

\*\*\*\*\*  
**TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO**  
**FALLIMENTARE**

\*\*\*\*\*  
**Fallimento N. 242/2016**

\*\*\*\*\*  
**PERIZIA DI STIMA DEI BENI MOBILI STRUMENTALI E**  
**DELLE GIACENZE DI MAGAZZINO**

\*\*\*\*\*  
**GIUDICE DELEGATO: DOTT. A. FABBRO**  
**CURATORE: DOTT. M. VENDRAMIN**  
**PERITO STIMATORE: ING. M. RACITI CASTELLI**

\*\*\*\*\*  
***INDICE***

<b>1. INCARICO ED INTRODUZIONE .....</b>	<b>2</b>
<b>2. CRITERI DI VALUTAZIONE E SUDDIVISIONE DEI BENI</b> <b>ALL'INTERNO DEL PRESENTE ELABORATO .....</b>	<b>3</b>
<b>3. VALUTAZIONE DEI BENI PRESSO LA SEDE AZIENDALE DI SILEA</b> <b>(TV) .....</b>	<b>4</b>
<b>4. VALUTAZIONE DEI BENI PRESSO IL MAGAZZINO DI SILEA (TV)..</b> <b>.....</b>	<b>8</b>
<b>5. VALUTAZIONE DEGLI AUTOVEICOLI NON OGGETTO DI</b>	

**ing. Marco Raciti Castelli**  
Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A - 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Mobile +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

LOCAZIONE .....	11
6. VALUTAZIONE DEI BENI PRESSO IL MAGAZZINO DI RAGUSA ..	14
7. VALUTAZIONE DEI BENI PRESSO TERZI.....	18
8. BENI LA CUI PROPRIETÀ RISULTA RICONDUCIBILE A TERZI...	21
9. VALUTAZIONE DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO POSTO SULLA COPERTURA DELLA SEDE AZIENDALE DI SILEA (TV) .....	22
10. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE .....	25
11. ELENCO ALLEGATI.....	26

\*\*\* \*\*

\*\*\*

## 1. INCARICO ED INTRODUZIONE

Nel mese di novembre 2016 il dott. Massimo Vendramin, Curatore Fallimentare della ditta [REDACTED] affidava al sottoscritto ing. Marco Raciti Castelli, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° A3074, con studio presso Corte 40 - Viale Montegrappa n° 2/A in Treviso, l'incarico di perito stimatore dei beni mobili strumentali e delle giacenze di magazzino. Essi sono principalmente ubicati:

- presso la sede aziendale di Silea (TV);
- presso un capannone adibito a magazzino, sempre in Silea (TV);
- presso un capannone adibito a magazzino a Ragusa;
- singoli beni sono inoltre custoditi presso ditte ex clienti della fallita, in Italia e Germania.

Infine, il presente elaborato valuterà anche l'impianto fotovoltaico posto sulla copertura della sede aziendale di Silea (TV).

\*\*\*

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A - 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Mobile +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

## **2. CRITERI DI VALUTAZIONE E SUDDIVISIONE DEI BENI**

### **ALL'INTERNO DEL PRESENTE ELABORATO**

Al fine di conseguire la massima chiarezza e leggibilità, i beni oggetto di stima sono stati preliminarmente suddivisi in base alla loro collocazione e/o funzione, ovvero:

- beni presso la sede aziendale di Silea (TV). Questi ultimi risultano concessi in locazione alla ditta [REDACTED] che ha inoltre formulato un'offerta d'acquisto per gli stessi. Per tale motivo, si è in questa sede proceduto ad una doppia valutazione, sia d'uso che di realizzo;
- impianto fotovoltaico sulla copertura della sede aziendale di Silea (TV), per cui viene proposta una doppia valutazione, in modo tale da includere o escludere la possibilità di beneficiare dello scambio sul posto (oltre che, naturalmente, degli incentivi erogati dal G.S.E.);
- beni presso un capannone adibito a magazzino, sempre in Silea (TV), per cui viene proposta una valorizzazione di realizzo (parte di tali beni sono stati già venduti a cura della Procedura e, pertanto, saranno opportunamente evidenziati ed infine stralciati dalla valorizzazione finale);
- autoveicoli aziendali non rientranti in quelli concessi in locazione alla ditta [REDACTED];
- beni presso un capannone adibito a magazzino a Ragusa, per cui viene proposta una valorizzazione di realizzo (parte di tali beni sono stati già venduti a cura della Procedura e, pertanto, saranno opportunamente evidenziati ed infine stralciati dalla valorizzazione finale);
- beni presso ditte ex clienti della fallita, in Italia e Germania, per cui viene proposta una valorizzazione di realizzo.

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A - 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Mobile +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

Infine, è necessario considerare la specificità di alcuni beni, in particolare delle turbine (e della relativa componentistica accessoria) per la produzione di energia tramite l'elaborazione di portate di vapore. Si tratta infatti di componenti ad altissimo contenuto tecnologico e, pertanto, di grande valore economico. Ciò a patto di riuscire ad impiegarli, in ottemperanza alle loro specifiche tecniche, all'interno di impianti dedicati per la produzione di energia elettrica. Qualora questo non avvenisse, non essendo possibile altro impiego per tali componenti, essi dovranno essere stimati "a peso di ferro", con una conseguente drastica riduzione del loro valore. All'interno di ogni capitolo si procederà pertanto ad una doppia valorizzazione per tali beni, distinguendo fra valore di realizzo mantenendo comunque la funzione del componente e valore di realizzo "a peso".

\*\*\*

### **3. VALUTAZIONE DEI BENI PRESSO LA SEDE AZIENDALE DI SILEA (TV)**

Il presente capitolo è incentrato sui beni presenti presso la sede aziendale di Silea (TV), elencati in dettaglio nell'Allegato n° 1, ove sono indicati inoltre i riferimenti alla documentazione fotografica, contenuta nell'Allegato n° 0.

Essi sono stati inoltre suddivisi per comodità nelle seguenti tipologie funzionali:

- Attrezzatura e ricambi generici (ATT);
- Macchinari (MACC);
- Autoveicoli (AU);
- Mobili ed accessori per ufficio in generale (MOB);
- Apparecchiature elettroniche per ufficio (AE).

I beni risultano concessi in locazione alla ditta XXXXXXXXXX che ha formulato un'offerta d'acquisto per gli stessi. Pertanto, per il caso in esame, lo scrivente ha

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A - 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Mobile +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

provveduto ad una doppia valorizzazione, determinando:

a) **Valore d'Uso**, condizione corrispondente all'utilizzo delle medesime organizzazioni produttive e commerciali della società, che conservano in tal modo la loro completa valenza funzionale nel sito ove detti beni risultano in attualità ubicati;

b) **Valore di Realizzo**, condizione corrispondente alla dismissione dei beni mobili della società ed asporto con destinazione presso altre sedi, anche diversificate.

Lo scrivente si è inoltre attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare ricorrendo ai criteri di valutazione di seguito elencati:

- **Metodo Comparativo o del Mercato**, basato sul confronto fra i beni considerati ed altri simili oggetto di recente compravendita. Nell'applicazione del Metodo del Mercato è stato considerato il prezzo d'acquisto del bene, sia nuovo che usato, debitamente rettificato per tener conto dell'eventuale differenza in valore dovuta alla diversa condizione di utilità fra il bene stimato ed il bene disponibile sul mercato.

- **Metodo del Costo**, che esprime il costo che si verrebbe a sostenere per rimpiazzare un bene con uno nuovo avente le medesime caratteristiche ed utilità di quello considerato. Tale valore viene diminuito per tener conto di vari fattori, fra i quali l'utilizzabilità produttiva e l'appetibilità commerciale, il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale, l'eventuale necessità di adeguamento alla vigente normativa tecnico-infortunistica (per quanto visibile in immediata evidenza), l'eventuale presenza o mancanza di certificazioni e/o omologazioni di prodotto richieste (es. marcatura CE).

Inoltre, nello stimare il valore dei beni mobili con il Metodo del Costo, lo scrivente ha ritenuto opportuno considerare:

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Mobile +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

- a) il costo di ricostruzione del bene con uno nuovo di pari caratteristiche, capacità ed utilità;
- b) il costo di rimpiazzo della funzione, calcolato considerando le attuali tecnologie costruttive;
- c) il probabile anno di produzione/costruzione del bene;
- d) il grado di conservazione e deperimento fisico;
- e) il grado di obsolescenza funzionale;
- f) la probabile età e la vita residua prospettabile.

Si segnala in ogni caso la opportunità/necessità di far verificare la conformità degli apparati, macchinari, attrezzature ed accessori soggetti a collaudi e/o verifiche di conformità e/o verifiche periodiche in ottemperanza alla Legislazione vigente e/o ad eventuali Direttive di prodotto (es. Direttiva Macchine, ecc.), ovvero attinenti alle competenze e verifiche di esercizio (es. SPISAL / INAIL / USL / VVF / ecc.), in quanto la documentazione di corretta installazione e/o collaudo e/o uso e/o manutenzione e/o rispondenza alle normative potrebbe non risultare completa e/o adeguata. Si precisa che detta conformità non è stata oggetto di verifica specifica, in quanto esulante dall'incarico assegnato e, pertanto, non può essere determinata/certificata nella presente sede.

Si ribadisce ad ogni modo che la valutazione dei beni, qualunque sia il metodo estimativo ed il criterio adottato, è stata unicamente condotta sulla base dell'ispezione visiva in condizioni "statiche", non essendovi la possibilità di eseguire prove funzionali di macchine ed impianti in grado di attestarne la piena funzionalità (ancorché lo scrivente abbia avuto modo di accertare un certo numero di macchinari in apparente regolare funzionamento), né di verifiche sulla sicurezza (non oggetto del presente incarico) che pertanto devono essere condotte, secondo

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Mobile +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

norma, dal futuro utilizzatore. Ne deriva che l'eventuale acquisizione degli stessi, come avviene normalmente in sede d'Asta Giudiziaria, non potrà che seguire i dettami del "visto e piaciuto", non essendo appunto possibile stabilire garanzie sullo stato di funzionamento e sicurezza.

Pertanto, esaminati i beni mobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, quantomeno per quanto visivamente rilevabile prevalentemente in condizioni di "staticità", tenuto conto dell'utilizzabilità produttiva e dell'appetibilità commerciale, dello stato di conservazione e del grado di obsolescenza degli stessi, considerata la funzione specifica dei beni, tenuto conto infine di ogni altro elemento che potrebbe influenzare la stima, qui compreso il rispetto o meno della vigente normativa tecnico-infortunistica (nei termini sopra illustrati) e la possibilità di dover procedere a bonifica degli stessi, lo scrivente **ritiene di poter stimare i più probabili Valore d'Uso e Valore di Realizzo al netto dell'I.V.A.** dei beni elencati dettagliatamente nell'Allegato n° 1 come riportato qui di seguito (per maggiori dettagli vedere l'Allegato richiamato):

### **BENI PRESSO LA SEDE AZIENDALE DI SILEA**

Descrizione	Valorizzazione d'Uso
Attrezzatura e ricambi generici (ATT)	€ 10.915,00
Macchinari (MACC)	€ 1.980,00
Autoveicoli (AU)	€ 21.000,00
Mobili ed accessori per ufficio in generale (MOB)	€ 17.336,00
Apparecchiature elettroniche per ufficio (AE)	€ 5.545,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 56.776,00</b>

\*\*\*

Descrizione	Valorizzazione di Realizzo
-------------	----------------------------

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Mobile +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

Attrezzatura e ricambi generici (ATT)	€ 5.249,00
Macchinari (MACC)	€ 1.370,00
Autoveicoli (AU)	€ 21.000,00
Mobili ed accessori per ufficio in generale (MOB)	€ 6.633,00
Apparecchiature elettroniche per ufficio (AE)	€ 2.396,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 36.648,00</b>

\*\*\*

#### **4. VALUTAZIONE DEI BENI PRESSO IL MAGAZZINO DI SILEA (TV)**

Il presente capitolo è incentrato sui beni presenti presso un capannone, sito in Silea (TV) vicino alla sede aziendale ed adibito a deposito/magazzino. Tali beni sono elencati in dettaglio nell'Allegato n° 2, ove sono indicati inoltre i riferimenti alla documentazione fotografica, contenuta nell'Allegato n° 0.

Essi sono stati inoltre suddivisi per comodità nelle seguenti tipologie funzionali:

- Attrezzatura e ricambi generici (ATT); fra questi beni è stato inoltre estrapolato un lotto di materiale elettrico, richiamato e valorizzato nell'Allegato n° 2 e dettagliatamente descritto nell'Allegato n° 3;
- Macchinari (MACC);
- Rifiuti (RIF), per cui è stato stimato un costo di smaltimento (evidenziato in colore rosso nei tabulati dell'Allegato n° 2) od, eventualmente, il valore residuo (nel caso di elementi in ferro).

Per il caso in esame, lo scrivente ha provveduto ad una Valorizzazione di Realizzo, condizione corrispondente alla dismissione dei beni mobili della società ed asporto con destinazione presso altre sedi, anche diversificate.

Lo scrivente si è inoltre attenuto a metodi e principi valutativi di generale

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A - 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Mobile +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)



accettazione, in particolare ricorrendo ai criteri di valutazione di seguito elencati:

- Metodo Comparativo o del Mercato, basato sul confronto fra i beni considerati ed altri simili oggetto di recente compravendita. Nell'applicazione del Metodo del Mercato è stato considerato il prezzo d'acquisto del bene, sia nuovo che usato, debitamente rettificato per tener conto dell'eventuale differenza in valore dovuta alla diversa condizione di utilità fra il bene stimato ed il bene disponibile sul mercato.

- Metodo del Costo, che esprime il costo che si verrebbe a sostenere per rimpiazzare un bene con uno nuovo avente le medesime caratteristiche ed utilità di quello considerato. Tale valore viene diminuito per tener conto di vari fattori, fra i quali l'utilizzabilità produttiva e l'appetibilità commerciale, il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale, l'eventuale necessità di adeguamento alla vigente normativa tecnico-infortunistica (per quanto visibile in immediata evidenza), l'eventuale presenza o mancanza di certificazioni e/o omologazioni di prodotto richieste (es. marcatura CE).

Inoltre, nello stimare il valore dei beni mobili con il Metodo del Costo, lo scrivente ha ritenuto opportuno considerare:

- a) il costo di ricostruzione del bene con uno nuovo di pari caratteristiche, capacità ed utilità;
- b) il costo di rimpiazzo della funzione, calcolato considerando le attuali tecnologie costruttive;
- c) il probabile anno di produzione/costruzione del bene;
- d) il grado di conservazione e deperimento fisico;
- e) il grado di obsolescenza funzionale;
- f) la probabile età e la vita residua prospettabile.

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A - 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Mobile +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

Si segnala in ogni caso la opportunità/necessità di far verificare la conformità degli apparati, macchinari, attrezzature ed accessori soggetti a collaudi e/o verifiche di conformità e/o verifiche periodiche in ottemperanza alla Legislazione vigente e/o ad eventuali Direttive di prodotto (es. Direttiva Macchine, ecc.), ovvero attinenti alle competenze e verifiche di esercizio (es. SPISAL / INAIL / USL / VVF / ecc.), in quanto la documentazione di corretta installazione e/o collaudo e/o uso e/o manutenzione e/o rispondenza alle normative potrebbe non risultare completa e/o adeguata. Si precisa che detta conformità non è stata oggetto di verifica specifica, in quanto esulante dall'incarico assegnato, e, pertanto, non può essere determinata/certificata nella presente sede.

Si ribadisce ad ogni modo che la valutazione dei beni, qualunque sia il metodo estimativo ed il criterio adottato, è stata unicamente condotta sulla base dell'ispezione visiva in condizioni "statiche", non essendovi la possibilità di eseguire prove funzionali di macchine ed impianti in grado di attestarne la piena funzionalità (ancorché lo scrivente abbia avuto modo di accertare un certo numero di macchinari in apparente regolare funzionamento), né di verifiche sulla sicurezza (non oggetto del presente incarico) che pertanto devono essere condotte, secondo norma, dal futuro utilizzatore. Ne deriva che l'eventuale acquisizione degli stessi, come avviene normalmente in sede d'Asta Giudiziaria, non potrà che seguire i dettami del "visto e piaciuto", non essendo appunto possibile stabilire garanzie sullo stato di funzionamento e sicurezza.

Si segnala che **il gruppo "ORC completo di ausiliari", valutato dallo scrivente 90.000,00 € al netto dell'I.V.A., è già stato venduto a cura della Procedura e, pertanto, pur essendo inserito all'interno dell'Allegato n° 2, non verrà ulteriormente conteggiato nel presente capitolo.**

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A - 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Mobile +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

Esaminati dunque i beni mobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, quantomeno per quanto visivamente rilevabile prevalentemente in condizioni di "staticità", tenuto conto dell'utilizzabilità produttiva e dell'appetibilità commerciale, dello stato di conservazione e del grado di obsolescenza degli stessi, considerata la funzione specifica dei beni, tenuto conto infine di ogni altro elemento che potrebbe influenzare la stima, qui compreso il rispetto o meno della vigente normativa tecnico-infortunistica (nei termini sopra illustrati) e la possibilità di dover procedere a bonifica degli stessi, lo scrivente **ritiene di poter stimare il più probabile Valore di Realizzo al netto dell'I.V.A.** dei beni elencati dettagliatamente nell'**Allegato n° 2** come riportato qui di seguito (per maggiori dettagli vedere l'Allegato richiamato):

### **BENI PRESSO IL MAGAZZINO DI SILEA**

Descrizione	Valorizzazione di Realizzo
Attrezzatura e ricambi generici (ATT)	€ 12.250,00
Macchinari (MACC)	€ 3.950,00
Rifiuti (RIF)	€ -680,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 15.520,00</b>

\*\*\*

### **5. VALUTAZIONE DEGLI AUTOVEICOLI NON OGGETTO DI LOCAZIONE**

Il presente capitolo è incentrato sugli autoveicoli non oggetto di locazione, che appaiono generalmente caratterizzati da un chilometraggio piuttosto elevato. Tali beni sono elencati in dettaglio nell'**Allegato n° 4**, ove sono indicati inoltre i riferimenti alla documentazione fotografica, contenuta nell'**Allegato n° 0**.

Lo scrivente si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A - 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Mobile +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

particolare ricorrendo ai criteri di valutazione di seguito elencati:

- **Metodo Comparativo o del Mercato**, basato sul confronto fra i beni considerati ed altri simili oggetto di recente compravendita. Nell'applicazione del Metodo del Mercato è stato considerato il prezzo d'acquisto del bene, sia nuovo che usato, debitamente rettificato per tener conto dell'eventuale differenza in valore dovuta alla diversa condizione di utilità fra il bene stimato ed il bene disponibile sul mercato.

- **Metodo del Costo**, che esprime il costo che si verrebbe a sostenere per rimpiazzare un bene con uno nuovo avente le medesime caratteristiche ed utilità di quello considerato. Tale valore viene diminuito per tener conto di vari fattori, fra i quali l'utilizzabilità produttiva e l'appetibilità commerciale, il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale, l'eventuale necessità di adeguamento alla vigente normativa tecnico-infortunistica (per quanto visibile in immediata evidenza), l'eventuale presenza o mancanza di certificazioni e/o omologazioni di prodotto richieste (es. marcatura CE).

Inoltre, nello stimare il valore dei beni mobili con il Metodo del Costo, lo scrivente ha ritenuto opportuno considerare:

- a) il costo di ricostruzione del bene con uno nuovo di pari caratteristiche, capacità ed utilità;
- b) il costo di rimpiazzo della funzione, calcolato considerando le attuali tecnologie costruttive;
- c) il probabile anno di produzione/costruzione del bene;
- d) il grado di conservazione e deperimento fisico;
- e) il grado di obsolescenza funzionale;
- f) la probabile età e la vita residua prospettabile.

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A - 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Mobile +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

Si segnala in ogni caso la opportunità/necessità di far verificare la conformità degli apparati, macchinari, attrezzature ed accessori soggetti a collaudi e/o verifiche di conformità e/o verifiche periodiche in ottemperanza alla Legislazione vigente e/o ad eventuali Direttive di prodotto (es. Direttiva Macchine, ecc.), ovvero attinenti alle competenze e verifiche di esercizio (es. SPISAL / INAIL / USL / VVF / ecc.), in quanto la documentazione di corretta installazione e/o collaudo e/o uso e/o manutenzione e/o rispondenza alle normative potrebbe non risultare completa e/o adeguata. Si precisa che detta conformità non è stata oggetto di verifica specifica, in quanto esulante dall'incarico assegnato, e, pertanto, non può essere determinata/certificata nella presente sede.

Si ribadisce ad ogni modo che la valutazione dei beni, qualunque sia il metodo estimativo ed il criterio adottato, è stata unicamente condotta sulla base dell'ispezione visiva in condizioni "statiche", non essendovi la possibilità di eseguire prove funzionali di macchine ed impianti in grado di attestarne la piena funzionalità (ancorché lo scrivente abbia avuto modo di accertare veicoli in apparente regolare funzionamento), né di verifiche sulla sicurezza (non oggetto del presente incarico) che pertanto devono essere condotte, secondo norma, dal futuro utilizzatore. Ne deriva che l'eventuale acquisizione degli stessi, come avviene normalmente in sede d'Asta Giudiziaria, non potrà che seguire i dettami del "visto e piaciuto", non essendo appunto possibile stabilire garanzie sullo stato di funzionamento e sicurezza.

Esaminati dunque i beni mobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, quantomeno per quanto visivamente rilevabile prevalentemente in condizioni di "staticità", tenuto conto dell'utilizzabilità produttiva e dell'appetibilità commerciale, dello stato di conservazione e del grado di obsolescenza degli stessi,

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A - 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Mobile +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

considerata la funzione specifica dei beni, tenuto conto infine di ogni altro elemento che potrebbe influenzare la stima, qui compreso il rispetto o meno della vigente normativa tecnico-infortunistica (nei termini sopra illustrati) e la possibilità di dover procedere a bonifica degli stessi, lo scrivente **ritiene di poter stimare il più probabile Valore di Realizzo al netto dell'I.V.A.** dei beni elencati dettagliatamente nell'Allegato n° 4 come riportato qui di seguito (per maggiori dettagli vedere l'Allegato richiamato):

### **AUTOVEICOLI**

Descrizione	Valorizzazione di Realizzo
Autoveicoli (AU)	€ 6.100,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 6.100,00</b>

\*\*\*

### **6. VALUTAZIONE DEI BENI PRESSO IL MAGAZZINO DI RAGUSA**

Il presente capitolo è incentrato sui beni presenti presso un capannone, sito in Ragusa ed adibito a deposito/magazzino. Tali beni sono elencati in dettaglio nell'Allegato n° 5, ove sono indicati inoltre i riferimenti alla documentazione fotografica, contenuta nell'Allegato n° 0.

Essi sono stati inoltre suddivisi per comodità nelle seguenti tipologie funzionali:

- Attrezzatura e ricambi generici (ATT);
- Macchinari (MACC).

Per il caso in esame, lo scrivente ha provveduto ad una Valorizzazione di Realizzo, condizione corrispondente alla dismissione dei beni mobili della società ed asporto con destinazione presso altre sedi, anche diversificate.

Lo scrivente si è inoltre attenuto a metodi e principi valutativi di generale

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Mobile +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

accettazione, in particolare ricorrendo ai criteri di valutazione di seguito elencati:

- Metodo Comparativo o del Mercato, basato sul confronto fra i beni considerati ed altri simili oggetto di recente compravendita. Nell'applicazione del Metodo del Mercato è stato considerato il prezzo d'acquisto del bene, sia nuovo che usato, debitamente rettificato per tener conto dell'eventuale differenza in valore dovuta alla diversa condizione di utilità fra il bene stimato ed il bene disponibile sul mercato.

- Metodo del Costo, che esprime il costo che si verrebbe a sostenere per rimpiazzare un bene con uno nuovo avente le medesime caratteristiche ed utilità di quello considerato. Tale valore viene diminuito per tener conto di vari fattori, fra i quali l'utilizzabilità produttiva e l'appetibilità commerciale, il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale, l'eventuale necessità di adeguamento alla vigente normativa tecnico-infortunistica (per quanto visibile in immediata evidenza), l'eventuale presenza o mancanza di certificazioni e/o omologazioni di prodotto richieste (es. marcatura CE).

Inoltre, nello stimare il valore dei beni mobili con il Metodo del Costo, lo scrivente ha ritenuto opportuno considerare:

- a) il costo di ricostruzione del bene con uno nuovo di pari caratteristiche, capacità ed utilità;
- b) il costo di rimpiazzo della funzione, calcolato considerando le attuali tecnologie costruttive;
- c) il probabile anno di produzione/costruzione del bene;
- d) il grado di conservazione e deperimento fisico;
- e) il grado di obsolescenza funzionale;
- f) la probabile età e la vita residua prospettabile.

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A - 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Mobile +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

Si segnala in ogni caso la opportunità/necessità di far verificare la conformità degli apparati, macchinari, attrezzature ed accessori soggetti a collaudi e/o verifiche di conformità e/o verifiche periodiche in ottemperanza alla Legislazione vigente e/o ad eventuali Direttive di prodotto (es. Direttiva Macchine, ecc.), ovvero attinenti alle competenze e verifiche di esercizio (es. SPISAL / INAIL / USL / VVF / ecc.), in quanto la documentazione di corretta installazione e/o collaudo e/o uso e/o manutenzione e/o rispondenza alle normative potrebbe non risultare completa e/o adeguata. Si precisa che detta conformità non è stata oggetto di verifica specifica, in quanto esulante dall'incarico assegnato, e, pertanto, non può essere determinata/certificata nella presente sede.

Si ribadisce ad ogni modo che la valutazione dei beni, qualunque sia il metodo estimativo ed il criterio adottato, è stata unicamente condotta sulla base dell'ispezione visiva in condizioni "statiche", non essendovi la possibilità di eseguire prove funzionali di macchine ed impianti in grado di attestarne la piena funzionalità (ancorché lo scrivente abbia avuto modo di accertare un certo numero di macchinari in apparente regolare funzionamento), né di verifiche sulla sicurezza (non oggetto del presente incarico) che pertanto devono essere condotte, secondo norma, dal futuro utilizzatore. Ne deriva che l'eventuale acquisizione degli stessi, come avviene normalmente in sede d'Asta Giudiziaria, non potrà che seguire i dettami del "visto e piaciuto", non essendo appunto possibile stabilire garanzie sullo stato di funzionamento e sicurezza.

**Si segnala che i beni identificati dalle foto da 490 a 497, valutati complessivamente dallo scrivente 15.000,00 € al netto dell'I.V.A., sono già stati venduti a cura della Procedura e, pertanto, pur essendo inseriti all'interno dell'Allegato n° 5, non verranno ulteriormente conteggiati nel presente**

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A - 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Mobile +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)



**capitolo.**

Esaminati dunque i beni mobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, quantomeno per quanto visivamente rilevabile prevalentemente in condizioni di "staticità", tenuto conto dell'utilizzabilità produttiva e dell'appetibilità commerciale, dello stato di conservazione e del grado di obsolescenza degli stessi, considerata la funzione specifica dei beni, tenuto conto infine di ogni altro elemento che potrebbe influenzare la stima, qui compreso il rispetto o meno della vigente normativa tecnico-infortunistica (nei termini sopra illustrati) e la possibilità di dover procedere a bonifica degli stessi, lo scrivente **ritiene di poter stimare il più probabile Valore di Realizzo al netto dell'I.V.A.** dei beni elencati dettagliatamente nell'Allegato n° 5 come riportato qui di seguito (per maggiori dettagli vedere l'Allegato richiamato):

### **BENI PRESSO IL MAGAZZINO DI RAGUSA**

<b>Descrizione</b>	<b>Valorizzazione di Realizzo</b>
Attrezzatura e ricambi generici (ATT)	€ 6.000,00
Macchinari (MACC)	€ 169.700,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 175.700,00</b>

\*\*\*

Si segnala tuttavia che la turbina a vapore marca "Energent" ed il relativo skid rientrano fra quei **componenti ad altissimo contenuto tecnologico e, pertanto, di grande valore economico a patto di riuscire ad impiegarli, in ottemperanza alle loro specifiche tecniche, all'interno di impianti dedicati per la produzione di energia elettrica. Qualora questo non avvenisse, non essendo possibile altro impiego per tali componenti, essi dovranno essere stimati "a peso"** (o, nella migliore delle ipotesi, come potenziali pezzi di ricambio) con una conseguente

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A - 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Mobile +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

drastica riduzione del loro valore, come riportato nell'Allegato n° 5. In tale scenario, infatti:

- il valore della turbina a vapore marca "Energent" crollerebbe **da 20.000,00 € a soli 50,00 €** (ovvero, il mero valore del metallo di cui è composta);
- il valore del relativo skid scenderebbe da **10.000,00 € a 2.500,00 €** (nell'ipotesi di poter recuperare alcuni pezzi di ricambio per installazioni simili).

\*\*\*

## **7. VALUTAZIONE DEI BENI PRESSO TERZI**

Il presente capitolo è incentrato sui beni custoditi presso ditte ex clienti della fallita, in Italia e Germania, elencati in dettaglio nell'Allegato n° 6. Si precisa che, su indicazione della Procedura, lo scrivente non ha visionato tali beni (dal momento che ciò avrebbe richiesto l'esecuzione di diverse trasferte in Italia e Germania), la cui valutazione viene pertanto proposta meramente sulla base delle descrizioni fornite da parte del Liquidatore della fallita Ing. Dorigati.

Per i beni in esame, appartenenti alla tipologia funzionale dei Macchinari (MACC), lo scrivente ha provveduto ad una Valorizzazione di Realizzo, condizione corrispondente alla dismissione dei beni mobili della società ed asporto con destinazione presso altre sedi, anche diversificate.

Lo scrivente si è inoltre attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare ricorrendo ai criteri di valutazione di seguito elencati:

- Metodo Comparativo o del Mercato, basato sul confronto fra i beni considerati ed altri simili oggetto di recente compravendita. Nell'applicazione del Metodo del Mercato è stato considerato il prezzo d'acquisto del bene, sia nuovo che usato, debitamente rettificato per tener conto dell'eventuale differenza in valore

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Mobile +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

dovuta alla diversa condizione di utilità fra il bene stimato ed il bene disponibile sul mercato.

- Metodo del Costo, che esprime il costo che si verrebbe a sostenere per rimpiazzare un bene con uno nuovo avente le medesime caratteristiche ed utilità di quello considerato. Tale valore viene diminuito per tener conto di vari fattori, fra i quali l'utilizzabilità produttiva e l'appetibilità commerciale, il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale, l'eventuale necessità di adeguamento alla vigente normativa tecnico-infortunistica (per quanto visibile in immediata evidenza), l'eventuale presenza o mancanza di certificazioni e/o omologazioni di prodotto richieste (es. marcatura CE).

Inoltre, nello stimare il valore dei beni mobili con il Metodo del Costo, lo scrivente ha ritenuto opportuno considerare:

- a) il costo di ricostruzione del bene con uno nuovo di pari caratteristiche, capacità ed utilità;
- b) il costo di rimpiazzo della funzione, calcolato considerando le attuali tecnologie costruttive;
- c) il probabile anno di produzione/costruzione del bene;
- d) il grado di conservazione e deperimento fisico;
- e) il grado di obsolescenza funzionale;
- f) la probabile età e la vita residua prospettabile.

Si segnala in ogni caso la opportunità/necessità di far verificare la conformità degli apparati, macchinari, attrezzature ed accessori soggetti a collaudi e/o verifiche di conformità e/o verifiche periodiche in ottemperanza alla Legislazione vigente e/o ad eventuali Direttive di prodotto (es. Direttiva Macchine, ecc.), ovvero attinenti alle competenze e verifiche di esercizio (es. SPISAL / INAIL / USL / VVF / ecc.), in

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Mobile +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

quanto la documentazione di corretta installazione e/o collaudo e/o uso e/o manutenzione e/o rispondenza alle normative potrebbe non risultare completa e/o adeguata. Si precisa che detta conformità non è stata oggetto di verifica specifica, in quanto esulante dall'incarico assegnato, e, pertanto, non può essere determinata/certificata nella presente sede.

Si ribadisce ad ogni modo che la valutazione dei beni, qualunque sia il metodo estimativo ed il criterio adottato, è stata unicamente condotta sulla base delle descrizioni fornite allo scrivente, non essendovi la possibilità di eseguire prove funzionali di macchine ed impianti in grado di attestarne la piena funzionalità, né di verifiche sulla sicurezza (non oggetto del presente incarico) che pertanto devono essere condotte, secondo norma, dal futuro utilizzatore. Ne deriva che l'eventuale acquisizione degli stessi, come avviene normalmente in sede d'Asta Giudiziaria, non potrà che seguire i dettami del "visto e piaciuto", non essendo appunto possibile stabilire garanzie sullo stato di funzionamento e sicurezza.

Esaminati dunque i beni mobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, quantomeno per quanto risulta dalle descrizioni e dalle relative schede tecniche, tenuto conto dell'utilizzabilità produttiva e dell'appetibilità commerciale, dello stato di conservazione e del grado di obsolescenza degli stessi, considerata la funzione specifica dei beni, tenuto conto infine di ogni altro elemento che potrebbe influenzare la stima, qui compreso il rispetto o meno della vigente normativa tecnico-infortunistica (nei termini sopra illustrati) e la possibilità di dover procedere a bonifica degli stessi, lo scrivente **ritiene di poter stimare il più probabile Valore**

**di Realizzo al netto dell'I.V.A.** dei beni elencati dettagliatamente nell'Allegato n° 6 come riportato qui di seguito (per maggiori dettagli vedere l'Allegato richiamato):

### **BENI PRESSO TERZI**

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Mobile +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

Descrizione	Valorizzazione di Realizzo
Macchinari (MACC)	€ 140.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 140.000,00</b>

\*\*\*

Si segnala tuttavia che tutti i beni in esame rientrano fra quei **componenti ad altissimo contenuto tecnologico e, pertanto, di grande valore economico a patto di riuscire ad impiegarli, in ottemperanza alle loro specifiche tecniche, all'interno di impianti dedicati per la produzione di energia elettrica. Qualora questo non avvenisse, non essendo possibile altro impiego per tali componenti, essi dovranno essere stimati "a peso"** (o, nella migliore delle ipotesi, come potenziali pezzi di ricambio) con una conseguente drastica riduzione del loro valore, come riportato nell'Allegato n° 6. In tale scenario, infatti:

- il valore della turbina a vapore marca "Technopa" da 90 kW nominali crollerebbe **da 70.000,00 € a soli 50,00 €** (ovvero, il mero valore del metallo di cui è composta);
- il valore della turbina a vapore marca "Technopa" da 60 kW nominali crollerebbe **da 60.000,00 € a soli 50,00 €** (ovvero, il mero valore del metallo di cui è composta);
- il valore dello skid della turbina a vapore marca "Energent", comprensivo di accessori, scenderebbe **da 10.000,00 € a 2.500,00 €** (nell'ipotesi di poter recuperare alcuni pezzi di ricambio per installazioni similari).

\*\*\*

### **8. BENI LA CUI PROPRIETÀ RISULTA RICONDUCIBILE A TERZI**

L'Allegato n° 7 (cui è da aggiungere anche il solo serbatoio di cui al riferimento

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A - 31100 Treviso

Tel/Fax +39-0422-260333 - Mobile +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

fotografico n° 483, riportato all'interno dell'Allegato n° 5, ivi valorizzato in quanto ancora parzialmente pieno di fluido operativo) riporta l'elenco dettagliato dei beni la cui proprietà risulta plausibilmente riconducibile a terzi. Nessuna valutazione economica è stata effettuata su di essi dallo scrivente.

Si segnala infine che presso il capannone di Silea (TV) sono presenti anche alcuni beni appartenenti al Fallimento [REDACTED] (N. 241/2016), che non sono stati considerati nella redazione del presente elaborato.

\*\*\*

## **9. VALUTAZIONE DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO POSTO SULLA COPERTURA DELLA SEDE AZIENDALE DI SILEA (TV)**

Sulla copertura della sede aziendale risulta installato un impianto fotovoltaico di potenza pari a 18,30 kWp, entrato in esercizio in data 23/12/2008 ed operante in regime di scambio sul posto. I moduli fotovoltaici sono orientati a 150° rispetto al nord, con un angolo di "tilt" pari a circa 30° rispetto all'orizzonte.

L'impianto gode della concessione, da parte del G.S.E., di una tariffa incentivante (di cui al D.M. 19/02/2007) pari a 0,42 €/kWh prodotto, per una durata di 20 anni a decorrere dal 23/12/2008 (e dunque fino al 22/12/2028).

Dall'analisi dei tabulati presenti nel sito del G.S.E. risulta che, dalla data di attivazione al 31/12/2016 (dunque in 8 anni di attività), l'impianto ha prodotto 174.043 kWh, per un incentivo complessivo pari a:

$$174.043 \text{ kWh} \times 0,42 \text{ €/kWh} = 73.098,06 \text{ €}$$

ovvero **circa 9.100,00 €/anno.**

Sempre dall'analisi dei tabulati presenti nel sito del G.S.E., risulta che lo scambio sul posto ha reso 4.555,53 € in 8 anni, ovvero circa **circa 550,00 €/anno.**

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Mobile +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

L'impianto risulta acquistato tramite un mutuo di durata pari a 180 mesi, contratto con la Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A., per l'intero importo dello stesso, pari a 120.000,00 €, che risultano ad oggi solo in parte saldati. Ad ogni modo, su indicazione della curatela, le valorizzazioni che verranno presentate nel seguito non considereranno eventuali somme residue eventualmente spettanti alla Cassa di Risparmio del Veneto S.p.A.

Sulla base di tutto quanto sopra riportato, in considerazione del fatto che l'impianto potrà comunque continuare a generare corrente elettrica anche successivamente alla scadenza dell'incentivo (seppur in condizioni di efficienza via via ridotta, stante il trascorrere del tempo), dalla considerazione di potenziali ulteriori oneri derivanti dalla necessità di adeguamento tecnico-normativo (attualmente di difficile previsione, stante il lungo lasso di tempo di potenziale operatività dell'impianto) e dell'aleatorietà comunque insita nel processo di attualizzazione su un lasso di tempo particolarmente lungo, ipotizzando:

- un costo medio complessivo di manutenzione ordinaria e straordinaria (nell'ipotesi di dover procedere, nell'arco dei prossimi 11,5 anni, alla sostituzione ed all'aggiornamento di alcuni componenti dell'impianto), oltre che di assicurazione, pari a 1.300,00 €/anno;
- un tasso di attualizzazione pari al 5%;
- **di poter continuare a beneficiare dello scambio sul posto,**

sulla base dei dati sopra esposti, **è plausibile ipotizzare un valore (attualizzato) al netto dell'I.V.A. dell'impianto pari a circa 70.000,00 €,** come dettagliatamente calcolato nell'Allegato n° 8.

Sulla base delle medesime premesse del punto precedente, ma ipotizzando invece:

- un costo medio complessivo di manutenzione ordinaria e straordinaria

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Mobile +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

(nell'ipotesi di dover procedere, nell'arco dei prossimi 11,5 anni, alla sostituzione ed all'aggiornamento di alcuni componenti dell'impianto), oltre che di assicurazione, pari a 1.300,00 €/anno;

- un tasso di attualizzazione pari al 5%;
- **di non poter ulteriormente beneficiare dello scambio sul posto.**

sulla base dei dati sopra esposti, **è plausibile ipotizzare un valore (attualizzato) al netto dell'I.V.A. dell'impianto pari a circa 65.000,00 €**, come dettagliatamente calcolato nell'Allegato n° 9.

Si segnala in ogni caso la opportunità/necessità di far verificare la conformità degli apparati, macchinari, attrezzature ed accessori soggetti a collaudi e/o verifiche di conformità e/o verifiche periodiche in ottemperanza alla Legislazione vigente e/o ad eventuali Direttive di prodotto (es. Direttiva Macchine, ecc.), ovvero attinenti alle competenze e verifiche di esercizio (es. SPISAL / INAIL / USL / VVF / ecc.), in quanto la documentazione di corretta installazione e/o collaudo e/o uso e/o manutenzione e/o rispondenza alle normative potrebbe non risultare completa e/o adeguata. Si precisa che detta conformità non è stata oggetto di verifica specifica, in quanto esulante dall'incarico assegnato, e, pertanto, non può essere determinata/certificata nella presente sede.

Si ribadisce ad ogni modo che la valutazione del bene è stata unicamente condotta sulla base dell'ispezione visiva (per quanto visibile di un bene che, in prevalenza, risulta installato sulla copertura della sede aziendale e solamente in minima parte all'interno di un vano tecnico dedicato), non essendovi la possibilità di eseguire prove funzionali in grado di attestarne la piena funzionalità (ancorché lo scrivente abbia avuto modo di accertare l'apparente regolare funzionamento dell'impianto), né di verifiche sulla sicurezza (non oggetto del presente incarico) che pertanto devono

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Mobile +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)



essere condotte, secondo norma, dal futuro utilizzatore. Ne deriva che l'eventuale acquisizione del bene, come avviene normalmente in sede d'Asta Giudiziaria, non potrà che seguire i dettami del "visto e piaciuto", non essendo appunto possibile stabilire garanzie sullo stato di funzionamento e sicurezza.

In conclusione, lo scrivente **ritiene di poter stimare il più probabile Valore al netto dell'I.V.A.** dell'impianto fotovoltaico, nelle due ipotesi dettagliatamente descritte nell'Allegato n° 8 e nell'Allegato n° 8, come riportato qui di seguito (per maggiori dettagli vedere gli Allegati richiamati):

### **IMPIANTO FOTOVOLTAICO**

<b>Ipotesi</b>	<b>Valorizzazione</b>
Con scambio sul posto	<b>€ 70.000,00</b>
Senza scambio sul posto	<b>€ 65.000,00</b>

\*\*\*

### **10. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Sulla base di tutto quanto riportato nei precedenti capitoli, il prospetto che segue riassume per comodità le valorizzazioni proposte:

### **RIEPILOGO BENI**

<b>Descrizione</b>	<b>Valorizzazione</b>
Beni presso la sede aziendale di Silea (TV):	<b>€ 56.776,00</b> (uso)
Beni presso la sede aziendale di Silea (TV):	<b>€ 36.648,00</b> (realizzo)
Beni presso il magazzino di Silea (TV):	<b>€ 15.520,00</b> (realizzo)
oltre a beni già venduti per:	€ 90.000,00 (realizzo)
Autoveicoli non oggetto di locazione:	<b>€ 6.100,00</b>
Beni presso il magazzino di Ragusa:	<b>€ 175.700,00<sup>(*)</sup></b> (realizzo)
oltre a beni già venduti stimati:	€ 15.000,00 (realizzo)

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A - 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Mobile +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

Beni presso terzi: € 140.000,00<sup>(\*)</sup> (realizzo)

Impianto fotovoltaico sulla copertura della sede di Silea

nell'ipotesi di mantenere lo scambio sul posto : € 70.000,00

in caso contrario: € 65.000,00

(\*) Nell'ipotesi di reimpiego dei beni ad altissimo contenuto tecnologico in  
ottemperanza alle loro specifiche tecniche.

\*\*\*

## 11. ELENCO ALLEGATI

Allegato n° 0 documentazione fotografica;

Allegato n° 1 beni presenti presso la sede aziendale di Silea (TV);

Allegato n° 2 beni presso il magazzino di Silea (TV);

Allegato n° 3 descrizione dettagliata del lotto di materiale elettrico;

Allegato n° 4 autoveicoli non oggetto di locazione;

Allegato n° 5 beni presso il magazzino di Ragusa;

Allegato n° 6 beni presso terzi;

Allegato n° 7 beni la cui proprietà risulta riconducibile a terzi;

Allegato n° 8 attualizzazione dei costi e dei ricavi per l'impianto fotovoltaico,  
nell'ipotesi di poter continuare a beneficiare dello scambio sul  
posto;

Allegato n° 9 attualizzazione dei costi e dei ricavi per l'impianto fotovoltaico,  
nell'ipotesi di non poter continuare a beneficiare dello scambio  
sul posto.

\*\* \*\*

Treviso, li 23/05/2017

*Il Perito incaricato*

*ing. Marco Raciti Castelli*

**ing. Marco Raciti Castelli**

Corte 40, V.le Montegrappa, 2/A – 31100 Treviso  
Tel/Fax +39-0422-260333 - Mobile +39-320-7179239 - [marco.raciticastelli@ingpec.eu](mailto:marco.raciticastelli@ingpec.eu)

TRIBUNALE DI TREVISO

Fallimento a carico della ditta:

**[REDACTED]**

N.113/2017

Giudice delegato: dott.ssa Rossi Elena

Curatore della procedura: dott. Crisanti Luca

\*\*\*\*

RELAZIONE DI STIMA

dei beni immobili di proprietà della ditta fallita siti nel  
Comune di SILEA (Tv)

\*\*\*\*

A seguito dell'incarico ricevuto dal Curatore della procedura dott. Luca Crisanti di valutare i beni immobili di proprietà della soc. Immobiliare Sile srl e situati nel Comune di Silea (Tv), il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni, perito del Tribunale di Treviso, ha eseguito le necessarie verifiche e gli accertamenti degli immobili di proprietà della ditta fallita.

Ha pertanto effettuato le visure presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso - Servizi Catastali - Catasto Fabbricati e Catasto Terreni - richiedendo le mappe catastali della zona (mappe digitali), le visure catastali dei beni e le planimetrie catastali degli immobili.

Ha quindi effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso - Servizi Pubblicità Immobiliare, già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, le visure delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni.

Ha poi svolto gli accessi e gli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico di Silea

(Tv) con recupero dei progetti, delle concessioni edilizie dei fabbricati e di altri documenti tecnico-amministrativi utili alla relazione peritale.


Ha inoltre effettuato ricerche degli atti di provenienza dei beni, accertandone l'intestazione in capo alla fallita.

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

\*\*\*

## LOTTO UNICO

### DESCRIZIONE CENSUARIA DEI BENI

Dalle ricerche effettuate presso L'Agenzia del Territorio di Treviso - Ufficio del Catasto sia Terreni che Fabbricati - nonché presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Immobiliari già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone, conseguentemente alle intervenute e recenti variazioni catastali, sono attualmente così intestati i beni alla 

per l'intero

AGENZIA DEL TERRITORIO

Comune di Silea

Catasto fabbricati

Sez.A - foglio 8

Mappale 1281 sub.8 Via Alzazia Sul Sile n.23/D piano T-1 categ. A/10 cl.U  
vani 22 sup. catastale mq. 703 RC€ 6.192,32.

E' compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà dell'area scoperta di accesso identificata al catasto fabbricati, stesso comune e foglio, con il n.1281 sub.1, area scoperta, comune alle unità n.1281 sub.8, 1281 sub.2, 1281 sub.3.

(Con precisazione che il mappale 1281 sub.8 del Catasto Fabbricati deriva dalla variazione del mappale 1281 sub.6-7 per cambio di destinazione).

\*\*\*

### **PROVENIENZE**

Gli immobili sono pervenuti alla fallita:

- giusto atto di compravendita rep. 157396 del 06 luglio 2009 notaio Curione Domenico di Treviso, trascritto presso la conservatoria Dei Registri Immobiliari di Treviso in data 15.07.2009 ai n. 16612 registro particolare e n. 27105 registro generale.

\*\*\*

### **CONFINI**

Il mappale 1281 sub.8 del catasto fabbricati confina da nord in senso orario con mappale 1075, mappale 1281 sub. 1-3; mappali 636, 1080,1082, salvo altri e/o variati.

Si precisa che i confini sono quelli catastali.

In loco non è stata effettuata alcuna misurazione-riconfinazione del fondo e della proprietà in quanto non espressamente richiesto dal curatore.

\*\*\*

### **Descrizione dell'immobile:**

Trattasi di capannone industriale - porzione di testa- ubicato nel Comune di Silea (Tv), con accesso da Via Alzaia Sul Sile, al civico n. 26/D.

Il capannone, ad uso laboratorio - uffici, fa parte di un più ampio edificio composto anche da altre unità immobiliari.

Lo stabile è situato all'interno della zona industriale di Silea, in prossimità del fiume Sile.

La proprietà del capannone oggetto di stima è recintata e dotata di accesso carraio comune.

Di pertinenza del capannone vi è quindi una modesta area scoperta, asfaltata, posta sui tre lati del fabbricato ed asservita perlopiù a parcheggio dei veicoli.

Il capannone è stato costruito nell'anno 1999, con agibilità rilasciata nell'anno 2002.

Il capannone, ad uso uffici e laboratorio, ha forma rettangolare e superficie sui due piani di complessivi mq. 650 circa.

Al piano terra l'immobile è così suddiviso: ingresso, sala attesa, laboratorio, ufficio, refettorio, corridoio, archivio, ripostiglio, bagno con antibagno, locale tecnico; al piano primo vari uffici, bagni con antibagno, ripostiglio.

Una scala interna collega gli ambienti posti sui due piani dello stabile.

L'altezza dei locali al piano terra è di mq.2,70; l'altezza dei locali al piano primo è di ml. 2,73 circa.

La struttura portante del fabbricato è con fondazioni in cls armato, elementi verticali in cemento armato normali e travi di copertura e tegoli in c.a. precompresso.

Ciò emerge dal collaudo statico delle opere redatto in data 16.11.1999.

Le pareti esterne sono tinteggiate.

Internamente, al piano terra, sono presenti pareti divisorie in cartongesso, tinteggiate, porte in legno semplice, pavimenti in ceramica e linoleum, battiscopa in legno ed in plastica.

Al piano primo i pavimenti sono in ceramica e vi è la presenza di vari elementi di arredo e pareti divisorie attrezzate che suddividono l'ampio

locale in varie stanze/locali ad uso ufficio.

I soffitti dei locali del piano terra e primo sono controsoffittati con corpi illuminanti ad incasso.

Le finestre sono in metallo con vetrocamera.

La scala interna è rivestita in marmo con ringhiera in ferro.

Il capannone è dotato di impianto elettrico, impianto idraulico e di riscaldamento con caldaia a gas metano con radiatori nei bagni e termoconvettori nei locali ufficio.

Nella parete esterna del fabbricato vi sono quindi dei corpi illuminanti.

Per dichiarazione della ditta occupante i beni (con contratto di locazione) le pareti attrezzate di arredo e divisorie in essere nel piano primo, come pure l'impianto fotovoltaico, l'impianto di allarme e l'impianto di videosorveglianza, sono di loro esclusiva proprietà, non rientranti quindi nell'immobile della Immobiliare Sile.

\*\*\*

**ACCERTAMENTO della CONFORMITA' URBANISTICA dei BENI  
e di EVENTUALI ABUSI EDILIZI ai SENSI della legge n. 47/85 e  
SUCCESSIVE**

L'edificio è stato edificato secondo i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia 08 settembre 1998 n.103/98;
- Concessione Edilizia per variante 12 giugno 1999 n.78/99;
- Concessione Edilizia in sanatoria per modifiche interne del 20 marzo 2002 n.37/02
- D.I.A. 24/00 del 15.05.2000 prot. 7615 per opere interne;
- D.I.A. 09/01 del 30.03.2001 prot. 4888 per opere interne;

- agibilità rilasciata in data 03 aprile 2002 prot. n.18304.

**DIFFORMITA' ACCERTATE:**

Si sono riscontrate alcune modifiche interne e consistenti in una diversa distribuzione (misure) di alcune pareti divisorie.

All'interno di una stanza ufficio si è quindi riscontrata la presenza di una ulteriore parete divisoria.

Le modifiche/difformità si ritengono sanabili con presentazione di apposita pratica in Comune, pagamento di sanzione pecuniaria, con costi per sanzione e pratica da redigere di indicativi e complessivi € 1.500,00 circa.

Esternamente, nel fronte ingresso, vi è quindi una pensilina in metallo e plexiglass non figurante nei progetti licenziati dalla P.A.

Per la sanabilità o meno della tettoia necessita avere, preliminarmente, il parere ambientale stante il vincolo presente.

Non si è in grado quindi, allo stato odierno, di stabilire se tale pensilina sia o meno sanabile.

Complessivamente, per la sanabilità delle opere, incluso asporto e smaltimento della pensilina, se questa non sanabile, si quantificano indicativi € 1.800,00 circa.

*Precisazione in ordine alla sanabilità*

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile



intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale ed altresì secondo le indicazioni verbali fornite dall'ufficio tecnico di Silea.

\*\*\*

#### **DIFFORMITA' CATASTALI**

Va evidenziata la difformità della scheda catastale del Catasto Fabbricati – particella 1281 sub.8 che non rappresenta correttamente lo stato dell'unità immobiliare al suo interno, per la presenza di pareti divisorie (piano primo principalmente) non figuranti nella scheda del catasto.

Il costo per la redazione della pratica di catasto si riconduce ad indicativi € 350,00.

Va però ed altresì osservato che le varie pareti divisorie presenti nel piano primo dell'unità immobiliare non appartenerebbero all'immobile bensì, per

quanto dichiarato dagli occupanti del bene, di loro esclusiva proprietà.

In tale caso e situazione, nel caso di rimozione/asporto di tali pareti divisorie del piano primo, la situazione catastale ritornerebbe conforme, salvo regolarizzare la parete aggiuntiva riscontrata al piano terra.

\*\*\*

### **OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI**

L'immobile risulta locato a terzi.

Per precisare l'immobile risulta locato per due diverse porzioni, con i seguenti contratti:

- contratto di locazione commerciale della durata di anni 6 (sei) con inizio dal 01.12.2015 per il prezzo di € 19.200,00 annui, con aggiornamenti secondo normativa e quanto previsto in contratto.

- contratto di locazione commerciale della durata di anni 6 (sei) con inizio dal 01.10.2016 per il prezzo di € 16.800,00 con riduzioni per i primi tre anni come di seguito indicato: fino al 30.09.2017 il canone sarà ridotto a € 12.000,00 corrispondente ad un canone mensile di € 1.000,00; per i successivi due anni, dal 01.10.2017 fino al 30.09.2019 il canone annuo sarà ridotto a € 14.400,00, corrispondente ad un canone mensile di € 1.200,00.

Per ulteriori e più precise informazioni al riguardo delle occupazioni/canoni si rimanda alla lettura dei contratti, che si uniscono in copia al presente elaborato peritale ed a informazioni che possono essere rese dal curatore.

\*\*\*

### **SERVITU'**

L'atto di provenienza dei beni richiama le seguenti servitù:

“ L'unità viene compravenduta a corpo, nello stato e grado in cui si trova,

con ogni annesso, connesso, pertinenza ed accessorio, diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva inerente, con le servitù eventuali, anche tecnologiche e comunioni, note, derivanti dalla vendita frazionata del fabbricato in relazione allo stato dei luoghi ed alla situazione di progetto, con la servitù di distanza, nota, e con le servitù di passaggio e posa e mantenimento utenze tecnologiche, pure note, di cui agli artt. 6-9 dell'atto di provenienza rep. 92183 del 02 novembre 1999 notaio Dall'Armi di Treviso (atto che si allega)".

Letto ed esaminato l'atto, si riscontrano le seguenti servitù indicate nel rogito:

- " Servitù di distanza di cui all'atto in data 31 luglio – 6 agosto 1998 nn.79661/79820 rep. notaio Dall'Armi di Treviso in data 14 agosto 1998 ai n.ri 26072/18223";

- " Servitù di passaggio con ogni mezzo e per qualsiasi uso, nonché di posa e manutenzione di reti ed impianti tecnologici,

a) a favore:

- del m.n. 1281/sub.1;

- dei m.n. 1281/sub.4 – 1281 sub.5;

- dei m.n. 1281/2 – 1281/sub.3.

b) a carico:

- dei M.N. 708 sub.4 – 708 sub.5 della sez. A – foglio 8° del Comune di Silea

Servitù da esercitarsi su tutto il fondo servente

\*\*\*

**VINCOLI:**

L'immobile è inserito in zona industriale D.1 e ricade nell'ambito e con vicolo ambientale del Parco del Sile.

\*\*\*

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Silea (Tv) non è stato rinvenuto alcun Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata quindi la consistenza dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di struttura e di finiture realizzate, nonché la qualità dei materiali impiegati e di finitura, l'epoca di sua edificazione ed ultimazione, il tipo di murature perimetrali, si presuppone che il bene possa appartenere ad una classe media sotto il profilo del risparmio energetico.

L'attestato di prestazione energetica (APE), che attribuirà la corretta classe di prestazione energetica dell'unità immobiliare, verrà in ogni caso redatto successivamente all'aggiudicazione del bene.

\*\*\*

### **CERTIFICAZIONI IMPIANTI – ALTRI DOCUMENTI**

In atti presso la P.A. si sono reperite dichiarazioni di conformità di impianti e certificato di collaudo statico; documenti che si allegano al presente elaborato peritale.

\*\*\*

### **STIMA DEGLI IMMOBILI**

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione dell'immobile, delle sue caratteristiche costruttive,

consistenza, vetustà e stato manutentivo, considerata la zona in cui è inserito, la tipologia di edifici nella zona, la specifica destinazione d'uso ammessa dallo strumento urbanistico vigente in Comune di Silea (Tv), il contesto circondante il fabbricato, le servitù in essere.

Si sono quindi considerati i valori di mercato di immobili consimili nella zona, l'attuale andamento del mercato immobiliare e quant'altro influente sul valore.

Ai fini della determinazione del valore di stima, si è tenuta particolarmente in considerazione l'attuale difficoltà di vendita di beni immobili in generale. Si è quindi considerato ed ipotizzato un possibile scenario futuro del mercato immobiliare.

Si è quindi considerata l'incidenza dei contratti di locazione in essere.

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

mq.650 x € 600,00	€	390.000,00
(valore che include lo scoperto di pertinenza)		
- riduzione per vendita mediante procedura con asta, per assenza di garanzia per vizi e difetti ecc.		
a detrarre	- €	<u>19.500,00</u>
residuano	€	370.500,00
- riduzione per presenza di occupazione in corso (due contratti di locazione)		
a detrarre	- €	25.000,00
- a detrarre regolarizzazione opere	- €	<u>1.800,00</u>
Residuano	€	343.700,00

Arrotondati € 344.000,00

\*\*\*

### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si sono effettuate le visure presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Treviso.

Si sono accertate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni:

#### ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

[REDACTED]

^^^

#### TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento a favore: Massa Dei Creditori del fallimento della Società [REDACTED] - trascrizione del 13.12.2017 - Reg. Generale n. 42906 - Registro Particolare n.29481

\*\*\*

#### *ALLEGATI*

- Estratto di mappa – *Allegato n. 1*
- Visure catastali dei beni - *Allegato n. 2*

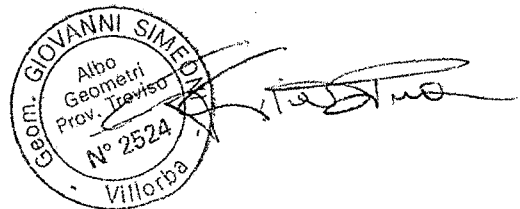
Studio Tecnico  
Geom. Giovanni Simeoni

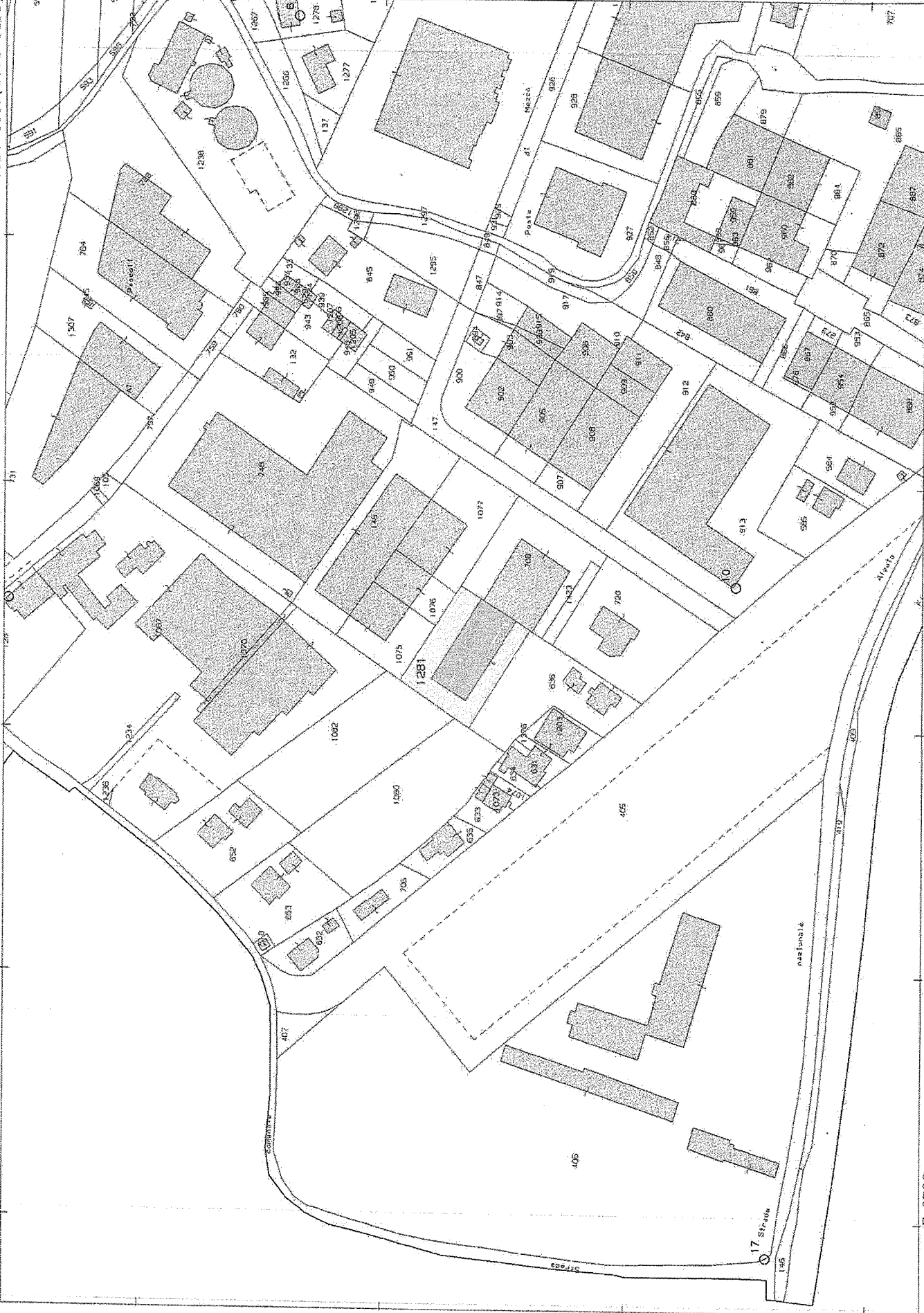
- Planimetrie Catastali – *Allegato n. 3*
- Schede progettuali dei fabbricati e titoli abilitativi – *Allegato n. 4*
- Dichiarazioni conformità impianti – certificato di collaudo - *Allegato n. 5*
- Documentazione fotografica – *Allegato n. 6*
- Atto di provenienza *Allegato n. 7*
- atto servitù – *Allegato n. 8*
- contratti di affitto – *Allegato n. 9*
- Aggiornamenti visure Conservatoria – Ufficio Territorio – *Allegato n. 10*

Treviso, lì 06 Febbraio 2018

IL PERITO

(geom. Giovanni Simeoni)



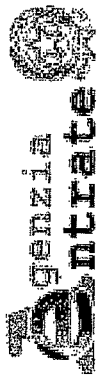


Particella: 1281

F=3700

N=2000





Direzione Provinciale di Treviso  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/12/2017

Data: 13/12/2017 - Ora: 17.47.58 Segue

Visura n.: T343666 Pag: 1

Dati della richiesta

Comune di SILEA ( Codice: F116)

Provincia di TREVISO

Catasto Fabbricati

Sez. Urb.: A Foglio: 8 Particella: 1281 Sub.: 8

INTESTATO

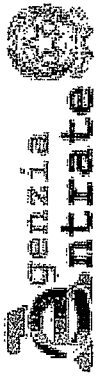
(1) Proprieta' per 1/1

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	A	8	1281	8			A/10	U	22 vani	Totale: 703 m <sup>2</sup>	Euro 6.192,32	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
VIA ALZAIA SUL SILE n. 23/D piano: T-1;												
Annotazioni												
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 21/12/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	A	8	1281	8			A/10	U	22 vani		Euro 6.192,32	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/12/2010 protocollo n. TV0354416 in atti dal 21/12/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 49404.1/2010)
Indirizzo												
VIA ALZAIA SUL SILE n. 23/D piano: T-1;												
Annotazioni												
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												



Direzione Provinciale di Treviso  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Data: 13/12/2017 - Ora: 17.47.58 Segue

Visura n.: T343666 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/12/2017

## Situazione dell'unità immobiliare dal 15/01/2010

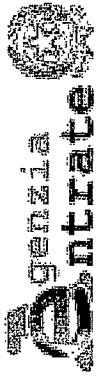
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	A	8	1281	8			A/10	U	22 vani		Euro 6.192,32	VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 15/01/2010 protocollo n. TV0010306 in atti dal 15/01/2010 LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI- UFFICI (n. 781.1/2010)
<b>Indirizzo</b> , VIA ALZAIA SUL SILE n. 23/D piano: T-1; <b>Annotazioni</b> classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

## Situazione degli intestati dal 15/01/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b> VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 15/01/2010 protocollo n. TV0010306 in atti dal 15/01/2010 Registrazione: LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI- UFFICI (n. 781.1/2010)			

## Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	A	8	1281	6			C/3	U	628 m²		Euro 1.459,51	VARIAZIONE del 03/10/2001 protocollo n. 261905 in atti dal 01/08/2002 RETT CLASS PROP DM 701/94 (n. 316070.1/2001)
<b>Indirizzo</b> VIA ALZAIA SUL SILE piano: T-1; <b>Notifica</b> 261906/2002 <b>Annotazioni</b> rett class prop dm 701/94												



Direzione Provinciale di Treviso  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 13/12/2017 - Ora: 17.47.58 Segue

Visura n.: T343666 Pag: 3

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/12/2017

## Situazione dell'unità immobiliare dal 03/10/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	8	1281	6			D/1				Euro 3.109,07 L. 6.020.000
	A			7							VARIAZIONE del 03/10/2001 protocollo n. 316070 in atti dal 03/10/2001 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO- IN CORSO DI DEFINIZIONE- DEFINITO (n. 9137.1/2001)
Indirizzo VIA ALZAZIA SUL SILE piano: T-1;											
Annotazioni classamento proposto (D.M. 701/94)											

## Situazione degli intestati dal 06/07/2009

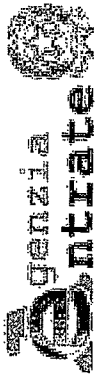
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 fino al 15/01/2010
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/07/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/07/2009 Repertorio n.: 157396 Rogante: CURIONE DOMENICO Sede: TREVISO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 16612.1/2009)			

## Situazione degli intestati dal 03/10/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 06/07/2009
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 03/10/2001 protocollo n. 316070 in atti dal 03/10/2001 Registrazione: ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO- IN CORSO DI DEFINIZIONE- DEFINITO (n. 9137.1/2001)			

## Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/05/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	8	1281	4			in corso di costruz.				
	A			5							VARIAZIONE del 04/05/1999 in atti dal 04/05/1999 EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. B02209.1/1999)
Indirizzo VIA SILE piano: T-1;											
Notifica											
										Partita	1003223
										Mod.58	-



Direzione Provinciale di Treviso  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Data: 13/12/2017 - Ora: 17.47.59 Segue

Visura n.: T343666 Pag: 4

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/12/2017

## Situazione degli intestati dal 02/11/1999

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	FIN ECO LEASING S.P.A. con sede in BRESCIA		01582970172		(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 03/10/2001	
DATI DERIVANTI DA						
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/11/1999 Voltura in atti dal 17/01/2000 Repertorio n.: 92183 Rogante: DALL'ARMI GIOVANNI Sede: TREVISO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 32778.1/1999)						

## Situazione degli intestati dal 04/05/1999

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 02/11/1999	
DATI DERIVANTI DA						
VARIAZIONE del 04/05/1999 in atti dal 04/05/1999 Registrazione: EDIFICAZIONE SU AREA URBANA (n. B02209.1/1999)						
Situazione dell'unita immobiliare che ha originato il precedente dal 24/03/1997						

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	A	8	1258				area urbana					VARIAZIONE del 24/03/1997 in atti dal 24/03/1997 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI AREA SCOPERTA CORTE ESCLUSIVA (n. E00966.1/1997)
Indirizzo: VIA SILE n. 28 piano: T.												
Notifica: - Paritta 1941 Mod.58 -												

## Situazione degli intestati dal 22/09/1997

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 04/05/1999	
DATI DERIVANTI DA						
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/09/1997 Voltura in atti dal 24/11/1998 Repertorio n.: 71382 Rogante: DALL'ARMI GIOVANNI Sede: TREVISO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 23761.1/1997)						

## Situazione degli intestati dal 24/03/1997

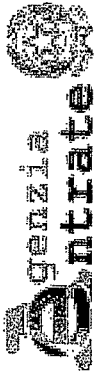
N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprieta' fino al 22/09/1997	
DATI DERIVANTI DA						
VARIAZIONE del 24/03/1997 in atti dal 24/03/1997 Registrazione: FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI AREA SCOPERTA CORTE ESCLUSIVA (n. E00966.1/1997)						

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- sezione urbana A foglio 8 particella 636 subalterno 3
- sezione urbana A foglio 8 particella 636 subalterno 4

Unita immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Treviso  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 13/12/2017 - Ora: 17.47.59 Fine

Visura n.: T343666 Pag: 5

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/12/2017

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Treviso

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: SILEA

Elenco Subalterni

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

## ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	SILEA	Sezione	A	Foglio	8	Particella	1258	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ		Piani		Scala	Int.	DESCRIZIONE	
	via alzaia sul sile			T				AREA URBANA SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL MN 1281 SUB 1-2-3-4-5 PER EDIFICAZIONE NUOVO FABBRICATO.	
Comune	SILEA	Sezione	A	Foglio	8	Particella	1281	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ		Piani		Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via alzaia sul sile			T				B. C. N. C. AREA SCOPERTA DI MQ 97 COMUNE AI SUB 1-2-3-4-5-6-7. SUB 6-7 ORA IDENTIFICATI QUALE SUB .8	
2	via alzaia sul sile			T				LABORATORIO.	
3	via alzaia sul sile			T				CORTE DI MQ 237 ESCLUSIVA DEL SUB 2.	
4	via alzaia sul sile			T-1				UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE. SOPPRESSO E SOSTITUITO DAI SUB 6 E 7 PER DEFINIZIONE.	
5	via alzaia sul sile			T				CORTE DI MQ 597 ESCLUSIVA DEL SUB 4. SOPPRESSO E SOSTITUITO DAI SUB 6 E 7 PER DEFINIZIONE.	
6	via alzaia sul sile			T-1				LABORATORIO E UFFICI. SOPPRESSO PER CAMBIO DESTINAZIONE SOSTITUITO DAL SUB 8.	
7	via alzaia sul sile			T				CORTE DI MQ 597 ESCLUSIVA DEL SUB 6. SOPPRESSO E SOSTITUITO DAI SUB 8	
8	via alzaia sul sile	23/D		T-1				UFFICI E CORTE ESCLUSIVA DI MQ 597 UNICA UNITA' IMMOBILIARE URBANA. DERIVA PER CAMBIO DESTINAZIONE DAI SUB 6 E 7.	

Unità immobiliari n. 9

Tributi erariali: 0,00

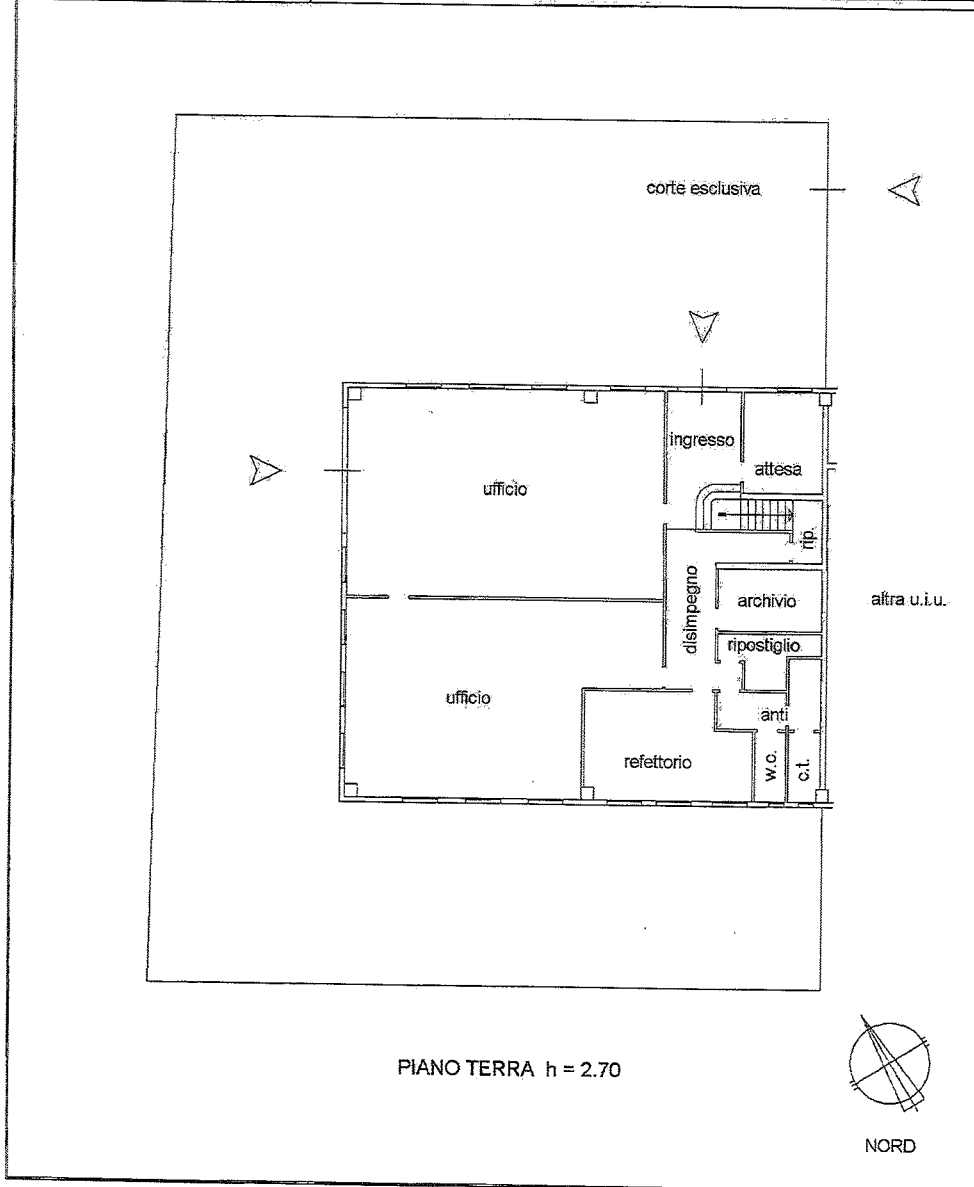
Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

Dichiarazione protocollo n. TV0010306 del 15/01/2010 Planimetria di u.i.u. in Comune di Silea. Via Alzaia Sul Sile. civ. 23/D	
Identificativi Catastali: Sezione: A Foglio: 8 Particella: 1281 Subalterno: 8	Compilata da: Scomparin, Claudio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Treviso N. 2005

Scheda n. 1      Scala 1:200



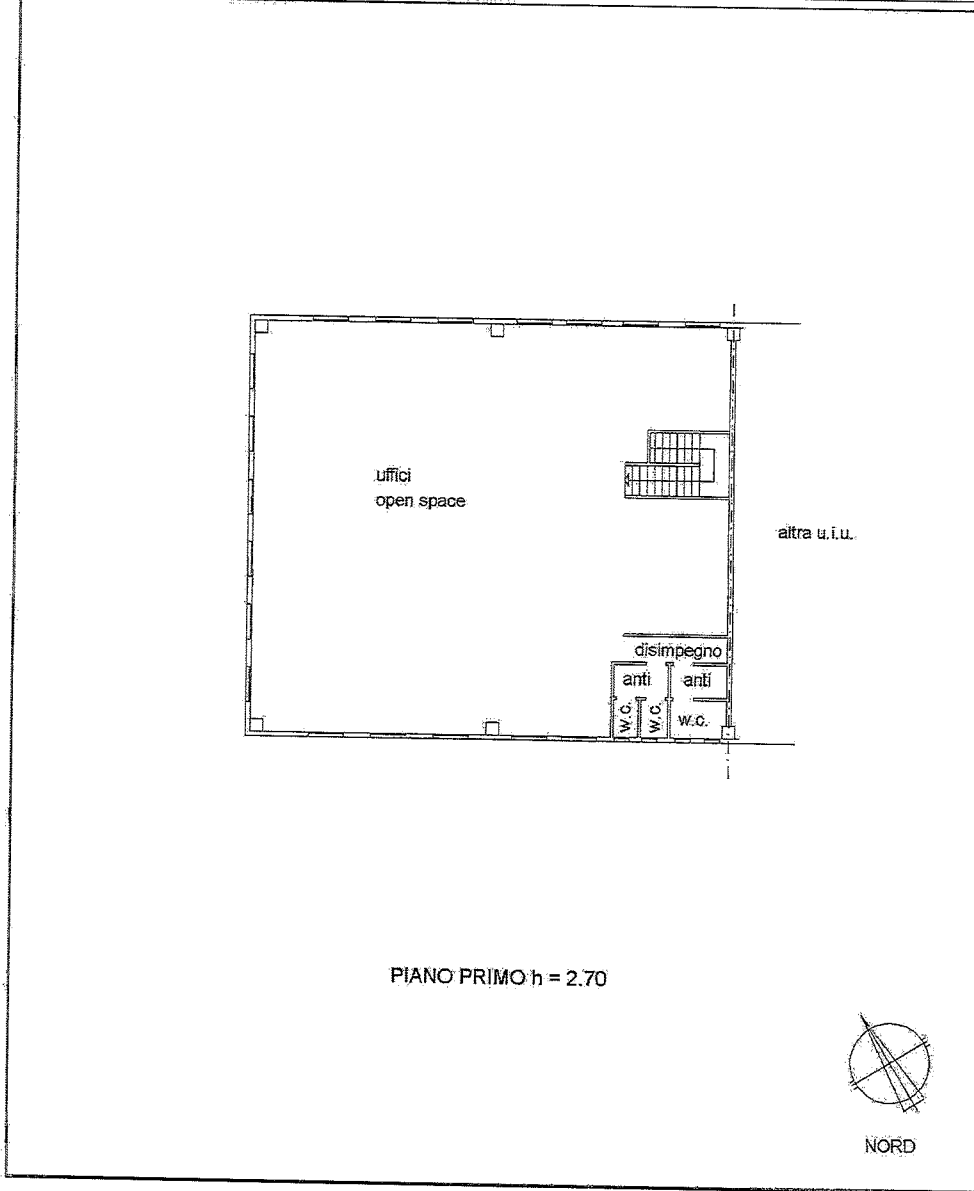
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/01/2018 - Comune di SILEA (F116) - < Sez.Urb.: A - Foglio: 8 - Particella: 1281 - Subalterno: 8 -  
VIA ALZAI A SUL SILE n. 23/D piano: 1-1; [neur.01]



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

Dichiarazione protocollo n. TV0010306 del 15/01/2010	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Silea	
Via Alzaia Sul Sile	civ. 23/D
Identificativi Catastali: Sezione: A Foglio: 8 Particella: 1281 Subalterno: 8	Compilata da: Scomparin Claudio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Treviso N. 2005

Scheda n. 2 Scala 1:200



ipstu 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/01/2018 - Comune di SILEA (TV) n. < Sez. Urb. A - Foglio: 8 - Particella: 1281 - Subalterno: 8 >  
VIA ALZAIÀ SUL SILE n. 23/D piano: T.1;