

**Tribunale Ordinario di Treviso**  
**Fallimento n. 40/2022**

della società



con sede in 

---

**Giudice Delegato:**

**Dott. Lucio Munaro**

**Curatore:**

**Dott. Raffaele Gallina**

---

**PERIZIA DI STIMA**  
**relativa a**  
**BENI IMMOBILI**

---

**Perito Stimatore: ing. Marco Battilana**

---

- Lotto 4

---

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
**degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - Web [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

## INDICE

1 - INCARICO .....	2
2 - ESPLETAMENTO DELL'INCARICO .....	5
3 - CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI .....	6
4 - LOTTO N. 4 .....	7
4.1 - Fabbricato a destinazione industriale/artigianale.....	7
4.2 - Dati catastali .....	13
4.3 - Provenienza degli immobili .....	14
4.4 - Stato d'uso .....	16
4.5 - Destinazione urbanistica.....	17
4.6 - Limitazioni e vincoli sulla proprietà.....	18
4.7 - Situazione tecnico amministrativa e regolarità urbanistica .....	21
4.8 - Stima.....	24
5 - ELENCO ALLEGATI .....	27

### **1 - INCARICO**

Il Dott. Raffaele Gallina, in qualità di curatore fallimentare della società “[REDACTED]”, affidava allo scrivente ing. Marco Battilana, libero professionista iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Venezia al n.3598, con studio in viale N. Bixio n.95 a Treviso (TV), l’incarico per la redazione di una perizia di stima relativamente al compendio immobiliare, costituito da un fabbricato a destinazione industriale/produttiva, di proprietà della società fallita ed ubicato nel territorio comunale di Farra di Soligo (TV).

La presente perizia si riferisce, pertanto, esclusivamente a detto incarico estimativo, mentre vengono di seguito riportate le limitazioni all’incarico commissionato:

*1. Analisi strutture e agenti inquinanti:*

*sono escluse dal presente incarico verifiche in genere inerenti le componenti del fabbricato in cui gli immobili appresi all’attivo fallimentare siano ubicati; analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono (tra cui, fra l’altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni/eventuali presenze di resti archeologici interrati/ecc.); nonché ogni ulteriore eventuale*

---

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI  
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - Web [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

*indagine/accertamento non precisamente richiesto in sede di incarico e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione.*

*Nota bene: NON oggetto di verifica e pertanto è non esclusa, la presenza, nel compendio immobiliare appreso all'attivo fallimentare (in tutte le sue componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro terra e fuori terra), di eventuali sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati/formaldeide/naftalene/ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc. oltre a quanto eventualmente indicato in perizia.*

**2. Pratiche edilizie:**

*lo scrivente, con riferimento alla richiesta di accesso ad atti edilizi effettuata presso il comune dove risulta ubicato l'immobile ed alle successive pratiche edilizie messe a disposizione dall'amministrazione Comunale, non può escludere, a priori, la sussistenza di altre ed ulteriori pratiche edilizie (relative a quanto oggetto di perizia), depositate negli archivi comunali. Si precisa, infatti, che lo scrivente non ha avuto accesso diretto né all'archivio cartaceo comunale (la pratica edilizia viene messa a disposizione dall'ufficio tecnico in relazione ad una propria e autonoma ricerca di archivio), né tanto meno al software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A., inoltre si evidenzia che quest'ultimo potrebbe non esser stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni, ecc. protocollati nel tempo e presenti negli archivi comunali e/o queste potrebbero esser state archiviate in maniera incompleta e/o diversa rispetto all'effettiva ditta/ditte proprietaria/e e/o con riferimenti toponomastici/catastali errati, o non giacere in archivio per altre diverse ragioni.*

**3. Descrizione dei beni / sanabilità irregolarità amministrative:**

*Si precisa che non sono state rilevate le dimensioni complessive (planimetriche ed altimetriche) del lotto di terreno su cui gli immobili pignorati insistono, né dell'intero fabbricato.*

*In merito alla materializzazione esistente dei confini dei terreni e/o delle aree pertinenziali esterne, anche ove siano presenti elementi di recinzione, si precisa che non è stata rilevata la superficie reale dei lotti/aree scoperte in godimento dei beni. Dette superfici reali possono essere rilevate solo a mezzo di un'azione di specifico ri-confinamento, o a mezzo preciso rilievo strumentale-topografico, in loco, attività che non sono state eseguite, in quanto non precisamente richieste e commissionate. Eventuali ulteriori costi, diritti, sanzioni, competenze professionali, ecc. per eventuali dovuti, connessi ripristini e/o per pratiche edilizie/verifiche aggiuntive connesse con problematiche edilizio-urbanistiche riscontrabili solo in sede di accurato rilievo di precisione dei beni in oggetto e/o richieste dalle P.A. competenti in sede di istruttoria, ecc. non risultano allo stato attuale tecnicamente quantificabili e valutabili dallo scrivente, oltre a quanto già menzionato.*

**4. Statica della struttura dell'immobile:**

*a vista e sempre per quanto è stato potuto e possibile visionare nel corso del sopralluogo effettuato, sia esternamente che internamente e sempre limitatamente all'unità immobiliare oggetto di stima, non sono state riscontrate criticità particolari e problematiche connesse alla sua staticità. In riferimento a ciò, va comunque precisato che non è stata condotta alcuna verifica statica sugli edifici oggetto di perizia.*

**5. Raffronto confine catastale/reale:**

*sono escluse, dal presente incarico, verifiche inerenti al raffronto tra l'attuale confinamento del lotto di terreno (superficie reale), su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto ai sedimi di superficie catastale, come pertinenziali; verifiche in genere inerenti all'ambito in cui gli immobili siano ubicati;*

**6. Regolarizzazione catastale:**

*Il costo della regolarizzazione catastale, come riportato nello specifico paragrafo, è stato opportunamente stimato e/o opportunatamente calmierato all'interno della valutazione estimativa al fine dell'aggiornamento/correzione della sola*

documentazione catastale presente nella banca dati catastale, relativa all'unità immobiliare oggetto di perizia.

Restano quindi esclusi gli eventuali oneri aggiuntivi (costi professionali, diritti catastali, ecc.) connessi a particolari casi di censimento catastale, al momento non valutabili e quantificabili sotto i profili tecnico ed economico, che eventualmente potrebbero insorgere in corso di definizione, redazione e presentazione della/e pratica/he catastale/i di cui sopra e/o per richieste provenienti direttamente dall'ufficio catastale provinciale in corso di istruttoria e risolvibili mediante la redazione di ulteriori e diverse pratiche/planimetrie catastali e/o con l'eventuale stipula anche di successivi atti notarili (per difformità di intestati/difformità di pregresse identificazioni/scaturenti da titoli qui non presi in esame/ecc.).

#### 7. Varie:

esulano dall'attività dello scrivente verifiche di tipo strumentale in ambito acustico, pertanto in sede di valutazione estimativa verrà ipotizzato il rispetto dei parametri acustici cogenti all'epoca di realizzazione dell'immobile oggetto di disamina tecnica.

## 2 - ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli, in data 21.10.2022, si procedeva a condurre un sopralluogo presso il compendio immobile ubicato a Farra di Soligo (TV) caratterizzato da un fabbricato a destinazione industriale comprensivo di scoperto esterno, pertinenza esclusiva, sito in via Sernaglia, 32/a.

Nell'occasione specificata veniva analizzato il compendio immobiliare oggetto di stima assumendo la documentazione di riferimento al momento disponibile.

Peraltro, con riferimento ai beni immobili oggetto di stima, al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili per l'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, si rendevano necessarie:

---

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
**degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel**  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - E-mail [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - Web [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

- 1) visure telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Treviso – servizi catastali per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili;
- 2) visure telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Treviso – servizio di pubblicità immobiliare per la verifica delle formalità pregiudizievoli eventualmente presenti e per l'acquisizione delle note di trascrizione sugli immobili;
- 3) verifiche delle pratiche edilizie istruite con ottenimento di alcune copie dei documenti tecnici a corredo e colloqui con il personale tecnico dell'Ufficio "Edilizia Privata" del Comune di Farra di Soligo.

Veniva altresì effettuato sopralluogo ulteriore in data 25 maggio 2023 per ulteriori approfondimenti richiesti dalla Curatela.

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.

### **3 - CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI**

Il compendio oggetto di stima è stato compreso nel seguente lotto immobiliare sito nel territorio di Farra di Soligo:

- **Lotto n.4:** fabbricato a destinazione laboratorio industriale comprensivo di scoperto esterno, pertinenza esclusiva, sito in via Sernaglia, 32/a.

Nell'immagine che segue si riporta l'inquadramento territoriale del compendio immobiliare costituito dal lotto n. 4.



Fig. n. 1 – Inquadramento territoriale

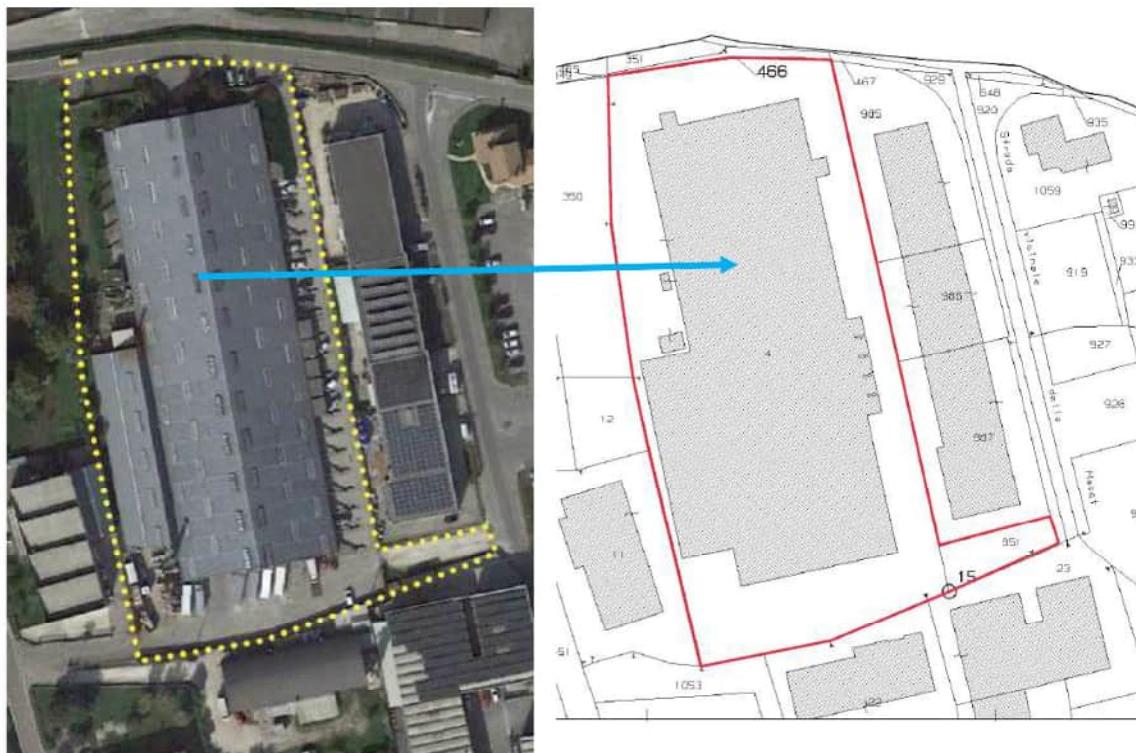
Come si evince dall'inquadramento territoriale, l'immobile oggetto di stima si trova all'interno del comparto industriale – produttivo (lottizzazione Prà Lunghi) situato a sud del centro storico comunale e precisamente a ridosso della direttrice che collega gli abitati di Farra di Soligo e Sernaglia della Battaglia; la viabilità risulta buona in quanto nelle immediate vicinanze delle arterie più importanti della zona.

#### 4 - LOTTO N. 4

##### **4.1 - FABBRICATO A DESTINAZIONE INDUSTRIALE/ARTIGIANALE**

Il lotto immobiliare oggetto della presente perizia di stima, situato a Farra di Soligo in via Sernaglia, 32/a all'interno di un comparto industriale / produttivo, è caratterizzato da un fabbricato comprensivo di scoperto pertinenziale esterno recintato.

Nell'immagine che segue viene riportato l'inquadramento territoriale del lotto immobiliare oggetto di disamina:



*Fig. 2 – Inquadramento territoriale lotto n.4*

Trattasi nello specifico di un corpo di fabbrica, sviluppato in maggior parte su di un unico livello e in parte su due livelli di piano, destinato a laboratorio industriale di falegnameria con annessi uffici, risalente alla fine degli anni'80 del secolo scorso come epoca di realizzazione. L'intero lotto immobiliare è formato dall'aggregazione di due mappali: il mappale n. 4 con il fabbricato ad uso industriale e il mappale n. 951 posto sul lato sud/est della proprietà e funzionale all'accesso per lo carico/scarico delle merci. Il mappale n. 466 attualmente, intestato catastalmente alla società [REDACTED] e posto sul lato nord del lotto a confine con via Cal della Madonna, insiste di fatto sulla pubblica viabilità e vista la possibilità di una sua futura acquisizione al patrimonio pubblico non è stato considerato ai fini della valorizzazione del presente lotto immobiliare.

Si riporta nel prosieguo, al fine di fornire un maggior dettaglio sulla distribuzione funzionale degli spazi, un estratto dell'elaborato grafico reperito presso la banca dati catastale dell'agenzia del territorio di Treviso che rappresenta il piano terra e il piano primo dell'unità immobiliare oggetto di disamina.

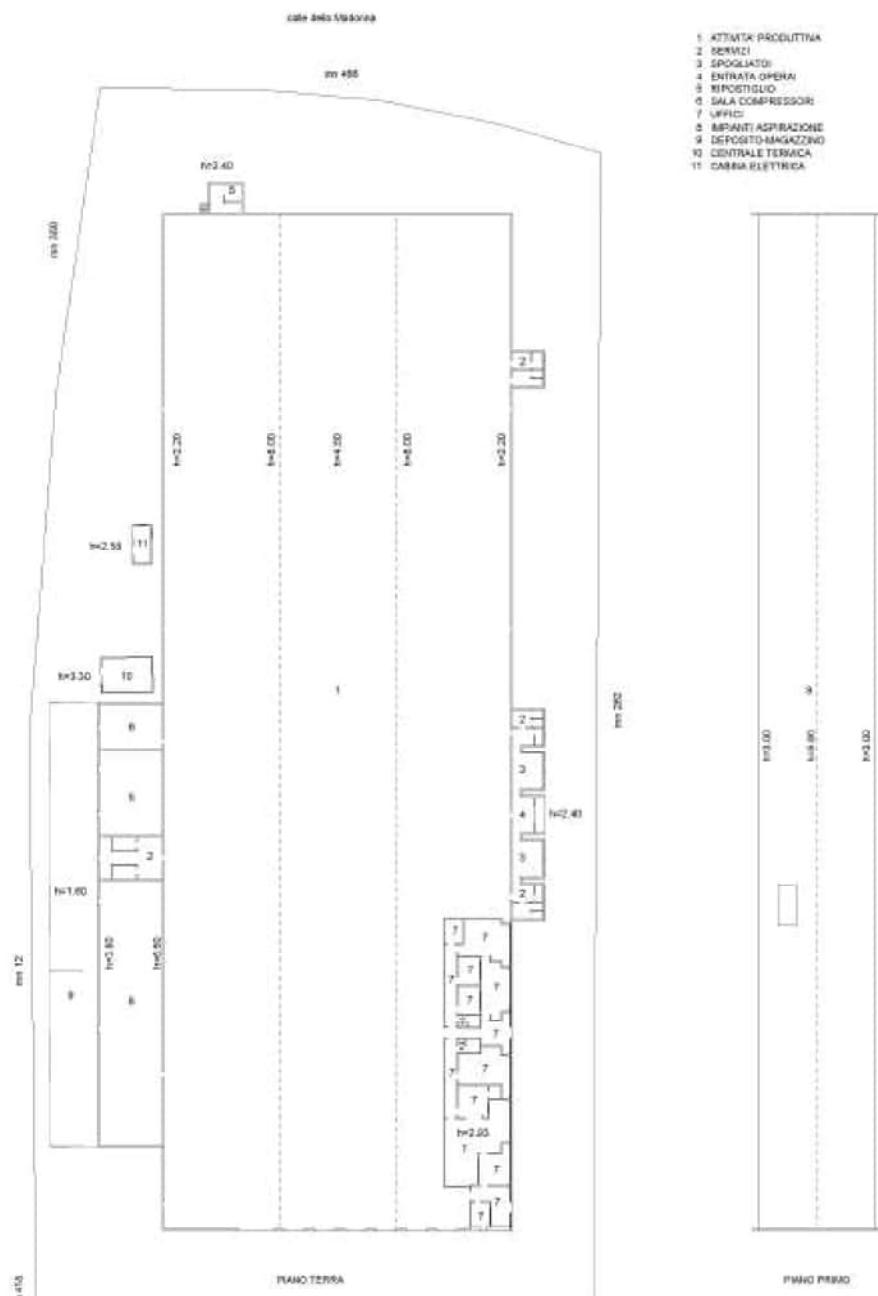


Fig. 3– Estratto Planimetrico catastale

Completa l'immobile anche uno spazio esterno, avente una superficie catastale complessiva pari a 5.315 mq (4.947 mq del mappale n. 4 e 368 mq del mappale n. 951), che contorna su tutti i lati il fabbricato produttivo. In merito allo scoperto di pertinenza del fabbricato, in gran parte

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
**degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
 Tel. 0422-545753 - E-mail [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - Web [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

pavimentato in cemento e in parte sistemato a verde inerbito, si rileva come lo stesso sia completamente recintato e disponga di quattro accessi: due da nord e uno da sud/est su via Cal della Madonna e uno da sud/ovest da via Sernaglia, tutti chiusi da cancellate scorrevoli motorizzate. In merito all'accesso da via Sernaglia (ingresso sud/ovest) si segnala che quest'ultimo avviene tramite il passaggio attraverso un'area di proprietà di terzi e che non risultano segnalate formali servitù di passaggio a favore del fondo oggetto di stima.

Con particolare riferimento alle caratteristiche tecniche del compendio si relaziona quanto segue:

- l'accesso all'immobile avviene tramite quattro accessi carrai: il primo da nord/ovest immette in un'area a verde presente sul lato ovest del fabbricato produttivo, il secondo da nord/est è utilizzato dai dipendenti per l'accesso al fabbricato produttivo, i due accessi a sud del lotto (da via Sernaglia e da via Cal della Madonna) sono utilizzati prevalentemente per il carico e lo scarico delle merci;
- il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato presenta una giacitura pianeggiante; si segnala che gli ingressi posti sul fronte nord sono ad una quota rialzata rispetto al piazzale interno del lotto e sono raccordati ad esso mediante delle rampe;
- l'opificio presenta struttura in elevazione formata da portali in acciaio posti ad interasse costante di circa 5,70 m incernierati alla base i quali conferiscono al fabbricato una caratteristica forma a "capanna" a due falde inclinate. Le dimensioni massime del corpo principale sono pari a circa 46 m x 133 m con altezza utile di 11,80 m in mezzeria e 2,80 m ai lati. Nella copertura, costituita da lamiera grecata sul lato esterno e pannello coibente verso l'interno, è ricavata una parte di finestre, mentre la parte rimanente delle aperture è stata realizzata nelle pareti perimetrali soprastanti uno zoccolo in cemento armato;
- all'interno nella zona centrale dell'unità produttiva, dove l'altezza utile risulta maggiore, è stato realizzato un soppalco a quota di 4,50 m, sempre su struttura metallica, avente una larghezza di 15,00 m sviluppata per tutta la lunghezza dell'opificio e accessibile mediante scale metalliche; inoltre, tale zona soppalcata dispone di un accesso diretto dall'esterno sul lato nord che immette su via Cal della Madonna;
- i locali ad uso uffici, oggetto di sostanziale ampliamento e rifacimento nel 2012, sono ubicati

---

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI  
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - Web [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

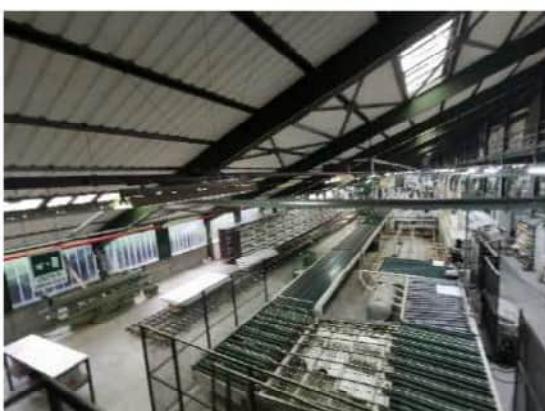
nella zona sud est del fabbricato, all'interno del corpo principale, hanno pavimentazione in gres e pareti divisorie e controsoffittature in cartongesso, la climatizzazione dei locali avviene mediante split a parete collegati ad una motocondensante esterna;

- i locali ad uso servizi, spogliatoi ed ingresso operai sono ricavati, invece, all'esterno del corpo di fabbrica principale, ma addossati a questo e sono realizzati in muratura in cemento armato, solaio orizzontale sempre in cemento rivestito con guaina bituminosa a vista, pavimentazione interna dei locali in gres e serramenti esterni metallici;
- nel lato ovest si trova un corpo di fabbrica, con struttura in acciaio e caratteristiche similari al corpo principale, destinato a locali tecnici, officina e deposito;
- l'immobile risulta dotato dei principali impianti quali: riscaldamento con caldaia alimentata a metano ed aerotermi nel reparto di produzione, impianti elettrico ed illuminazione, aria compressa e aspirazione; risulta presente inoltre un impianto idrico antincendio con idranti posizionati all'esterno del fabbricato;
- sul lato sud si trova la zona destinata al carico e scarico delle merci dotata di portoni di carico e anche una piattaforma oleodinamica di carico per gli automezzi;
- le aperture (finestre e porte) sono realizzate con profili metallici e specchiature vetrate; quelle relative alla zona uffici sono dotate di vetrocamera;
- la pavimentazione dei locali ad uso produttivo al piano terra è caratterizzata da un pavimento del tipo industriale in cemento lisciato, mentre la zona a magazzino sul soppalco ha pavimentazione con tavolato in legno;
- dal punto di vista della consistenza, la superficie coperta linda dell'attività produttiva comprensiva di servizi ed uffici è pari a 6.359 mq, la zona a magazzino sul soppalco è pari a 2.024 mq (ragguagliati al 40% ai fini della consistenza commerciale), la zona occupata da locali tecnici e impianti è pari a 358 mq (ragguagliati al 40% ai fini della consistenza commerciale). La superficie commerciale linda del fabbricato risulta pertanto pari a 7.312 mq raggagliati e arrotondati;
- lo stato generale di conservazione/manutenzione del fabbricato industriale è da ritenersi in condizioni normali, ancorchè si ritengano necessari interventi/lavori di sistemazione di una

certa importanza (di cui si terrà conto nella stima finale, a seguito di indagini di mercato avvenute con il sopralluogo condotto in data 25/05/2023);

- in merito alla conformità dello stato di fatto, rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Treviso servizi catastali, si rileva che a seguito del sopralluogo in sito non sono emerse sostanziali difformità.

Si riporta in seguito un rilievo fotografico di dettaglio dell'immobile oggetto di disamina:



---

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
**degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - Web [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)



Fig. 4 – Panoramiche esterne e interne dell’immobile

#### **4.2 - DATI CATASTALI**

Il compendio immobiliare è attualmente individuato presso l’ufficio Provinciale-Territorio di Treviso servizi catastali come segue:

catasto dei fabbricati: Comune di Farra di Soligo (TV) – via della Madonna

Sezione B Foglio 9 - Particella n. 4 – Sub. 4 - Categoria D/1

Rendita € 33.770,00 – Piano T-1.

catasto terreni: Comune di Farra di Soligo (TV)

Foglio 18 - Particella n. 951 – qualità: SEMIN ARBOR classe 3 - sup. 368 mq - R.D. Euro 1,52 R.A. Euro 1,14

Intestazione catastale: [REDACTED]

con sede a [REDACTED]

P.I.: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Confini: a est con viabilità pubblica e mappali n. 987, 986, 985, a sud con i mappali n. 23, 22, 1053, a ovest con i mappali n. 11, 12, 350 e a nord con il mappale n. 466.

Si riportano anche i dati catastali relativi al mappale n. 466 che sebbene intestato catastalmente alla società [REDACTED], come in precedenza segnalato, insiste di fatto sulla pubblica viabilità e vista la possibilità di una sua futura acquisizione al patrimonio pubblico non è stato

---

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI  
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - Web [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

considerato ai fini della valorizzazione del presente lotto immobiliare  
catasto dei fabbricati: Comune di Farra di Soligo (TV) – via della Madonna  
Sezione B Foglio 9 - Particella n. 466 - Categoria F/1 - Piano T – cons. 147 mq  
(Vedi in allegato L04 - 01: estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali).

#### **4.3 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI**

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è divenuto di proprietà della società [REDACTED]  
[REDACTED] con sede a [REDACTED] per mezzo delle seguenti scritture notarili:  
- Atto notarile pubblico – MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE – del notaio Dott. Graziella Barone del 21.06.2019 al n. 62117/17747 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 25.06.2019 ai nn. 24431/17233 di registro generale e di registro particolare. Attraverso la citata scrittura, veniva formalizzato il mutamento sociale da [REDACTED]  
[REDACTED] relativamente ai seguenti immobili oltre ad altri:

Catasto fabbricati: Comune di Farra di Soligo (TV)

Sez. B Foglio 9 - Particella n. 4 – Sub. 4 – natura D/1 - opifici;

Sez. B Foglio 9 - Particella n. 466 - natura T - terreno;

Catasto terreni: Comune di Farra di Soligo (TV)

Fg. 18 – Particella 951 – natura T - terreno

- Atto notarile pubblico – TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE – del notaio Dott. Graziella Barone del 15.06.2021 al n. 64171/19194 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 16.06.2021 ai nn. 24626/16886 di registro generale e di registro particolare. Attraverso la citata scrittura, veniva formalizzato il trasferimento sociale della società [REDACTED] da [REDACTED]

Si menzionano per completezza storico-documentale anche gli atti intervenuti prima dell'ultima variazione che ha comportato il mutamento di denominazione o ragione sociale:

- Atto notarile pubblico – ATTO DI COMPRAVENDITA – del notaio Dott. Enrico

---

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
**degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - Web [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

Sartorio del 22.12.1976 al n. 53860 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 21.1.1977 ai nn. 1627/1463 di registro generale e di registro particolare.

Attraverso la citata scrittura, la società [REDACTED]  
acquistava i seguenti immobili:

Comune di Farra di Soligo (TV)

Sez. B Fg. 9 – Particella 352 – sem. arb. 2<sup>o</sup> sup. 6.485 mq;

- Atto notarile pubblico – ATTO DI COMPRAVENDITA – del notaio Dott. Giuseppe Ferretto del 20.2.1987 al n. 24763/3897 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 20.3.1987 ai nn. 6930/5313 di registro generale e di registro particolare.

Attraverso la citata scrittura, la società [REDACTED]  
[REDACTED], acquistava i seguenti immobili:

Catasto terreni: Comune di Farra di Soligo (TV)

Fg. 18 (ex sez. B/Fg. 9) – Particella 4 – sem. arb. 3<sup>o</sup> sup. 2.874 mq;

- Atto notarile pubblico – ATTO DI COMPRAVENDITA – del notaio Dott. Giuseppe Ferretto del 2.9.1987 al n. 26144/4218 di repertorio. Attraverso la citata scrittura, la società [REDACTED], acquistava i seguenti immobili:

Catasto terreni: Comune di Farra di Soligo (TV)

Fg. 18 (ex sez. B/Fg. 9) – Particella 297 – sem. arb. 3<sup>o</sup> sup. 2.874 mq.

Nota: si segnala che a seguito dell'edificazione del fabbricato ad uso produttivo gli immobili summenzionati sono stati accorpati e sostituiti dall'immobile censito alla sez. B Fg. 9 – Particella 4 – Sub. 1 e 2 (giusto anche tipo mappale 21588/1989) e poi con ulteriori denunce di variazione catastale del 31.7.2009 e del 21.2.2011 dall'immobile sez.

B Fg. 9 – Particella 4 – Sub. 4 oggetto della presente perizia.

- Atto notarile pubblico – ATTO DI COMPRAVENDITA – del notaio Dott. Lorenzo Ferretto del 18.10.1994 al n. 39560 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 8.11.1994 ai nn. 27610/20303 di registro generale e di registro particolare.

Attraverso la citata scrittura, la società [REDACTED]

[REDACTED], acquistava i seguenti immobili:

Catasto terreni: Comune di Farra di Soligo (TV)

Fg. 18 – Particella 951;

- Atto notarile pubblico – MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE – del notaio Dott. Pietro Pellizzari del 3.3.2005 al n. 80618 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 8.4.2005 ai nn. 14367/9312 di registro generale e di registro particolare. Attraverso la citata scrittura, veniva formalizzato il mutamento sociale da [REDACTED]  
[REDACTED]
- Atto notarile pubblico – MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE – del notaio Dott. Pietro Pellizzari del 19.12.2008 al n. 86841/25334 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 30.12.2008 ai nn. 50348/31707 di registro generale e di registro particolare. Attraverso la citata scrittura, veniva formalizzato il mutamento sociale da [REDACTED]  
[REDACTED]
- Atto notarile pubblico – TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' – del notaio Dott. Alberto Sartorio del 31.10.2012 al n. 47369/25094 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 5.11.2012 ai nn. 33112/24078 di registro generale e di registro particolare. Attraverso la citata scrittura, veniva formalizzato il mutamento sociale da [REDACTED]  
[REDACTED]

Si segnala che il mappale n. 466 deriva dal frazionamento catastale del mappale n. 4 perfezionato in data 31.7.2009.

(Vedi in allegato L04 - 02: visure catastali storiche e note di trascrizione).

#### **4.4 - STATO D'USO**

Si segnala che l'immobile oggetto della presente valutazione estimativa, limitatamente al bene censito alla sez. B fg. 9 mappale 4 sub 4 (ex sub. 1 e 2), è occupato in quanto locato con contratto

---

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI  
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - Web [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

in data 1.1.2009 registrato al n. 67 serie 3T all’Agenzia delle Entrate di Vicenza 2.

Per maggiore approfondimento, si riporta un estratto “testuale” del contratto di locazione:

- *Il contratto avrà durata dal 1.1.2009 al 31.12.2014 – dal 1.1.2015 al 31.12.2020 – dal 1.1.2021 al 31.12.2026.*

Il contratto summenzionato è stato successivamente oggetto di modifica con scrittura privata tra le parti datata 28.12.2018 con la quale si è stabilita la variazione del canone di locazione in € 72.000,00 annui non oggetto di rivalutazione.

(Allegato “B”: copia contratto di locazione).

#### **4.5 - DESTINAZIONE URBANISTICA**

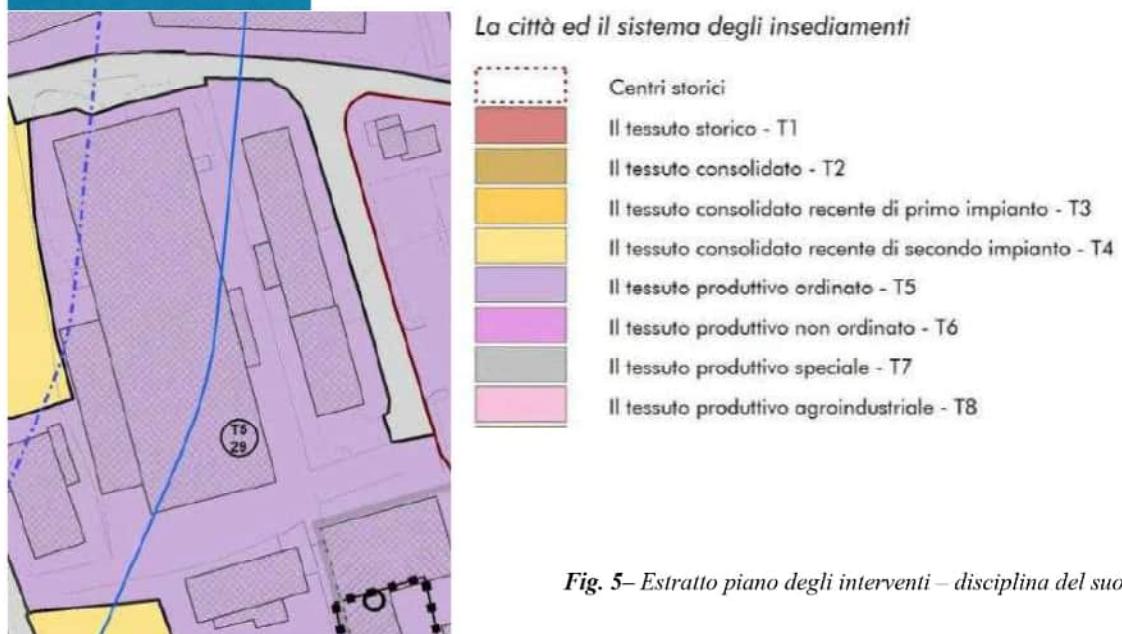
Sulla base di quanto prescritto dallo strumento urbanistico vigente nel comune di Farra di Soligo gli immobili di cui all’oggetto rientrano all’interno della seguente zona territoriale:

- “*zona T5 - tessuto produttivo ordinato*” (art. 26 NTO), con particolare riferimento alla zona in esame questa si estende all’intero mappale 951 e per la maggior parte del mappale 4.
- “*viabilità*”, con particolare riferimento alla zona in esame questa interessa in minima parte il mappale 4 e l’intero mappale 466.

Inoltre, si segnalano i seguenti vincoli urbanistici rappresentati nella cartografia allegata allo strumento urbanistico vigente:

- *Vincolo paesaggistico D. Lgs 42/2004 – ex 431/1985* (art. 61 NTO) con particolare riferimento alla zona in esame questa si estende a parte del compendio;
- *Fasce di tutela idrografica principale e servitù idrauliche* (art. 81 NTO) con particolare riferimento alla zona in esame questa si estende a parte del compendio.

Nel prosieguo si riporta un estratto dello strumento urbanistico vigente del comune di Farra di Soligo.



*Fig. 5 – Estratto piano degli interventi – disciplina del suolo*

#### **4.6 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ**

All'interno dell'elenco note della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (TV), sviluppate con riferimento alla ditta proprietaria, si evidenziano le seguenti formalità da segnalare:

(vedi Allegato L04 - 03: note conservatoria relative all'immobile e Allegato "C" elenco note conservatoria e nota di trascrizione del fallimento).

- **SCRITTURA PRIVATA – VINCOLO URBANISTICO** del 24.2.1988 al n. 19138 di repertorio, trascritta presso la conservatoria di Treviso in data 18.3.1988 con nota di trascrizione n. 7986 Reg. gen. e n. 6304 Reg. Part.

Notaio: dott. Lorenzo Ferretto

Sede: Montebelluna (TV)

Immobili:

Catasto terreni: Comune di Farra di Soligo (TV)

Fg. 18 – Particelle 352, 297, 4

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

Contro: [REDACTED]

[REDACTED]

- **SCRITTURA PRIVATA – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO**

**ONEROSEN (SERVITU)** del 14.11.1991 al n. 55359 di repertorio, trascritta presso la conservatoria di Treviso in data 3.12.1991 con nota di trascrizione n. 32132 Reg. gen. e n. 23982 Reg. Part.

Notaio: dott. Gian Luigi Bevilacqua

Sede: Pieve di Soligo (TV)

Immobili:

Catasto terreni: Comune di Farra di Soligo (TV)

Fg. 18 – Particella 352

A Favore:

[REDACTED]

Diritto: servitù elettrodotto

Quota: 1 / 1

Contro:

[REDACTED]

Diritto: servitù elettrodotto

Quota: 1 / 1

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A**

**GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** del 7.8.2009 al n. 43520/22286 di repertorio, iscritto presso la conservatoria di Treviso in data 12.8.2009 con nota di iscrizione n. 32197 Reg. gen. e n. 7341 Reg. Part.

Notaio: dott. Alberto Sartorio

Sede: Conegliano (TV)

Capitale: € 2.500.000,00

Totale: € 5.000.000,00

Immobili:

---

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
**degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - Web [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

Catasto fabbricati: Comune di Farra di Soligo (TV)

Sez. B Fg. 9 – Particella 4 – Sub. 3 – natura D/1 - opifici;

Catasto terreni: Comune di Farra di Soligo (TV)

Fg. 18 – Particella 951 – natura T - terreno

A Favore:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

- **ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** del 13.7.2022 al n. 41/2022 di repertorio, trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 12.8.2022 con nota di trascrizione n. 33923 Reg. gen. e n. 23748 Reg. Part.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso

Sede: Treviso

Immobili oltre ad altri:

Catasto fabbricati: Comune di Farra di Soligo (TV)

Sez. B Fg. 9 – Particella 4 – Sub. 4 – natura D/1 - opifici;

Sez. B Fg. 9 – Particella 466 – natura F1 - area urbana

Catasto terreni: Comune di Farra di Soligo (TV)

Fg. 18 – Particella 951 – natura T – terreno

A Favore:

[REDACTED]  
[REDACTED]

---

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
**degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - Web [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

#### **4.7 - SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITÀ URBANISTICA**

Dall'analisi delle pratiche edilizie depositate presso il comune di Farra di Soligo (TV), limitatamente alla documentazione resa disponibile dall'ufficio tecnico, è emerso che l'immobile è stato realizzato attraverso il rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 114/87 del 12.4.1988 e successive varianti del 11.7.1989 e del 14.11.1989;
- Certificato di agibilità del 15.11.1989 relativo alla pratica n. 114/87;
- Permesso di Costruire n. 62/2010 del 3.6.2010 relativo all'installazione di camino per trattamento aria (fine lavori depositata il 25.11.2010 prot. n. 18152);
- Permesso di Costruire n. 194/2010 del 29.7.2010 relativo all'installazione di cabina di trasformazione (fine lavori depositata il 13.4.2011 prot. n. 6087);
- D.I.A. prot. n. 12546 del 10.10.2000 per rifacimento recinzione esistente. In merito a tale pratica si segnala che non è stata rinvenuta la comunicazione di fine lavori e collaudo delle opere;
- S.C.I.A. pratica. n. 2012/0427 del 29.11.2012 per modifiche interne per ampliamento uffici esistenti e successiva variante con S.C.I.A. pratica. n. 2013/0037 del 1.2.2013;
- Certificato di agibilità prot. n. 4995 del 2.4.2013 relativo alla pratica n. 2012/0427.

Si rinvia all'[Allegato L04 - 04](#) della presente dove vengono riportati i certificati di agibilità.

\*\*\* \*\*\* \*\*\* \*\*\* \*\*\*

In merito agli aspetti tecnici si riepiloga quanto segue:

---

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
**degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel**  
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
Tel. 0422-545753 - E-mail [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - Web [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

**Situazione catastale:**

si rileva che da una comparazione dello stato di fatto dell’immobile rispetto alla configurazione planimetrica riportata all’interno degli elaborati grafici, depositati presso la banca dati catastale di Treviso, non sono state riscontrate sostanziali difformità.

**Situazione urbanistica/edilizia:**

rispetto all’ultimo stato assentito, riportato negli elaborati messi a disposizione durante l’accesso atti delle pratiche edilizie, sono stati riscontrati i seguenti abusi e difformità (sempre per quanto visibile, nei limiti di quanto premesso):

- a) presenza di un vano tecnico, in corpo separato, destinato a centrale termica e posizionato sull’area estera sul lato ovest del fabbricato. Il vano presenta dimensioni in pianta pari a circa 4 m x 7 m per 3 m circa di altezza ed è delimitato da pareti e copertura coibentate tipo “monopannel”;
- b) presenza di un locale, posto sul lato ovest della zona impianti e locali tecnici, di dimensioni pari a circa 58 m di lunghezza per 6 m di larghezza. Tale volume è stato ricavato mediante chiusura dei portali in acciaio esterni con pannelli accoppiati tipo “monopannel” posti come copertura e come pareti;
- c) variazioni prospettiche sui fronti nord e sud per modifica delle forometrie e presenza di una pensilina metallica;
- d) variazioni alla sistemazione esterna sul lato nord del fabbricato a confine con via Cal della Madonna;
- e) presenza di rampa di scale interna non legittimata per l’accesso al soppalco/magazzino.

Non si esclude che a seguito di un completo rilievo di dettaglio strumentale possano emergere delle ulteriori variazioni dimensionali maggiori delle tolleranze previste per legge.

Nella documentazione fotografica di seguito riportata vengono indicate, anche se per via sommaria (si precisa che l’incarico dello scrivente non consiste in un rilievo di dettaglio strumentale con conseguente restituzione grafica comparativa tra stato di fatto e stato assentito), le difformità agevolmente rilevabili e riscontrate sull’immobile rispetto a quello che invece

rappresenta lo stato assentito presso la P.A..



Fig. 6 – Panoramiche esterne e interne con indicazione delle difformità

Con riferimento agli illeciti edili descritti ai punti a) e b), si rileva la concreta difficoltà nel poter procedere con una richiesta di sanatoria dell'opera, in quanto tali abusi non rispettano i regolamenti edili ed urbanistici comunali. Per il ripristino dello stato dei luoghi con l'eliminazione degli abusi citati ai punti a) e b) comprensivo dello spostamento della centrale termica all'interno del volume legittimato, si stima un costo complessivo indicativo a corpo di € 40.000,00 (iva esclusa).

In base alla vigente normativa urbanistica, le difformità descritte ai punti c), d) ed e) potranno essere sanate mediante la presentazione di una pratica edilizia “in sanatoria”, secondo le modalità impartite dal Comune di Farra di Soligo, per un costo stimabile in circa € 8.000,00 (oltre accessori di legge e spese). A detto importo andrà sommata la sanzione pecuniaria di € 1.000,00 (onere che dovrà essere confermato dalla P.A. prima della presentazione della pratica). Lo scrivente precisa

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI**  
**degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO  
 Tel. 0422-545753 - E-mail [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - Web [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

che gli importi sopra menzionati, sono stati calcolati secondo un criterio forfettario (valore congruo di mercato) e quindi hanno carattere meramente indicativo e non vincolante.

**Attestato di prestazione energetica:** l'immobile non risulta in possesso dell'attestato di prestazione energetica.

#### **4.8 - STIMA**

##### **Criterio di stima**

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore del compendio immobiliare, costituito da un'unità immobiliare a destinazione produttiva/industriale, è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale e la vita residua. Sono state altresì considerate le difformità edilizie e la necessità di provvedere alla regolarizzazione dello stato di fatto.

È stata quindi effettuata un'indagine del mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili aventi pari destinazione rispetto a quelli oggetto di disamina tecnica al fine di determinare il corrispettivo valore da assegnare. È stato tenuto anche conto della presunta classificazione energetica dell'edificio.

##### **Stima**

Il sottoscritto perito, esaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle dimensioni degli immobili, delle caratteristiche e dello stato di conservazione e manutenzione, tenuto poi conto che la situazione del mercato immobiliare in genere negli ultimi anni è sostanzialmente in difficoltà, con presenza di discreta disponibilità sul mercato di immobili a destinazione produttiva, considerato inoltre che la struttura metallica del fabbricato e la sua particolare morfologia architettonica costituiscono caratteristiche che possono rendere meno appetibile l'immobile rispetto ad uno con strutture in cemento armato e forme tradizionali, dopo un esame dei prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e dopo l'assunzione di informazioni relative

ad immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, assunte tutte le necessarie informazioni (tra cui l'indagine di mercato condotta in particolare all'esito del secondo sopralluogo), lo scrivente stima che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto sia il seguente:

**LOTTO N. 4: Compendio immobiliare caratterizzato da un fabbricato a destinazione industriale comprensivo di scoperto esterno di pertinenza esclusiva, ubicato a Farra di Soligo in via Sernaglia, 32/a avente una superficie raggagliata (sup. produzione, magazzino e vani tecnici) pari a 7.312 mq.**

In dettaglio:

- Fabbricato produttivo/industriale:

Superficie raggagliata mq 7.312 a 120 €/mq:	€ 877.440,00
---	--------------

- Area scoperta esterna pertinenza esclusiva

Superficie catastale 5.315 mq a 15 €/mq:	€ 79.725,00
--	-------------

- Spese necessarie per la rimozione/sanatoria delle difformità

€ - 49.000,00
---------------

<b>TOTALE DI STIMA:</b>	€ <b>908.165,00</b>
-------------------------	---------------------

<b>TOTALE DI STIMA ARROTONDATO:</b>	€ <b>908.000,00</b>
-------------------------------------	---------------------

### **Indicazione del Valore di Vendita Forzata**

Su specifica indicazione da parte della curatela, viene fornito in seguito anche il valore di vendita forzata dell'immobile.

La particolare situazione del mercato immobiliare, che, nell'ultimo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione a causa della crisi economica ed in presenza di una cospicua disponibilità sul mercato di fabbricati di ogni genere, nonché le modalità di conferimento attraverso procedura competitiva giudiziaria, impongono, a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta. Nel caso in oggetto in considerazione delle indagini condotte e delle criticità descritte in perizia, lo scrivente ritiene pertanto di poter proporre, all'attenzione dell'ill.mo Giudice, i seguenti valori da porre a base d'asta per l'intero lotto, derivati dall'adozione di un coefficiente riduttivo del 20% da applicarsi al valore dell'intero lotto immobiliare. Si riporta pertanto in seguito il ricalcolo attraverso la riduzione percentuale

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI  
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail [info@studio3ing.com](mailto:info@studio3ing.com) - Web [www.studio3ing.com](http://www.studio3ing.com)

menzionata:

**Valore unità immobiliare: (€ 957.165,00 \* 0,80) € 765.732,00**

**A detrarre:**

(Lo scrivente precisa che gli importi che verranno esposti, sono stati proposti secondo un criterio forfettario – valore congruo di mercato - e quindi hanno carattere meramente indicativo e non vincolante).

- Costi per la messa in pristino dello stato dei luoghi con demolizione delle opere difformi e oneri professionali per la definizione della pratica edilizia in sanatoria e per l'aggiornamento della planimetria catastale: costi quantificabili, in via forfettaria, in € 49.000,00.

**TOTALE COMPLESSIVO DI STIMA: € 716.732,00**

**TOTALE COMPLESSIVO ARROTONDATO: € 716.000,00**

**5 - ELENCO ALLEGATI**

- Allegato "A" – visura catastale per soggetto;
- Allegato "B" – copia contratto di locazione;
- Allegato "C" – elenco note conservatoria e nota di trascrizione del fallimento;
- Allegato L04 - 01 \_ estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali;
- Allegato L04 - 02 \_ visure catastali storiche e note di trascrizione;
- Allegato L04 - 03 \_ note conservatoria;
- Allegato L04 - 04 \_ certificati di agibilità;

\*\*\* \*\*\* \*\*\* \*\*\* \*\*\* \*\*\*

Treviso, li 30.06.2023

IL PERITO

Ing. Marco Battilana

