studio3

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

ILL.MO GIUDICE DELEGATO

DOTT.SSA ELENA MERLO

CURATORE: DOTT. SSA M. FRANZISKA FIORI

RICORSO PER LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

RG 33/2026

FLORIAN PARCHETTI SRL IN LIQUIDAZIONE

STIMA BENI IMMOBILI

Esperto Stimatore ing. Martino SCARAMEL

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 - Web www.studio3ing.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

ILL.MO GIUDICE DELEGATO

DOTT.SSA ELENA MERLO

CURATORE: DOTT. SSA M. FRANZISKA FIORI

RICORSO PER LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

RG 33/2026

FLORIAN PARCHETTI SRL IN LIQUIDAZIONE

STIMA BENI IMMOBILI

Esperto Stimatore ing. Martino SCARAMEL

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - info@studio3ing.com - www.studio3ing.com

studio3

INDICE

1. INCARICO 3
2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO E LIMITAZIONI 3
3. LOTTO IMMOBILIARE A: 6
   3.1 Ubicazione ed accessibilità del bene 6
   3.2 Identificazione catastale del lotto 8
   3.3 Confini 9
   3.4 Servitù attive o passive 10
   3.5 Titolo di provenienza 10
   3.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie 12
   3.7 Descrizione generale del lotto 19
      3.7.1 DESCRIZIONE IMMOBILI 20
      3.7.2 DATI DIMENSIONALI 40
   3.8 Destinazione urbanistica 42
   3.9 Situazione tecnica amministrativa e Conformità edilizia 43
   3.10 Disponibilità dell'immobile - Stato di possesso 45
   3.11 Oneri condominiali 45
   3.12 Divisibilità 45
   3.13 Stima del più probabile valore di mercato 46
   3.14 Stima del valore di vendita forzata o attraverso procedura competitiva 48
4. Elenco Allegati 49

1. INCARICO

Lo scrivente ing. Martino SCARAMEL, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n. A1500, con studio professionale a Treviso in viale N. Bixio 95, è stato nominato in data 08/04/2026, dalla Dott.ssa M. Franziska Fiori - Curatore nella procedura "Florian Parchetti S.R.L. in Liquidazione – L.G. 33/2026" - per la valorizzazione estimativa degli immobili appresi alla procedura e situati nel Comune di Riese Pio X in via Monte Santo n. 28 (accesso che avviene dall'attuale civico n. 26).

2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO E LIMITAZIONI

1) ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

- In data 28/05/2026, previo accordo con il curatore nominato dalla procedura, avevano inizio le operazioni peritali di sopralluogo presso gli immobili ubicati a Riese Pio X in via Monte Santo n. 28 (accesso che avviene dall'attuale civico n. 26).

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, venivano inoltre condotte le seguenti attività:

1. visure telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Treviso per l'acquisizione degli estratti di mappa, delle planimetrie relative e delle visure all'immobile (vedi Allegato 01);
2. visure telematiche presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Treviso per la verifica e l'aggiornamento delle formalità pregiudizievoli (vedi Allegato 03).
3. in merito allo stato di utilizzo attuale dell'immobile, la curatela forniva indicazioni nel merito;

4. accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Riese Pio X (TV) per l'esame delle pratiche edilizie istruite e l'ottenimento di copia dei documenti tecnici a corredo. Si precisa che in tale circostanza, la documentazione è stata resa disponibile per via telematica dall'ufficio tecnico.

- *Limitazioni dell'incarico:*

Lo scrivente, in merito all'esperimento dell'incarico e all'attività condotta, ritiene opportuno precisare quelle che risultano essere, suddivise per argomento, le limitazioni dell'incarico conferito dall'Illustrissimo Giudice:

a) Raffronto confine catastale/reale e agenti inquinanti:
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 l'ambito in cui gli immobili pignorati siano ubicati, analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono (tra cui verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni/eventuali presenze di resti archeologici interrati/ecc.), nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione.
Nota bene: NON oggetto di verifica e pertanto non è esclusa la presenza, nel compendio immobiliare pignorato (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.

b) Regolarizzazione catastale:
il costo della regolarizzazione catastale, come riportato nello specifico paragrafo, è stato opportunamente stimato 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.).

c) Pratiche edilizie:
lo scrivente, con riferimento alla richiesta di accesso ad atti edilizi effettuata presso gli uffici comunali utilizzando come chiavi di ricerca l'indirizzo degli immobili, i dati catastali degli stessi, i nominativi degli intestatari all'attualità e pregressi, ed

alle successive pratiche edilizie messe a disposizione dell'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, né tanto meno al software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A., inoltre si evidenzia che quest'ultimo potrebbe non essere stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni, ecc. protocollati nel tempo e presenti negli archivi comunali e/o queste potrebbero essere 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.

d) 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 una azione di specifico riconfinamento, o a mezzo preciso rilievo strumentale-topografico, in loco, attività che non sono state eseguite, in quanto non precisamente richieste in quesito dal Giudice.

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 pignorati 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.

e) 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, 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 per l'intero immobile oggetto di pignoramento.

f) Impianti tecnologici (elettrico, idrico, antincendio, riscaldamento, fognature, fotovoltaico-solare-termico, ecc...):

per questi, qualora sia presente la conformità degli stessi all'interno del certificato di agibilità, si procederà a prenderne atto, in quanto sono esclusi dal presente incarico valutazioni sulla rispondenza dei singoli impianti presenti sull'immobile (e su tutto ciò che agli stessi ne concerne) e sull'individuazione di eventuali modificazioni (anche occulte) non visivamente riscontrabili. Non sono previste neppure verifiche di funzionamento degli stessi e pertanto in sede di valutazione estimativa, salvo particolari dichiarazioni da parte del committente sullo stato di funzionamento e/o su eventuali manchevolezze che ne inficino il funzionamento e/o su eventuali promiscuità con altre ditte, questi verranno considerati come normalmente funzionanti.

Tutto ciò premesso, si dà nel seguito puntuale risposta ai quesiti posti.

3. LOTTO IMMOBILIARE A:

Individuazione del lotto immobiliare:

Il presente lotto immobiliare, di seguito denominato "Lotto A", è situato nel Comune di Riese Pio X in via Monte Santo n. 28 (accesso che avviene dall'attuale civico n. 26), ed è composto da:

a) Fabbricato produttivo comprensivo scoperto esterno pertinenziale.

Alla data del sopralluogo, l'unità risultava occupata.

Il compendio immobiliare, oggetto della presente valutazione estimativa, si circoscrive alla quota di proprietà di 1/1 appresa alla peocedura di Liquidazione Giudiziale, ed è censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio (U.T.E.) di Riese Pio X come segue:

N.C.E.U: Comune di Riese Pio X (TV)

- Sezione B - Foglio 1 – Particella n. 689 – Sub. 4 – Categoria D/7 - Piano T-1 - Rendita € 12.800,00;
- Sezione B - Foglio 1 – Particella n. 689 – Sub. 3 – Categoria A/2 - Classe 2 – Consistenza 4,5 vani – Superficie catastale totale 100 mq (totale escluse aree scoperte 100 mq) - Piano T - Rendita € 441,57;

3.1 Ubicazione ed accessibilità del bene

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione, ubicato nel Comune di Riese Pio X (TV) in via Monte Santo n. 28 (accesso che avviene dall'attuale civico n. 26), è costituito da un opificio produttivo comprensivo di scoperto esterno pertinenziale.

Sotto il profilo dell'accessibilità, l'immobile è dotato di accesso indipendente, previo un cancello carraio a movimentazione automatica, raggiungibile mediante il passaggio di via Monte Santo per arrivare al civico n. 26.

In particolare, l'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso:

- lo scoperto comune censito al sub. 2, definito come bene comune non censibile (B.C.N.C.) ai subalterni 3 e 4 entrambi oggetto della presente procedura.

  Lo scrivente rileva che al momento, come meglio precisato in perizia, la proprietà risulta essere comunicante, per assenza parziale della recinzione di delimitazione, con l'immobile censito al mappale 26.

Per una migliore comprensione della collocazione e del contesto planimetrico dell'unità immobiliare in oggetto, si rimanda all'estratto dell'elaborato planimetrico catastale e alla documentazione fotografica allegata, dai quali è possibile evincere con chiarezza la proprietà oggetto di valutazione estimativa e la posizione dell'immobile all'interno del complesso edilizio.



Figura 1 _ *Elaborato planimetrico con individuazione dei subalterni: con cromia rossa i beni oggetti alla procedura di liquidazione*



Figura 2_ *Conformazione territoriale di inquadramento*

3.2 Identificazione catastale del lotto

Gli immobili oggetto della presente procedura risultano attualmente censiti presso l'Ufficio Provinciale – Territorio di Treviso, Sezione Catasto Fabbricati, come di seguito indicato (vedi Allegato 01):

N.C.E.U: Comune di Riese Pio X (TV) – via Monte Santo n. 28

- Sezione B - Foglio 1 – Particella n. 689 – Sub. 4 – Categoria D/7 – Piano T-1 - Rendita € 12.800,00;
- Sezione B - Foglio 1 – Particella n. 689 – Sub. 3 – Categoria A/2 - Classe 2 – Consistenza 4,5 vani – Superficie catastale totale 100,00 (Superficie totale escluse aree scoperte 100 mq) mq - Piano T - Rendita € 441,57;

Intestazione catastale:

Intestato n. 1: Florian Parchetti Srl

C.F./P.I. 00320090269

Diritto: Proprietà

Quota: 1/1

3.3 Confini

In base all'elaborato planimetrico catastale depositato presso l'Ufficio del Territorio (U.T.E.) di Treviso, il compendio immobiliare presenta i seguenti confini:

- il subalterno 4 (unità produttiva) confina, in senso orario, con il sub. 3 (censita come unità residenziale: attualmente utilizzati come ufficio), con il sub. 2 (B.C.N.C. ai subb. 3 e 4 area scoperta);
- il subalterno 3 (censita come unità residenziale: attualmente utilizzati come ufficio) confina, in senso orario, con il sub. 2 (B.C.N.C. ai subb. 3 e 4 area scoperta), sub. 4 (unità produttiva).

Inoltre, con riferimento al catasto terreni, l'immobile presenta i seguenti confini:

- il mappale 689 (sedime del compendio immobiliare), confina, in senso orario, con i mappali nn. 94, 26, 178 e 202.

Lo scrivente rileva che durante il corso dei sopralluoghi, emergeva che il mappale 689 risulta comunicante con il mappale 26 di proprietà di terzi. Parte della dividente di confine tra i due mappali (mappali 689 e 26) appare individuata sul terreno attraverso la presenza di una puntuale segnalazione attraverso picchetti o segnalazione a terra dei punti di riferimento.

Nonostante ciò, si precisa che con particolare riferimento alla materializzazione esistente dei confini dei terreni e/o delle aree pertinenziali esterne, anche ove siano presenti elementi di recinzione, si rileva che si è fatto specifico riferimento a quanto espressamente riportato all'interno dell'attuale mappa catastale.

Viene fornita detta precisazione in quanto l'incarico dello scrivente non si estende alla conduzione di un rilievo di dettaglio dei luoghi volto a materializzare, attraverso l'utilizzo di strumentazione topografica specifica, le dividenti degli

ultimi frazionamenti e/o ad una verifica della riconfinazione dei luoghi.

Ai fini della presente analisi verranno pertanto assunte e mantenute le consistenze catastali attualmente censite e documentate nelle visure catastali.

Sarà pertanto cura del futuro acquirente verificare, attraverso un rilievo puntuale dei luoghi (non oggetto dell'incarico dello scrivente), la corretta materializzazione dei confini. Ai fini estimativi si terrà in debito conto di detto aspetto.

3.4 Servitù attive o passive

Dall'esame dell'atto di provenienza (Atto notarile pubblico del notaio Dott. Imparato Francesco di Asolo (TV) del 09/06/2000 al n. 79147di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Treviso (TV) in data 14/06/2000 ai nn. 22775/15964 di registro generale e di registro particolare.), di cui all'Allegato n. 2, viene precisato testualmente quanto segue:

> *"Art. 2 - Atto di compravendita*
> *...omissis...Quanto sopra viene compravenduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, l'area scoperta a corpo e non a misura e con tutti i diritti, ragioni, azioni,* ***servitù attive e passive inerenti ed in particolare con la servitù a favore dell'ENEL, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data 23/09/1977 ai n.ri 17.491/14.845, che la parte acquirente, a mezzo legale rappresentante, dichiara di bene conoscere ed accettare. ...omissis..."***

3.5 Titolo di provenienza

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima è pervenuto alla società FLORIAN PARCHETTI S.R.L. in virtù del seguente atto (vedi Allegati 02 – copia trascrizione e atti di provenienza):

- TRASFORMAZIONE DI SOCIETA': Atto notarile pubblico del notaio Dott. Imparato Francesco di Asolo (TV) del 08/05/2012 al n. 133940/42294 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Treviso (TV) in data 14/05/2012 ai nn. 14322/10492 di registro generale

e di registro particolare. Attraverso la citata scrittura, la società [redacted] trasferiva alla società [redacted] per la quota di 1/1, i seguenti immobili:

N.C.E.U.: Comune di Riese Pio X (TV)

Unità negoziale n. 1

- Sezione B - Foglio 1 – Particella n. 689 – Sub. 1 (sub. 1 soppresso e variato con l'attuale sub. 4) – Natura D/7;
- Sezione B - Foglio 1 – Particella n. 689 – Sub. 2 – Natura E-Ente Comune;
- Sezione B - Foglio 1 – Particella n. 689 – Sub. 3 – Natura A/2.

Si rinvia all'Allegato n. 02 per la visione della trascrizione dell'atto di provenienza.

- ATTO TRA VIVI - ATTO NOTARILE PUBBLICO: Atto notarile pubblico del notaio Dott. Imparato Francesco di Asolo (TV) del 09/06/2000 al n. 79147 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Treviso (TV) in data 14/06/2000 ai nn. 22775/15964 di registro generale e di registro particolare. Attraverso la citata scrittura, la società [redacted] acquistava, per la quota di 1/1, i seguenti immobili:

N.C.E.U.: Comune di Riese Pio X (TV)

Unità negoziale n. 1

- Sezione B - Foglio 1 – Particella n. 26 – Sub. 1 – Natura Terreno (immobile attualmente soppresso e variato al fine di generare gli

attuali riferimenti catastali);

- Sezione B - Foglio 1 – Particella n. 26 – Sub. 2 – Natura D1 - Opifici (immobile attualmente soppresso e variato al fine di generare gli attuali riferimenti catastali);

Si rinvia all'Allegato n. 02 per la visione della trascrizione dell'atto di provenienza.

Annotazione: I riferimenti catastali riportati nell'atto di compravendita sono stati oggetto di soppressione e variazione, al fine di generare gli attuali identificativi catastali. Si rimanda al capitolo "Dati catastali", nel quale sono stati riportati i riferimenti catastali aggiornati e corretti.

Si rinvia all'Allegato n. 02 per la visione della trascrizione dell'atto di provenienza e delle visure storiche.

3.6 Trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

Alla data del 03/06/2026 (vedi Allegato 04), sono rilevabili i seguenti vincoli ed oneri gravanti sui beni oggetto di esecuzione.

Lo scrivente, precisa che

- IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 09/06/2000 al n. 79148 di repertorio, trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 14/06/2000, con nota di trascrizione n. 22776 Reg. gen., n. 4118 Reg. part.

  Notaio: Imparato Francesco

  Sede: ASOLO (TV)

  Capitale £ 2.000.000.000

  Interessi £ 800.000.000

Spese £ 200.000.000

Totale £ 3.000.000.000

Tasso interesse annuo 5,552%

Durata 10 anni 1 mesi

Immobili: *Unità negoziale n. 1*

N.C.E.U. Comune di Riese Pio X (TV)

- Sezione B - Foglio 1 – Particella n. 26 – Sub. 1 – Natura Terreno (immobile attualmente soppresso e variato al fine di generare gli attuali riferimenti catastali);
- Sezione B - Foglio 1 – Particella n. 26 – Sub. 2 – Natura D1 - Opifici (immobile attualmente soppresso e variato al fine di generare gli attuali riferimenti catastali);

Favore: BANCO AMBROSIANO VENETO S.P.A.

Sede VICENZA (VI)

Codice fiscale 02204810234

Relativamente all'unità negoziale n. 1: PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro: [redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1: PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE – RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 14/02/2019 al n. 2654/11319 di repertorio, trascritto presso la conservatoria di Treviso in data

15/02/2019, con nota di trascrizione n. 5989 Reg. gen., n. 901 Reg. part.

Autorità emittente: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Sede: ROMA (RM)

Capitale € 1.473.536,28

Totale € 2.947.072,56

Immobili: *Unità negoziale n. 1*

N.C.E.U. Comune di Riese Pio X (TV)

Sezione B - Foglio 1 – Particella n. 689 – Sub. 1 (sub. 1 soppresso e variato con l'attuale sub. 4) – Natura D/7;

Sezione B - Foglio 1 – Particella n. 689 – Sub. 3 – Natura A/2.

Favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 13756881002

Relativamente all'unità negoziale n. 1: PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro: [redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1: PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE – RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 21/02/2020 al n. 3266/11320 di repertorio, trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 25/02/2020, con nota di trascrizione n. 6753 Reg. gen., n. 999 Reg. part.

Autorità emittente: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Sede: ROMA (RM)

Capitale € 332.330,46

Totale € 664.660,92

Immobili: *Unità negoziale n. 1*

N.C.E.U. Comune di Riese Pio X (TV)

Sezione B - Foglio 1 – Particella n. 689 – Sub. 4 – Natura D/7;

Sezione B - Foglio 1 – Particella n. 689 – Sub. 3 – Natura A/2.

Favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 13756881002

Relativamente all'unità negoziale n. 1: PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro: [redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1: PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Annotazione: si segnala che la presente nota contempla anche un altro immobile non oggetto della presente procedura.

- IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE – INGIUNZIONE FISCALE (ART. 7, COMMA 2, LETT. GG QUATER, D.L. 70/2011) del 13/06/2025 al n. 181/2025 di repertorio, trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 08/07/2025, con nota di trascrizione n. 26004 Reg. gen., n. 4778 Reg. part.

Autorità emittente: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Sede: ROMA (RM)

Capitale € 458.990,90

Totale € 917.981,80

Immobili: *Unità negoziale n. 1*

N.C.E.U. Comune di Riese Pio X (TV)

Sezione B - Foglio 1 – Particella n. 689 – Sub. 4 – Natura D/7;

Sezione B - Foglio 1 – Particella n. 689 – Sub. 3 – Natura A/2.

Favore: ABACO SPA

Sede PADOVA (PD)

Codice fiscale 02391510266

Relativamente all'unità negoziale n. 1: PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro: [redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1: PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE – RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 10/12/2025 al n. 5521/11325 di repertorio, trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 11/12/2025, con nota di trascrizione n. 47937 Reg. gen., n. 9022 Reg. part.

Autorità emittente: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Sede: ROMA (RM)

Capitale € 311.119,20

Totale € 622.238,40

Immobili: *Unità negoziale n. 1*

N.C.E.U. Comune di Riese Pio X (TV)

Sezione B - Foglio 1 – Particella n. 689 – Sub. 4 – Natura D/7;

Sezione B - Foglio 1 – Particella n. 689 – Sub. 3 – Natura A/2.

Favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 13756881002

Relativamente all'unità negoziale n. 1: PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro: [redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1: PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE – RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 10/12/2025 al n. 5522/11325 di repertorio, trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 11/12/2025, con nota di trascrizione n. 47939 Reg. gen., n. 9024 Reg. part.

Autorità emittente: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Sede: ROMA (RM)

Capitale € 791.633,51

Totale € 1.583.267,02

Immobili: *Unità negoziale n. 1*

N.C.E.U. Comune di Riese Pio X (TV)

Sezione B - Foglio 1 – Particella n. 689 – Sub. 4 – Natura D/7;

Sezione B - Foglio 1 – Particella n. 689 – Sub. 3 – Natura A/2.

Favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 13756881002

Relativamente all'unità negoziale n. 1: PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro: [redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1: PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

- **ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** del 08/05/2026 al n. 62/2026 di repertorio, trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 24/06/2026, con nota di trascrizione n. 23480 Reg. gen., n. 16851Reg. part.

Autorità emittente: Tribunale di Treviso

Sede: Treviso (TV)

Immobili: *Unità negoziale n. 1*

N.C.E.U. Comune di Roncade (TV)

Sezione B - Foglio 1 – Particella n. 689 – Sub. 4 – Natura D/7;

Sezione B - Foglio 1 – Particella n. 689 – Sub. 3 – Natura A/2.

A Favore: MASSA DEI CREDITORI DI [redacted]

SRL IN LIQUIDAZIONE

Relativamente all'unità negoziale n. 1: PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro: [redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1: PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Annotazioni: Si riporta testualmente quanto riportato nella "Sezione D"

della nota di trascrizione:

"...omissis... Il compendio immobiliare comprende le unità censite al catasto fabbricati, sezione B, Foglio 1, Particella 689, Subalterni 3 e 4, con i connessi diritti sulle parti comuni e sul bene comune non censibile (b.c.n.c.) censito al catasto fabbricati, sezione B, Foglio 1, Particella 689, Subalterno 2, costituito dall'area esterna pertinenziale comune ai predetti subalterni (sub. 3 e 4). ...omissis..."

3.7 Descrizione generale del lotto

Nel prosieguo verranno descritti, sulla base delle specifiche richieste dall'Illustrissimo Giudice, i seguenti aspetti:

- Descrizione degli immobili
- Dati dimensionali

3.7.1 DESCRIZIONE IMMOBILI

Configurazione censita in banca dati catastale:

Il compendio immobiliare, ubicato a Riese Pio X (TV) in via Monte Santo n. 26, è costituito da un opificio produttivo, con annessa area scoperta esterna pertinenziale censita quale bene comune non censibile (sub. 2 – B.C.N.C.) e da un blocco interno all'opificio destinato ad uffici (sub. 3), ancorché quest'ultimo risulti censito catastalmente con destinazione residenziale.

In particolare, il Lotto Immobiliare A è costituito dalle seguenti unità immobiliari, intestate ai seguenti soggetti:

a) quota di proprietà pari a 1/1 appresa alla procedura:

   N.C.E.U: Comune di Riese Pio X (TV)

   - Sezione B - Foglio 1 – Particella n. 689 – Sub. 4 – Categoria D/7 – Piano T-1;
   - Sezione B - Foglio 1 – Particella n. 689 – Sub. 3 – Categoria A/2 - Piano T.

b) bene comune non censibile – area esterna di pertinenza - attribuito direttamente al lotto immobiliare:

   N.C.E.U: Comune di Riese Pio X (TV)

   - Sezione B - Foglio 1 – Particella n. 689 – Sub. 2 – Categoria B.C.N.C. ai sub. 3 e 4.

Alla data del sopralluogo, il Lotto Immobiliare A risultava occupato, in assenza di un valido titolo, da altra società. L'utilizzo dell'immobile è stato, al momento, autorizzato dalla Procedura esclusivamente a titolo precario e temporaneo.

La presente procedura di Liquidazione Giudiziale interessa la quota di proprietà di 1/1, come precisato nel capitolo dati catastali.

Il compendio immobiliare acquisito alla presente Procedura di Liquidazione Giudiziale, identificato come Lotto Immobiliare A, è costituito da un opificio avente una superficie commerciale complessiva pari a circa 2.632,00 m².

Il lotto, nello specifico, è composto da due distinte unità immobiliari e dalla relativa area scoperta pertinenziale. In particolare, sulla base delle risultanze delle banche dati catastali, il compendio risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Riese Pio X, foglio 1, mappale 689, come:

- sub. 4, categoria D/7;
- sub. 3, categoria A/2;
- sub. 2, bene comune non censibile (B.C.N.C.) comune ai subalterni 3 e 4, costituente l'area scoperta pertinenziale.

Si precisa che il sub. 3, sebbene censito catastalmente in categoria A/2, presenta una destinazione d'uso non coerente con lo stato legittimo dell'immobile, come meglio illustrato in seguito nella sezione dedicata alla verifica della conformità urbanistico-edilizia e catastale.

Sotto il profilo funzionale, facendo riferimento alla distribuzione interna risultante dagli elaborati catastali, il compendio immobiliare risulta composto dai seguenti ambienti:

- *Subalterno 4 – Opificio produttivo (categoria catastale D/7), avente una superficie commerciale di circa 2.451,00 m².*

  L'unità immobiliare si sviluppa prevalentemente su un unico livello di piano (piano terra) ed è costituita da un'ampia zona produttiva organizzata in diversi ambiti di lavorazione. All'interno del capannone è inoltre presente un piano primo soppalcato, accessibile mediante scala metallica esterna, attualmente utilizzato per ricovero impianti.

  Con riferimento al soppalco (questo non rappresentato nei progetti

assentiti), si precisa che lo stesso presenta alcune difformità sia sotto il profilo catastale sia sotto il profilo urbanistico-edilizio rispetto ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Riese Pio X. Tali aspetti saranno analizzati nel dettaglio nel successivo capitolo dedicato alla verifica della conformità dell'immobile.

Completa il compendio un manufatto costituito da una struttura prefabbricata con supporti metallici, copertura in telo di PVC e chiusure laterali scorrevoli, destinata al ricovero di macchinari e materiali.

Al riguardo si evidenzia che, sebbene tale manufatto risulti rappresentato negli elaborati catastali quale "tensostruttura", dalla documentazione urbanistico-edilizia emerge una diversa qualificazione. In particolare, la D.I.A. n. 16573 del 18/12/2002 descrive l'intervento come "impianti tecnologici per deposito materiali senza impiego di manodopera", mentre negli elaborati progettuali e nella relativa relazione tecnica a corredo della stessa D.I.A. il manufatto viene identificato come "Tunnel prefabbricato su supporti in acciaio e copertura in telo di PVC con tende scorrevoli in PVC, destinato al ricovero di macchinari e materiali di non immediato utilizzo".

Tale precisazione viene riportata in quanto si rileva una difformità meramente descrittiva tra la qualificazione catastale del manufatto ("tensostruttura") e quella risultante dalla documentazione urbanistico-edilizia ("tunnel prefabbricato").

Per una migliore comprensione dell'unità immobiliare oggetto di stima, si riporta di seguito un estratto dell'elaborato catastale.



Figura 3 _ Estratto elaborato planimetrico catastale Mappale 689 – sub. 4

C'on riferimento alla suddetta unità immobiliare, sono state riscontrate alcune difformità rispetto ai titoli edilizi legittimanti e alla relativa documentazione progettuale, che saranno illustrate e analizzate nella successiva sezione dedicata alla verifica della conformità urbanistico-edilizia e catastale.

- Subalterno 3 – unità immobiliare censita catastalmente in categoria A/2 con destinazione residenziale, avente una superficie commerciale di circa 98,00 m².

  Sotto il profilo funzionale, l'unità immobiliare, sviluppata interamente al piano terra, risulta composta da due camere, una cucina, un disimpegno e un soggiorno.

  Si precisa che la classificazione catastale e la destinazione residenziale attribuite al subalterno risultano non coerenti con lo stato legittimo dell'immobile (che ne prevedono invece la destinazione ufficio), come meglio illustrato nella successiva sezione dedicata alla verifica della

conformità urbanistico-edilizia e catastale.



Figura 4 _ Estratto elaborato planimetrico catastale Mappale 689 – sub. 3

Con riferimento all'unità immobiliare censita al sub. 3, dall'esame della documentazione urbanistico-edilizia sono emersi, infatti, i seguenti elementi di rilievo:

- la Concessione Edilizia n. 198 del 16/12/1981 (variante in corso d'opera al progetto originario) attribuisce all'unità immobiliare la destinazione d'uso ufficio, senza prevederne la destinazione residenziale;
- la successiva D.I.A. n. 16573 del 18/12/2002, avente ad oggetto esclusivamente la realizzazione del tunnel prefabbricato esterno, riporta, negli elaborati progettuali, la destinazione d'uso residenziale dell'unità immobiliare. Tuttavia, dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Riese Pio X, non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia o titolo abilitativo che abbia autorizzato il cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenziale.

  Alla luce della documentazione esaminata, si ritiene pertanto che la destinazione d'uso riportata nella documentazione catastale non sia coerente con lo stato legittimo dell'immobile risultante dai titoli edilizi reperiti.

Completa il compendio immobiliare un'area scoperta pertinenziale censita al sub. 2, identificata quale bene comune non censibile (B.C.N.C.) comune ai subalterni 3 e 4, attualmente utilizzata quale area di manovra e di servizio.

Dall'esame dell'estratto di mappa catastale si rileva, inoltre, che l'attuale configurazione planimetrica dell'area scoperta presenta caratteristiche tali da limitare la movimentazione interna dei mezzi pesanti, in ragione della conformazione degli spazi di manovra disponibili.

Per una migliore comprensione di quanto sopra esposto, si riporta di seguito un estratto della mappa catastale depositata presso l'U.T.E. di Treviso.

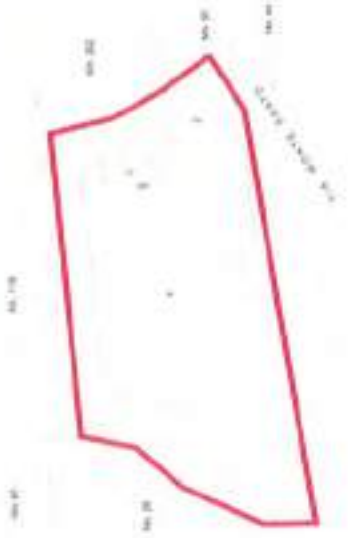


Figura 5 _ Estratto Elaborato Planimetrico



Figura 6 _ Estratto mappa catastale, con evidenza del lotto immobiliare appresa alla procedura

Con riferimento all'area scoperta pertinenziale, nel corso dei sopralluoghi è stato rilevato che il mappale 689, oggetto della presente Procedura,

risulta separato dal confinante mappale 26, di proprietà di terzi, mediante una recinzione solo parziale. Tale configurazione comporta che, limitatamente alle aree esterne, i due compendi immobiliari (di proprietà e di altra ditta) risultino attualmente comunicanti.

Si evidenzia, tuttavia, che la dividente tra le due proprietà apparrebbe, da un rilievo fatto dalla proprietà, individuata sul piazzale esterno attraverso la presenza di una puntuale segnalazione attraverso picchetti e/o segnalazione a terra dei punti di riferimento.

Alla luce di quanto sopra esposto, si precisa che con particolare riferimento alla materializzazione esistente dei confini dei terreni e/o delle aree pertinenziali esterne, anche ove siano presenti elementi di recinzione, si rileva che si è fatto specifico riferimento a quanto espressamente riportato all'interno dell'attuale mappa catastale e a quanto visionato il loco alla luce della dichiarata individuazione dei confini.

Viene fornita detta precisazione in quanto l'incarico dello scrivente non si estende alla conduzione di un rilievo di dettaglio dei luoghi volto a materializzare, attraverso l'utilizzo di strumentazione topografica specifica, le dividenti degli ultimi frazionamenti e/o ad una verifica della riconfinazione dei luoghi.

Ai fini della presente analisi verranno pertanto assunte e mantenute le consistenze catastali attualmente censite e documentate nelle visure catastali.

Sarà pertanto cura del futuro acquirente verificare, attraverso un rilievo puntuale dei luoghi (non oggetto dell'incarico dello scrivente), la corretta materializzazione dei confini dei luoghi rispetto all'effettiva proprietà del lotto immobiliare e anche in considerazione alla verifica della

configurazione metrica degli spazi esterni riportata nelle tavole assentite presso il Comune di Riese Pio X, anche per appurare le materializzate distanze dei confini.

Delle circostanze sopra evidenziate si terrà debitamente conto nella determinazione del valore di stima del compendio immobiliare.

Caratteristiche e alle criticità tecniche del compendio immobiliare:

In merito alle caratteristiche tecniche e criticità dell'immobile si segnala quanto segue:

- aperture (finestre e porte) realizzate in vetro-alluminio;
- la struttura portante del fabbricato è caratterizzata da elementi verticali (pilastri) e da elementi orizzontali (travi perimetrali) in cemento armato;
- la struttura di copertura è caratterizzata dalla presenza di una struttura prefabbricata in cemento armato costituita essenzialmente da un'orditura principale realizzata con travi prefabbricate sulle quali si posa la rispettiva orditura secondaria costituita da travi/tegoli prefabbricate. Il sistema di copertura all'estradosso del capannone risulta intervallato da lucernari policarbonati, mentre all'intradosso è presente un controsoffitto realizzato con elementi denominati romanelle.
  Lo scrivente rileva che, come dichiarato durante il corso delle operazioni peritali, il materiale di copertura, sia all'estradosso che all'intradosso, appare riconducibile a fibra di cemento amianto.
  In merito a detto aspetto, tenuto anche conto che lo scrivente non ha effettuato un accesso in copertura per verificare lo stato di consistenza e conservazione, si segnala che di dovrà procedere, con le seguenti attività:

- campionamento delle lastre presenti sulla copertura per avere conferma sull'effettiva composizione chimica del materiale di copertura e del reale stato di consistenza;
- analisi, per mezzo di un laboratorio certificato, dello stato di conservazione del materiale da costruzione in modo da poter valutare, in relazione all'indice di degrado che verrà documentato, la possibilità di condurre eventuali interventi di manutenzione e/o dover procedere con rifacimento integrale della copertura.

- impianto di riscaldamento, dichiarato dismesso e caratterizzato dalla presenza di aerotermi disposti all'interno del capannone; Inoltre, presso i locali servizio (bagni) di rileva la presenza di uno scaldabagno istantaneo per il riscaldamento dell'ACS. Allo stato attuale, non vi sono elementi sufficienti per valutare se gli impianti possano essere ancora funzionanti e/o se necessiti di interventi di manutenzione prima di un nuovo avviamento. Lo scrivente rileva altresì che durante il corso del sopralluogo il vano caldaia risultava inaccessibile, posto che veniva dichiarato il non funzionamento del generatore di calore.
- I lucernari a completamento della copertura del fabbricato, appaiono datati e generalmente compromessi. Condizione questa che comportata, a causa dello stato di conservazione, la formazione di possibili stati infiltrativi.
- portoni industriali disposti lungo le facciate del fabbricato;
- pavimentazione della zona capannone realizzata con rivestimento di tipo industriale, mentre in piastrelle nelle zone servizio;
- impianto elettrico datato. Pertanto, allo stato attuale, non vi sono

elementi sufficienti per valutare se l'impianto possa essere ancora funzionante e/o se necessiti di interventi di manutenzione straordinaria prima di un nuovo avviamento.

Impianto del gas, si rileva la presenza di una tubazione che corre lungo la copertura e senza essere accompagnata da una dichiarazione di conformità. Tale situazione comporta la necessità di dover provvedere alla conduzione di verifiche e indagini diagnostiche specifiche al fine di valutare preventivamente lo stato di conservazione della tubazione. Allo stato attuale, non vi sono pertanto elementi sufficienti per valutare se gli impianti possano ancora permanere nella posizione attuale e/o se necessitano di interventi di manutenzione prima di un nuovo avviamento.

- Tutti gli impianti tecnologici a servizio dell'unità immobiliare, non essendo state effettuate dallo scrivente specifiche prove di funzionamento (attività non rientrante nell'incarico conferito), dovranno essere oggetto di approfondite verifiche e accertamenti tecnici finalizzati a valutarne l'effettivo stato funzionale. Non si esclude, pertanto, che a seguito di tali accertamenti possano emergere necessità di interventi di manutenzione straordinaria, nonché l'obbligo di procedere al rilascio di nuove certificazioni di conformità e adeguamento degli stessi.
- Il presente elaborato non comprende verifiche specifiche in merito all'eventuale presenza di sottoservizi, reti impiantistiche e/o allacciamenti ad uso promiscuo, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le reti di distribuzione del gas, dell'energia elettrica, dell'acqua potabile, della rete fognaria, delle telecomunicazioni (telefono, dati, ecc.) e di ogni altro pubblico servizio. Eventuali situazioni di promiscuità, qualora esistenti, non sono state, in quanto non oggetto del

presente incarico, oggetto di accertamento nell'ambito del presente incarico e potranno essere verificate esclusivamente mediante specifici accertamenti documentali presso gli enti gestori competenti e idonee verifiche in sito previa ditta specializzata. Resta pertanto a carico dell'acquirente l'onere di effettuare tali verifiche e, qualora ne emergesse la necessità, di provvedere, a propria cura e spese, agli eventuali interventi di manutenzione straordinaria, adeguamento, separazione o regolarizzazione delle reti e dei sottoservizi, senza che ciò possa costituire motivo di contestazione dell'attività estimativa svolta.

Di detto aspetto, se ne è tenuto in debito conto nella valutazione finale dell'immobile.

- Non è stato rinvenuto, per l'immobile in questione, il rispettivo certificato di prevenzione incendi e la relativa certificazione di conformità sugli impianti tecnologici.
- Il corpo di fabbrica, nel suo complesso, si presenta in sufficiente stato di conservazione, anche se presenta evidenti criticità costruttive, quali sistema di copertura dichiarato in fibro-cemento amianto, necessità di effettuare una riconfinazione dei luoghi atta a confermare, o meno, quella già sviluppata dalla proprietà e lo stato di conservazione degli impianti. Aspetti questi che verranno tenuti in debito conto nella valorizzazione finale dell'immobile.

- In merito alla conformità urbanistica e catastale:

Con riferimento alla conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'U.T.E. di Treviso e allo stato legittimato dai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Riese Pio X, si rileva la presenza di difformità sia

di natura catastale sia urbanistico-edilizia, tali da compromettere la conformità complessiva dell'immobile.

Entrando nel merito, si segnala quanto segue:

- **Sub. 4** – Con specifico riferimento all'unità immobiliare oggetto della presente perizia, sono state rilevate le seguenti difformità:
  - Difformità catastali rispetto allo stato legittimo:
    a. *Destinazione d'uso dell'unità immobiliare censita come sub. 3*

       Dall'esame della documentazione catastale e urbanistico-edilizia è emersa una difformità concernente la destinazione d'uso dell'unità immobiliare.

       In particolare, dalla visura catastale relativa all'unità censita con il sub. 3, risulta che questa è censita con destinazione residenziale (Cat. A/2). Tale classificazione risulta tuttavia non conforme allo stato legittimo dell'immobile desumibile dall'ultimo titolo edilizio assentito, costituito dalla Concessione Edilizia n. 198 del 16/12/1981 (Prot. n. 5685 – P.E. n. 209/81), avente ad oggetto la variante in corso d'opera per la realizzazione del capannone industriale, nonché dal successivo Permesso di Agibilità n. 209/81 del 20/01/1982, dai quali risulta che la destinazione d'uso autorizzata dell'unità è quella di ufficio.

       Si riportano di seguito, a supporto di quanto sopra esposto, gli estratti del titolo edilizio legittimante e della documentazione catastale.

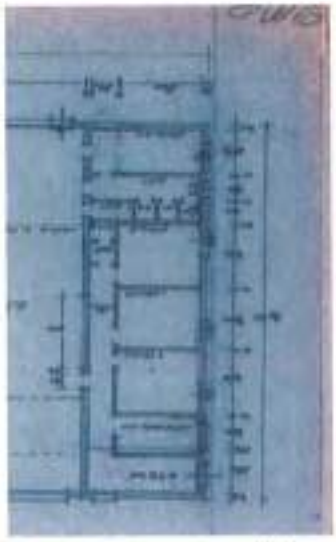


Figura 8 _ Concessione edilizia n. 198 del 16/12/1981 - Estratto Tavola Variante alla C.E. 25/81

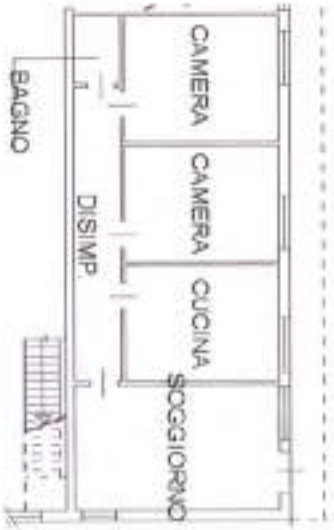


Figura 7 _ Sub. 3 – Estratto Planimetria catastale

Lo scrivente evidenzia, inoltre, che la destinazione d'uso residenziale compare anche nell'ultima pratica edilizia relativa alla realizzazione del tunnel esterno al capannone. Tuttavia, dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Riese Pio X, a seguito di specifica ricerca d'archivio, non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia o titolo abilitativo che abbia autorizzato il cambio di destinazione d'uso da ufficio a residenziale.

In assenza di un idoneo titolo edilizio che legittimi tale variazione, lo stato legittimo dell'immobile deve ritenersi quello risultante dalla Concessione Edilizia n. 198/1981 e dal successivo Permesso di Agibilità, con conseguente difformità della classificazione catastale attualmente riportata nella visura catastale, che dovrà essere oggetto di aggiornamento.

Si evidenzia, inoltre, che l'aggiornamento catastale comporterà conseguentemente anche una variazione della rendita catastale attribuita all'unità immobiliare.

Si riportano di seguito, per completezza, gli estratti della pratica edilizia sopra richiamata.

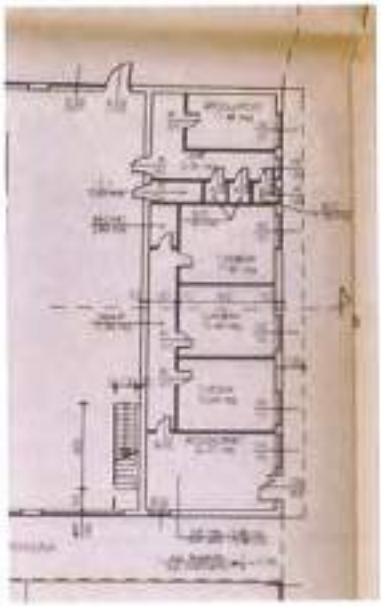


Figura 9 _ Estratto Tavola 4 – Progetto di Tunnel con sovrastante telo in PVC - Denuncia inizio attività n. 16573 del 18/12/2002

b. La planimetria catastale dell'unità immobiliare censita al sub. 3 risulta non conforme sia allo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo sia allo stato legittimo risultante dai titoli edilizi.

   Tale difformità rende necessaria la preventiva regolarizzazione sotto il profilo urbanistico-edilizio, mediante l'ottenimento dell'idoneo titolo abilitativo in sanatoria. Solo a seguito della definizione della posizione urbanistico-edilizia sarà possibile procedere al conseguente aggiornamento della documentazione catastale, al fine di

renderla conforme allo stato legittimato dell'immobile.

In particolare, come meglio evidenziato negli elaborati riportati di seguito, sono state rilevate modifiche alla distribuzione interna dei locali, consistenti nella realizzazione di nuove pareti divisorie, nonché la realizzazione di una scala metallica esterna di collegamento al piano superiore, opere attualmente non rappresentate nelle tavole progettuali legittimanti l'unità immobiliare.



Figura 11 _ Concessione edilizia n. 198 del 16/12/1981 - Estratto Tavola Variante alla C.E. 25/81

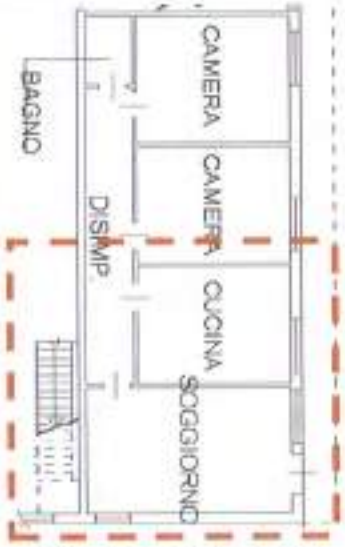


Figura 10 _ Sub. 3 – Estratto Planimetria catastale

Si evidenzia, inoltre, che la planimetria catastale sopra riportata risulta difforme anche rispetto allo stato di fatto rilevato nel corso dei sopralluoghi. In particolare, sono state riscontrate ulteriori modifiche riconducibili ad una diversa distribuzione interna degli ambienti, nonché alla realizzazione di una nuove forometrie tra il disimpegno e la zona produttiva identificata al sub. 4.

In modo da fornire un'illustrazione in merito allo stato attuale del sub. 3, viene riportato nel prosieguo un raffronto planimetrico con evidenza, ancorché di massima, delle difformità di maggiore rilievo riscontrate presso l'unità immobile. Si precisa che l'elaborato di seguito proposto ha solo scopo rappresentativo dei luoghi e non deve confondersi con un rilievo di dettaglio (quest'ultimo non oggetto del presente incarico). Nella rappresentazione che di seguito verrà illustrata si procederà, per una maggiore comprensione delle difformità riscontrate, a riportare un raffronto di massima tra lo stato di fatto censito in catasto e quello attualmente riscontrato durante il corso dei sopralluoghi in loco.

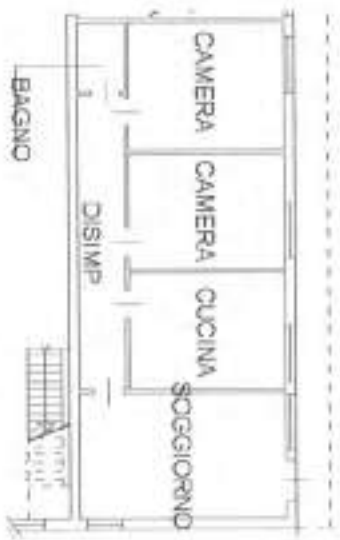


Figura 13 _ Sub. 3 – Estratto Planimetria catastale

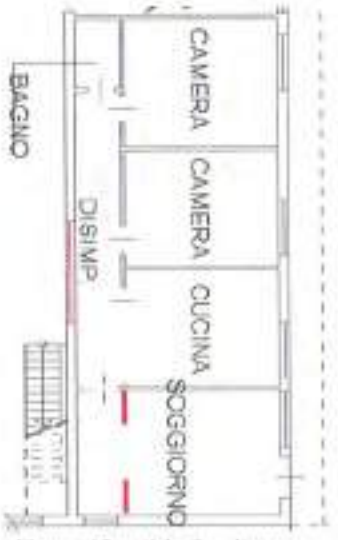


Figura 12 _ Sub. 3 – Estratto stato di fatto

- *Difformità della planimetria catastale del sub. 4*

La planimetria catastale dell'unità immobiliare censita al sub. 4

presenta alcune difformità rispetto allo stato legittimo risultante dalla Concessione Edilizia n. 198 del 16/12/1981 (Prot. n. 5685 – P.E. n. 209/81), relativa alla variante in corso d'opera del capannone industriale, nonché dal successivo Permesso di Agibilità n. 209/81 del 20/01/1982.

In particolare, si rileva la mancata rappresentazione, nello stato legittimo, di un locale adibito ad ufficio, nonché la diversa configurazione funzionale del piano primo soppalcato del blocco uffici (blocco uffici attuale censito al piano terra come sub. 3 e piano primo soppalcato censito con il sub. 4), il cui utilizzo non risulta conforme a quanto rappresentato nei titoli edilizi legittimanti l'unità immobiliare in questione.

In particolare, dall'analisi comparativa tra la documentazione catastale, i titoli edilizi e lo stato di fatto rilevato nel corso dei sopralluoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità:



Figura 14 _ Sub. 4 – Estratto planimetrie catastale (le linee con cromia rossa sono a raffigurare le difformità riscontrate).

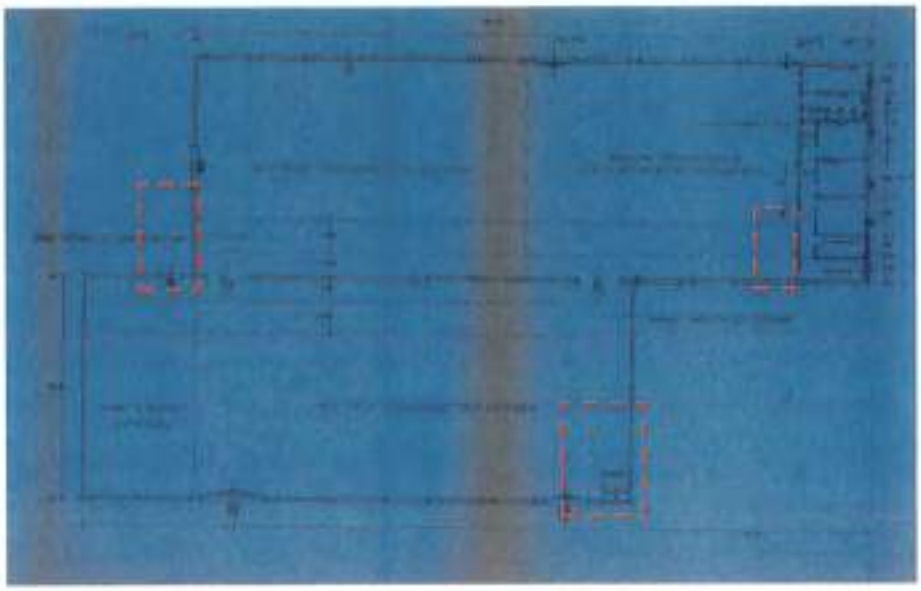


Figura 16 _ Concessione edilizia n. 198 del 16/12/1981 - Estratto Tavola alla C.E. 25/81 Variante alla C.E. 25/81

La rappresentazione catastale dell'unità immobiliare censita al sub. 4 risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto rilevato nel corso dei sopralluoghi, ad eccezione della distribuzione del primo piano soppalcato per diversa distribuzione interna rispetto alle planimetrie catastali. Tuttavia, lo stato distributivo riportato nelle planimetrie catastali non corrisponde allo stato legittimo dell'immobile, rendendosi necessaria la preventiva regolarizzazione della posizione urbanistico-edilizia mediante la presentazione di un idoneo titolo abilitativo in sanatoria, ove ne ricorrano i presupposti di legge, finalizzato alla regolarizzazione del piano primo soppalcato, del vano tecnico esterno e del blocco uffici.

Allo scopo, si precisa che non può escludersi che, a seguito di un rilievo metrico di dettaglio con sovrapposizione grafica (non oggetto di incarico), possano emergere delle ulteriori difformità

metriche, sopra le tolleranze di cantiere al momento non evincibili e che necessiteranno di una ulteriore regolamentazione sia catastale che urbanistico/edilizio.

Delle criticità sopra evidenziate e delle relative incertezze si terrà debitamente conto nella determinazione del valore di stima dell'immobile.

Documentazione fotografica rappresentativa dello stato dei luoghi:

Alla luce dei sopralluoghi condotti in loco, viene di seguito riportato un report fotografico (vedasi anche Allegato n. 09) del compendio immobiliare oggetto di disamina tecnica:










Figura 17 _ Documentazione fotografica panoramica esterna





Figura 18 _ Documentazione fotografica panoramica esterna

Si precisa che gli arredi e i suppellettili rappresentati nella documentazione fotografica non sono oggetto della presente valutazione peritale, che si limita esclusivamente alla proprietà immobiliare.

3.7.2 DATI DIMENSIONALI

Vengono di seguito riepilogate le superficie calpestabili, lorde e commerciali, riguardanti l'immobile in esame:

A) ***SUPERFICIE LORDA:***

Il calcolo della superficie lorda, su base catastale, viene determinato considerando il 50% dei muri perimetrali confinanti con altre proprietà ed il 100% di quelli non confinanti con altre unità immobiliari:

- Superficie lorda abitazione/ufficio (p. terra) – sub. 3:	98,00 mq
- Superficie lorda capannone – sub. 4:	2.353,00 mq
- Superficie lorda tunnel/tensostruttura – sub. 4	516,00 mq
Totale superficie lorda abitazione:	**2.967,00 mq**

Il fabbricato è anche dotato di scoperto pertinenziale esterno, censito al sub. 2 - B.C.N.C. ai subb. 3 e 4, avente una superficie catastale pari a circa 3.308,00 mq. Scoperto esterno che costituisce lo standard dell'immobile.

B) CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo della superficie commerciale, condotto sulla base delle superfici lorde determinate al punto B), ha previsto il ragguaglio di dette superfici attraverso l'adozione di coefficienti di ragguaglio o commerciali forniti all'interno delle linee guida delle Esecuzioni Immobiliari di Treviso, posto che le stesse possono essere oggetto di variazioni in funzione delle caratteristiche, dell'ubicazione e della qualità dell'immobile oggetto di valutazione estimativa. Nel caso di specie, sono stati adottati:

- Per l'abitazione/ufficio (p. terra) – sub. 3, attualmente utilizzata impropriamente come ufficio, il coefficiente "1": 98,00 mq x 1 = 98,00 mq
- Per il capannone – sub. 4, riguardante il capannone, il coefficiente "1": 2.353,00 mq x 1 = 2.353,00 mq
- Per la tensostruttura/tunnel – sub. 4, connessa al capannone, il

coefficiente "0,35": 516,00 mq x 0,35 = 180,60 mq

TOTALE superficie commerciale = 2.631,60 mq

TOTALE superficie commerciale arrotondata = 2.632,00 mq

Annotazione: Il lotto immobiliare è anche dotato di uno scoperto pertinenziale esterno, censito al sub. 2 - B.C.N.C. ai subb. 3 e 4, avente una superficie catastale pari a circa 3.308,00 mq. Scoperto esterno che costituisce lo standard dell'immobile e ai fini estimativi viene ricompreso all'interno della valutazione unitaria del lotto immobiliare.

3.8 Destinazione urbanistica

Lo strumento urbanistico adottato dal Comune di Riese Pio X (TV) è il Piano degli Interventi – Variante n. 5. Si precisa che tale strumento urbanistico è attualmente adottato e non ancora definitivamente approvato; pertanto, allo stato attuale, nel Comune di Riese Pio X trova applicazione il regime di salvaguardia urbanistica, con la conseguente osservanza delle relative disposizioni normative.

Sulla base di quanto riportato dallo strumento urbanistico adottato, gli immobili oggetto della presente disamina tecnica sono ricompresi all'interno dell'ambito territoriale omogeneo di seguito indicato:

- Zona D1/005: zone produttive, regolamentate dall'art. 23 delle N.T.O.

Si riporta un estratto dello strumento urbanistico relativamente alla zona di riferimento:



Figura 3 _ Estratto Tavola 01 – P.I. Variante n. 5 – Zonizzazione Intero Territorio Comunale

3.9 Situazione tecnica amministrativa e Conformità edilizia

Dall'analisi della pratica edilizia depositata presso il comune di Riese pio X (TV), ma nei limiti della sola documentazione resa disponibile dall'ufficio tecnico, è emerso che l'immobile è stato realizzato attraverso il rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- Prot. n. 3440 – P.E. n. 191/80 – Concessione n. 25/81 del 03/03/1981; Concessione per l'esecuzione di un complesso industriale;
- Prot. n. 5685 – P.E. n. 209/81 – Concessione edilizia n. 198 del 16/12/1981: concessione per la variante in corso d'opera per capannone industriale.
- Permesso di agibilità n. 209/81 del 20/01/1982.
- Denuncia inizio attività n. 16573 del 18/12/2002 per l'esecuzione di impianti tecnologici per deposito di materiali senza impiego di mano d'opera. In merito a detto aspetto, si rileva che le tavole progettuali e raffigurative dell'intervento si riferiscono alla realizzazione di un Tunnel

di circa 516 mq. Si precisa, per maggiore completezza descrittiva, la descrizione dell'intervento riportata nella relazione tecnica allegata alla D.I.A. oggetto di disamina tecnica:

"...omissis... Tunnel in P.V.C. su struttura metallica in acciaio. Pavimenti in battuto di cemento con rete elettrosaldata. Apertura su tutto il fronte est. con telo scorrevole in P.V.C.

- Prot. 65/98 – Dichiarazione di ultimazione lavori con riferimento alla Denuncia di Inizio attività n. 16573 del 18/12/2002.

In merito agli aspetti tecnici si riepiloga quanto segue:

Attestato di prestazione energetica:

Per l'immobile in questione non è stato rinvenuto l'Attestato di Prestazione Energetica – A.P.E..

Regolarità edilizia e catastale:

A seguito dei sopralluoghi effettuati in loco e dall'analisi della pratica edilizia/urbanistica (nei limiti della documentazione resa disponibile dal Comune di Riese Pio X), si segnala la presenza di difformità edilizie/urbanistiche che interessano il lotto immobiliare oggetto di analisi e che allo stato attuale incidono sulla conformità urbanistica/edilizia e catastale.

Per un'analitica descrizione delle criticità riscontrate, nonché per il dettaglio delle procedure di sanatoria e/o agli interventi di demolizione con ripristino dello stato dei luoghi, si rimanda integralmente alla perizia.

Si segnala e si precisa, altresì, che non può escludersi che, a seguito dell'esecuzione di un rilievo metrico di dettaglio e della conseguente sovrapposizione grafica dello stato di fatto rilevato con gli elaborati progettuali assentiti — attività non ricomprese nel presente incarico,

finalizzato esclusivamente alla valutazione estimativa dell'immobile — possano emergere ulteriori difformità dimensionali e/o geometriche eccedenti le tolleranze costruttive previste dalla normativa vigente.

Qualora accertate, tali eventuali difformità dovranno essere oggetto delle necessarie verifiche tecnico-amministrative e, ove richiesto, di idonea procedura di regolarizzazione urbanistico-edilizia.

Lo scrivente precisa che tale elemento di incertezza, congiuntamente alla criticità accertate presso l'immobile, è stato debitamente attenzionato e considerato nell'ambito della valutazione estimativa di seguito proposta, mediante l'applicazione di opportune considerazioni prudenziali nella determinazione del valore di stima finale del bene.

3.10 Disponibilità dell'immobile - Stato di possesso

Come comunicato dalla Curatela, attualmente l'immobile è detenuto da una società terza a titolo precario e temporaneo giusta autorizzazione degli Organi della Procedura.

Tale utilizzo comporta l'obbligo per il detentore di provvedere all'immediato rilascio dello stesso a semplice richiesta della Procedura.

3.11 Oneri condominiali

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione immobiliare, assimilabile ad un'unità produttiva, non presenta spese di tipo condominiale.

3.12 Divisibilità

Considerata la natura e la tipologia del lotto immobiliare oggetto di procedura, si considera che l'immobile dovrà essere venduto in un unico lotto immobiliare in

quanto non risulta divisibile.

3.13 Stima del più probabile valore di mercato

Lo scrivente, in sede di stima, si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione. In particolare, nello stimare il valore dell'unità immobiliare e delle rispettive pertinenze 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 le criticità esposte in perizia. In particolare, la valutazione è stata basata sulla consistenza della "superficie commerciale" (determinata attraverso il calcolo delle superfici lorde in seguito ragguagliata attraverso l'adozione di appositi coefficienti riduttivi/maggiorativi in funzione di specifiche funzioni e/o caratteristiche delle varie porzioni immobiliari, seguendo le indicazioni riportate nelle linee guida delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Treviso). È stata quindi effettuata un'indagine sul mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili di tipo residenziali con stato conservativo similare agli immobili oggetto di disamina estimativa e caratteristiche analoghe. Nel caso in oggetto, - esaminati i beni immobili nelle loro peculiarità, caratteristiche oggettive e soggettive, così come descritte nella presente perizia; - considerato l'anno di costruzione e le condizioni di conservazione, così come descritti nella presente perizia; - tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle eventuali servitù e/o dei vincoli urbanistici (se presenti), della morfologia, delle dimensioni, delle caratteristiche, delle dotazioni e della qualità dei fabbricati e delle loro finiture, della presunta classificazione energetica - del contesto urbano e della qualità degli impianti eventualmente installati; - considerata la destinazione d'uso ed urbanistica attuale; - considerata la disponibilità o meno delle certificazioni e

documentazioni relative alle installazioni impiantistiche, così come illustrato nella presente perizia; - considerati i prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e le informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quanto in oggetto; - considerate le eventuali anomalie e le criticità riscontrate durante il sopralluogo, così come segnalate nel testo della presente perizia;

stima che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto corrisponda a quanto nel seguito indicato:

LOTTO IMMOBILIARE A: IMMOBILE UBICATO A RIESE PIO X (TV) IN VIA MONTE SANTO

Trattasi di un lotto immobiliare, ubicato a Riese Pio X (TV) in via Monte Santo n. 28 (con accesso avviene dall'attuale civico n. 26, il n. civico appara non corrispondente alle visure catastali), caratterizzato dalla presenza di un'immobile a destinazione produttiva, comprensivo di ufficio e scoperto esterno pertinenziale. Come riportato in perizia, alla quale si rimanda per maggiori delucidazioni in merito, il lotto immobiliare presenta delle criticità che inficiano la conformità sia sotto il profilo urbanistico che catastale, oltre a presentare delle peculiarità costruttive tra cui "dichiarata copertura in fibra di amianto" sulla quale dovranno essere condotte delle verifiche di conservazione dello stato di usura della copertura e di conseguenza valutare le stessa possa essere soggetta ad un piano di manutenzione e/o monitoraggio e/o al rifacimento della stessa.

Aspetti questi che, oltre alle difformità catastali e urbanistiche/edilizie riscontrate, verranno tenuti in debito conto nel valore di stima dell'immobile.

Il lotto immobiliare in questione possiede superficie commerciale pari a circa:

- Sub. 4 – Capannone: 2.534,00 mq, che a 150,00 €/mq:	€	**380.100,00**
- Sub. 3 – Unità ufficio: 98,00 mq, che a 200,00 €/mq:	€	**19.600,00**
VALORE DI MERCATO (*)	€	**399.700,00**

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO (*) € 400.000,00

(*) Lo scrivente precisa che il valore dell'immobile tiene già conto delle criticità esposte in perizia e della necessità di dover, laddove si riterrà opportuno, di procedere al ripristino dei luoghi per sopperire alla difformità urbanistiche riscontrate e alla presenza di un sistema di copertura dichiarato realizzato in fibro-cemento amianto.

3.14 Stima del valore di vendita forzata o attraverso procedura competitiva

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 e del fatto che la vendita avviene senza garanzia alcuna per i vizi e difetti sul lotto immobiliare (con la regola del visto piaciuto, con l'acquirente/aggiudicatario che dichiara di aver visionato l'immobile e di accettarlo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova) 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 i seguenti valori da porre a base d'asta per l'intero lotto, derivati dall'adozione di un coefficiente riduttivo del 25% da applicarsi al valore del bene (determinato in complessivi € 400.000,00) ovvero **€ 300.000,00** (€ 400.000,00 * 0,75).

4. Elenco Allegati

Allegato 01: Visure, mappe e planimetrie catastali;

Allegato 02: Atti provenienza;

Allegato 03: Elenco di conservatoria, comprensivo di note.

Si ricorda che è onere di parte offerente verificare a propria cura il bene sotto ogni profilo, compreso sia quello urbanistico che catastale, prima dell'eventuale trasferimento.

Tanto riferisce il sottoscritto, a completa evasione dell'incarico

Treviso, li 29.07.2026

Il Perito Stimatore
Ing. Martino Scaramel

Allegato - 01

Visure, mappe e planimetrie catastali

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 - Web www.studio3ing.com


Direzione Provinciale di Treviso - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DE LUCA PAOLO
Via tel
I Particella 689

Agenzia delle Entrate

CATASTO FABBRICATI

Planimetria catastale Tipo 30

ELABORATO PLANIMETRICO

Mn 61

Mn 178

4

P PIANO PRIMO

Mn 202

3

Mn 26

4

2

Mn 95

Mn 94

VIA MONTE SANTO

PIANTA PIANO TERRA

2

Agenzia delle Entrate

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0080196 del 31/07/2019

Comune di Riese Pio X

Via Monte Santo civ. 28

Identificativi Catastali:
Sezione: B
Foglio: 1
Particella: 680
Subalterno: 4

Compilata da:
Breccolin Lucia
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 2938

Planimetria

Scala 1: 200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/05/2026 - Comune di RIESE PIO X (H280) - < Sez. urbana B - Foglio 1 - Particella 680 - Subalterno 4 >

VIA MONTE SANTO n. 28 Piano T-1

Data: 25/05/2026 - n. T153602 - Richiedente SCRMTN66H28B123P

Data: 25/05/2026 - n. T135003 - Richiedente: SCRMTN66H28D325P

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0459406 del 26/10/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Riese Pio X

Via Monte Santo civ. 2B

Identificativi Catastali:
Sezione: B
Foglio: 1
Particella: 26
Subalterno: 10

Compilata da:
Toffanin Lino

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Treviso N. 3107

Scheda n. 1 Scala 1: 200



PIANTA PIANO TERRA h =2.70 ml

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/05/2026 - Comune di RIESE PIO X(H286) - < Sez. urbana B - Foglio 1 - Particella 668 - Subalterno 3 >
VIA MONTE SANTO Piano: T

Ultima planimetria in atti

Data: 25/05/2026 - n. T135003 - Richiedente: SCRMTN66H28D325P
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Allegato - 02

Atti provenienza

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 - Web www.studio3ing.com

13226 di racco...

N. 79.147 di Repertorio li, 9.6.2000-

---------- C O M P R A V E N D I T A ----------

----------REPUBBLICA ITALIANA----------

L'anno duemila, questo giorno di venerdì nove del mese di giugno.----------

In Asolo, nel mio studio sito in Via dei Tartari n.5/1.------

Avanti a me dottor FRANCESCO IMPARATO, Notaio residente in Asolo ed iscritto nel Collegio del Distretto Notarile di Treviso, sono presenti i signori:----------

[redacted]

presente operazione, ove in appresso, i quali intervengono al presente atto nella loro veste di unici soci e legali rappresentanti della società:----------

[redacted]

autorizzati alla firma del presente atto dai vigenti Patti Sociali e così come meglio evidenziato nel certificato rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese di Treviso in

REGISTRATO
a MONTEBELLUNA
20 GIUGNO 2000
al N. 1927 SERIE 4V
Esatte L. 760000
di cui L. 250000
per trascrizione e
L. ..... per INVIM
IL DIRETTORE
Uff. Reg. CASCINO

data odierna documento che, in originale, si allega al presente atto sub A);----------

[redacted]

ste di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della società:----------

[redacted]

ria con verbale in data 29.12.1999 ed autorizzato alla firma del presente atto dal Consiglio di Amministrazione con verbale in data 29.1.1998 e dall'art.17) del vigente Statuto.-----

Detti comparenti della cui identità personale e suddette vesti io Notaio sono certo, dopo aver concordemente e con il mio consenso rinunciato alla presenza dei testimoni, convengono e stipulano quanto segue:----------

Art. 1) - La società [redacted] vende, come sopra rappresentata, [redacted] che acquista, a mezzo legale rappresentante, il sottodescritto fabbricato ad uso artigianale ed industriale sito nel Comune di Riese Pio X° in Via

Monte Ranto, sviluppantesi su di un unico livello con terreno sottostante e circostante pertinenziale posto tra complessive Are 38.18, corrispondente al C.T. Fg.6 (ex Sez B-Fg 1) al N.N.34 (ex 24/a), di Are 57.49 e M.N.94 (ex 24/b), di Are 0.69, censito nel modo seguente:--- ---------- ----- ------ - ------ ---- - -----CANCELLATO DI ERRORE ATC 2°--- ---- ------ --- Nuovo Catasto Edilizio Urbano - partita n 1002953---- -- -- - --- ----------Sezione B - Foglio 1--- ---------- ----- M.N.94 sub 1 Via M.Santo - Terra scoperta di mq.7520----- M.N.34 sub 2 Via M.Santo - (P.T.) Cat.D/1 Rol.10.329.500 ---- Unità immobiliari così risulte a seguito della regolarizzazione delle planimetrie presentate in data 1.3.1994 e registrate rispettivamente ai n.ri 1407 e 1414 di prot ---- ----- -- Le Parti, come sopra rappresentate, dichiarano che l'intero terreno al M.N.94 facente parte della planimetria relativa all'intera scoperta (M.N.34 sub 1), è occupato totalmente da manufatti stradali ---- ---- ---- ---- ---- ---- - --- --- --- sabbionetto posto tra detti beni ed il Rubi, le quali vi vengono dal medesimo... - --- ----- - - - --- --- Art. 2) - Quanto sopra viene compravenduto nell'stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, tutto con parte e corpo e con e misura e con tutti i diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive inerenti e in particolare con la servitù a favore del box, viene data Parola la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso in data

23.9.1977 ai n.ri 17.491/14.845, che la Parte acquirente, a mezzo legale rappresentante, dichiara di ben conoscere ed accettare.----------

Art. 3) - Il prezzo è stato convenuto [redacted] al netto dell'I.V.A., somma che la Parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di aver ricevuto prima d'ora dalla Parte acquirente, a mezzo legale rappresentante, alla quale rilascia quietanza di saldo e finale liberazione, con rinuncia all'ipoteca legale comunque nascente dal presente atto.----------

Art. 4) - La Parte venditrice garantisce la piena proprietà ed il pacifico possesso di quanto venduto e la libertà da ipoteche, pesi, vincoli, oneri pregiudizievoli di qualsiasi specie e presta garanzia per ogni caso di spoglio, molestia od evizione.----------

Art. 5) - La Parte acquirente, da oggi proprietaria di quanto in oggetto, ne viene immessa in possesso e godimento a partire da oggi per tutti gli effetti utili e onerosi.-------
La parte venditrice si riserva la facoltà di rimuovere ed asportare l'intera impiantistica (impianti elettrici e termici completi) entro il 21.12.2000.----------

Art. 6) - La Parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di non essere tenuta alle prescrizioni previste dall'art.3, comma 13 ter, del decreto legge 27.4.1990 n.90, così come convertito dalla legge 26.6.1990 n.165, in quanto trat-

caso di immobile strumentale per l'esercizio dell'impresa, che risulta iscritto nel registro dei beni ammortizzabili.----

Art. 7) Agli effetti della volontà catastale, si precisa che quanto venduto è pervenuto alla parte venditrice in forza dell'atto di compravendita in data 27.3.1963, n. 41.913 di rep., del dr Nicola Matfei, Notaio, registrato presso l'Ufficio del Registro di Cittadella (PD) in data 10.2.1963 al n.111 Atti Pubblici.----

Art. 8) - Con riferimento al disposto

- dagli artt.17 e 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47;

- dall'art.46 della legge 24 dicembre 1994, n.724;

- dall'art.2, comma 58 della legge 23 dicembre 1996 n.662;

la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che il fabbricato in oggetto è stato costruito in forza della concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Rivoli (TO), in data 3.1.1961, n.2471 e successive concessioni edilizie di variante rilasciate dal Sindaco del Comune medesimo, in data 10.10.1961, n.5444 di prot.----

La parte venditrice dichiara inoltre, su richiesta della parte acquirente, che è stata rilasciata, dal Sindaco del Comune di Rivoli (TO), in data 27.2.1981, concessione per ristrutturazione n.71/81 e che i lavori non sono stati eseguiti oltre il termine di validità della concessione ed alla stessa non sono state apportate varianti essenziali.

Si dichiara inoltre che non sono state eseguite opere tali da richiedere il rilascio di concessione edilizia o concessione in sanatoria ai sensi della legge suddetta.----

La Parte venditrice dichiara infine, come sopra rappresentata, che il fabbricato suddetto è stato edificato in conformità alle concessioni edilizie sopra citate, che è stato dichiarato agibile in data 20.1.1982 con permesso n.209/81 e che a tutt'oggi non è stato oggetto di varianti e pertanto lo stesso è liberamente commerciabile anche a norma dell'art.41 della legge 47/85.----------

Art. 9) - La Parte venditrice, come sopra rappresentata, mi esibisce il certificato di destinazione urbanistica rilasciato, dal Responsabile del Servizio del Comune di Riese Pio X°, in data odierna al n. 8333 di prot., dichiarando che dal del rilascio di detto certificato non è intervenuta alcuna modificazione degli strumenti urbanistici. Detto certificato si allega sub B) a quest'atto.----------

Art. 10) - La Parte acquirente chiede l'applicazione delle Imposte di Registro, Trascrizione e Catastale in misura fissa, in quanto trattasi di operazione soggetta ad I.V.A..-----

Art. 11) - La Parte venditrice non presenta la dichiarazione prevista dall'art.18 del D.P.R.26.10.1972, n.643, in quanto il titolo di provenienza è posteriore al 31.12.1992.---------

Art. 12) - Le spese e tasse tutte di quest'atto e conseguenti sono a carico della Parte acquirente.----------

Le Parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.---------

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto a macchina da persona di mia fiducia, da me letto ai signori comparsi i quali lo dichiarano conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me Notaio qui di seguito ed a margine dell'altro foglio. Lo scritto occupa sei intere pagine e fin qui di questa settima di due fogli.----------

[redacted]



Allegato B) al N.: 79147 di rep. - N.: 19224 di racc.

COMUNE DI RIESE PIO X
PROVINCIA DI TREVISO

Riese Pio X, li 09/06/2000

Prot. 8333.
OGGETTO: **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

- Vista la richiesta della ditta **Helen's di Turcato Guerrino e C. snc** domiciliata a **Loria** in via **Castellan** n° **60**, presentata il **09/06/2000**, con la quale si richiede il rilascio del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 della Legge 28/02/1985 n° 47, relativo al terreno sito in questo Comune e censito al Fg. **6°** Mn. **24-94** di rispettivi mq. **5759-59**;
- Visto lo strumento urbanistico vigente: PIANO REGOLATORE GENERALE approvato con delibera di Giunta Regionale del Veneto n° 5344 del 26/09/1991, pubblicata sul B.U.R. n° 99 in data 12/11/1991, esecutivo a norma di legge dal 27/11/1991;
- Viste le delibere di Giunta Regionale del Veneto n° 4190 dell'01/08/1995 e n° 408 del 17/02/1998, con le quali sono state approvate due varianti di detto strumento urbanistico;
- Vista la delibera Consigliare n° 20 del 14/04/1999 con la quale è stata adottata una variante di detto strumento urbanistico;

C E R T I F I C A

che la destinazione urbanistica dell'area sopracitata, evidenziata nella planimetria allegata alla richiesta e riprodotta a tergo è la seguente:
1) **Mn. 24, Zona Territoriale Omogenea D1) con rapporto di copertura di 0,6 mq/mq (fondiario);**
2) **Mn. 94, Strada.**

Le prescrizioni urbanistiche per l'utilizzo della suddetta area sono disciplinate per il punto 1) dall'art. **6 -Insediamenti produttivi-** e, per il punto 2), dall'art. **9 -Strade-**, delle Norme di Attuazione del P.R.G.; gli interventi dovranno inoltre rispettare le norme di tutela di cui al TITOLO III delle norme stesse.

Si precisa inoltre che tutte le aree del territorio comunale ricadono in zona dichiarata sismica e quindi sono soggette alle prescrizioni della Legge 02/02/1974 n° 64.

Si rilascia il presente certificato a richiesta dell'interessato per gli usi consentiti dalla Legge.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
(Bonato geom. Elvio)


UFFICIO DEL TERRITORIO
TREVISO
ESTRATTO DI MAPPA RILASCIATO
SOLO PER AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO
VISURA N° 2401 DEL
- 2 GIU. 2000
RIFS 10
C T
Strada
Comune
Strada
Comune

Allegato - 03

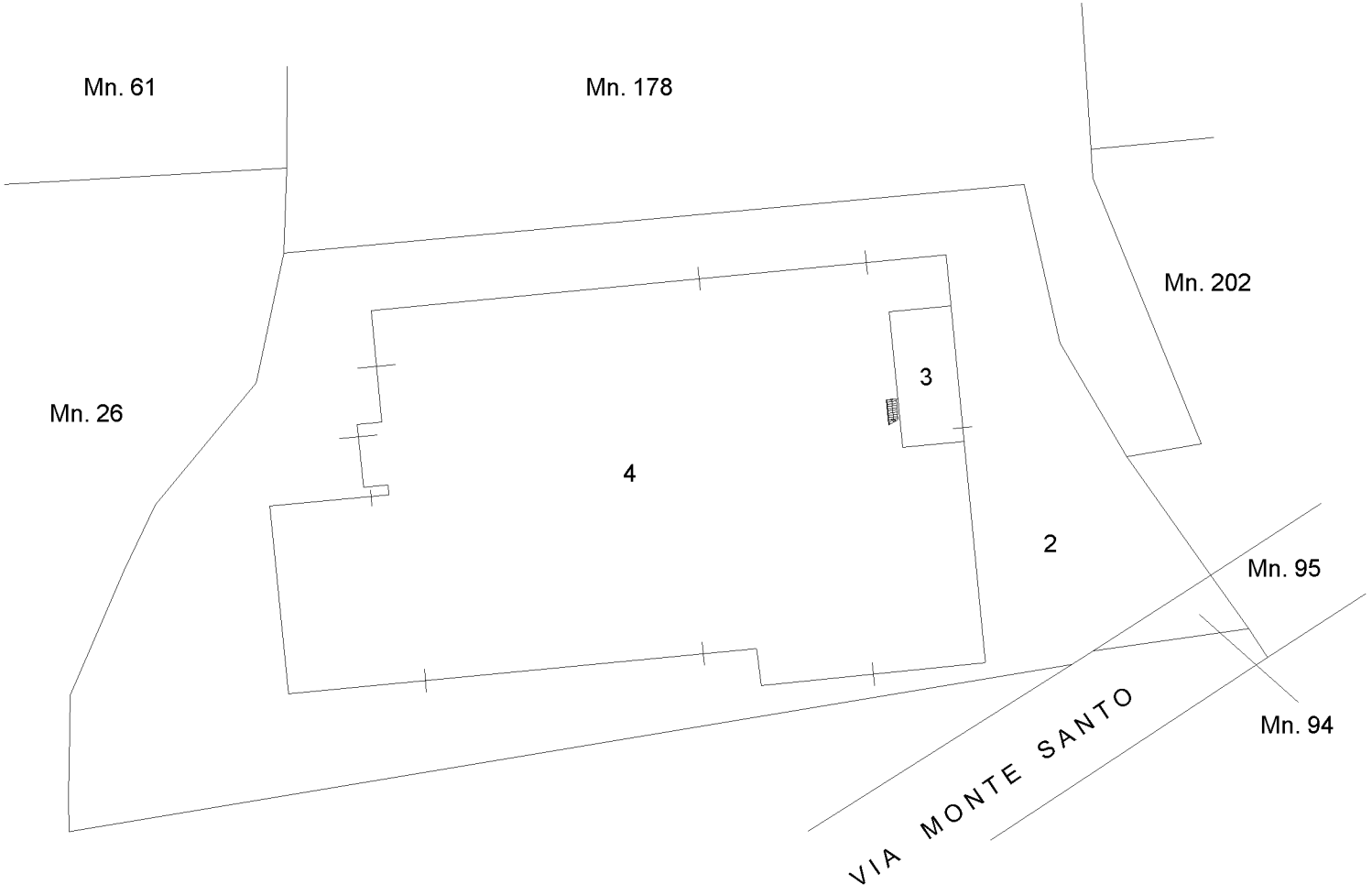
Elenco di conservatoria, comprensivo di note

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 - Web www.studio3ing.com

Ultima planimetria in atti
Data: 12/10/2026 - n. T48165 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Treviso

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Bresolin Loris	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Vicenza	N. 2938
Comune di Riese Pio X	Sezione: B	Foglio: 1	Particella: 689	Protocollo n. TV0080306 del 30/07/2019
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 500



PIANTA PIANO TERRA



P. PIANO PRIMO

N

Data: 12/10/2026 - n. T48165 - Richiedente: Telematico