capannone artigianale di cui il lotto 1 (richiamata dallo scrivente quale ampliamento del mappale 357 subalterno 6), attribuendo una nuova particella, mappale 357 sub. 9, rappresentante un magazzino e/o locale di deposito

(Categoria C/3) di complessivi mq. 485; per tale procedura l'Agenzia delle entrate provvedeva alla sola identificazione della particella in visura cartografica per l'attribuzione della rendita presunta, senza produrre alcun aggiornamento della mappa catastale al Catasto Terreni, né individuazione planimetrica grafica al catasto fabbricati, avendo di fatto solo ed esclusivamente accertato le consistenze attraverso fotogrammetrie aeree.

Tale nuova realtà catastale, veniva identificata dallo scrivente nella perizia integrativa redatta in data del **15 luglio 2016** su incarico del Curatore Fallimentare, nella quale si ribadiva nuovamente la necessità di procedere ad un aggiornamento nel capitolo "conformità catastale" attraverso le opportune variazioni.

Con l'aggiornamento ed integrazione della perizia, redatta nel luglio 2016, l'identificazione catastale dei beni risultava la seguente:

N.C.E.U. - Sezione A - Foglio 6

**LOTTO 1)**

Beni intestati a [REDACTED] (1/2) e [REDACTED] (1/2)

- Mappale 357 sub. 6 – Cat. C/3, Cl. 3, mq. 342, R.C. € 1.130,42
- Mappale 357 sub. 9 – Cat. C/3, Cl. 3, mq. 485, R.C. € 1.603,08

N.C.T. - Foglio 6

**LOTTO 2)**

Beni intestati a [REDACTED]

- Mappale 357 sub. 4 – Cat. A/2, Cl. 1, Vani 5, R.C. € 296,96

**LOTTO 3)**

Beni intestati a [REDACTED]

- Mappale 357 sub. 5 – Cat. A/2, Cl. 1, Vani 5, R.C. € 296,96

**LOTTO 4)**

Beni intestati a [REDACTED] (1/2) e [REDACTED] (1/2)

- Mappale 474 – Seminativo Arborato di classe 3, ha. 0.21.00,  
R.D. € 12,26 R.A. € 7,05
- Mappale 475 – Seminativo Arborato di classe 3, ha. 0.66.50,  
R.D. € 38,81 R.A. € 22,32

Rimanevano inalterate le porzioni di Beni Comuni Non Censibili identificate dalla particella 357 sub. 1 (centrale Termica comune ai sub. 4 e 5) e sub. 2 (area scoperta di mq. 806 comune ai sub. 4, 5 e 6).

Si precisa nel merito che nell'ambito di applicazione della rendita presunta per accatastamento d'ufficio, di un immobile, da parte del catasto, vi è l'obbligo successivo di procedere al accatastamento vero e proprio dell'immobile interessato da parte della proprietà.

**TUTTO CIO PREMESSO**

In data del 01 dicembre 2016 lo scrivente riceveva pertanto dal curatore fallimentare, dottor Morrone Giuseppe, l'incarico di provvedere, ai fini della predisposizione dei bandi d'asta, agli aggiornamenti catastali degli immobili in funzione delle difformità riscontrate in sede di predisposizione della prima perizia di stima e

che hanno interessato l'intero compendio immobiliare oggetto del Fallimento.

Lo stato dei luoghi ha infatti evidenziato le seguenti difformità per le quali si è reso necessaria la variazione catastale e conseguentemente la variazione dei dati catastali inerenti i singoli lotti e precisamente:

### **LOTTO 1**

Il lotto 1) rappresentante il fabbricato ad uso capannone artigianale, originariamente identificato (nella prima perizia) con il mappale 357 sub. 6 e successivamente integrato con il mappale 357 sub. 9 (in conseguenza dell'accatastamento d'ufficio da parte del catasto) è risultato estendersi oltre il limite catastale della particella 357 del catasto terreni, andando di fatto ad occupare parte dell'adiacente particella 474 anch'essa oggetto del fallimento e parte integrante del Lotto 4)

Al fine, pertanto, di aggiornare i beni in questione, si è provveduto all'aggiornamento del Lotto 4) spogliandolo della porzione di capannone occupante parte dell'area del mappale 474.

Attraverso la pratica di variazione Frazionamento e Inserimento in Mappa al catasto terreni, con il tipo mappale n. 28900 del 13 marzo 2017, l'originale particella 474 del catasto terreni è stata soppressa e frazionata nelle nuove particelle 600 e 601; quest'ultima poi è



stata fusa con il mappale 357, con inserimento in mappa della porzione di fabbricato in ampliamento a quello preesistente.

Di seguito si evidenzia la modifica eseguita al catasto terreni.



Ante aggiornamento

Post aggiornamento

Successivamente, in data del 6 luglio 2017, attraverso due distinte pratiche di variazione catastale al catasto Fabbricati, rispettivamente Protocollo n. TV0083130 e TV0083131, le originali unità immobiliari di cui i sub. 6 e sub. 9, venivano soppresse e sostituite (per aggiornamento della rappresentazione planimetrica) dalle seguenti particelle:

N.C.E.U. - Sezione A - Foglio 6

- Mappale 357 { Sub. 12 – Cat. C/3, Cl. 3, mq. 422, R.C. € 1.394,85  
Sub. 13
- Mappale 357 { Sub. 10 – Cat. C/3, Cl. 3, mq. 490, R.C. € 1.619,61  
Sub. 11

Le suddette unità immobiliari partecipano ad alcune delle parti comuni catastali dell'intero complesso immobiliare (che oltre agli immobili oggetto del fallimento, comprendono anche proprietà di terzi), e che sono state in parte variate per identificativo (in conseguenza della richiamate variazioni catastali).

Attualmente i Beni comuni, di interesse al presente lotto, sono rappresentati dalle seguenti particelle:

- Mappale 357 sub. 3 – Bene Comune Non Censibile ai sub. 4-7-12-15 (area scoperta di mq. 61)
- Mappale 357 sub. 14 – Bene Comune Non Censibile ai sub. 4-10-12-15 (area scoperta di mq. 361)

Il mappale 357 sub. 14 sostituisce l'originale sub. 2 a seguito dell'inserimento della porzione di capannone di cui il sub. 9 che è stata introdotta d'ufficio da parte dell'Agenzia delle Entrate senza tenere conto dell'occupazione del sedime sull'area scoperta complessiva (per tale motivo, l'originale consistenza di mq. 806 dell'area scoperta è stata ridotta a mq. 361).

### **LOTTO 2)**

Il lotto 2) rappresenta l'abitazione al piano terra di proprietà per l'intero a Favretto Virginio, che non ha subito variazioni, rimanendo identificata come segue:

N.C.E.U. - Sezione A - Foglio 6

Beni intestati a Favretto Virginio

- Mappale 357 sub. 4 – Cat. A/2, Cl. 1, Vani 5, R.C. € 296,96

La suddetta unità immobiliare gode dell'utilizzo delle parti comuni come di seguito elencate:

- Mappale 357 sub. 1 – Bene Comune Non Censibile ai sub. 4 e 15  
(Centrale termica)
- Mappale 357 sub. 3 – Bene Comune Non Censibile ai sub. 4-7-12-15 (area scoperta di mq. 61)
- Mappale 357 sub. 14 – Bene Comune Non Censibile ai sub. 4-10-12-15 (area scoperta di mq. 361)

**LOTTO 3)**

L'unità immobiliare rappresentate il presente lotto, identifica l'immobile ad uso residenziale del piano primo intestato a Favretto Roberto; tale immobile è stato variato nella sua rappresentazione catastale con la Denuncia di Variazione prot. TV0084024 del 7 luglio 2017 in conseguenza dell'accertata realizzazione di una veranda che ne ha determinato l'inevitabile aggiornamento; l'originale unità è stata sostituita con la seguente:

- Mappale 357 sub. 15 – Cat. A/2, Cl. 2, Vani 5,5 R.C. € 553,90

La modifica dell'unità immobiliare, oltre all'aumento del numero dei vani catastali (da 5 a 5,5), ha prodotto una variazione della classe catastale (da 1 a 2) con conseguente aumento della rendita.

Come per il precedente Lotto 2), la presente unità gode della comunione su parti dell'intero complesso immobiliare e precisamente:

- Mappale 357 sub. 1 – Bene Comune Non Censibile ai sub. 4 e 15  
(Centrale termica)
- Mappale 357 sub. 3 – Bene Comune Non Censibile ai sub. 4-7-12-15 (area scoperta di mq. 61)
- Mappale 357 sub. 14 – Bene Comune Non Censibile ai sub. 4-10-12-15 (area scoperta di mq. 361)

**LOTTO 4)**

Il presente lotto, rappresentante due terreni intestati originariamente ai [REDACTED] per la quota di 1/2 cadauno (ad oggi già alienati a terze persone), sono stati parzialmente oggetto di variazione catastale.

Se da un lato la particella....

N.C.T. - Foglio 6

- Mappale 475 – Seminativo Arborato di classe 3, ha. 0.66.50,  
R.D. € 38,81 R.A. € 22,32

...non ha subito modifiche, la particella 474, in conseguenza dell'ampliamento del fabbricato oggetto del Lotto 1), è stata frazionata con la procedura di Frazionamento protocollo 2017/TV0028900 del 13 marzo 2017, e sostituita dalla seguente particella:

- Mappale 600 – Seminativo Arborato di classe 3, ha. 0.18.90,  
R.D. € 11,03 R.A. € 6,34

Il presente Lotto è stato alienato in data del 23 marzo 2017 con  
atto del Notaio Bianconi Maurizio rep. 111040.

In fede

Treviso, lì 21 luglio 2017

Il Perito

Geom. Giorgio Granello

Firmato da:  
GRANELLO GIORGIO  
Motivo:

Data: 21/07/2017 11:44:25