

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 9/2022 della **S.R.L. con sede legale**
in _____ codice fiscale, partita IVA e numero di
iscrizione al Registro Imprese _____ dichiarato dal Tribunale di
Treviso con sentenza n. 9/2022 del 23 febbraio 2022.

Giudice Delegato: dott.ssa Petra Uliana

Curatore: dott. Paolo Anzanello

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI DELLA SOCIETÀ FALLITA

Il Perito stimatore
ing. Eva Gatto

Indice

1. Premessa.....	4
2. Il compendio immobiliare della società fallita.....	4
3. Area edificata sita in Treviso (TV) via Ghirada n. 1.....	4
3.1 Abitazione con scoperto di pertinenza (Immobile 1).....	6
3.1.1 Identificazione catastale.....	7
3.1.2 Confini e servitù.....	7
3.1.3 Proprietà e provenienza.....	8
3.1.4 Formalità pregiudizievoli.....	8
3.1.5 Regolarità edilizia.....	9
3.1.6 Calcolo superfici.....	10
3.2 Terreno (Immobile 2).....	10
3.2.1 Identificazione catastale.....	10
3.2.2 Confini e servitù.....	10
3.2.3 Proprietà e provenienza.....	10
3.2.4 Formalità pregiudizievoli.....	11
3.2.5 Regolarità edilizia.....	12
3.2.6 Calcolo superfici.....	12
3.3 Opificio parzialmente crollato con scoperto di pertinenza (Immobile 3).....	12
3.3.1 Identificazione catastale.....	12
3.3.2 Confini e servitù.....	13
3.3.3 Proprietà e provenienza.....	13
3.3.4 Formalità pregiudizievoli.....	13
3.3.5 Regolarità edilizia.....	14
3.3.6 Calcolo delle consistenze.....	15
3.4 Stima.....	15
4. Terreni e fabbricati siti in Casier (TV) via Guizzetti n. 83 (Immobile 4).....	16
4.1 Identificazione catastale.....	18
4.2 Confini e servitù.....	19
4.3 Proprietà e provenienza.....	19
4.4 Formalità pregiudizievoli.....	19
4.5 Regolarità edilizia.....	20
4.6 Calcolo superfici.....	21
4.7 Stima.....	22
5. Fabbricato con area di pertinenza sito in Casier (TV) via A. Volta n. 14 (Immobile 5).....	22
5.1 Identificazione catastale.....	24
5.2 Confini e servitù.....	24
5.3 Proprietà e provenienza.....	25
5.4 Formalità pregiudizievoli.....	25
5.5 Regolarità edilizia.....	26
5.6 Calcolo superfici.....	26
5.7 Stima.....	27
6. Capannone con area di pertinenza sito in Casier (TV) via E. Mattei n. 12 (Immobile 6).....	27
6.1 Identificazione catastale.....	29
6.2 Confini e servitù.....	29

6.3	Proprietà e provenienza	30
6.4	Formalità pregiudizievoli	30
6.5	Regolarità edilizia	31
6.6	Calcolo superfici	32
6.7	Stima	32
7.	Fabbrica con area di pertinenza sita in Casier (TV) via E. Mattei nn. 7-15 (Immobile 7)	32
7.1	Identificazione catastale	38
7.2	Confini e servitù	40
7.3	Proprietà e provenienza	42
7.4	Formalità pregiudizievoli	42
7.5	Regolarità edilizia	43
7.6	Calcolo superfici	47
7.7	Stima	47
8.	Indicazioni finali	47
9.	Elenco allegati	47

1. Premessa.

A seguito di proposta del Curatore, in data 28.04.2022 la scrivente ha accettato l'incarico di perito stimatore del compendio immobiliare di proprietà della

S.r.l., società dichiarata fallita dal Tribunale di Treviso con sentenza n. 9 del 23.02.2022 (n. 9/2022 R.G. Fall., Giudice delegato: dott.ssa Petra Uliana).

Si evidenzia che la sottoscritta è stata nominata perito stimatore nell'esecuzione immobiliare n. R.G.E. 594/2016 del Tribunale di Treviso che ha colpito i medesimi beni e per tale incarico ha proceduto con la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.

2. Il compendio immobiliare della società fallita.

Gli immobili di proprietà della fallita S.r.l. sono costituiti da terreni e fabbricati siti nei comuni di Treviso e Casier (TV).

L'ubicazione, la conformazione, la disposizione, la consistenza e la destinazione d'uso dei beni rendono individuabili 5 compendi immobiliari :

- area edificata sita in Treviso (TV) via Ghirada n. 1 - Immobili 1, 2 e 3;
- terreni e fabbricati siti in Casier (TV) via Guizzetti n. 83 - Immobile 4;
- fabbricato con area di pertinenza sito in Casier (TV) via A. Volta n. 14 – Immobile 5;
- capannone con area di pertinenza sito in Casier (TV) via E. Mattei n. 12 – Immobile 6;
- fabbrica con area di pertinenza sita in Casier (TV) via E. Mattei n. 7-15 – Immobile 7.

Si precisa che gli immobili della società fallita sono liberi da persone e non presentano vincoli artistici o storici né diritti demaniali o usi civici, salvo i vincoli riportati nel Certificato di destinazione urbanistica.

Nel prosieguo verrà dettagliatamente descritto lo stato dei beni riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato con il curatore il 05/05/2022 e delle visite compiute nell'ambito del procedimento esecutivo (Allegato 02 - Localizzazione dei beni, Allegato 03 – Elenco immobili , Allegato 04 – Documentazione fotografica).

Si segnala che alcuni immobili necessiteranno di un aggiornamento della documentazione catastale.

3. Area edificata sita in Treviso (TV) via Ghirada n. 1

L'area è collocata nella parte sud del territorio comunale di Treviso, dista circa 3 km dal centro storico della città ed è prossimo all'incrocio tra la SS 13 Pontebbana e la Tangenziale di Treviso SR 53; dista circa 11 km dal casello autostradale Treviso Sud della A27 e circa 8 km dal casello di Preganziol della A4.

L'area, pur essendo prossima alla viabilità principale, è comunque collocata lungo una via pubblica con scarso traffico, laterale della SS13.

La zona è servita da mezzi pubblici che la collegano alla città di Treviso.

Nelle vicinanze si trovano varie attività commerciali sia di vicinato per generi e servizi di prima necessità che medie strutture, attività alberghiere, importanti centri sportivi (campo sportivo comunale di san Lazzaro e La Ghirada - Città dello Sport, Adriano Panatta Racquet Club), plessi scolastici, farmacie, ambulatori medici polispecialistici, istituti di credito, chiese con strutture parrocchiali annesse, il cimitero della città di Treviso.

Dal punto di vista urbanistico, il Comune di Treviso è dotato di P.A.T. (Piano di Assetto dei Territorio) approvato con Conferenza dei Servizi decisoria in data 27.05.2015, e successiva ratifica della Provincia di Treviso con delibera n. 200 del 08.06.2015.

È vigente la Variante generale Piano degli Interventi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale nr. 26 del 20.05.2019.

Si rimanda all'allegato Certificato di destinazione urbanistica per ogni maggior dettaglio qui riportato per stralcio (Allegato 09 - Certificato di destinazione urbanistica).

L'area del fallimento risulta così classificata nella Tavola T04 "CARTA DELLA TRASFORMABILITA' - AZIONI STRATEGICHE -VALORI E TUTELE" del piano di Assetto del Territorio (P.A.T.):

- F.42 Mapp.1373-PARTE, F.42 Mapp.165-PARTE, F.42 Mapp.569-PARTE, Zona Omogenea "F" Sottozona "F.2 - attrezzature sportive e ricreative" disciplinato dagli artt. 90 - 92 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;
- F.42 Mapp.1372, F.42 Mapp.1373-PARTE, F.42 Mapp.165-PARTE, F.42 Mapp.569-PARTE, F.42 Mapp.652, Zona Omogenea "F" Sottozona "F.5 - attrezzature sociali e sanitarie" disciplinato dagli artt. 90 - 96 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;
- F.42 Mapp.1372, F.42 Mapp.1373-PARTE, F.42 Mapp.165-PARTE, F.42 Mapp.569-PARTE, F.42 Mapp.652, l'area risulta interessata dal "Aree di notevole interesse pubblico (art. 136 D.Lgs. 42/2004)" disciplinata dall'art. 27 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia;
- F.42 Mapp.1372, F.42 Mapp.1373, F.42 Mapp.165, F.42 Mapp.569, F.42 Mapp.652, il terreno risulta ricompreso all'interno dell'"Area a medio rischio idraulico" disciplinata dall'art. 39 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, alle cui prescrizioni si rinvia.

Non è noto se le aree o gli immobili necessitano di specifiche opere di bonifica e/o smaltimento. Non è noto neppure se oltre ad un serbatoio di gasolio vi siano manufatti, anche interrati, che necessitano parimenti di opere di bonifica e/o smaltimento.

Sull'area di proprietà della società fallita si trovano:

- un'abitazione con scoperto di pertinenza;

- un terreno;
- un opificio parzialmente crollato con relativo scoperto.

3.1 Abitazione con scoperto di pertinenza (Immobile 1).

Trattasi di un fabbricato residenziale unifamiliare di complessivi due piani fuori terra, oltre ad un ampio scoperto di pertinenza.

Lo stato degli immobili è riscontrabile nell'allegata documentazione fotografica (Allegato 04 – Documentazione fotografica).

Gli immobili appartengono alla società fallita per l'intero del diritto di proprietà.

L'abitazione è una costruzione a pianta pressoché quadrata con pareti orientate secondo i punti cardinali nord, sud, est ed ovest e risulta così composta:

- piano terra: cantina e ripostiglio;
- piano primo: loggia coperta con scalinata di accesso direttamente dallo scoperto, ingresso, cucina, due camere da letto, un bagno, un disimpegno e un ripostiglio.

Non vi è collegamento interno diretto tra i due piani.

Da informazioni raccolte risulta che l'immobile, all'incirca alla fine degli anni '90, è stato oggetto di manutenzione interna con rifacimento delle finiture e degli impianti.

Tutti gli ingressi all'abitazione sono murati e/o non accessibili.

Di seguito verranno pertanto descritte le caratteristiche dell'immobile riscontrate nel corso del sopralluogo effettuato per conto della procedura esecutiva.

Al piano terra le pareti interne sono in laterizio intonacato e tinteggiato, i pavimenti sono in calcestruzzo liscio. I soffitti sono piani con travi fuori spessore.

I serramenti sono in legno dotati di vetrocamera e protetti alcuni da inferri altri da scuri in legno. Vi è inoltre un portone in legno e una porta sempre in legno per l'accesso direttamente dallo scoperto.

Sono presenti l'impianto elettrico su canale e il generatore di calore a gasolio con le condutture a vista per l'alimentazione dell'impianto del piano superiore.

Al piano primo le pareti interne sono in laterizio intonacato e tinteggiato, i pavimenti e i rivestimenti del bagno sono in materiale ceramico a esclusione di una camera in cui il pavimento è in parquet in legno. I serramenti sono in legno dotati di vetrocamera e protetti da tapparelle in plastica, le porte interne sono in legno tamburato. A protezione dell'ingresso è presente un portone di sicurezza.

I soffitti sono piani, le pareti perimetrali in laterizio, il tetto è a quattro falde con coppi in laterizio; non è risultata visibile la struttura del tetto. Il solaio di piano è in laterocemento.

La scalinata di accesso al terrazzo coperto è in calcestruzzo.

Sono presenti l'impianto elettrico sottotraccia, l'impianto di scarico e l'impianto termico con radiatori a lamelle.

Il fabbricato non è collegato a utenze e non è stato possibile appurare se gli scarichi delle acque reflue avvengano su rete pubblica o su vasca soggetta a periodico svuotamento.

Gli esterni sono interamente intonacati; sono presenti grondaie e pluviali che scaricano l'acqua meteorica direttamente sull'area esterna.

Al piano primo il livello delle finiture è discreto e in linea con l'epoca dell'intervento di manutenzione. Essendo il piano primo chiuso da molto tempo, in alcuni ambienti è stata rilevata la presenza di muffe sulle pareti. Al piano terra sono presenti problematiche connesse alla presenza di umidità di risalita. In corrispondenza della scalinata esterna di accesso al piano primo, vi sono infiltrazioni dal soffitto con caduta d'intonaco che ha messo in luce la struttura del solaio in laterocemento.

L'area circostante a prato è piana ed è piantumata con alberi ad alto fusto. La stessa è recintata verso la strada e verso le proprietà di terzi.

3.1.1 Identificazione catastale

Gli immobili risultano così catastalmente identificati al Comune di Treviso:

- Catasto Fabbricati – Sezione H, Foglio 3:
 - mappale 667 – Strada Ghirada, piano T-1, categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani Superficie catastale 154 mq totale escluse aree scoperte 148 mq – Rendita € 805,67. Il fabbricato risulta eretto su particella catastalmente censita al Catasto Terreni al Foglio 42 part. 652 di 864 mq.;
- Catasto Terreni – Foglio 42:
 - mappale n. 165, qualità Seminativo classe 3, deduz. -- Superficie 00 ha, 36 are 98 ca, reddito dominicale € 25,78 reddito agrario € 13,37.

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale ad oggi disponibile (Allegato 06 – Documentazione catastale).

3.1.2 Confini e servitù

Gli immobili presentano i seguenti confini (partendo da nord in senso orario del medesimo foglio salvo altri o variati):

- mappale 667 del C.F. sez. H fg 3: interamente con il mappale 652 del C.T. fg 42;
- mappale 165 del C.T. fg 42: strada comunale, mapp. 1372, 1373, 2741, 749, 1363, 747, 905, internamente con il 652 del medesimo foglio del Catasto Terreni.
- mappale 652 del C.T. fg 42:
 - perimetro esterno: interamente con il mappale 165 del C.T. fg 42;
 - internamente è presente il mappale 667 del C.F. sez. H fg 3.

Quanto sopra salvo altri e/o variazioni.

Nell'atto di provenienza all'art. 2 si precisa che *"la presente vendita viene fatta ed accettata a corpo con tutti dell'immobile in oggetto - i diritti, le azioni, ragioni, servitù attive e passive esistenti, se ed in quanto riconosciute, adiacenze pertinenze ed accessori, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova..."* (Allegato 07 – Atti di provenienza – atto di compravendita del notaio rep. 76238, racc. 22907 del 15.01.1997).

3.1.3 Proprietà e provenienza

I fabbricati e i terreni risultano intestati alla società fallita per l'intero della piena proprietà.

Quanto sopra in forza dell'atto di compravendita del notaio rep. 76238, racc. 22907 del 15.01.1997, trascritto a Treviso in data 17.01.1997 con R.P. n. 1704 ed R.G. n. 2076 (Allegato 07 – Atti di provenienza).

3.1.4 Formalità pregiudizievoli

Al 06.06.2022 sugli immobili sopra descritti risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 08 – Ispezioni ipotecarie):

- nota di iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n. 36888 e R.P. n. 5287 presentazione n. 79/1 del 18.12.2013 – Ipoteca volontaria a favore di _____ con sede in _____ (C.F. _____) contro _____ S.r.l. per il diritto di proprietà per 1/1 relativamente all'unità negoziale 1 - somma complessiva € 2.800.000,00 di cui € 1.400.000,00 per capitale;
- nota di iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n. 36888 e R.P. n. 5287 presentazione n. 79/2 del 18.12.2013 – Ipoteca volontaria a favore di _____ con sede in _____ (C.F. _____) contro _____ S.r.l. per il diritto di proprietà per 1/1 relativamente all'unità negoziale 1 - somma complessiva € 2.800.000,00 di cui € 1.400.000,00 per capitale;
- nota di iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n. 15062 e R.P. n. 2580 presentazione n. 37 del 12.05.2016 – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di _____ con sede in _____ (C.F. _____) contro _____ S.r.l. per il diritto di proprietà per 1/1 relativamente all'unità negoziale 1 - somma complessiva € 2.200.000,00 di cui € 1.454.279,45 per capitale. Del presente immobile vi è solamente il mappale 652 del CT fg 42;
- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 35230 e R.P. n. 23927 presentazione n. 19 del 27.10.2016 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, Ufficiale giudiziario – Tribunale di Treviso rep. 10794 del 17.10.2016 a favore di _____ con sede in _____ (C.F. _____)

contro S.r.l. per il diritto di proprietà per 1/1 relativamente all'unità negoziale 1 e 1/2 relativamente all'unità negoziale 2;

- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 12584 e R.P. n. 8568 del 30/04/2020 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, Ufficiale giudiziario – Tribunale di Treviso rep. rep. 1838 del 24/02/2021 per immobili siti in Casier;
- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 4 e R.P. n. 4 del 03/01/2022 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, Ufficiale giudiziario – Tribunale di Treviso rep. rep. 6250 del 18/11/2021 per immobili siti in Casier e Treviso;
- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 9458 e R.P. n. 6754 presentazione n. 59 del 16/03/2022 – Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Treviso rep. 9/2022 del 23.02.2022 a favore della Massa dei creditori del fallimento S.r.l. contro S.r.l. per il diritto di proprietà per 1/1 relativamente all'unità negoziale 1 e 1/2 relativamente all'unità negoziale 2.

3.1.5 Regolarità edilizia

Considerando quanto reso disponibile dalle amministrazioni competenti a seguito delle richieste di accesso atti o altre tipologie di verifiche, agli atti del Comune di Treviso non sono stati reperiti titoli abilitativi relativi al fabbricato.

Da informazioni raccolte le opere di costruzione del fabbricato risultano essere iniziate prima del 01 settembre 1967 al di fuori del centro abitato.

Resta pertanto di riferimento la rappresentazione catastale del bene.

All'atto del sopralluogo con il curatore e per quanto è risultato visibile ed ispezionabile in sede di esecuzione (in occasione del quale vi è stato l'accesso all'interno dell'immobile) non sono state rilevate varianti e/o mutamenti alla distribuzione interna ed all'uso del bene rispetto alla situazione catastale salvo quanto di seguito elencato:

- piano terra: è stata eliminata la scala interna di collegamento tra i due piani;
- internamente è stata ricavata una porta di collegamento tra il sottoscala e la cantina (Allegato 10 – Rilievo).

Le altezze interne sono compatibili con quelle catastali.

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità.

Ai fini della verifica della sanabilità o meno delle difformità rilevate, è stata interpellata l'Amministrazione comunale e la stessa sembra ritenere sanabili le difformità riscontrate mediante presentazione di idoneo titolo abilitativo in sanatoria.

Sarà poi necessario procedere anche con l'aggiornamento della documentazione catastale a cui far seguire la presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità.

Non risultano adottati, dalle competenti amministrazioni, provvedimenti sanzionatori di cui alla normativa Urbanistico-Edilizia.

3.1.6 Calcolo superfici

La superficie commerciale lorda del fabbricato è pari a 186,00 mq. La superficie catastale complessiva dei mappali è pari a 4.562,00 mq (Allegato 11 – Analisi dati).

3.2 Terreno (Immobile 2)

Il terreno ha forma rettangolare e appartiene alla società fallita per la quota di 1/2 della piena proprietà.

L'area destinata a prato è piana, è recintata verso la strada e verso le proprietà di terzi (Allegato 04 – Documentazione fotografica).

3.2.1 Identificazione catastale

Il terreno risulta così catastalmente identificato al Comune di Treviso:

- Catasto Terreni - Foglio 42:
 - mappale n. 1372, qualità Seminativo classe 3, deduz. -- Superficie 00 ha, 04 are 90 ca, reddito dominicale € 3,42 reddito agrario € 1,77.

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale ad oggi disponibile (Allegato 06 – Documentazione catastale).

3.2.2 Confini e servitù

Il terreno presenta i seguenti confini (partendo da nord in senso orario del medesimo foglio salvo altri o variati):

- mappale 1372 del C.F. sez. H fg 3: strada comunale, mapp. 2006, 2874, 569, 165 tutti del catasto terreni.

Quanto sopra salvo altri e/o variazioni.

Nell'atto di provenienza all'art. 2 si precisa che *"la presente vendita viene fatta ed accettata a corpo con tutti dell'immobile in oggetto - i diritti, le azioni, ragioni, servitù attive e passive esistenti, se ed in quanto riconosciute, adiacenze pertinenze ed accessori, nello stato di fatti e di diritto in cui attualmente si trova..."* (Allegato 07 – Atti di provenienza – atto di compravendita del notaio rep. 76238, racc. 22907 del 15.01.1997).

3.2.3 Proprietà e provenienza

Il terreno risulta intestato alla società fallita per la quota di 1/2 della piena proprietà.

Quanto sopra in forza del conferimento in società del notaio rep. 62587, racc. 17153 del 19.05.1992, trascritto a Treviso in data 13.07.1992 con R.P. n.

15003 ed R.G. n. 19929 e successivo atto di compravendita del notaio rep. 76238, racc. 22907 del 15.01.1997, trascritto a Treviso in data 17.01.1997 con R.P. n. 1704 ed R.G. n. 2076 (Allegato 07 – Atti di provenienza).

3.2.4 Formalità pregiudizievoli

Al 06.06.2022 sugli immobili sopra descritti risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 08 – Ispezioni ipotecarie):

- nota di iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n. 36888 e R.P. n. 5287 presentazione n. 79/1 del 18.12.2013 – Ipoteca volontaria a favore di _____ con sede in _____ (C.F. _____) contro _____ S.r.l. per il diritto di proprietà per 1/1 relativamente all'unità negoziale 1 - somma complessiva € 2.800.000,00 di cui € 1.400.000,00 per capitale;
- nota di iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n. 36888 e R.P. n. 5287 presentazione n. 79/2 del 18.12.2013 – Ipoteca volontaria a favore di _____ con sede in _____ (C.F. _____) contro _____ S.r.l. per il diritto di proprietà per 1/1 relativamente all'unità negoziale 1 - somma complessiva € 2.800.000,00 di cui € 1.400.000,00 per capitale;
- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 35230 e R.P. n. 23927 presentazione n. 19 del 27.10.2016 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, Ufficiale giudiziario – Tribunale di Treviso rep. 10794 del 17.10.2016 a favore di _____ con sede in _____ (C.F. _____) contro _____ S.r.l. per il diritto di proprietà per 1/1 relativamente all'unità negoziale 1 e 1/2 relativamente all'unità negoziale 2;
- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 12584 e R.P. n. 8568 del 30/04/2020– Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, Ufficiale giudiziario – Tribunale di Treviso rep. rep. 1838 del 24/02/2021 per immobili siti in Casier;
- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 4 e R.P. n. 4 del 03/01/2022 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, Ufficiale giudiziario – Tribunale di Treviso rep. rep. 6250 del 18/11/2021 per immobili siti in Casier e Treviso;
- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 9458 e R.P. n. 6754 presentazione n. 59 del 16/03/2022 – Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Treviso rep. 9/2022 del 23.02.2022 a favore della Massa dei creditori del fallimento _____ S.r.l. contro _____ S.r.l. per il diritto di proprietà per 1/1 relativamente all'unità negoziale 1 e 1/2 relativamente all'unità negoziale 2.

3.2.5 Regolarità edilizia

Considerando quanto reso disponibile dalle amministrazioni competenti a seguito delle richieste di accesso atti o altre tipologie di verifiche, agli atti del Comune di Treviso non sono stati reperiti titoli abilitativi relativi al terreno.

Non risultano adottati, dalle competenti amministrazioni, provvedimenti sanzionatori di cui alla normativa Urbanistico-Edilizia.

3.2.6 Calcolo superfici

Il terreno ha superficie complessiva catastale pari a 490 mq (Allegato 11 – Analisi dati).

3.3 Opificio parzialmente crollato con scoperto di pertinenza (Immobile 3)

Il fabbricato artigianale/industriale è costituito da un corpo principale di forma irregolare prevalentemente ad un piano fuori terra, salvo una porzione in cui si eleva a due piani fuori terra.

Separate dal corpo centrale sono presenti anche un piccolo edificio accessorio e una cabina elettrica.

Si è potuto prendere visione in modo sommario solamente di una parte del fabbricato in quanto le strutture sono pericolanti e non garantiscono un accesso in sicurezza.

Il fabbricato è stato realizzato utilizzando varie tecniche costruttive: muratura portante in laterizio, muratura in blocchi in calcestruzzo, pilastri in cemento armato.

L'attuale conformazione è frutto di interventi eseguiti in epoche diverse. I solai di piano della porzione a due piani fuori terra sono parte in legno e carpenteria metallica e parte in laterocemento. Gli stessi sono pericolanti.

Le coperture sono state parzialmente rimosse; restano solamente alcune zone in cui ci sono lamiere metalliche ondulate.

Le strutture di copertura sono parte in tralicci in carpenteria metallica e parte in capriate, travi e moraletti in legno.

Non sono presenti impianti: la quasi totalità dei serramenti è stata rimossa, quella rimanente è fatiscente.

La maggior parte delle strutture è ricoperta da vegetazione infestante.

L'area circostante a prato è piana e sono presenti anche alberi ad alto fusto.

Per la corretta individuazione dell'area è necessario procedere con un rilievo topografico.

3.3.1 Identificazione catastale

Gli immobili risultano così catastalmente identificati al Comune di Treviso:

- Catasto Fabbricati – Sezione H, Foglio 3:

- mappale 569 sub 1 graffata con particella 1373 sub 1 – via Ghirada, piano T, categoria area urbana, classe --, consistenza 4.347 mq vani Superficie catastale -- – Rendita --;
- mappale 569 sub 2 graffata con particella 1373 sub 2 – via Ghirada, piano T, categoria D/1, classe --, consistenza --, Superficie catastale -- – Rendita € 15.287,12.

Le aree, coperta e scoperta, risultano altresì censite al Catasto Terreni del Comune di Treviso come segue:

- Catasto Terreni al Foglio 42:
 - mappale n. 569, qualità ente urbano classe --, deduz. --, Superficie 00 ha, 31 are 87 ca, reddito dominicale € -- reddito agrario € --;
 - mappale n. 1373, qualità ente urbano classe --, deduz. --, Superficie 00 ha, 29 are 10 ca, reddito dominicale € -- reddito agrario € --.

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale ad oggi disponibile (Allegato 06 – Documentazione catastale).

Si evidenzia che per i suddetti mappali non è risultato depositato e/o reperibile alcun elaborato planimetrico o elenco subalterni.

3.3.2 Confini e servitù

Gli immobili presentano i seguenti confini (partendo da nord in senso orario del medesimo foglio salvo altri o variati):

- mappale 569: 1373 per tre lati, 2874 tutti del catasto terreni;
- mappale 1373: 165, 1372, 2874, 2343, 177, 175, 1686, 2741, 569 tutti del catasto terreni.

Quanto sopra salvo altri e/o variazioni.

Nell'atto di provenienza non sono riportate servitù (Allegato 07 – Atti di provenienza – conferimento in società del notaio rep. 62587 racc. 17153 del 19.05.1992, trascritto a Treviso in data 13.07.1992 con R.P. n. 15003 ed R.G. n. 19929).

3.3.3 Proprietà e provenienza

Gli immobili sono intestati alla società fallita per l'intero della piena proprietà.

Quanto sopra in forza del conferimento in società del notaio rep. 62587, racc. 17153 del 19.05.1992, trascritto a Treviso in data 13.07.1992 con R.P. n. 15003 ed R.G. n. 19929 (Allegato 07 – Atti di provenienza).

3.3.4 Formalità pregiudizievoli

Al 06.06.2022 sugli immobili sopra descritti risultano pubblicate le seguenti formalità

pregiudizievoli (Allegato 08 – Ispezioni ipotecarie):

- nota di iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n. 36888 e R.P. n. 5287 presentazione n. 79/1 del 18.12.2013 – Ipoteca volontaria a favore di _____ con sede in _____ (C.F. _____) contro _____ S.r.l. per il diritto di proprietà per 1/1 relativamente all'unità negoziale 1 - somma complessiva € 2.800.000,00 di cui € 1.400.000,00 per capitale;
- nota di iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n. 36888 e R.P. n. 5287 presentazione n. 79/2 del 18.12.2013 – Ipoteca volontaria a favore di _____ con sede in _____ (C.F. _____) contro _____ S.r.l. per il diritto di proprietà per 1/1 relativamente all'unità negoziale 1 - somma complessiva € 2.800.000,00 di cui € 1.400.000,00 per capitale;
- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 35230 e R.P. n. 23927 presentazione n. 19 del 27.10.2016 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, Ufficiale giudiziario – Tribunale di Treviso rep. 10794 del 17.10.2016 a favore di _____ con sede in _____ (C.F. _____) contro _____ S.r.l. per il diritto di proprietà per 1/1 relativamente all'unità negoziale 1 e 1/2 relativamente all'unità negoziale 2.
- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 12584 e R.P. n. 8568 del 30/04/2020– Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, Ufficiale giudiziario – Tribunale di Treviso rep. rep. 1838 del 24/02/2021 per immobili siti in Casier;
- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 4 e R.P. n. 4 del 03/01/2022 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, Ufficiale giudiziario – Tribunale di Treviso rep. rep. 6250 del 18/11/2021 per immobili siti in Casier e Treviso;
- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 9458 e R.P. n. 6754 presentazione n. 59 del 16/03/2022 – Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Treviso rep. 9/2022 del 23.02.2022 a favore della Massa dei creditori del fallimento _____ S.r.l. contro _____ S.r.l. per il diritto di proprietà per 1/1 relativamente all'unità negoziale 1 e 1/2 relativamente all'unità negoziale 2.

3.3.5 Regolarità edilizia

Considerando quanto reso disponibile dalle amministrazioni competenti a seguito delle richieste di accesso atti o altre tipologie di verifiche, agli atti del Comune di Treviso e da informazioni raccolte, le opere di costruzione degli immobili risultano essere iniziate prima del 01 settembre 1967 al di fuori del centro abitato.

Sono inoltre stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- concessione in sanatoria (L. n. 47/85 e s.m.i.) del 14.08.1997 n. 5610 e 7063 per demolizione di tettoia;
- concessione edilizia n. 15/42-97 del 14.07.1999 prot. 39507/96 per ristrutturazione edilizia (pratica non conclusa);
- provvedimento di diniego prot. 91720 del 07.12.2012 alla richiesta n. 1062/2003/AE del 03.07.2003 prot. 48498 di Permesso di Costruire per l'intervento di ristrutturazione edilizia degli immobili. Quanto sopra a seguito della mancata produzione di documentazione che ha comportato l'impossibilità di completamento dell'iter per il rilascio del titolo autorizzativo (Allegato 05 – Titoli abilitativi – Treviso-Allegato 10 – Rilievo).

Come già indicato, la struttura risulta di fatto inutilizzabile e inagibile.

Non risultano adottati, dalle competenti amministrazioni, provvedimenti sanzionatori di cui alla normativa Urbanistico-Edilizia.

3.3.6 Calcolo delle consistenze

Per i fabbricati è stato stimato il volume edificato che è pari a 7.855,00 mc. La consistenza catastale dell'area urbana è pari a 4.347,00 mq (Allegato 11 – Analisi dati).

3.4 Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili la scrivente ha considerato:

- la destinazione urbanistica dell'area (parte secondaria dell'estensione dell'area Sottozona F.2 - attrezzature sportive e ricreative" e parte prevalente dell'estensione dell'area Sottozona F.5 - attrezzature sociali e sanitarie");
- la possibilità che gli interventi siano proposti anche da privati;
- l'ubicazione dei beni assai prossima al centro di Treviso;
- la morfologia e l'estensione dell'area;
- lo sviluppo edilizio già presente nella zona e il rapporto con aree limitrofe in particolare la vicinanza al Centro sportivo La Ghirada per la parte sottozona F.2 ed a poliambulatori per la parte sottozona F.5;
- l'inserimento in un contesto già ampiamente urbanizzato e dotato delle principali opere di urbanizzazione,
- una riduzione percentuale del valore di mercato individuato in considerazione della vendita forzata del bene;
- più in generale tutte le altre circostanze potenzialmente incidenti sulla concreta appetibilità del bene, o a detrimento della stessa, da parte di eventuali acquirenti.

In considerazione di quanto sopra è ragionevole ipotizzare che il più probabile valore di mercato degli immobili sia dato dalla somma del valore dei manufatti edilizi legittimamente

realizzati e del valore dell'area da considerare edificabile o comunque assoggettabile a trasformazione urbanistica ma il cui prezzo, pur essendo superiore ai valori dei terreni agricoli inedificabili, è tuttavia ampiamente inferiore a quelli correnti per altre aree edificabili o comunque non soggette a vincoli conformativi (Allegato 11 – Analisi dati).

Per l'area sita in Treviso (TV) via Ghirada n. 1 viene stimato un valore a corpo di € **511.000,00** (cinquecentoundicimila/00).

4. Terreni e fabbricati siti in Casier (TV) via Guizzetti n. 83 (Immobile 4)

Trattati di un compendio immobiliare costituito da un fabbricato residenziale a un unico piano fuori terra con annessi magazzini, dall'area di pertinenza e da un appezzamento di terreno attiguo.

I beni appartengono alla società fallita per l'intero del diritto di proprietà.

Il compendio è collocato nella parte sud - ovest del territorio comunale di Casier, a circa 3 km dal capoluogo; la sede Municipale è nella frazione di Dosson ed anch'essa dista all'incirca 3 km dall'edificio in questione.

Il casello autostradale di Preganziol lungo la A4 Torino - Trieste è a circa 5 km, così come il centro della città di Treviso.

L'immobile, pur essendo prossimo alla strada SS 13 "Terraglio" da cui dista circa 400 m, è ubicato in una zona tranquilla.

Nell'area circostante sono presenti edifici storici di pregio (Ville Venete), fabbricati residenziali, commerciali e produttivi.

La zona è prossima ai mezzi pubblici, inoltre, sono presenti nelle vicinanze diverse attività commerciali e scuole di vario ordine e grado.

Dal punto di vista urbanistico, il Comune di Casier è dotato di P.A.T. (Piano di Assetto dei Territori).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 29.05.2020, esecutiva dal 28.06.2020 è stata approvata la Variante n. 1 al PAT per l'adeguamento alle disposizioni sul contenimento del consumo di suolo di cui alla L.R. 6 giugno 2017, n. 14.

È vigente la Variante n. 8 al Piano degli Interventi approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 03.11.2021.

Si rimanda all'allegato Certificato di destinazione urbanistica per ogni maggior dettaglio (Allegato 09 - Certificato di destinazione urbanistica).

L'immobile censito al Catasto Terreni Comune di Casier, Foglio 6:

- mapp. n. 189 e 191 è destinato dal Vigente P.I. del Comune a Z.T.O. "D1" - sottozona D1/7 - "ARTIGIANALE E INDUSTRIALE";
- mapp. n. 192 è destinato dal Vigente P.I. del Comune a Z.T.O. "D1" - sottozona D1/7 - "ARTIGIANALE E INDUSTRIALE" e ricade parzialmente in VINCOLO NAVIGAZIONE

AEREA;

- mapp. n. 699 è destinato dal Vigente P.I. del Comune a Z.T.O. "D1" - sottozona D1/7 - "ARTIGIANALE E INDUSTRIALE" e ricade in VINCOLO NAVIGAZIONE AEREA.

Vale pertanto quanto prescritto dagli artt. 25, 26, 30bis, 49, 57, delle Norme Tecniche Operative del Vigente P.I. del Comune.

Vale altresì quanto prescritto dagli artt. 22, 36, 37, 39 delle Norme Tecniche del PAT.

Gli immobili sopradescritti ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 1 "Dosson, Ambito Cassamarca, Le Grazie".

Il fabbricato sorge in prossimità della via pubblica da cui risulta direttamente accessibile attraverso un accesso carrabile e lo stato del bene è riscontrabile nell'allegata documentazione fotografica (Allegato 04 – Documentazione fotografica).

In occasione dell'ultimo sopralluogo con il curatore non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato residenziale mentre una parte esterna dell'edificio non è risultata visibile a causa della presenza di vegetazione infestante.

Anche gli annessi magazzini, posti in un corpo separato, sono risultati inaccessibili a causa della folta vegetazione che li sovrasta completamente.

Lo stato interno dei luoghi qui descritto è pertanto quello riscontrato in occasione dell'accesso effettuato per conto della procedura esecutiva.

I terreni sono raggiungibili transitando attraverso l'area di pertinenza del fabbricato residenziale.

Per quanto è risultato visibile e ispezionabile, gli immobili si trovano in stato di abbandono e in mediocre stato di conservazione, in particolar modo gli annessi magazzini.

L'abitazione è una costruzione isolata a pianta rettangolare con pareti orientate secondo i punti cardinali nord, sud, est ed ovest e presenta loggia coperta, ingresso, cucina, un bagno finestrato dotato di doccia e due camere da letto.

L'altezza utile interna misurata della parte residenziale è compatibile con quella catastale. Il fabbricato a uso abitativo è realizzato in muratura portante e pilastri, le tramezze interne sono in laterizio. La copertura è a quattro falde, il solaio di copertura è in laterocemento, il manto è in tegole cementizie. Le lattonerie sono in lamiera preverniciata. I soffitti interni sono piani, le superfici sono intonacate e tinteggiate. Sono presenti serramenti parte in legno a vetro singolo e parte in alluminio protetti da tapparelle in legno: le porte interne sono in legno. I pavimenti sono in piastrelle e marmette. Il fabbricato è dotato di impianto elettrico e impianto di smaltimento delle acque di scarico; è presente un generatore di calore che serve anche per la produzione di acqua calda sanitaria oltre a corpi scaldanti ad aria probabilmente funzionanti a elettricità. Da informazione raccolte l'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto e lo scarico delle acque reflue avviene nella rete pubblica. Al momento dell'accesso all'interno dell'immobile tutte le utenze sono

risultate non attive. Sono presenti in modo diffuso problemi di umidità di risalita nelle murature perimetrali e nei soffitti.

Gli annessi magazzini sono una costruzione isolata a pianta rettangolare con pareti aventi orientamento principale nord-sud costituiti da tre ambienti contigui. Per quanto è stato possibile visionare sono realizzati in muratura portante, la copertura è ad una falda e le superfici esterne sono intonacate e tinteggiate. Come già innanzi riportato non è stato possibile accedere all'interno. Non è noto, pertanto, se all'interno vi siano impianti. La struttura è fatiscente.

Non vi è collegamento diretto tra i due corpi di fabbrica.

Sia l'area di pertinenza che i terreni sono a prato e a giacitura piana. Sono presenti anche alberi ad alto fusto. I beni risultano recintati su tre lati a esclusione di quello a sud.

Pur essendo parzialmente recintati, per la corretta individuazione dei confini è necessario procedere con un rilievo topografico.

Non è noto se le aree o gli immobili necessitano di specifiche opere di bonifica e/o smaltimento. Non è noto neppure se vi siano manufatti, anche interrati, che necessitano parimenti di opere di bonifica e/o smaltimento.

4.1 Identificazione catastale

Gli immobili risultano così catastalmente identificati al Comune di Casier:

- Catasto Fabbricati – Sezione A, Foglio 6:
 - mappale 189 – sub 1 – via Guizzetti, 83, piano T, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, Superficie catastale 76 mq totale escluse aree scoperte 72 mq – Rendita € 296,96;
 - mappale 189 – sub 2 – via Guizzetti, 83, piano --, categoria area urbana, classe --, consistenza 505 mq.
- L'area su cui è stato realizzato il fabbricato è censita anche al Catasto Terreni con foglio 6, mapp. 189 qualità ente urbano deduz. -- Superficie 00 ha, 06 are 25 ca.
- Catasto Terreni – Foglio 6:
 - mappale n. 191, qualità Semin arbor, classe 4, deduz. -- Superficie 00 ha, 05 are 70 ca, reddito dominicale € 3,53 reddito agrario € 1,77;
 - mappale n. 192, qualità Semin arbor, classe 4, deduz. -- Superficie 00 ha, 05 are 70 ca, reddito dominicale € 3,53 reddito agrario € 1,77;
 - mappale n. 699, qualità Seminativo classe 4, deduz. -- Superficie 00 ha, 01 are 19 ca, reddito dominicale € 0,74 reddito agrario € 0,37.

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale ad oggi disponibile (Allegato 06 – Documentazione catastale).

4.2 Confini e servitù

Gli immobili presentano i seguenti confini (partendo da nord in senso orario del medesimo foglio salvo altri o variati):

- mappale 189: 533, 190, 191, 846 tutti del Catasto Terreni, stesso Foglio;
- mappale 191: 189, 190, 192, 846 tutti del Catasto Terreni, stesso Foglio;
- mappale 192: 191, 190, 699, 846 tutti del Catasto Terreni, stesso Foglio;
- mappale 699: 192, 190, 700, 346, 846 del Catasto Terreni, stesso Foglio.

Quanto sopra salvo altri e/o variazioni.

Nell'atto di provenienza dei mappali 189, 191, 192 all'art. 3 si precisa che *"la compravendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili sopra descritti a corpo e non a misura; essa comprende ogni accessorio, accessione, pertinenza, servitù attive e passive, apparenti e non"* (Allegato 07 – Atti di provenienza – atto di compravendita del notaio rep. 247821, racc. 10388 del 14.05.1999, trascritto a Treviso in data 07.06.1999 con R.P. n. 13062 ed R.G. n. 19891).

Quanto al mappale n. 699 del C.T. Fg 6, nell'atto di provenienza all'art. 3 si evidenzia che *"le presenti compravendite comprendono pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive, nonché una quota proporzionale di comproprietà sugli enti e spazi comuni ai sensi dei titoli di provenienza delle vigenti disposizioni"* all'art. 5 la parti *"si autorizzano reciprocamente senza corrispettivo alcuno, a sopraelevare le rispettive proprietà ad una distanza inferiore a cinque metri dal confine ed anche in aderenza"* (Allegato 07 – Atti di provenienza – atto di compravendita del notaio

rep. 4286, racc. 1079 del 05.08.1999, trascritto a Treviso in data 10.08.1999 con R.P. n. 30281 ed R.G. n. 19822).

4.3 Proprietà e provenienza

Gli immobili risultano intestati alla società fallita per l'intero della piena proprietà (Allegato 01 – Identificazione parti, Allegato 07 – Atti di provenienza).

Quanto sopra:

- per i mappali 189, 191 e 192 in forza dell'atto di compravendita del notaio rep. 247821, racc. 10388 del 14.05.1999, trascritto a Treviso in data 07.06.1999 con R.P. n. 13062 ed R.G. n. 19891;
- per il mappale 699 in forza dell'atto di compravendita del notaio rep. 4286, racc. 1079 del 05.08.1999, trascritto a Treviso in data 10.08.1999 con R.P. n. 30281 ed R.G. n. 19822.

4.4 Formalità pregiudizievoli

Al 06.06.2022 sugli immobili sopra descritti risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 08 – Ispezioni ipotecarie):

- nota di iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n. 20304 e R.P. n. 4506 presentazione n. 118 del 26.05.2008 – Ipoteca volontaria a favore di
con sede in (C.F.) contro
S.r.l. per il diritto di proprietà per 1/1 relativamente all'unità negoziale
1 - somma complessiva € 7.000.000,00 di cui € 4.500.000,00 per capitale;
- nota di iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n. 15062 e R.P. n. 2580 presentazione n. 37 del 12.05.2016 – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di
con sede in (C.F.
) contro S.r.l. per il diritto di proprietà per 1/1
relativamente all'unità negoziale 1 che comprende anche beni afferenti ad altri
Immobili - somma complessiva € 2.200.000,00 di cui € 1.454.279,45 per capitale;
- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 35230 e R.P. n. 23927
presentazione n. 19 del 27.10.2016 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di
pignoramento immobili, Ufficiale giudiziario – Tribunale di Treviso rep. 10794 del
17.10.2016 a favore di con sede in (C.F.)
contro S.r.l. per il diritto di proprietà per 1/1 relativamente
all'unità negoziale 1 e 1/2 relativamente all'unità negoziale 2;
- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 12584 e R.P. n. 8568 del
30/04/2020 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili,
Ufficiale giudiziario – Tribunale di Treviso rep. rep. 1838 del 24/02/2021 per
immobili siti in Casier;
- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 4 e R.P. n. 4 del 03/01/2022 –
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, Ufficiale giudiziario
– Tribunale di Treviso rep. rep. 6250 del 18/11/2021 per immobili siti in Casier e
Treviso;
- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 9458 e R.P. n. 6754 presentazione
n. 59 del 16/03/2022 – Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento,
Tribunale di Treviso rep. 9/2022 del 23.02.2022 a favore della Massa dei creditori
del fallimento S.r.l. contro S.r.l. per il
diritto di proprietà per 1/1 relativamente all'unità negoziale 1 e 1/2 relativamente
all'unità negoziale 2.

4.5 Regolarità edilizia

Considerando quanto reso disponibile dalle amministrazioni competenti a seguito delle richieste di accesso atti o altre tipologie di verifiche, agli atti del Comune di Casier e da informazioni raccolte, gli immobili risultano edificati prima del 01 settembre 1967 al di fuori del centro abitato.

Sono inoltre stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione in sanatoria (L. n. 47/85 e s.m. ed i. – Condono edilizio) del 11.11.1995 n. 86/078 lavori di costruzione di magazzini.

L'analisi di conformità edilizia degli immobili è stata effettuata raffrontando la situazione rilevabile in occasione del sopralluogo, la documentazione tecnico – amministrativa e catastale. Quanto sopra considerando ciò che è risultato visibile e ispezionabile e nei limiti di quello che è stato reso disponibile dalle amministrazioni competenti a seguito delle richieste di accesso atti o altre tipologie di verifiche (Allegato 05 – Titoli abilitativi – Treviso, Allegato 10 – Rilievo).

Per i beni oggetto di procedimento fallimentare è stata rilevata la situazione di seguito descritta:

- abitazione:
 - quanto alla situazione edilizia: vedi situazione catastale;
 - quanto alla situazione catastale: internamente è compatibile con lo stato dei luoghi rilevato salvo che per la presenza di una finestra sulla parete nord in corrispondenza del bagno che la planimetria catastale indica doppia mentre è stata realizzata con un unico foro finestra. Inoltre, sempre sulla parete nord è stata indicata la presenza di una canna fumaria;
- annessi magazzini:
 - quanto alla situazione edilizia: non è stato possibile accedere all'interno della costruzione ed anche le superfici esterne sono risultate essere sommerse da vegetazione infestante. Non risulta conclusa la pratica di condono edilizio;
 - quanto alla situazione catastale: valgono le medesime considerazione della situazione edilizia.

Per i fabbricati non sono stati rilasciati dall'Amministrazione preposta Certificati di agibilità/abitabilità.

Ai fini della verifica della sanabilità o meno delle difformità rilevate, è stata interpellata l'Amministrazione comunale e la stessa sembra ritenere sanabili le difformità riscontrate mediante presentazione di idoneo titolo abilitativo in sanatoria.

È inoltre necessario procedere con la chiusura della pratica di condono edilizio degli annessi e con la presentazione della Segnalazione certificata di agibilità per il fabbricato residenziale.

Sui mappali n. 191, 192 e 699 del Foglio 6 non vi sono costruzioni e l'Amministrazione Comunale non ha rilasciato autorizzazioni/titolo abilitativi.

4.6 Calcolo superfici

La superficie commerciale lorda degli immobili e dell'area di pertinenza è pari a 141,00 mq.

La superficie dei terreni è pari a 1.259,00 mq quale somma della superficie catastale

complessiva dei mappali (Allegato 11 – Analisi dati).

4.7 Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni la scrivente ha effettuato una ricerca e analisi del mercato immobiliare di riferimento, tenendo in considerazione lo stato di conservazione e manutenzione, il livello qualitativo delle finiture, degli impianti e del grado di vetustà dello stesso, la consistenza, l'ubicazione dei beni, il contesto su cui sorgono, nonché l'andamento del mercato immobiliare e il fatto che si tratta di una vendita forzata (Allegato 11 - Analisi dati).

Per gli immobili siti in Casier (TV) via Guizzetti n. 83 viene stimato un valore a corpo di **€ 115.000,00** (centoquindicimila/00).

5. Fabbricato con area di pertinenza sito in Casier (TV) via A. Volta n. 14 (Immobile 5)

Trattasi di una porzione di un più ampio fabbricato ad uso artigianale/industriale (opificio) ad un unico piano fuori terra e relativa area di pertinenza.

Il fabbricato era originariamente destinato alla lavorazione dell'argento.

Gli immobili appartengono alla società fallita per l'intero del diritto di proprietà.

Il fabbricato è collocato nella parte sud - ovest del Comune di Casier, a circa 3 km dal capoluogo; la sede Municipale è nella frazione di Dosson e anch'essa dista all'incirca 3 km dall'edificio in questione.

Il casello autostradale di Preganziol lungo la A4 Torino - Trieste è a circa 6 km, così come il centro della città di Treviso.

L'immobile sorge in un'area industriale, prossima alla strada SS 13 "Terraglio", da cui dista circa 1 km.

Nell'area circostante sono presenti edifici storici di pregio (Ville Venete), fabbricati residenziali, commerciali e produttivi. La zona è prossima ai mezzi pubblici.

Dal punto di vista urbanistico, il Comune di Casier è dotato di P.A.T. (Piano di Assetto dei Territorio).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 29.05.2020, esecutiva dal 28.06.2020 è stata approvata la Variante n. 1 al PAT per l'adeguamento alle disposizioni sul contenimento del consumo di suolo di cui alla L.R. 6 giugno 2017, n. 14.

È vigente la Variante n. 8 al Piano degli Interventi approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 03.11.2021.

Si rimanda all'allegato Certificato di destinazione urbanistica per ogni maggior dettaglio (Allegato 09 - Certificato di destinazione urbanistica).

Il terreno censito al Catasto Terreni Comune di Casier, Foglio 6:

- mapp. n. 701 è destinato dal Vigente P.I. del Comune a Z.T.O. "D1" - sottozona D1/7
- "ARTIGIANALE E INDUSTRIALE", ricade inoltre in AREE DEGRADATE AI FINI COMMERCIALI - Art. 3 L.R. 50/2012 scheda n. 6 e in VINCOLO NAVIGAZIONE AEREA.

Vale pertanto quanto prescritto dagli artt. 25, 26, 30bis, 49, 57, delle Norme Tecniche Operative del Vigente P.I. del Comune.

Vale altresì quanto prescritto dagli artt. 22, 36, 37, 39 delle Norme Tecniche del PAT.

Gli immobili sopradescritti ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 1 "Dosson, Ambito Cassamarca, Le Grazie".

Il fabbricato è prospiciente a via A. Volta e da essa direttamente accessibile attraverso un accesso carrabile. Lo stato dello stesso è riscontrabile nell'allegata documentazione fotografica (Allegato 04 – Documentazione fotografica).

Per quanto è risultato visibile e ispezionabile, il fabbricato si trova in uno stato di totale abbandono ed in pessimo stato di conservazione. L'immobile presenta i segni di danneggiamenti dovuti a un incendio. Le strutture risultano fatiscenti in particolare quelle che hanno subito l'incendio (intonaci caduti, solai sfondellati, travi e pilastri con ferro d'armo esposto, murature di tamponamento compromesse). Piove dalla copertura. I serramenti metallici perimetrali sono danneggiati, alcuni sono mancanti.

A separazione delle due unità immobiliari che compongono l'intero fabbricato vi sono delle pareti vetrate.

L'unità immobiliare ha pianta rettangolare e risulta realizzata secondo le seguenti caratteristiche costruttive:

- fondazioni perimetrali realizzate con trave continua, quelle centrali con plinti, tutte in calcestruzzo armato;
- travi e pilastri in calcestruzzo armato;
- murature di tamponamento in laterizio;
- solaio piano di copertura in laterocemento.

Le facciate esterne sono parzialmente intonacate e tinteggiate. Si rileva che le pareti perimetrali sono state innalzate rispetto al solaio di copertura mediante la realizzazione di setti murari ancora allo stato grezzo in cui sono stati ricavati dei fori finestra. Si tratterebbe di un intervento di sopraelevazione del fabbricato mai concluso.

L'immobile è così composto: zona forni, laboratorio per la lavorazione dell'argento, un ufficio, una camera blindata, una fucina, uno spogliatoio con suddivisione donne/uomini, un antibagno e due wc.

Le pareti interne sono parte in laterizio intonacato e parte a pareti vetrate. I pavimenti sono in calcestruzzo liscio, quelli dei bagni e degli spogliatoi in materiale ceramico.

L'ingresso al fabbricato avviene attraverso porte e portoni di varie dimensioni distribuiti sulle tre facciate libere.

L'orientamento prevalente delle pareti perimetrali è nord – sud. I prospetti est, sud ed ovest sono liberi, mentre il lato nord confina con un'unità immobiliare di terzi che completa l'intero stabile.

All'interno dello stabile sono visibili tracce d'impianti ormai dismessi ed inutilizzabili.

L'area scoperta è completamente recintata e risulta in parte asfaltata e in parte a prato.

Considerato l'attuale stato di conservazione del fabbricato lo stesso è da considerarsi inutilizzabile ed inagibile.

Non è noto se le aree o gli immobili necessitano di specifiche opere di bonifica e/o smaltimento. Non è noto neppure se vi siano manufatti, anche interrati, che necessitano parimenti di opere di bonifica e/o smaltimento.

5.1 Identificazione catastale

Gli immobili risultano così catastalmente identificati al Comune di Casier:

- Catasto Fabbricati – Sezione A, Foglio 6:
 - mappale 701 – sub 3 graffato a sub 4 – via A. volta, 14, piano T, categoria D/1, classe 1-- , consistenza -- vani, Superficie catastale -- mq totale escluse aree scoperte -- mq – Rendita € 2.716,56.

L'area su cui è stato realizzato il fabbricato è censita anche al Catasto Terreni foglio 6 mapp. 701 qualità ente urbano deduz. -- Superficie 00 ha, 38 are 70 ca.

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale ad oggi disponibile (Allegato 06 – Documentazione catastale).

5.2 Confini e servitù

Gli immobili presentano i seguenti confini (partendo da nord in senso orario del medesimo foglio salvo altri o variati):

- mappale 701 sub 3: mappale 701 sub 1 e sub 4 del C.F. sez. A fg 6;
- mappale 701 sub 4: mappale 701 sub 2 e sub 3 del C.F. sez. A fg 6, 736, 539, 248 del fg 6 del Catasto terreni.

Quanto sopra salvo altri e/o variazioni.

Nell'atto di provenienza all'art. 3 si precisa che *"le presenti compravendite comprendono pertinenze, dipendenze, adiacenze, accessori e accessioni, servitù attive e passive, nonché una quota proporzionale di comproprietà sugli enti e spazi comuni ai sensi dei titoli di provenienza delle vigenti disposizioni"*, mentre all'art. 5 si evidenzia che le parti *"si autorizzano reciprocamente senza corrispettivo alcuno, a sopraelevare le rispettive proprietà ad una distanza inferiore a cinque metri dal confine ed anche in aderenza"* (Allegato 07 – Atti di provenienza – atto di compravendita del notaio

rep. 4286, racc. 1079 del 05.08.1999, trascritto a Treviso in data 10.08.1999 con R.P. n. 30281 ed R.G. n. 19822).

5.3 Proprietà e provenienza

I fabbricati e i terreni risultano intestati alla società fallita per l'intero della piena proprietà.

Quanto sopra in forza dell'atto di compravendita del notaio rep. 4286, racc. 1079 del 05.08.1999, trascritto a Treviso in data 10.08.1999 con R.P. n. 30281 ed R.G. n. 19822 (Allegato 07 – Atti di provenienza).

5.4 Formalità pregiudizievoli

Al 06.06.2022 sugli immobili sopra descritti risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 08 – Ispezioni ipotecarie):

- nota di iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n. 20304 e R.P. n. 4506 presentazione n. 118 del 26.05.2008 – Ipoteca volontaria a favore di
con sede in (C.F.) contro
S.r.l. per il diritto di proprietà per 1/1 relativamente all'unità negoziale
1 - somma complessiva € 7.000.000,00 di cui € 4.500.000,00 per capitale;
- nota di iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n. 15062 e R.P. n. 2580 presentazione n. 37 del 12.05.2016 – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di
con sede (C.F.
) contro S.r.l. per il diritto di proprietà per 1/1
relativamente all'unità negoziale 1 che comprende anche beni afferenti ad altri Lotti
- somma complessiva € 2.200.000,00 di cui € 1.454.279,45 per capitale;
- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 35230 e R.P. n. 23927
presentazione n. 19 del 27.10.2016 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di
pignoramento immobili, Ufficiale giudiziario – Tribunale di Treviso rep. 10794 del
17.10.2016 a favore di con sede in (C.F.)
contro S.r.l. per il diritto di proprietà per 1/1 relativamente
all'unità negoziale 1 e 1/2 relativamente all'unità negoziale 2;
- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 12584 e R.P. n. 8568 del
30/04/2020– Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili,
Ufficiale giudiziario – Tribunale di Treviso rep. rep. 1838 del 24/02/2021 per
immobili siti in Casier;
- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 4 e R.P. n. 4 del 03/01/2022 –
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, Ufficiale giudiziario
– Tribunale di Treviso rep. rep. 6250 del 18/11/2021 per immobili siti in Casier e
Treviso;

- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 9458 e R.P. n. 6754 presentazione n. 59 del 16/03/2022 – Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Treviso rep. 9/2022 del 23.02.2022 a favore della Massa dei creditori del fallimento S.r.l. contro S.r.l. per il diritto di proprietà per 1/1 relativamente all'unità negoziale 1 e 1/2 relativamente all'unità negoziale 2.

5.5 Regolarità edilizia

Considerando quanto reso disponibile dalle amministrazioni competenti a seguito delle richieste di accesso atti o altre tipologie di verifiche, agli atti del Comune di Casier sono presenti i seguenti titoli abilitativi:

- licenza di costruzione n. 77/69 rilasciata in data 16.11.1973 e relativa a varianti interne al fabbricato;
- concessione in sanatoria n. 87/072 prot. n. 1735 del 08.06.1996 (L. n. 47/85 e s.m. ed i.) per la realizzazione di fori esterni e tramezze interne.

Agli atti del Comune è stato reperito solamente l'elaborato grafico allegato alla concessione in sanatoria che rappresenta i prospetti dell'immobile. Non sono invece risultati disponibili disegni relativi alle piante dell'immobile. In considerazione di quanto sopra è stato effettuato il confronto di quanto riscontrato in sede di sopralluogo con la documentazione catastale (Allegato 04 – Documentazione catastale, Allegato 05 – Titoli abilitativi – Treviso, Allegato 10 – Rilievo).

Sugli immobili è stata rilevata la situazione di seguito descritta:

- annessi magazzini:
 - quanto alla situazione edilizia: limitatamente ai prospetti nella parete sud è presente un camino non riportato negli elaborati di progetto;
 - quanto alla situazione catastale: valgono le medesime considerazione della situazione edilizia.

Ai fini della verifica della sanabilità o meno delle difformità rilevate, è stata interpellata l'Amministrazione comunale e la stessa sembra ritenere sanabili le difformità riscontrate mediante presentazione di idoneo titolo abilitativo in sanatoria.

Non risultano adottati, dalle competenti amministrazioni, provvedimenti sanzionatori di cui alla normativa Urbanistico-Edilizia.

5.6 Calcolo superfici

La superficie commerciale lorda dell'immobile ammonta complessivamente a 622,00 mq mentre quella dell'area di scoperta - corte esclusiva è pari a 2.042,00 mq (Allegato 11- Analisi dati).

5.7 Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni la scrivente ha effettuato una ricerca e analisi del mercato immobiliare di riferimento, tenendo in considerazione lo stato di conservazione e manutenzione, il livello qualitativo delle finiture, degli impianti e del grado di vetustà dello stesso, la consistenza, l'ubicazione dei beni, il contesto su cui sorgono, nonché l'andamento del mercato immobiliare e il fatto che si tratta di una vendita forzata (Allegato 11 - Analisi dati).

Per gli immobili siti in Casier (TV) via A. Volta n. 14 viene stimato un valore a corpo di € **113.000,00** (centotredicimila/00).

6. Capannone con area di pertinenza sito in Casier (TV) via E. Mattei n. 12 (Immobile 6)

Trattasi di una porzione di un più ampio fabbricato ad uso artigianale/industriale con uffici ad un unico piano fuori terra e relativa area di pertinenza.

Gli immobili appartengono alla società fallita per l'intero del diritto di proprietà.

Il fabbricato è collocato nella parte sud - ovest del Comune di Casier, a circa 4 km dal capoluogo; la sede Municipale è nella frazione di Dosson ed anch'essa dista all'incirca 4 km dall'edificio in questione.

Il casello autostradale di Preganziol lungo la A4 Torino - Trieste è a circa 6 km, così come il centro della città di Treviso.

L'immobile sorge in un'area industriale, prossima alla strada SS 13 "Terraglio", da cui dista circa 1 km.

Nell'area circostante sono presenti edifici storici di pregio (Ville Venete), fabbricati residenziali, commerciali e produttivi. La zona è prossima ai mezzi pubblici.

Dal punto di vista urbanistico, il Comune di Casier è dotato di P.A.T. (Piano di Assetto dei Territorio).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 29.05.2020, esecutiva dal 28.06.2020 è stata approvata la Variante n. 1 al PAT per l'adeguamento alle disposizioni sul contenimento del consumo di suolo di cui alla L.R. 6 giugno 2017, n. 14.

È vigente la Variante n. 8 al Piano degli Interventi approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 03.11.2021.

Si rimanda all'allegato Certificato di destinazione urbanistica per ogni maggior dettaglio (Allegato 09 - Certificato di destinazione urbanistica).

Il terreno censito al Catasto Terreni Comune di Casier, Foglio 6, mapp. 618 è destinato dal Vigente P.I. di questo Comune a Z.T.O. "D1" - sottozona D1/7 - "ARTIGIANALE E INDUSTRIALE" e ricade parzialmente in VINCOLO NAVIGAZIONE AEREA.

Vale pertanto quanto prescritto dagli artt. 25, 26, 30bis, 49, 57, delle Norme Tecniche Operative del Vigente P.I. del Comune.

Vale altresì quanto prescritto dagli artt. 22, 36, 37, 39 delle Norme Tecniche del PAT.

Gli immobili sopradescritti ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 1 "Dosson, Ambito Cassamarca, Le Grazie".

Il fabbricato è prospiciente a via E. Mattei e da essa direttamente accessibile attraverso lo scoperto di pertinenza.

Per quanto è risultato visibile ed ispezionabile il fabbricato, compatibilmente con l'epoca di costruzione, si trova in discreto stato di conservazione riscontrabile dall'allegata documentazione fotografica (Allegato 04 – Documentazione fotografica).

Il capannone della società fallita è la parte ovest di un più ampio fabbricato industriale a pianta rettangolare costituito da due distinte unità immobiliari. La stessa ha orientamento principale est-ovest, presenta tre lati liberi (nord, sud ed ovest) ed ha in comune con la porzione finitima solamente la est.

L'edificio prefabbricato ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- fondazioni a plinto in cemento armato;
- struttura prefabbricata in calcestruzzo armato (travi di bordo, pilastri e travi di copertura ad Y);
- tamponamenti esterni ed interni in pannelli prefabbricati in c.a. coibentati;
- copertura piana in lastre leggere ondulate cieche in fibrocemento, ne sono state inserite anche in policarbonato per l'illuminazione naturale degli ambienti.

Da informazioni raccolte, le lastre non dovrebbero contenere fibre d'amianto. Tuttavia, non è stato possibile riscontrare con certezza il dato che rimane pertanto non verificato.

L'unità è composta da un ufficio, uno spogliatoio, tre distinti blocchi servizi composti da ingresso due antibagni e due bagni tutti dotati di aerazione ed illuminazione diretta, tre distinte aree di deposito.

L'immobile ha le seguenti caratteristiche di finitura:

- serramenti in alluminio con vetro singolo per ufficio, spogliatoio e bagno, ed a nastro per le aree di magazzino/deposito. Alcune di queste sono a lamelle in vetro orientabili;
- pareti dei blocchi servizi, dell'ufficio e dello spogliatoio in muratura intonacata e tinteggiata, soffitti in cartongesso, pavimenti in materiale ceramico così come i rivestimenti dei bagni;
- pavimenti delle aree deposito in calcestruzzo liscio;
- a protezione degli accessi ai depositi vi sono portoni sezionali ad apertura manuale;
- lattonerie in lamiera metallica preverniciata.

Il fabbricato è dotato dei seguenti impianti:

- elettrico di illuminazione e forza motrice (è presente un quadro generale, interruttore magnetotermico e differenziale e sezionamenti FEM/luci),
- idrico sanitario nei locali di servizio. L'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler

- elettrici. L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto;
- impianto fognario recapitante nella rete pubblica;
- impianti telefonico;
- aerotermo a gas. Non è noto se sia funzionante in quanto, da informazioni raccolte non è mai stato utilizzato.

L'area esterna è asfaltata, non è recitata e sono presenti aiuole.

L'accesso è protetto da una sbarra.

Non è noto se le aree o gli immobili necessitano di specifiche opere di bonifica e/o smaltimento. Non è noto neppure se vi siano manufatti, anche interrati, che necessitano parimenti di opere di bonifica e/o smaltimento.

6.1 Identificazione catastale

Gli immobili risultano così catastalmente identificati al Comune di Casier:

- Catasto Fabbricati – Sezione A, Foglio 6:
 - mappale 618 – sub 9 graffato a sub 10 – via Enrico Mattei, 12, piano T, categoria D/1, classe 1--, consistenza -- vani, Superficie catastale -- mq totale escluse aree scoperte -- mq – Rendita € 10.122,00.

L'area su cui è stato realizzato il fabbricato è censita anche al Catasto Terreni foglio 6 mapp. 618 qualità ente urbano deduz. -- Superficie 00 ha 45 are 10 ca.

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale ad oggi disponibile (Allegato 06 – Documentazione catastale).

6.2 Confini e servitù

Gli immobili presentano i seguenti confini (partendo da nord in senso orario del medesimo foglio salvo altri o variati):

- mappale 618 sub 9: mappale 618 sub 10 e 11 del C.F. sez. A fg. 6;
- mappale 618 sub 10: mappale 611 del foglio 6 C.T., mappale 618 sub 11 del C.F. sez. A fg. 6, mappale 138, 614 del fg. 6 C.T., internamente con il mappale 618 sub 9 C.F. sez. A fg. 6.

Quanto sopra salvo altri e/o variazioni.

Nell'atto di provenienza alla voce "VARIE" viene riportato *"quanto sopra viene compravenduto con riferimenti allo stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con accessioni e pertinenza, oneri e diritti inerenti, con ogni annesso ed infisso, azioni, diritti, ragioni e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, ove esistenti, ed in articolare con la servitù di passaggio trascritta in data 1 giugno 1993 ai nn. 13957/10532 in forza dell'atto ai rogiti del notaio Roberto Ucci di Treviso del 10 maggio 1993 rep. 32351 registrato a Treviso il 17 maggio 1993 an n. 2562/V- pubblici, il tutto con immediato trasferimento del*

possessione per tutti gli effetti utili ed onerosi" (Allegato 07 – Atti di provenienza – atto di compravendita del notaio rep. 223986 racc. 6760 del 29.12.2003 trascritto a Treviso in data 08.01.2004 con R.P. n. 397 ed R.G. n. 575).

6.3 Proprietà e provenienza

Gli immobili risultano intestati alla società fallita per l'intero della piena proprietà.

Quanto sopra in forza dell'atto di compravendita del notaio rep. 223986, racc. 6760 del 29.12.2003 trascritto a Treviso in data 08.01.2004 con R.P. n. 397 ed R.G. n. 575 (Allegato 07 – Atti di provenienza).

6.4 Formalità pregiudizievoli

Al 06.06.2022 sugli immobili sopra descritti risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 08 – Ispezioni ipotecarie):

- nota di iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n. 20304 e R.P. n. 4506 presentazione n. 118 del 26.05.2008 – Ipoteca volontaria a favore di
S.p.A. con sede in (C.F.) contro
S.r.l. per il diritto di proprietà per 1/1 relativamente all'unità negoziale
1 - somma complessiva € 7.000.000,00 di cui € 4.500.000,00 per capitale;
- nota di iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n. 15062 e R.P. n. 2580 presentazione n. 37 del 12.05.2016 – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di
con sede in (C.F.
) contro S.r.l. per il diritto di proprietà per 1/1
relativamente all'unità negoziale 1 che comprende anche beni afferenti ad altri Lotti
- somma complessiva € 2.200.000,00 di cui € 1.454.279,45 per capitale;
- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 35230 e R.P. n. 23927
presentazione n. 19 del 27.10.2016 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di
pignoramento immobili, Ufficiale giudiziario – Tribunale di Treviso rep. 10794 del
17.10.2016 a favore di con sede in (C.F.)
contro S.r.l. per il diritto di proprietà per 1/1 relativamente
all'unità negoziale 1 e 1/2 relativamente all'unità negoziale 2;
- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 12584 e R.P. n. 8568 del
30/04/2020– Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili,
Ufficiale giudiziario – Tribunale di Treviso rep. rep. 1838 del 24/02/2021 per
immobili siti in Casier;
- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 4 e R.P. n. 4 del 03/01/2022 –
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, Ufficiale giudiziario
– Tribunale di Treviso rep. rep. 6250 del 18/11/2021 per immobili siti in Casier e
Treviso;

- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 9458 e R.P. n. 6754 presentazione n. 59 del 16/03/2022 – Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Treviso rep. 9/2022 del 23.02.2022 a favore della Massa dei creditori del fallimento S.r.l. contro S.r.l. per il diritto di proprietà per 1/1 relativamente all'unità negoziale 1 e 1/2 relativamente all'unità negoziale 2.

6.5 Regolarità edilizia

Considerando quanto reso disponibile dalle amministrazioni competenti a seguito delle richieste di accesso atti o altre tipologie di verifiche, agli atti del Comune di Casier sono presenti i seguenti titoli abilitativi (Allegato 05 – Titoli abilitativi):

- concessione edilizia n. 91/57 del 08.01.1992 relativa alla realizzazione di un fabbricato industriale;
- concessione edilizia n. 91/57/VR del 29.10.1992 relativa alla realizzazione di un capannone artigianale;
- benestare n. 91/57/VR2 del 05.08.1993 prot. n. 4011 relativa alla richiesta di variante al sedime del capannone ad uso artigianale;
- D.I.A. 91/057/VR3 prot. n. 2779 del 28.02.2003 – variante per opere interne;
- D.I.A. 96/154 prot. n. 8130 del 05.08.1995 – progetto recinzione con sbarre mobili;
- autorizzazione n. 97/154 del 13.05.1998 per spostamento di sbarre mobili.

Il fabbricato è stato collaudato in data 19.02.1993.

Stante la documentazione agli atti del Comune di Casier, non risulta né richiesto né rilasciato il Certificato di agibilità.

L'analisi di conformità edilizia degli immobili è stata effettuata raffrontando la situazione rilevata in occasione del sopralluogo e la documentazione tecnico-amministrativa reperita (Allegato 05 – Titoli abilitativi – Treviso, Allegato 10 – Rilievo).

Sugli immobili è stata rilevata la situazione di seguito descritta:

- quanto alla situazione edilizia: la stessa è compatibile e rispecchia la situazione autorizzata;
- quanto alla situazione catastale: ripropone la situazione edilizia autorizzata.

Non risultano adottati, dalle competenti amministrazioni, provvedimenti sanzionatori di cui alla normativa Urbanistico-Edilizia.

Per i fabbricati oggetto di procedura fallimentare non sono stati rilasciati dall'Amministrazione preposta Certificati di agibilità/abitabilità.

Sul punto è stata interpellata l'Amministrazione comunale e la stessa ha preliminarmente indicato di procedere con la presentazione della Segnalazione certificata di agibilità per il fabbricato esistente.

6.6 Calcolo superfici

La superficie commerciale lorda dell'immobile ammonta a 1.686,00 mq mentre la superficie catastale della corte esclusiva è pari a 1.576,00 mq (Allegato 11- Analisi dati).

6.7 Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni la scrivente ha effettuato una ricerca e analisi del mercato immobiliare di riferimento, tenendo in considerazione lo stato di conservazione e manutenzione, il livello qualitativo delle finiture, degli impianti e del grado di vetustà dello stesso, la consistenza, l'ubicazione dei beni, il contesto su cui sorgono, nonché l'andamento del mercato immobiliare e il fatto che si tratta di una vendita forzata (Allegato 11 - Analisi dati).

Per gli immobili siti in Casier (TV) via E. Mattei n. 12 viene stimato un valore a corpo pari ad € 425.000,00 (quattrocentoventicinquemila/00).

7. Fabbrica con area di pertinenza sita in Casier (TV) via E. Mattei nn. 7-15 (Immobile 7)

Trattasi di ampio fabbricato ad uso artigianale/industriale parte ad uno, parte a due e parte a tre piani con servizi per il personale, due alloggi custode, una cabina elettrica prefabbricata, vari locali accessori oltre all'area scoperta.

Gli immobili appartengono alla società fallita per l'intero del diritto di proprietà.

Il compendio immobiliare è collocato nella parte sud - ovest del Comune di Casier, a circa 4 km dal capoluogo; la sede Municipale è nella frazione di Dosson ed anch'essa dista all'incirca 4 km dall'edificio in questione.

Il casello autostradale di Preganziol lungo la A4 Torino - Trieste è a circa 6 km, così come il centro della città di Treviso.

Il compendio immobiliare sorge in un'area industriale, prossima alla strada SS 13 "Terraglio", da cui dista circa 1 km.

Nell'area circostante sono presenti edifici storici di pregio (Ville Venete), fabbricati residenziali, commerciali e produttivi. La zona è prossima ai mezzi pubblici.

Dal punto di vista urbanistico, il Comune di Casier è dotato di P.A.T. (Piano di Assetto dei Territori). Con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 29.05.2020, esecutiva dal 28.06.2020 è stata approvata la Variante n. 1 al PAT per l'adeguamento alle disposizioni sul contenimento del consumo di suolo di cui alla L.R. 6 giugno 2017, n. 14.

È vigente la Variante n. 8 al Piano degli Interventi approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 03.11.2021.

Si rimanda all'allegato Certificato di destinazione urbanistica per ogni maggior dettaglio (Allegato 09 - Certificato di destinazione urbanistica).

I terreni censiti al Catasto Terreni Comune di Casier, Foglio 6:

- mapp. n. 138, 248 e 346 sono destinati dal Vigente P.I. del Comune a Z.T.O. "D1" - sottozona D1/7 - "ARTIGIANALE E INDUSTRIALE" e ricade in VINCOLO NAVIGAZIONE AEREA;
- mapp. n. 337 è destinato dal Vigente P.I. del Comune a STRADE DI PIANO e ricade in VINCOLO NAVIGAZIONE AEREA.

Vale pertanto quanto prescritto dagli artt. 25, 26, 30bis, 49, 57, delle Norme Tecniche Operative del Vigente P.I. del Comune. Vale altresì quanto prescritto dagli artt. 22, 36, 37, 39 delle Norme Tecniche del PAT.

Gli immobili sopradescritti ricadono all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 1 "Dosson, Ambito Cassamarca, Le Grazie".

Il compendio immobiliare è prospiciente a via E. Mattei e da essa direttamente accessibile attraverso lo scoperto di pertinenza.

Per quanto è risultato visibile e ispezionabile gli immobili, compatibilmente con l'epoca di costruzione, si trovano parte in discreto e parte in mediocre e talvolta pessimo stato di conservazione il tutto riscontrabile dall'allegata documentazione fotografica (Allegato 04 – Documentazione fotografica).

L'attuale configurazione è l'esito più interventi eseguiti in epoche differenti.

La pianta complessiva ha forma ad L; si tratta di un compendio isolato libero su tutti i fronti e che si affaccia sullo scoperto di proprietà.

L'immobile è estremamente articolato sia per quanto riguarda la distribuzione interna degli ambienti che dei piani (Allegato 03 – Elenco immobili, Allegato 04 – Documentazione fotografica).

Sono in ogni caso individuabili tre distinti corpi tra loro contigui, comunicanti e così identificabili:

- **parte est:** fabbricato identificabile con il mappale 248 di seguito dettagliatamente individuato. La struttura è l'esito d'interventi eseguiti in epoche differenti. La prima parte è quella a un unico piano fuori terra, la seconda è a due piani fuori terra;
- **parte centrale:** fabbricato identificabile con la porzione che unisce gli immobili del mappale 138 e del 248 di seguito dettagliatamente individuati. Si tratta della più recente costruzione parte ad un piano e parte a due piani fuori terra;
- **parte ovest:** fabbricato identificabile con il mappale 138 di seguito dettagliatamente individuato. L'edificio è assai complesso, sia per quanto riguarda la distribuzione interna degli ambienti che dei piani. Ci sono infatti parti ad un piano/livello, parti a due piani/livelli e parti a tre piani/livelli. Talvolta i piani sono posti a quote sfalsate; ci sono anche ambienti seminterrati.

Parte est: per quanto è risultato visibile ed ispezionabile la parte est è così composta:

- *piano terra:*

- parte produttiva: opificio, ingresso e vano scala per accesso al piano primo, ripostiglio, montacarichi, servizi igienici, vari vani tecnici (cabina elettrica interna, sala compressori, sala trasformatori). In una struttura separata vi è la cabina elettrica prefabbricata;
- alloggio custode: ingresso indipendente e vano scale;
- *piano primo:*
 - parte produttiva: ingresso, vano scale, montacarichi, magazzino, vari blocchi di servizi igienici, spogliatoio, mensa, centrale termica accessibile dal terrazzo;
 - alloggio custode: soggiorno, cucina, tre camere da letto, corridoio, bagno finestrato e ripostiglio.

La parte est ha le seguenti caratteristiche costruttive:

- fondazioni dirette a plinto a cemento armato e fondazioni correnti lungo i lati esterni a sostegno del tamponamento perimetrale;
- vani scale e scale in cemento armato;
- struttura in elevazione costituita da pilastri e travi in calcestruzzo armato;
- l'impalcato di piano praticabile è in copponi in cemento armato precompresso e sovrastante getto collaborante;
- copertura: ha due distinte tipologie costruttive. La parte meno recente ad un piano è realizzata in voltine e travi a profilo alare con inserimento di shed, la parte a due piani ha copertura piana in copponi in cemento armato precompresso e sovrastante getto collaborante completi di coibentazione;
- tamponamenti esterni in pannelli prefabbricati in c.a. coibentati;
- al piano terra lato est è presente un corpo di fabbrica addossato in muratura tradizionale e copertura piana in laterocemento ad un unico piano fuori terra intonacata e tinteggiata che ospita vari locali tecnici.

Da informazioni raccolte, nelle coperture sono presenti materiali che contengono fibre d'amianto.

I beni hanno le seguenti caratteristiche di finitura:

- *piano terra:*
 - parte produttiva: i pavimenti sono di tipo industriale in calcestruzzo liscio ad eccezione dei bagni che sono rivestiti in materiale ceramico. I vani interni sono realizzati in tramezze in laterizio, intonacate e tinteggiate. Alcune parti sono controsoffittate. Sulle pareti perimetrali sono presenti serramenti metallici a nastro. A protezione degli accessi carrabili vi sono portoni sezionali; nelle uscite vi sono porte metalliche. Le superfici interne ed esterne sono tinteggiate;
- *piano primo:*
 - parte produttiva: nel magazzino i pavimenti sono in calcestruzzo liscio. I locali a disposizione del personale sono controsoffittati. I pavimentati sono in materiale

ceramico, le superfici sono intonacate e tinteggiate, i serramenti sono metallici. Le scale di accesso sono rivestite in marmo, i parapetti sono in ringhiera metallica;

- alloggio custode: i pavimenti sono in materiale ceramico, i serramenti sono metallici con imbotti in lamiera metallica. Le tramezze interne sono in laterizio intonacate e tinteggiate. Gli ambienti sono controsoffittati ed hanno tutti aerazione ed illuminazione diretta ad esclusione del ripostiglio interno che è cieco. Le scale di accesso sono rivestite in marmo, i parapetti sono in ringhiera metallica. Nella cucina è installato un generatore di calore, sono presenti radiatori a lamelle.

Non vi è collegamento diretto interno tra l'alloggio custode e la parte produttiva, mentre c'è collegamento diretto interno tra il piano terra ed il piano primo della parte produttiva e dei locali a servizio del personale.

L'edificio è dotato dei seguenti impianti:

- *parte produttiva:*

- impianto elettrico di illuminazione e forza motrice;
- impianto sanitario nei locali di servizio;
- impianto di riscaldamento ad aria con canalizzazioni a soffitto e generatore di calore a gas installato nella centrale termica;
- impianto antincendio e di rilevamento fumi;
- impianto fognario recapitante nella rete pubblica;

- *alloggio custode:*

- impianto elettrico sottotraccia;
- impianto idrico sanitario;
- impianto di riscaldamento con generatore di calore installato nella cucina che serve anche per la produzione di acqua calda sanitaria;
- impianto fognario recapitante nella rete pubblica.

Le utenze non sono attive.

Al piano primo dell'intero edificio (produttivo ed alloggio custode) è stata rilevata la presenza di problemi d'infiltrazione dalla copertura.

Parte centrale: tale porzione è così composta:

- *piano terra:*

- opificio, un disimpegno, due bagni, uno spogliatoio ed il vano scala per l'accesso al piano primo;

- *piano primo:*

- una sala riunioni.

La parte centrale ha le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- *piano terra:*

- l'opificio, ad un'unica altezza, presenta struttura prefabbricata con pilastri in cemento armato che sporgono rispetto al tamponamento perimetrale in pannelli prefabbricati. Parte della copertura è realizzata con travi ed aperture a shed con orientamento verso nord. I pavimenti sono in calcestruzzo liscio, i serramenti sono metallici. È presente un portone sezionale non funzionante. L'immobile è dotato di impianto elettrico (unica utenza attiva e funzionante). Tutti i restanti impianti non sono risultati attivi, pertanto, non è noto se siano o meno funzionanti. A soffitto è visibile un impianto per la canalizzazione dell'aria. Non è noto se la dotazione impiantistica sia a norma;
- bagni, disimpegno e spogliatoio: pareti perimetrali in laterizio e copertura a due falde, la zona disimpegno e spogliatoio è intonacata e tinteggiata, i pavimenti e rivestimenti dei bagni sono in materiale ceramico. I serramenti perimetrali sono in alluminio. La scala per l'accesso al piano superiore è in calcestruzzo rivestita in marmo. I soffitti sono piani. L'impianto elettrico è sottotraccia. Non è noto se la dotazione impiantistica sia a norma;

- *piano primo:*

- la sala riunioni ha le medesime caratteristiche del disimpegno al piano terra ed è controsoffitta. Sono evidenti e diffusi sulla copertura sia nella parte produttiva che nei locali di servizio problemi connessi ad infiltrazioni d'acqua. Complessivamente, questa parte d'immobile si trova in mediocre stato di conservazione, condizione che caratterizza anche la parte dell'opificio.

Parte ovest: la parte ovest è così composta:

- *primo livello (piano seminterrato / terra):*

- parte produttiva: laboratorio, centrale di trattamento aria, centrale termica, due archivi, vari ripostigli e disimpegni, vari vani tecnici (cabina Enel e B.T., vani motori, locale compressori, un montacarichi), un garage, vari vani scale. Su corpi separati vi sono anche l'autoclave e la cabina metano;

- *secondo livello (piano rialzato):*

- parte produttiva: vuoto su laboratorio del piano terra/seminterrato, ulteriore laboratorio, cinque uffici di varie dimensioni, segreteria, corridoio, tre distinti blocchi serviti igienici, vari ripostigli e disimpegni, una centrale termica dismessa, vari vani scale ed una rampa esterna per il carico-scarico direttamente al piano rialzato;

- *terzo livello (piano primo):*

- parte produttiva: laboratorio, servizi igienici, montacarichi e terrazzo;

- parte residenziale/alloggio custode: ingresso, soggiorno, cucina, salotto, camera, bagno centrale termica, corridoio, vano scala. L'alloggio custode non ha ingresso indipendente; vi si accede infatti passando attraverso la segreteria del piano rialzato.

La parte ovest ha le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- la zona laboratorio al piano seminterrato/terra ad un'unica altezza presenta struttura prefabbricata con pilastri. Parte della copertura è realizzata con travi ed aperture a shed con orientamento verso nord; il lato ovest ha copertura piana. I tamponamenti sono in muratura intonacata. I pavimenti sono in calcestruzzo liscio, i serramenti sono metallici. Le scale interne sono in carpenteria metallica. A separazione dalla parte centrale vi è un portone sezionale.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed è visibile un impianto per la canalizzazione dell'aria.

Non è noto se la dotazione impiantistica è a norma e/o funzionante.

Sono evidenti e diffusi sia dalla copertura che dalle pareti perimetrali problemi connessi ad infiltrazioni d'acqua. Complessivamente, questa parte d'immobile si trova in mediocre stato di conservazione;

- la zona archivio e laboratorio al piano seminterrato ed al piano rialzato presenta struttura prefabbricata con travi, pilastri e solaio intermedio in calcestruzzo armato. Parte della copertura è realizzata con travi ed aperture a shed con orientamento verso nord; il lato ovest ha copertura piana. I tamponamenti e le tramezze interne sono in muratura intonacata. I pavimenti sono in graniglia e calcestruzzo liscio, i serramenti e le porte sono metalliche. È presente l'impianto elettrico e canalizzazioni a soffitto per l'aria. Non è noto se gli impianti siano funzionanti e se siano a norma.

Sono presenti diffusamente sia dalla copertura che dalle pareti perimetrali problemi connessi ad infiltrazioni d'acqua. Complessivamente, questa parte d'immobile si trova in mediocre stato di conservazione;

- la parte a tre livelli (zona archivio seminterrato, piano rialzato degli uffici, piano primo del laboratorio ed alloggio custode) è verosimilmente realizzata in muratura portante e solai in laterocemento. I soffitti e la copertura sono piani; alcuni sono controsoffittati. Le scale sono in cemento armato rivestite in marmo. I tamponamenti e le tramezze interne sono in muratura intonacata. I pavimenti sono parte in marmo e parte in graniglia.

I serramenti sono in metallo, le porte parte in legno tamburato parte in metallo. Sono presenti l'impianto elettrico e di riscaldamento ad aria, nell'alloggio custode è presente un generatore di calore e corpo scaldanti. Non è noto se gli impianti siano funzionanti e se siano a norma. Il foro nel solaio di uno dei montacarichi è stato

tamponato. Sono presenti diffusamente sia dalla copertura che dalle pareti perimetrali problemi connessi ad infiltrazioni d'acqua. La terrazza praticabile è pavimentata. Complessivamente, questa parte d'immobile si trova in mediocre stato di conservazione, con la sola eccezione del piano rialzato degli uffici che si può ritenere in normale stato di conservazione compatibilmente con l'epoca della costruzione ed il livello di finiture;

- i corpi addossati ed il vano autoclave sono in muratura. Alcuni tamponamenti sono in cartongesso. I solai sono in laterocemento e le coperture sono piane. Le superfici sono intonacate e tinteggiate. Queste porzioni d'immobile si trovano in pessimo stato di conservazione, talvolta fatiscenti.

L'area esterna è interamente asfaltata e parzialmente recintata. Per la corretta individuazione dell'area è necessario procedere con un rilievo topografico.

Non è noto se le aree o gli immobili necessitano di specifiche opere di bonifica e/o smaltimento. Non è noto neppure se vi siano manufatti, anche interrati, che necessitano parimenti di opere di bonifica e/o smaltimento.

7.1 Identificazione catastale

Gli immobili della società fallita sono così catastalmente censiti al Comune di Casier:

- Catasto Fabbricati – Sezione A, Foglio 6:
 - mappale 138 – sub 1 – via Enrico Mattei, piano S1- T- 1, categoria D/1, classe --, consistenza --, Superficie catastale -- – Rendita € 13.894,76;
 - mappale 138 – sub 2 – via Enrico Mattei, piano 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, Superficie catastale 114 mq totale escluse aree scoperte 91 mq – Rendita € 296,96;
 - mappale 138 – sub 3 – via Enrico Mattei, piano S1- T- 1, categoria area urbana, classe --, consistenza 2.860 mq.;
 - mappale 248 – sub 5 – via Enrico Mattei, piano --, categoria area urbana, classe -, consistenza 2.682 mq.;
 - mappale 248 – sub 6 – via Enrico Mattei, piano T-1, categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, Superficie catastale 119 mq totale escluse aree scoperte 119 mq – Rendita € 604,25;
 - mappale 248 – sub 9 – via Enrico Mattei 7, piano T-1, categoria D/1, classe --, consistenza -- vani, Superficie catastale -- mq totale escluse aree scoperte -- mq – Rendita € 10.750,00;
 - mappale 248 – sub 10 – via Enrico Mattei 7, piano T, categoria --, classe --, consistenza -- vani, Superficie catastale -- mq totale escluse aree scoperte -- mq – Rendita € -- Bene comune non censibile;
- Catasto Terreni al Foglio 6:

- Le aree su cui è stato realizzato il fabbricato sono censite anche al Catasto Terreni con Foglio 6 mapp. 138 qualità ente urbano deduz. -- Superficie 00 ha 48 are 28 ca e mapp. 248 qualità ente urbano deduz. -- Superficie 00 ha 46 are 08 ca.

Il sub 6 è divenuto B.C.N.C. ai sub 1-2-5 – area scoperta di 2.253 mq derivata dall'ampliamento del sub 3. Inoltre, il sub 3 non risulta rappresentato nell'Elaborato planimetrico prot. TV0008420 del 28.09.2012 che riporta l'area esterna indicandola come sub 6.

La sagoma dell'intero fabbricato risulta invece correttamente riportata nell'elaborato planimetrico prot. TV0008420 del 28.09.2012.

- mappale 138 – sub 1 – via Enrico Mattei, piano S1- T- 1, categoria D/1, classe --, consistenza --, Superficie catastale -- – Rendita € 13.894,76;
- mappale 138 – sub 2 – via Enrico Mattei, piano 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, Superficie catastale 114 mq totale escluse aree scoperte 91 mq – Rendita € 296,96;
- mappale 138 sub 6, qualità ente urbano – superficie 0 ha 48 are 28 ca.

- società fallita I.r.l.: proprietà per 1/1.

Il sub 10 è infatti indicato quale B.C.N.C ai sub 6-9 – area scoperta di mq 2.597

derivante per ampliamento al sub. 5. Inoltre, il sub 5 non risulta rappresentato nell'Elaborato planimetrico prot. TV0007647 del 17.01.2013 che riporta l'area esterna indicandola come sub 10.

Il sub 5 risulta tuttavia ancora presente tra le visure catastali in quanto non correttamente soppresso a seguito della denuncia di variazione del 17.01.2013 prot. TV0007647. La planimetria di detto subalterno, allegata alla denuncia di variazione presentata per ampliamento il 04.11.1988 prot. n. 33221, riporta inoltre una sagoma del fabbricato diversa dall'attuale in quanto non aggiornata con l'ampliamento realizzato tra i mappali 138 e 248 del C.F. Sez. A, Fg. 6 e descritta di seguito, tra i titoli abilitativi.

Tale sagoma risulta invece correttamente riportata nella planimetria del sub 9 prot. TV0007647 del 17.01.2013 e nel relativo elaborato planimetrico.

L'intestazione catastale degli immobili è la seguente (Allegato 01 – Identificazione parti):

- Catasto Fabbricati – Sezione A, Foglio 6: mappale 248 subb. 5,6, 9 e 10:
 - società fallita S.r.l.: proprietà per 1/1;
- Catasto terreni foglio 6 mapp. 248:
 - Soggetto 6: proprietà per 1/1 del diritto di proprietà fino al 14.01.1978.
- Catasto Terreni foglio 6 mapp. 346
 - società fallita S.r.l.: proprietà per 1/1;

Restano confermati gli identificativi catastali del mappale 337 e 346 del Catasto Terreni Foglio 6.

L'intestazione catastale degli immobili è la seguente (Allegato 01 – Identificazione parti):

- società fallita S.r.l.: proprietà per 1/1;

Si è proceduto con l'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Treviso, della documentazione catastale ad oggi disponibile (Allegato 06 – Documentazione catastale).

7.2 Confini e servitù

Gli immobili presentano i seguenti confini (partendo da nord in senso orario):

Mappale 138

- mappale 138 sub 1 del C.F. Sez. A Fg. 6:
 - al P seminterrato: sub 6 mappale 138 del C.F. Sez. A Fg. 6 e terreno;
 - al PT: sub 6 e sub 5 del mappale 138 del C.F. Sez. A Fg. 6;
 - al P1: sub 5 e sub 2 del mappale 138 del C.F. Sez. A Fg. 6;
- mappale 138 sub 2 del C.F. Sez. A Fg. 6: pareti perimetrali e sub 1 mappale 138 del C.F. Sez. A Fg. 6;

- mappale 138 sub 3: subalterno sostituito da sub 6;
- mappale 138 sub 6 del C.F. Sez. A Fig. 6: mapp. 618, 248, via E. Mattei, 617 tutti del C.T. fg.6. Interamente sub 1 e sub 5 del mappale 138 del C.F. Sez. A Fig. 6;

Mappale 337

- mappale 337 del C.T.: mapp. 138, 654, 338, 617 tutti del C.T. fg.6.

Nell'atto di provenienza sono riportate le seguenti note:

- art. 1: *"Le restanti particelle mn. 337 di 10 mq e 238/b di 370 mq che s'intendono in ogni caso oggetto del presente atto, sono destinate a strada e devono essere trasferite al Comune di Casier";*
- art. 2 *" La presente vendita viene fatta ed accettata a corpo, con tutti dell'immobile in oggetto – i diritti, le azioni, ragioni, servitù attive e passive esistenti, se ed in quanto legalmente costituite, adiacenze, pertinenze, accessori, nello stato di fatto e do diritto in cui attualmente si trova, noto alla società acquirente, tenuto in locazione in parte dalla SVET, che per altro ha rinunciato alla prelazione in particolare si dichiara a conoscenza della costituzione di servitù in data 16 aprile 1985 n. 10050 di repertorio del notaio Dall'Armi di Treviso, ivi registrata il 23 aprile 1985 al n. 3101 pubblici. Ivi trascritto il 10 maggio 1985 ai n.ri 9448/7869 e della convenzione stipulata in data 19 giugno 1985 n. 1062 di repertorio del Segretario Comunale di Casier, registrata a Treviso il 24 giugno 1985 al n. 4659 pubblici, ed ivi trascritta in pari data ai nn. 12553/10378" (Allegato 07 – Atti di provenienza – Atto di compravendita del notaio rep. 73887, racc. 21675 del 25.01.1996, trascritto a Treviso in data 26.01.1996 con R.P. n. 2122 ed R.G. n. 2554).*

Mappale 248

- mappale 248 sub 6 del C.F. Sez. A Fig. 6:
 - al PT: sub 9 e sub 10 mappale 248 del C.F. Sez. A Fig. 6;
 - al P1: sub 9 mappale 248 del C.F. Sez. A Fig. 6;
- mappale 248 sub 9 del C.F. Sez. A Fig. 6:
 - al PT: sub 10 mappale 248 del C.F. Sez. A Fig. 6, mapp. 138 del C.T. Fig 6, sub 6 mappale 248 del C.F. Sez. A Fig. 6;
 - al P1: sub 6 mappale 248 del C.F. Sez. A Fig. 6;
- mappale 248 sub 10 del C.F. Sez. A Fig. 6: mapp. n. 346, 701, 539, del C.T. Fig 6, strada pubblica via Mattei, 138, 618, 611 del C.T. Fig 6, internamente sub 6 e sub 9 del C.F. Sez. A Fig. 6;

Mappale 346

- mappale n. 346 del C.T. Fg 6: mapp. 846, 699, 701, 248, 188 del C.T. Fg 6.

Quanto sopra salvo altri e/o variazioni.

Nell'atto di provenienza non sono riportate servitù (Allegato 07 – Atti di provenienza – conferimento in società del notaio rep. 62587, racc. 17153 del 19.05.1992, trascritto a Treviso in data 13.07.1992 con R.P. n. 15003 ed R.G. n. 19929).

7.3 Proprietà e provenienza

Gli immobili risultano intestati alla società fallita per l'intero della piena proprietà (Allegato 07 – Atti di provenienza).

Quanto sopra:

- per mappali 138 e 337 in forza dell'atto di compravendita del notaio rep. 73887, racc. 21675 del 25.01.1996, trascritto a Treviso in data 26.01.1996 con R.P. n. 2122 ed R.G. n. 2554;
- per i mappali 248 e 346 in forza dell'atto di conferimento in società del notaio rep. 62587, racc. 17153 del 19.05.1992, trascritto a Treviso in data 13.07.1992 con R.P. n. 15003 ed R.G. n. 19929.

7.4 Formalità pregiudizievoli

Al 06.06.2022 sugli immobili sopra descritti risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 08 – Ispezioni ipotecarie):

- nota di iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n. 20304 e R.P. n. 4506 presentazione n. 118 del 26.05.2008 – Ipoteca volontaria a favore di
con sede in (C.F.) contro
S.r.l. per il diritto di proprietà per 1/1 relativamente all'unità negoziale
1 - somma complessiva € 7.000.000,00 di cui € 4.500.000,00 per capitale;
- nota di iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n. 30858 e R.P. n. 4649 presentazione n. 64 del 12.11.2014 – Ipoteca legale a favore di con sede in
(C.F.) contro S.r.l. per il diritto di
proprietà per 1/1 relativamente all'unità negoziale 1 - somma complessiva € 80.290,16 di cui € 40.145,08 per capitale;
- nota di iscrizione iscritta a Treviso con R.G. n. 15062 e R.P. n. 2580 presentazione n. 37 del 12.05.2016 – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di
con sede in (C.F.
) contro S.r.l. per il diritto di proprietà per 1/1
relativamente all'unità negoziale 1 che comprende anche beni afferenti ad altri Lotti
- somma complessiva € 2.200.000,00 di cui € 1.454.279,45 per capitale;
- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 35230 e R.P. n. 23927

presentazione n. 19 del 27.10.2016 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, Ufficiale giudiziario – Tribunale di Treviso rep. 10794 del 17.10.2016 a favore di _____ con sede in _____ (C.F. _____)

contro _____ S.r.l. per il diritto di proprietà per 1/1 relativamente all'unità negoziale 1 e 1/2 relativamente all'unità negoziale 2;

- nota di trascrizione trascritta a Treviso con R.G. n. 9458 e R.P. n. 6754 presentazione n. 59 del 16/03/2022 – Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento, Tribunale di Treviso rep. 9/2022 del 23.02.2022 a favore della Massa dei creditori del fallimento _____ S.r.l. contro _____ S.r.l. per il diritto di proprietà per 1/1 relativamente all'unità negoziale 1 e 1/2 relativamente all'unità negoziale 2.

7.5 Regolarità edilizia

Considerando quanto reso disponibile dalle amministrazioni competenti a seguito delle richieste di accesso atti o altre tipologie di verifiche, agli atti del Comune di Casier sono presenti i titoli abilitativi di seguito riportati (Allegato 05 – Titoli abilitativi).

Parte Est:

- nulla osta n. 172/69 del 24.01.1970 per nuova costruzione di un opificio artigiano;
- C.E. 87/226 del 11.03.88 per ristrutturazione ed ampliamento industriale;
- C.E. 87/226/VR del 27.07.1988 - Variante alla 87/226 del 11.03.88;
- benestare n. 87/226/VR2 del 23.12.1988 prot. n. 7250 - Variante seconda alla 87/226 del 11.03.88;
- benestare n. 87/226/VR3 del 11.05.1989 prot. n. 2113 - Variante terza alla 87/226 del 11.03.88;
- agibilità del 87/226.1 del 03.07.1989 e riferita alla parte produttiva industriale;
- abitabilità del 87/226.2 del 03.07.1989 e riferita all'alloggio con destinazione residenziale;
- C.E. 95/182 del 23.11.1995 per ampliamento e ristrutturazione. Si tratta della pratica edilizia per la realizzazione dell'ampliamento che ha collegato il fabbricato presente sul mappale 138 a quello presente sul mappale 248 entrambi del C.F. Sez. A Fg. 6. Solo una porzione di detto ampliamento ricade all'interno del Lotto in questione;
- C.E. 95/182/VR del 11.06.1997 per variante a C.E. 95/182 del 23.11.1995;
- D.I.A. 97/042 del 26.03.1997 relativa a spostamento di accesso carraio;
- D.I.A. 99/095 del 22.04.1999 relativa a modifica di accesso carraio;

L'analisi di conformità edilizia degli immobili è stata effettuata raffrontando la situazione rilevata in occasione dei sopralluoghi e la documentazione tecnico – amministrativa reperita. Sentita anche l'amministrazione sul punto, per il raffronto è stato

considerato come riferimento lo stato dei luoghi di cui alla C.E. 95/182/VR del 11.06.1997 (Allegato 05 – Titoli abilitativi – Treviso, Allegato 10 – Rilievo).

Per i beni oggetto di procedura fallimentare, è stata rilevata la situazione di seguito descritta:

- quanto alla situazione edilizia:

- piano terra della parte produttiva: è stato demolito un blocco servizi interno collocato nella porzione sud del fabbricato. La cabina elettrica prefabbricata non è riportata negli elaborati grafici dello stato ultimo autorizzato;
- piano terra dell'alloggio custode: la stessa è compatibile e rispecchia la situazione autorizzata;
- piano primo della parte produttiva: la stessa è compatibile e rispecchia la situazione autorizzata;
- piano primo dell'alloggio custode: la stessa è compatibile e rispecchia la situazione autorizzata.

- quanto alla situazione catastale:

- piano terra della parte produttiva: ripropone la situazione edilizia autorizzata compreso il blocco servizi interno demolito. È rappresentata anche la cabina elettrica prefabbricata;
- piano terra dell'alloggio custode: ripropone la situazione edilizia autorizzata;
- piano primo della parte produttiva: ripropone la situazione edilizia autorizzata;
- piano primo dell'alloggio custode: ripropone la situazione edilizia autorizzata.

Ai fini della verifica della sanabilità o meno delle difformità rilevate, è stata interpellata l'Amministrazione comunale e la stessa sembra ritenere sanabili le difformità riscontrate relativamente alla cabina elettrica da considerare volume tecnico da regolarizzare mediante presentazione di idoneo titolo abilitativo in sanatoria. Relativamente al blocco bagno demolito, è meno gravoso ai fini della procedura e dei costi, il ripristino dello stato dei luoghi così come autorizzato.

Parte centrale:

- C.E. 95/182 del 23.11.1995 per ampliamento e ristrutturazione. Si tratta della pratica edilizia per la realizzazione dell'ampliamento che ha collegato il fabbricato presente sul mappale 138 a quello presente sul mappale 248 entrambi del C.F. Sez. A Fig. 6. Solo una porzione di detto ampliamento ricade all'interno dell'area del Lotto in questione ovvero il mappale 138 sub 5 C.F. – Sez. A Foglio 6;
- C.E. 95/182/VR del 11.06.1997 per variante a C.E. 95/182 del 23.11.1995. Solo una porzione di detto ampliamento ricade all'interno dell'area del Lotto in questione ovvero il mappale 138 sub 5 C.F. – Sez. A Foglio 6;
- questa parte di fabbricato è stata collaudata in data 21.05.1997;

- agli atti del Comune di Casier manca la documentazione relativa alla fine lavori ed alla richiesta e/o rilascio dell'agibilità/abitabilità degli immobili.

L'analisi di conformità edilizia degli immobili è stata effettuata raffrontando la situazione rilevata in occasione dei sopralluoghi e la documentazione tecnico – amministrativa reperita.

Per i beni oggetto di procedimento fallimentare, è stata rilevata la situazione di seguito descritta:

- quanto alla situazione edilizia:
 - piano terra: tra la parte centrale e la parte ovest è stato inserito un portone sezionale previa realizzazione di una parete di separazione;
 - piano primo: la stessa è compatibile con lo stato riportato nelle tavole di progetto;
- quanto alla situazione catastale:
 - piano terra: viene riproposto lo stato delle tavole di progetto tranne che per la zona bagni/spogliatoio in cui non è ripota a una porzione dello spogliatoio;
 - piano primo: viene riproposto lo stato edilizio delle tavole di progetto.

Ai fini della verifica della sanabilità o meno delle difformità rilevate, è stata interpellata l'Amministrazione comunale e la stessa sembra ritenere sanabili le difformità riscontrate da regolarizzare mediante presentazione di idoneo titolo abilitativo in sanatoria. Sarà poi necessario procedere anche con l'aggiornamento della documentazione catastale a cui far seguire la presentazione di Segnalazione certificata di agibilità.

Parte ovest:

- nulla osta n. 19/71 del 24.02.1971 per ampliamento;
- nulla osta n. 19/71 del 02.05.1972 per ampliamento, recinzione, sistemazione interna;
- concessione edilizia n.122_84 del 26.06.1985 per modifiche interne ed ampliamento del fabbricato industriale;
- autorizzazione edilizia n.137_1992 del 06.10.1992 per lavori di realizzazione di Cabina metano;
- concessione edilizia n.122_84/VR2 del 19.02.1994 per modifiche interne ed ampliamento del fabbricato.

Agli atti del Comune di Casier manca la documentazione relativa alla fine lavori ed alla richiesta e/o rilascio dell'agibilità/abitabilità degli immobili.

L'analisi di conformità edilizia degli immobili è stata effettuata raffrontando la situazione rilevata in occasione dei sopralluoghi e la documentazione tecnico – amministrativa reperita. Sentita l'amministrazione competente, la situazione ultima autorizzata è quella rappresentata dalle tavole della C.E. n.122_84/VR2 del 19.02.1994.

Tuttavia, agli atti del Comune di Casier è presente la pratica edilizia C.E. 95/182/VR del 11.06.1997 per variante a C.E. 95/182 del 23.11.1995 relativa all'intervento di ampliamento e ristrutturazione per la realizzazione del collegamento tra i fabbricati presenti sui mappali 138 e 248 entrambi del C.F. Sez. A Fg. 6.

Gli elaborati grafici di tale pratica riportano, per gli immobili, una situazione edilizia variata e non rispondente allo stato della C.E. n.122_84/VR2 del 19.02.1994. Non sono risultate reperibili pratiche "intermedie" a quelle innanzi riportate a descrizione e completamento della storia edilizia dei fabbricati. Agli atti del Comune di Casier manca la documentazione relativa alla fine lavori ed alla richiesta e/o rilascio dell'agibilità/abitabilità degli immobili.

Per i beni oggetto di procedimento fallimentare, è stata rilevata la situazione di seguito descritta:

Parte produttiva:

- quanto alla situazione edilizia: la stessa è compatibile con la situazione riportata negli elaborati grafici della pratica edilizia C.E. 95/182/VR del 11.06.1997 tranne che per la chiusura di un foro montacarichi e per la centrale termica esterna. Tale volume, mai demolito, non è indicato negli elaborati di progetto innanzi richiamati ma è riportato in quelli della C.E. n.122_84/VR2 del 19.02.1994 le cui tavole riportano una distribuzione degli ambienti interni dell'immobile ed una suddivisione dei piani diversa dall'esistente, eccezion fatta per il terzo livello/piano primo compatibile con lo stato dei luoghi riscontrato. Le differenze riguardano sia la parte produttiva, in cui viene per altro rappresentato un primo livello/seminterrato anche nella porzione ad un unico piano fuori terra, sia la zona archivio/uffici;
- quanto alla situazione catastale: ripropone la situazione edilizia degli elaborati allegati alla C.E. n.122_84/VR2 del 19.02.1994.

Parte residenziale:

- quanto alla situazione edilizia: viene riproposto lo stato edilizio delle tavole di progetto della C.E. n.122_84/VR2 del 19.02.1994;
- quanto alla situazione catastale: ripropone la situazione edilizia.

Ai fini della verifica della sanabilità o meno delle difformità rilevate, è stata interpellata l'Amministrazione comunale e la stessa sembra ritenere sanabili le difformità riscontrate in quanto non comportanti incremento di volume da regolarizzare mediante presentazione di idoneo titolo abilitativo in sanatoria. Sarà poi necessario procedere anche con l'aggiornamento della documentazione catastale a cui far seguire la presentazione della Segnalazione certificata di agibilità.

Non risultano adottati, dalle competenti amministrazioni, provvedimenti sanzionatori di cui alla normativa Urbanistico-Edilizia.

7.6 Calcolo superfici

La superficie commerciale lorda complessiva del compendio è pari a 6.962,00 mq (Allegato 11 – Analisi dati).

7.7 Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni la scrivente ha effettuato una ricerca e analisi del mercato immobiliare di riferimento, tenendo in considerazione lo stato di conservazione e manutenzione, il livello qualitativo delle finiture, degli impianti e del grado di vetustà dello stesso, la consistenza, l'ubicazione dei beni, il contesto su cui sorgono, nonché l'andamento del mercato immobiliare e il fatto che si tratta di una vendita forzata (Allegato 11 - Analisi dati).

Per gli immobili siti in Casier (TV) via E. Mattei nn. 7-15 viene stimato un valore a corpo di € **1.326.000,00** (unmilionetrecentoventiseimila/00).

8. Indicazioni finali

Si precisa che il valore finale attribuito agli immobili è, come già indicato, da considerarsi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i suddetti beni al momento della stima. Variazioni nel calcolo delle superfici, l'esistenza di eventuali vizi e/o difformità, la presenza di ulteriori non conformità allo stato autorizzato o degli impianti alla normativa vigente o ancora altri elementi non prevedibili e/o rilevabili o rilevati non riportati nella relazione non modificano la valutazione finale dei beni.

9. Elenco allegati

Allegato 01 – Identificazione parti;
Allegato 02 - Localizzazione dei beni;
Allegato 03 – Elenco immobili;
Allegato 04 – Documentazione fotografica;
Allegato 05 – Titoli abilitativi;
Allegato 06 – Documentazione catastale;
Allegato 07 – Atti di provenienza;
Allegato 08 – Ispezioni ipotecarie;
Allegato 09 - Certificato di destinazione urbanistica;
Allegato 10 – Rilievi;
Allegato 11 – Analisi dati.

Quinto di Treviso, 11.07.2022

Il Perito stimatore
ing. Eva Gatto



Gatto Eva
Ingegnere
11.07.2022 15:20:45
GMT+00:00