

---

# TRIBUNALE DI TREVISO

## FALLIMENTO

  
n° 35/2018

## PERIZIA DI STIMA

**LOTTO 1:** Immobile a destinazione produttiva con uffici sito in via dell'Artigianato, 20 – Casale sul Sile (TV)

**LOTTO 2:** Appartamento sito in via Friuli, 6 – Scala B - Frazione Sella Nevea – Chiusaforte (UD)

**LOTTO 3:** Appartamento sito in via Palmanova, 2/B – San Biagio di Callalta (TV)

G.D.: dott. Antonello Fabbro

Curatore: dott. Emilio Vellandi

Treviso, 01 giugno 2018

---

---

# INDICE

<b>1</b>	<b>PREMESSA .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>LE OPERAZIONI PERITALI: LOTTO 1 .....</b>	<b>4</b>
2.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	4
2.1.1	INTRODUZIONE.....	4
2.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:.....	5
2.1.3	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI .....	5
2.1.4	NOTE AGGIUNTIVE .....	5
2.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	8
2.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI .....	8
2.2.2	ABUSI EDILIZI .....	8
2.2.3	CONGRUITA' CATASTALE .....	9
2.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI .....	9
2.4	VERIFICA TITOLO DI PROVENIENZA ed ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI .....	9
	PREGIUDIZIEVOLI .....	
2.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA' .....	15
2.6	STIMA IMMOBILI .....	15
2.6.1	FONTI DI INFORMAZIONE .....	16
2.6.2	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI .....	16
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO" DEL COMPENDIO .....	17
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO" .....	17
<b>3</b>	<b>LE OPERAZIONI PERITALI: LOTTO 2 .....</b>	<b>19</b>
3.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	19
3.1.1	INTRODUZIONE.....	19
3.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:.....	20
3.1.3	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI .....	20
3.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	22
3.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI .....	22
3.2.2	ABUSI EDILIZI .....	22
3.2.3	CONGRUITA' CATASTALE .....	22
3.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI .....	23
3.4	VERIFICA TITOLO DI PROVENIENZA ed ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI .....	23
	PREGIUDIZIEVOLI .....	
3.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA' .....	25
3.6	STIMA IMMOBILI .....	25
3.6.1	FONTI DI INFORMAZIONE .....	25
3.6.2	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI .....	26
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO" DEL COMPENDIO .....	27
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO" .....	27

---

<b>4</b>	<b>LE OPERAZIONI PERITALI: LOTTO 3 .....</b>	<b>29</b>
4.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	29
4.1.1	INTRODUZIONE.....	29
4.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:.....	30
4.1.3	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI .....	30
4.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	32
4.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI .....	32
4.2.2	ABUSI EDILIZI .....	32
4.2.3	CONGRUITA' CATASTALE .....	32
4.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI .....	32
4.4	VERIFICA TITOLO DI PROVENIENZA ed ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....	32
4.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA' .....	36
4.6	STIMA IMMOBILI .....	36
4.6.1	FONTI DI INFORMAZIONE .....	36
4.6.2	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI .....	37
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO" DEL COMPENDIO .....	38
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO" .....	38

**ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE ESTRATTA C/O UFFICIO TECNICO COMUNALE**

**ALLEGATO 2: ISPEZIONE C/O AGENZIA DEL TERRITORIO - PLANIMETRIE E VISURE  
CATASTALI**

**ALLEGATO 3: DOCUMENTAZIONE VERIFICA ISCRIZIONE E TRASCRIZIONI  
PREGIUDIZIEVOLI**

**ALLEGATO 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**





FOTOGRAMMETRICO

**2.1.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Il bene oggetto della presente stima, è identificato c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE – ufficio catasto, come di seguito indicato:

**Comune di CASALE SUL SILE** – Sezione C – Catasto fabbricati, via Schiavonia:

---

Fg. 4 Mn. 441 subb. 1, 2 – P.T, 1      cat. D/1      capannone

Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle planimetrie catastali ed all'individuazione riportata in ALLEGATO 2.

**2.1.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

L'accesso all'immobile avviene direttamente da via dell'Artigianato tramite un cancello pedonale ed uno carrabile.

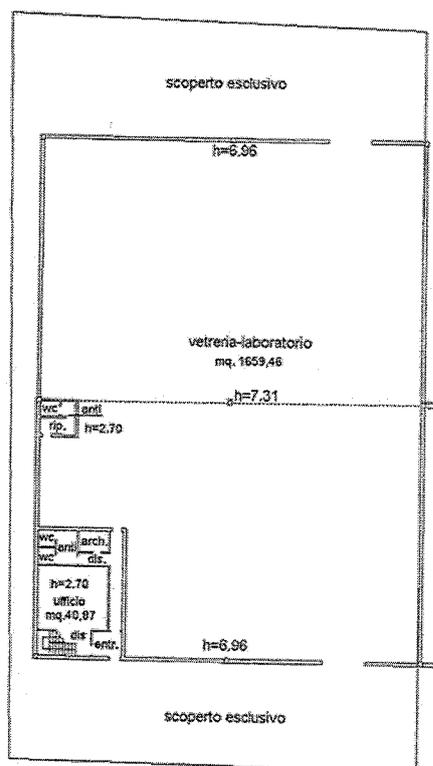
Dal punto di vista costruttivo l'immobile è realizzato con strutture prefabbricate in conglomerato cementizio armato, solai e copertura costituiti anch'essi da elementi prefabbricati. Sono presenti pannelli di tamponamento esterni.

Le partizioni interne sono realizzate con murature in laterizio e/o cartongesso.

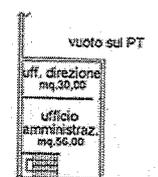
Il layout dell'immobile è di seguito indicato:

- PIANO TERRA: è composto da un ampio spazio dedicato a laboratorio con relativi servizi. La porzione uffici comprende un ufficio con relativi servizi, vani accessori e con una scala di collegamento con il piano primo;
- PIANO PRIMO: è composto da due uffici con una scala di collegamento con il piano terra.

Si riporta nel seguito la planimetria catastale dell'immobile:



*Pianta terra*



*Pianta primo*

Le finiture dell'immobile oggetto di stima sono di sufficiente qualità e discreto stato di manutenzione.

La pavimentazione dell'ingresso, dell'area uffici e dei servizi è realizzata con piastrelle in ceramica di tipologia e qualità standard, mentre l'area produttiva ha pavimentazione in calcestruzzo con spolvero al quarzo.

Le pareti divisorie sono realizzate in muratura intonacata.

Le porte interne sono di varia tipologia, metalliche o in legno di tipo tamburato.

Tutte le pareti degli uffici sono tinteggiate con pittura lavabile traspirante.

---

Le porte e le finestre esterne sono metalliche.

Sono presenti porte e portoni esterne di tipo metallico di discrete dimensioni.

L'impianto di riscaldamento per la zona uffici è realizzato con pompe di calore, mentre per la zona produttiva è presente un impianto ad aria ROBUR modello "CALDARIA UNO SUPER PRO" a metano.

L'impianto elettrico è di tipologia standard per l'epoca di realizzazione.

Non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti.

È presente un dispositivo di sollevamento carroporti bitrave della ditta OMIS con portata 5 tonnellate che si presenta visivamente in discrete condizioni di manutenzione. Non sono disponibili libretti e documentazioni di tale impianto.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che non sono presenti attestazioni energetiche. Considerate quindi la consistenza e l'esposizione dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica di elevata entità e che appartenga quindi ad una delle classi più scadenti sotto il profilo del risparmio energetico.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alle fotografie riportate in ALLEGATO 4.

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 2.6.2) è pari a:

- 1.648,00 mq per l'area produzione,
- 195,80 mq per l'area uffici e locali accessori,

#### 2.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

Si evidenzia quanto segue:

- In considerazione della tipologia di attività esercitata dalla società nell'immobile precedentemente descritto, della presenza di vari materiali (si cita al solo titolo esplicativo e non esaustivo la presenza di materie plastiche, resine ecc.), non sono state nella presente perizia considerate problematiche e costi legati alla eventuale presenza di inquinamenti e/o inquinanti dei terreni e quindi della necessaria bonifica degli stessi.

Tali aspetti risultano infatti ad oggi difficilmente quantificabili senza specifiche analisi di tipo ambientale/chimico finalizzate ad esempio alla valutazione dell'eventuale contaminazione del sottosuolo e/o delle acque di falda. Tali indagini e sondaggi non si sono eseguite in considerazione della tipologia/modalità richieste per la redazione della presente perizia.

- 
- Si è rilevato nel retro del fabbricato, al di sotto della tettoia, la presenza di materiali di risulta costituiti da resine e/o materiali plastici e/o comunque materiali di rifiuto che dovranno quindi essere smaltiti.

Si dovrà quindi procedere alla raccolta e smaltimento dei rifiuti e materiali presenti. Sono quindi valutati i costi ed oneri per carico, trasporto e scarico rifiuti e di tutte le pratiche e le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed approvazioni di enti terzi, imprevisti e quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie in ottemperanza a quanto richiesto dalla normativa vigente.

Il costo degli interventi sopra descritti è stimabile in 4.400,00 € (QUATTROMILA-QUATTROCENTOEURO).

## **2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

### **2.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI**

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Concessione edilizia n. 168 del 28.09.2000 per costruzione di capannone artigianale,
- Certificato di abitabilità n. 38/07 rilasciato il 30.07.2007.

### **2.2.2 ABUSI EDILIZI**

Da quanto rilevato si evidenzia quanto segue:

- **Presenza di alcune difformità di layout nell'area uffici**, con particolare riferimento ad alcune pareti ed aperture modificate o non congruenti con lo stato concessionato.

Si dovrà quindi procedere alla redazione di idonea pratica edilizia in sanatoria per sanare tali difformità. Sono quindi valutati i costi ed oneri per pratiche edilizie, rilievi, collaudi, accatastamenti, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed approvazioni di enti terzi, imprevisti e quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie in ottemperanza a quanto richiesto dalla normativa vigente.

Il costo degli interventi sopra descritti è stimabile in 2.000,00 €.

- **Presenza di una tettoia non concessionata nel fronte strada, realizzata in legno.**

Si dovrà quindi procedere alla demolizione/rimozione/smontaggio degli elementi non concessionati. Saranno altresì compresi tutti gli oneri per la realizzazione delle lavorazioni a regola d'arte e per i relativi ripristini nonché per il trasporto e conferimento a discarica

---

dei materiali di risulta, ed in conformità a tutte le normative cogenti, oltre agli oneri della sicurezza.

Il costo degli interventi sopra descritti è stimabile in 1.800,00 €.

- o **Presenza di una tettoia non concessionata nel retro del fabbricato, realizzata con struttura metallica.**

Si dovrà quindi procedere alla demolizione/rimozione/smontaggio degli elementi non concessionati. Saranno altresì compresi tutti gli oneri per la realizzazione delle lavorazioni a regola d'arte e per i relativi ripristini nonché per il trasporto e conferimento a discarica dei materiali di risulta, ed in conformità a tutte le normative cogenti, oltre agli oneri della sicurezza.

Il costo degli interventi sopra descritti è stimabile in 3.500,00 €.

L'importo complessivo stimato per le lavorazioni ed attività precedentemente descritte, comprensivo dei costi per la sicurezza, è stimato pari a 7.300,00 € (SETTEMILA-TRECENTOEURO).

Tale importo sarà utilizzato al paragrafo 2.6.2 per la stima degli immobili.

### 2.2.3 CONGRUITA' CATASTALE

Da quanto rilevato e dalla presa visione delle planimetrie catastali si evince una sostanziale conformità tra la rappresentazione grafica delle medesime e lo stato dei luoghi ad esclusione delle difformità precedentemente indicate come abusi edilizi.

## 2.3 **VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili risultano ad oggi liberi.

Si precisa che sono presenti all'interno e nell'area esterna del fabbricato, alcuni materiali e/o attrezzature.

## 2.4 **VERIFICA TITOLO DI PROVENIENZA ed ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVO AI SEGUENTI IMMOBILI:

*Comune di CASALE SUL SILE - Sezione C - Foglio 4  
M.li 441 sub.1-2 graffati;*

---

*Fabbricato eretto sul seguente terreno:*

*Foglio 16*

*Mn.441 – Ente Urbano – Sup.ha.0.27.03;*

*deriva dalla fusione dei seguenti terreni:*

*Mn.294 (ex 221 ex 38) – Sup.ha.0.03.04;*

*Mn.343 (ex 37) – Sup.ha.0.00.34;*

*Mn.344 (ex 245 ex 36) – Sup.ha.0.03.05;*

*Mn.345 (ex 286 ex 37) – Sup.ha.0.20.60;*

VISURA AGGIORNATA AL 16.04.2018;

-Atto Pubblico a rogito Notaio Roberto Galanti in data 25.10.1949 Rep.n.15660, registrato a Treviso il 12.11.1949 al n.868 Vol.166 pubblici e trascritto a Treviso il 24.11.1949 ai nn.10373/9955;

Con il quale i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] congiuntamente vendono ai Sigg. [REDACTED] che congiuntamente in parti uguali acquistano per il prezzo di £.1.700.000.= i seguenti Immobili:

Comune di CASALE SUL SILE – Sezione C – Foglio 1

Mn.81 – Sup.ha.1.67.54;

Mn.85 – Sup.ha.4.69.70;

Foglio 4

Mn.20/b – Sup.ha.3.01.70;

Mn.21 – Sup.ha.0.07.90;

Mn.22 – fabb.rurale – Sup.ha.0.15.14;

Mn.23 – Sup.ha.1.02.20;

Mn.32 – Sup.ha.1.10.10;

Mn.35 – Sup.ha.1.32.30;

Mn.36 – Sup.ha.1.12.44;

Mn.37 – Sup.ha.1.17.31;

Mn.38 – Sup.ha.0.32.92;

Mn.45 – Sup.ha.2.60.38;

Mn.46 – Sup.ha.0.19.06;

Mn.104 – Sup.ha.0.06.53;

-Divisione con atto Pubblico a rogito Notaio Gianfranco Spinelli in data 24.04.1956 Rep.n.4260, registrato a Treviso il 09.05.1956 al n.3629 Vol.187 e trascritto a Treviso il 19.05.1956 ai nn.6219/5786;

Con il quale i Sigg. [REDACTED] dividono gli immobili in comunione con le seguenti assegnazioni:

-al Sig. [REDACTED] che accetta i seguenti Immobili:

Comune di CASALE SUL SILE – Sezione C – Foglio 1

M.li 81 – 85

---

Foglio 4

M.li 21-22-23-32-35-36-37-38-45-46-104-106 terreo e fabbricato rurale – Sup.ha.17.55.22;

Valore £.6.500.000.= pari al diritto.

1)-

[REDACTED]  
In Regime di Separazione dei Beni;

Paternità Rep.Trasc.1420 pag.146 – Rep.Isc.====

Dati di nascita Rep.Trasc.192 pag.191 – 2250 pag.119 – Rep.Isc.6 pag.120;

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Convenzione autenticata nelle firme in data 24.06.1975 Rep.n.2095 Notaio Adriano Boldrini, registrato a Portogruaro il 10.07.1975 al n.4543 Vol.139 Mod.2 e trascritto a Treviso il 18.07.1975 ai nn.10127/8693;

Con il quale il Sig. [REDACTED] proprietario dei beni in Comune di Casale – Sez.C Fg.4 M.li 23-37-36-35-45-46 concede all'Enel la servitù per la linea elettrica a 380 Kv Dolo-Salgareda, autorizza l'Enel ad attraversare con n.11 conduttori aerei i fondi di sua proprietà e ad ingaggiare n.2 sostegni.

Alla servitù di elettrodotto è soggetta una striscia di terreno della larghezza di complessivi m.40 di cui m.15 determinati dalla proiezione di n.11 conduttori e m.25 dalle zone di rispetto laterali.

Alla servitù è soggetta pure una zona di rispetto intorno ai sopradetti sostegni di m.2.

Il concedente per sé, eredi ed aventi causa, si impegna a garantire il libero esercizio della linea suddetta e l'accesso alla stessa al personale addetto e si impegna altresì a dare comunicazione agli eventuali acquirenti dei m.li sopraindicati della presente servitù ed a farla assumere.

Prezzo £.5.000.000.=

-Atto d'Obbligo Unilaterale autenticato nelle firme in data 28.09.1983 Rep.n.10697 Notaio Caruso Antonio Ulrico, registrato a Treviso il 29.09.1983 al n.2551 Privati e trascritto a Treviso il 30.09.1983 ai nn.21187/17672;

Con il quale il Sig. [REDACTED] per la concessione d'uso di un fabbricato adibito a magazzino-deposito attrezzi e pertinenza attività idrica, sito in Comune di Casale sul Sile Sez.C Fg.4 Mn.38, si impegna col presente atto d'obbligo unilaterale, a destinare in perpetuo l'edificio sito sul Mn.38 e di cui alla Concessione in precario n.20/1508-79 del 20.07.1979 esclusivamente ad attività connesse con l'allevamento ittico e la disciplina di pesca sportiva.

-Convenzione con atto a rogito Notaio Paolo Mammucari in data 17.12.1986 Rep.n.24950, registrato a Treviso il 02.01.1987 al n.68 e trascritto a Treviso il 08.01.1987 ai nn.374/313;

Premesso che il Sig. [REDACTED] proprietario dei M.li 159-37-49-38-39-22-36-23-47-104 g.16 Comune di Casale ha presentato in data 6.9.1979 domanda di autorizzazione a lottizzare il

---

terreno sopra descritto secondo le modalità definite nel relativo progetto e nel programma di fabbricazione del Comune la destinazione di zona industriale di espansione, che il progetto di lottizzazione risulta conforme alla disciplina urbanistica ed ha conseguito i pareri favorevoli secondo la regolarità comprovata dalla documentazione.

-Compravendita autenticata nelle firme in data 12.05.1988 Rep.n.31570 ed in data 18.05.1988 Rep.n.31628 Notaio Paolo Mammucari, registrato a Treviso il 02.06.1988 al n.607 Mod.71 M e trascritto a Treviso il 10.06.1988 ai nn.16361/12703;

Con il quale il Sig. ██████████ vende all'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica - Enel con sede in Roma che acquista per il prezzo di £.300.000.= il seguente Immobile:

Comune di CASALE SUL SILE - Foglio 16

Mn.236 (ex 37/b) di mq.49;

Su tale terreno verrà eretta una cabina di trasformazione e distribuzione di energia elettrica, per cui il Sig. ██████████ ed aventi causa, rinuncia al diritto di acquistare la comproprietà dei muri della cabina stessa ed assume l'obbligo di tenere le eventuali costruzioni a una distanza non inferiore a mt.5 dal confine del terreno compravenduto.

Il venditore autorizza il passaggio attraverso la rimanente sua proprietà delle linee elettriche sia aeree che sotterranee, a media e a bassa tensione, facenti capo alla nuova cabina di trasformazione, secondo il tracciato che verrà di volta in volta concordato fra le parti con apposito atto, secondo le norme di legge.

L'accesso a detto terreno viene effettuato dalla strada di lottizzazione su cui viene costituita servitù perpetua di passo, sia di persone che di mezzi, in qualsiasi ora del giorno e della notte.

-Convenzione a rogito Notaio Enrico Fumo in data 02.04.1990 Rep.n.53717, registrato a Treviso il 20.04.1990 al n.1440 Mod.71 M Pubblici e trascritto a Treviso il 04.05.1990 ai nn.11555/8606;

Premesso che ██████████ ed altre ditte, hanno presentato in data 26.06.1989 una domanda per ottenere l'autorizzazione, prevista dalla legge 6.8.67 n.765 e della L.R. 61/85, a lottizzare il terreno sito in Comune di Casale sul Sile fg.12 M.li 106-242-35-243-32-45-36 della superficie totale catastale di mq.71.553 e si rende ora necessario stipulare la convenzione di attuazione del piano di lottizzazione denominato "Lottizzazione Serena".

N.B. Viene citata negli atti successivi, però non interessa al ns. immobile, altro foglio.

-Atto di Costituzione di Servitù di Elettrodotto in cavo sotterraneo autenticato nelle firme in data 04.10.1990 Rep.n.55737 ed in data 16.11.1990 Rep.n.56270 Notaio Enrico Fumo, registrato a Treviso il 05.12.1990 al n.4252 privati e trascritto a Treviso il 14.12.1990 ai nn.32433/23778;

Con il quale il Sig. ██████████ concede all'Enel la servitù di elettrodotto racc. cab.Lott.Serena - Casale a 20-0,4 Kv in cavo sotterraneo ad una profondità di m.1.10 e costituito da n.2 cav. Posati in un unico scavo sui seguenti Immobili:

---

Comune di Casale – fg.16 M.li 244 – 36/c per una lunghezza di m.15, larghezza di mq.2,5 ed area di mq.37.5.

L'Enel ha la facoltà di poter accedere liberamente alle proprie opere.

Prezzo £.170.000;

-Cessioni gratuite di aree a rogito Notaio Enrico Fumo in data 27.06.1995 Rep.n.72419, registrato a Treviso il 14.07.1995 al n.4065 Pubblici e trascritto a Treviso il 19.07.1995 ai nn.19280/14369;

Con il quale il Comune di Casale sul Sile in esecuzione dell'atto di convenzione trascritta il 04.05.1990 ai nn.11555/8606, acquista a titolo gratuito i seguenti Immobili:

-dal Sig. [REDACTED] che vende i seguenti Immobili:

Comune di CASALE SUL SILE – Foglio 16

Mn.333 (ex 243/b) – Sup.ha.0.18.83;

Mn.334 (ex 36/b) – Sup.ha.0.02.22;

-Atto di Cessione di Aree senza corrispettivo in esecuzione di Convenzione di Lottizzazione a rogito Notaio Maurizio Bianconi in data 04.12.1997 Rep.n.62903 e trascritto a Treviso il 18.12.1997 ai nn.37412-3/26922-3;

Con il quale il Sig. [REDACTED] cede al Comune di Casale sul Sile che accetta la piena proprietà delle seguenti aree con gli insistenti manufatti ed impianti realizzati quali opere di urbanizzazione primaria nell'ambito della lottizzazione trascritta il 8.1.1987 ai nn.374/313, e così descritte:

Comune di CASALE SUL SILE – Foglio 16

Mn.248 (ex 21/b) – Sup.ha.0.00.15;

Mn.250 (ex 250/a) – Sup.ha.0.16.28;

Mn.285 (ex 37/b) – Sup.ha.0.27.45;

Mn.293 (ex 221/b) – Sup.ha.0.03.85;

Mn.290 (ex 245/b) – Sup.ha.0.00.69;

Mn.295 (ex 234/b) – Sup.ha.0.01.20;

Mn.296 (ex 38/b) – Sup.ha.0.02.12;

Mn.297 (ex 39/d) – Sup.ha.0.00.50;

Mn.231 (ex 23/d) – Sup.ha.0.02.95;

-Compravendita a rogito Notaio Antonio D'Urso in data 12.05.1998 Rep.n.50537 e trascritto a Treviso il 01.06.1998 ai nn.16212/11655;

Con il quale il Sig. [REDACTED] vende alla società [REDACTED] che acquista la piena proprietà per il prezzo di £.200.000.000.= del terreno edificatorio ricadente in zona destinata ad insediamenti artigianali ed industriali dell'estensione di mq.2.703 circa, il tutto censito al N.C.T. come segue:

Comune di CASALE SUL SILE – Foglio 16

---

Mn.294 – Sup.ha.0.03.04;

Mn.343 (ex 37/b) – Sup.ha.0.00.34;

Mn.344 (ex 245/b) – Sup.ha.0.03.05;

Mn.345 (ex 286/b) – Sup.ha.0.20.60;

Esiste servitù di elettrodotto costituita con atto trascritto il 14.12.1990 ai nn.32433/23778;

Convenzione trascritta il 04.05.1990 ai nn.11555/8606;

Nella vendita sono comprese:

-le servitù di elettrodotto costituite con atto trascritto il 14.12.1990 ai nn.32433/23778;

-convenzione edilizia trascritta il 04.05.1990 ai nn.11555/8606;

-convenzione trascritta il 08.01.1987 ai nn.374/313;

2)-

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Atto di Scissione a rogito Notaio Alberto Gasparotti in data 20.12.2004 Rep.n.18587 e trascritto a Treviso il 07.01.2005 ai nn.669/497;

Premesso che la società [redacted] ha deliberato di procedere alla propria scissione totale mediante assegnazione dell'intero suo patrimonio in parte ad una società di nuova costituzione ed in parte alla società preesistente denominata [redacted]

Con il quale la [redacted] assegna:

alla società [redacted] seguenti Immobili:

Comune di CASALE SUL SILE – Foglio 16

Mn.294 – Sup.ha.0.03.04;

Mn.343 – Sup.ha.0.00.34;

Mn.344 – Sup.ha.0.03.05;

Mn.345 – Sup.ha.0.20.60;

ora uniti nell'unico Mn.441 di mq.2.703 e censito al Catasto fabbricati come segue:

M.li 441 sub.1-2 – Via Schiavonia Casale snc – P.-T-1-cat.D/1-R.C.€5.862,00;

3)-

TRASC.CONTRO: Negative;

ISCRIZIONI:

---

-Contratto di Mutuo a rogito Notaio Curione Domenico in data 10.02.2005 Rep.n.152197 ed  
Iscritto a Treviso il 16.02.2005 ai nn.6411/1394;

Favore: Banca di Monastier e del Sile – Credito Cooperativo Società Cooperativa a  
Responsabilità Limitata – sede in Monastier di Treviso;

Contro: [REDACTED]

Capitale €.800.000,00;

Somma Complessiva €.1.600.000,00

Durata anni 15;

Beni: Comune di Casale – Sez.C Fg.4 M.li 441 sub.1-2;

C.T. Fg.16 Mn.441 di mq.2.703;

-Con ANNOTAMENTO DI RINEGOZIAZIONE MUTUO annotato il 01.10.2008 al n.5945;

-Con ANNOTAMENTO ATTO MODIFICATIVO MUTUO annotato il 22.12.2010 al n.7135;

-Contratto di Mutuo Fondiario a rogito Notaio Curione Domenico in data 10.12.2010  
Rep.n.158669 ed Iscritto a Treviso il 15.12.2010 ai nn.45022/9987;

Favore: Banca di Monastier e del Sile – Credito Cooperativo Società Cooperativa a  
Responsabilità Limitata – sede in Monastier di Treviso;

Contro: [REDACTED]

Capitale €.200.000,00;

Somma Complessiva €.400.000,00

Durata mesi 227 a partire dal 25.01.2012;

Beni: Comune di Casale – Sez.C Fg.4 M.li 441 sub.1-2;

C.T. Fg.16 Mn.441 di mq.2.703;

TRASC.CONTRO:

-Sentenza Dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Treviso in data 12.03.2018 Rep.n.35 e  
trascritta a Treviso il 04.05.2018 ai nn.14965/10659.

## **2.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'**

Alla luce di quanto valutato al paragrafo precedente, si conclude la società [REDACTED]

[REDACTED] è proprietaria degli immobili indicati al paragrafo 2.1.3.

## **2.6 STIMA IMMOBILI**

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili.

Il bene è stato stimato tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche del bene  
e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene  
precedentemente descritto è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore del bene

---

con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

#### 2.6.1 FONTI DI INFORMAZIONE

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni simili, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima;
- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc...): si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima.

#### 2.6.2 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene, da informazioni assunte relative a recenti compravendite di immobili di simili caratteristiche e di simile ubicazione, liberi da qualsiasi gravame e limitazione, che il più probabile valore di mercato, considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

<i>Capannoni</i>	<i>220,00 – 300,00 €/mq</i>
<i>Uffici</i>	<i>500,00 – 750,00 €/mq</i>

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 2.6.1.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori minimi precedentemente indicati.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

<b>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:</b>				
Comune di CASALE SUL SILE – Sezione C – Catasto fabbricati, via Schiavonia: Fg. 4 Mn. 441 subb. 1, 2 – P.T. 1 cat. D/1 capannone				
AREA PRODUZIONE E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 2.6.2)	1.648,0 mq	220,0 €/mq	€	362.560
AREA UFFICI E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 2.6.2)	195,8 mq	500,0 €/mq	€	97.900
<b>VALORE STIMATO</b>			<b>€</b>	<b>460.460</b>

A tale importo vanno detratti:

- gli oneri ed i costi per il completamento dell'immobile indicati al paragrafo 2.2.2, stimati pari a 7.300,00 € (SETTEMILATRECENTOEURO);
- gli oneri ed i costi per lo smaltimento dei rifiuti presenti indicati al paragrafo 2.1.4, stimati pari a 4.400,00 € (QUATTROMILAQUATTROCENTOEURO).

#### VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO" DEL COMPENDIO

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e descritto ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **448.700,00 € (QUATTROCENTO-QUARANTOTTOMILASETTECENTOEURO)**.

#### VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"

Al fine di determinare il più probabile valore di liquidazione/realizzo del bene oggetto di stima, si procede ad una riduzione del valore sopra indicato in considerazione di alcuni aspetti di

---

rilievo legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e del suo mercato nonché alla modalità e tempistica di vendita; si fa in particolare riferimento:

- **Alla specifica natura del bene:** quanto più specifico e particolare è il bene, tanto più alto sarà il deprezzamento da considerare e tanto più marcata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Il bene oggetto di stima presenta tratti di particolare specificità (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la dimensione degli uffici, la presenza di abusi edilizi) e quindi non presenta un mercato di ampiezza ed omogeneità standard.

Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 1 e 10%.

- **Alla particolare condizione di chi vende:** quanto più "libero di contrarre" sarà il debitore tanto più basso sarà il coefficiente di deprezzamento da definire e tanto più limitata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Dalle indicazioni ricevute, si prevede una cessione nell'ottica del breve periodo, potendo quindi contare su una limitata tempistica per la ricerca del potenziale acquirente.

Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.

Tutti gli aspetti precedentemente indicati hanno una rilevante incidenza sull'appetibilità dei beni oggetto di stima e quindi sul valore di tali beni, con una percentuale complessiva di riduzione del valore stimabile compresa tra il 22 e 30%.

Con riferimento alle valutazioni precedentemente effettuate, si considera la percentuale massima di abbattimento del valore di mercato (pari quindi al 30%).

A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, si conclude che il più probabile valore di liquidazione dei beni oggetto di stima è pari arrotondato a **314.000,00 € (TRECENTOQUATTORDICIMILAEURO).**