

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO
FALLIMENTO 32/2015 - [REDACTED]
SENTENZA 32/2015 DEL 25/2/2015
GIUDICE DELEGATO DOTT. ANTONELLO FABBRO

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITI
IN RONCADELLE DI ORMELLE

A seguito dell'incarico ricevuto dal dott. Marco Parpinel, nominato curatore del fallimento [REDACTED] [REDACTED] al Tribunale di Treviso in data 25/2/2015 dal giudice delegato dott. Antonello Fabbro, di eseguire una perizia di stima di un bene immobile in proprietà alla ditta citata sito nella frazione di Basalghelle del Comune di Mansuè, il sottoscritto ing. Andrea Tonon, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso al numero A1927, con studio tecnico in Roncade (Tv), via Roma, 47/h, ha esperito tutte le operazioni necessarie all'espletamento dell'incarico effettuato.

In particolare ha effettuato i dovuti sopralluoghi e rilievi, verificato la provenienza, l'esatta descrizione catastale dei beni, richiesto i certificati ipo-catastali, valutato la consistenza ed ha proceduto con la redazione della seguente perizia avente per oggetto alcuni terreni posti in zona agricola nella frazione Roncadelle di Ormelle

1) Verifica Catastale

A seguito della delega ricevuta in data 14/4/2015 dal dott. Parpinel si è provveduto alla verifica delle planimetrie catastali attualmente presenti presso l'Agenzia del Territorio di Treviso.

Gli immobili in oggetto sono così censiti:

CATASTO TERRENI di Treviso Comune di Ormelle Foglio 20 Mappale 257 di mq 134

CATASTO TERRENI di Treviso Comune di Ormelle Foglio 20 Mappale 259 di mq 3.724

Tali mappali costituiscono un unico blocco di complessivi mq 3.858 e si trovano immediatamente a sud di un fabbricato produttivo, intestato ad altra ditta.

2) Provenienza

L'immobile risulta in proprietà alla ditta Mobil Record srl a seguito dell'atto:

2.1 TRASCRIZIONE A FAVORE della società [REDACTED] del 20/12/1995 - Registro Particolare 24794 Registro Generale 33438 Pubblico ufficiale SANTOMAURO PASQUALE Repertorio 83222 del 29/11/1995 COMPRAVENDITA Immobili siti in ORMELLE(TV) - SOGGETTO ACQUIRENTE

2.2. TRASCRIZIONE A FAVORE della società [REDACTED] del 17/11/2008 - Registro Particolare 27590 Registro Generale 44217 Pubblico ufficiale BIANCONI MAURIZIO Repertorio 96386/25798 del 10/11/2008 FUSIONE SOCIETA' Immobili siti in ORMELLE (TV)

2.3. TRASCRIZIONE A FAVORE della società [REDACTED] del 01/10/2010 - Registro Particolare 21645 Registro Generale 34878 Pubblico ufficiale BIANCONI MAURIZIO Repertorio 100463/28551 del 29/09/2010 - FUSIONE DI SOCIETA' Immobili siti in ORMELLE (TV)

Con il primo atto la ditta [REDACTED] acquistava da un terzo, successivamente la stessa veniva fusa nella [REDACTED] ed infine quest'ultima società veniva nuovamente fusa nella

[REDACTED]

3) Descrizione dell'immobile

Trattasi di un terreno posto in zona agricola contiguo ad un lotto occupato da un edificio produttivo. Tale lotto è parzialmente urbanizzato, nel senso che è stato realizzato un cassonetto stradale per poter consentire la sosta ai mezzi pesanti della ditta occupante.

Va detto comunque che tale lotto non può cambiare di destinazione poiché il fabbricato produttivo rientra all'interno di un **"Ambito di riconversione funzionale delle aree produttive esistenti non ampliabile"** così come definito dal vigente Piano di Assetto del Territorio e tale ambito è strettamente ristretto al lotto ove è costruito l'immobile.

Secondo l'art 15.4 delle norme di attuazione del Piano di Assetto del Territorio, la riconversione è ammessa a servizi pubblici o di interesse generale, attività economiche del settore terziario, magazzini e depositi, o simili, ma non sono possibili in ogni caso ampliamenti.

Va inoltre precisato che, con in tale area non è possibile ricavare gli standard urbanistici, trattandosi di area agricola.

4) Valori di stima

Il lotto in questione presenta una superficie limitata e quindi non può essere soggetto ad una remunerativa ed intensiva attività agricola. Esso non può certamente nemmeno essere considerato un lotto produttivo o a servizio di una attività produttiva e quindi la sua identificazione non può che essere agricola, sebbene non sia praticabile una remunerativa attività.

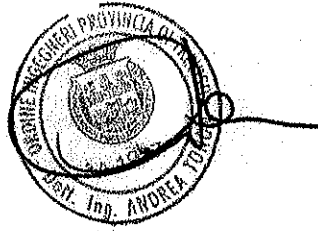
Dato che il lotto presenta un minimo di infrastruttura (ghiaio o comunque cassonetto) si ritiene corretto darne una valutazione superiore alla zona agricola, se non altro per i lavori su di esso svolti. E' innegabile che tale spazio sia molto comodo all'attività ora insediata.

Si ritiene pertanto corretto stimare l'area in oggetto, in ragion della natura, con un valore unitario di Euro 15/mq e conseguentemente l'area ha un valore complessivo di Euro 57.870 (cinquantasettemilaottocentosettanta/00)

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Roncade, 18 settembre 2015

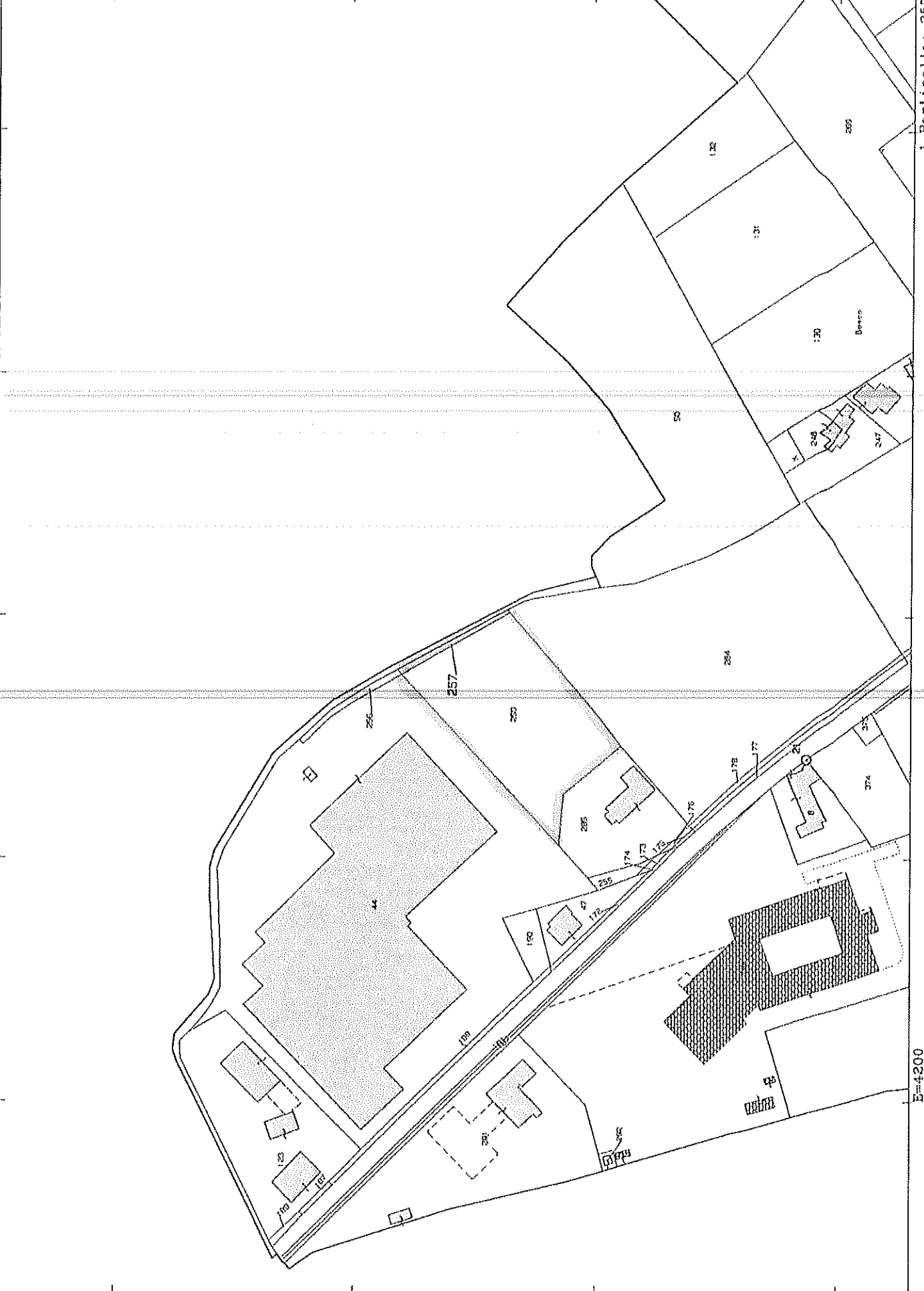
Il tecnico



Ing Andrea Tonon

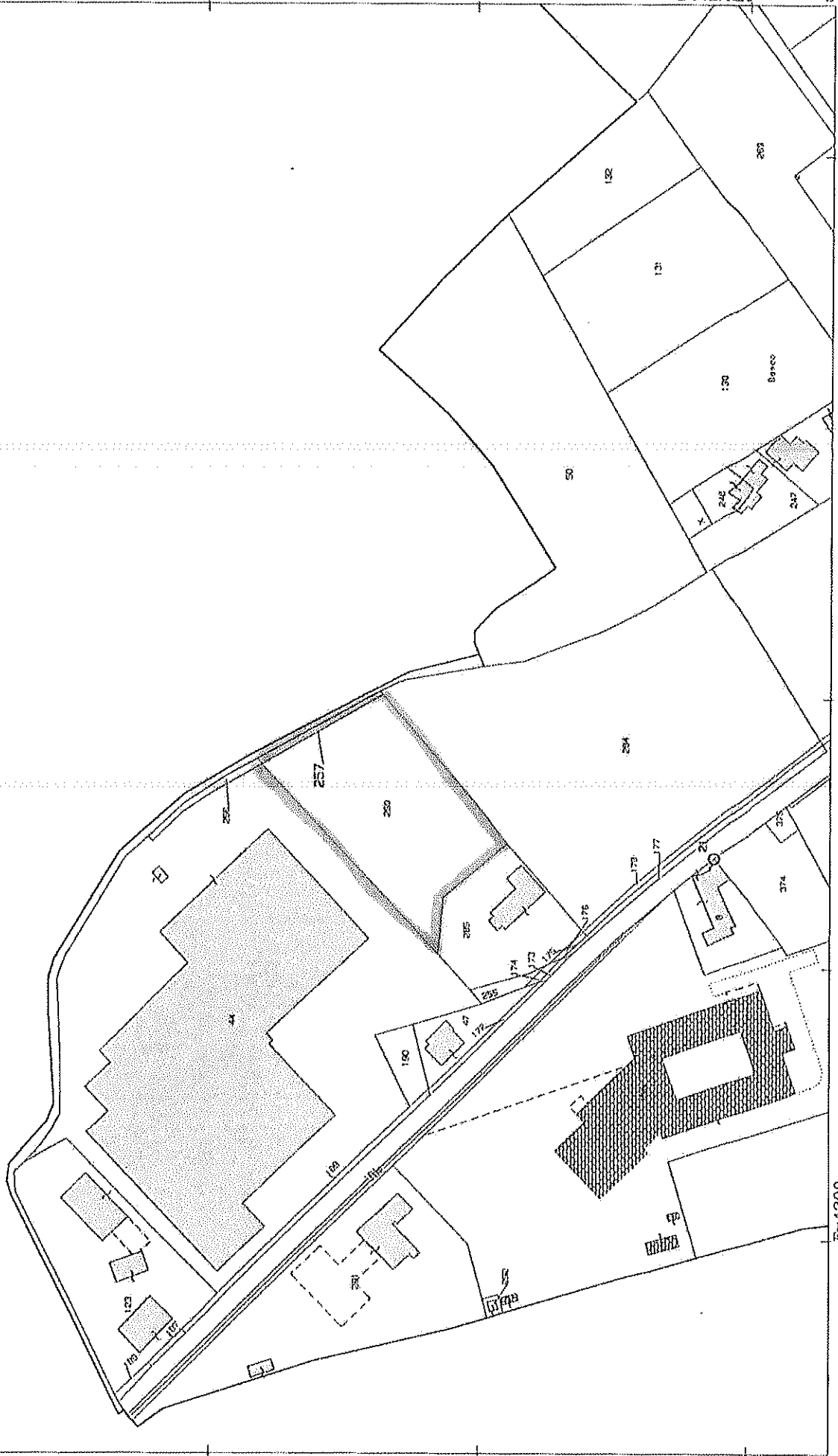
Allegati:

- **planimetria catastale**



1 Particella: 257

E=4200



N=4100

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

FALLIMENTO 32/2015 - [REDACTED]

SENTENZA 32/2015 DEL 25/2/2015

GIUDICE DELEGATO DOTT. ANTONELLO FABBRO

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI SITI
IN RONCADELLE DI ORMELLE**

Ad integrazione della relazione di perizia di stima avente per oggetto il seguente bene:

CATASTO TERRENI di Treviso Comune di Ormelle Foglio 20 Mappale 257 di mq 134

CATASTO TERRENI di Treviso Comune di Ormelle Foglio 20 Mappale 259 di mq 3.724

Il sottoscritto ing Andrea Tonon, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Treviso al numero A1927, incaricato dal dott. Marco Parpinel, curatore del Fallimento [REDACTED] a seguito di una verifica documentale effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ormelle si è evidenziato che il comune stesso, con lettera prot. 4092 del 6/6/2015 aveva inviato alla ditta [REDACTED] un avvio al procedimento per l'esecuzione di interventi edilizi in assenza di titolo abilitativo sui mappali 257 e 259 del Foglio 20

L'ufficio comunale preposto ha contestato di fatto che il piazzale asfaltato, pari ad una superficie di circa 1950 mq risulta essere stato realizzato in assenza di titolo abilitativo.

Sulla scorta di una verifica approfondita della normativa vigente, analizzando i regolamenti edilizi con il personale dell'ufficio, è emerso che tale piazzale costituisce di fatto un abuso e va rimosso.

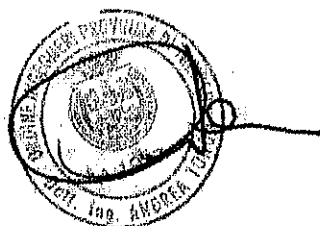
Il costo della rimozione andrà a totale carico degli aggiudicatari ed è stimabile in Euro 20.000 (ventimila) circa.

Si conferma il valore di Euro 15/mq proposto in prima istanza, anche per la funzionalità di tale lotto rispetto al capannone, ma si ritiene di abbassare il valore complessivo di Euro 57870 ad Euro 37870 (trentasettemilaottocentottanta) per le spese necessarie alla demolizione del piazzale ed al trasporto con conferimento in discarica del materiale di risulta.

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Roncade, 5 febbraio 2018

Il tecnico



Ing Andrea Tonon