
PERIZIA DI STIMA

Capannone con uffici sito in via Nuova Trevigiana, 87/a
in Casale sul Sile (TV)

Treviso, 10 maggio 2024



Professionista certificato in conformità
alla norma UNI 11558:
VALUTATORE IMMOBILIARE

INDICE

1	PREMESSA	3
2	LE OPERAZIONI PERITALI	4
2.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	4
2.1.1	INTRODUZIONE	4
2.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	5
2.1.3	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	5
2.1.4	NOTE AGGIUNTIVE.....	7
2.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	7
2.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI.....	7
2.2.2	ABUSI EDILIZI.....	8
2.2.3	CONGRUITA' CATASTALE.....	8
2.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	8
2.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	9
2.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	12
2.6	STIMA IMMOBILI.....	12
2.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	12
2.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA.....	15
2.6.3	FONTI DI INFORMAZIONE.....	15
2.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	16
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	17
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	17

ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE ESTRATTA C/O UFFICIO TECNICO COMUNALE E VERBALE DI ASSEMBLEA CONDOMINIALE DEL 15.06.23

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

ALLEGATO 3: DOCUMENTAZIONE VERIFICA ISCRIZIONE E TRASCRIZIONI

ALLEGATO 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Andrea Nicoletti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° 2603, è stato incaricato da _____ in qualità di legale rappresentante della società _____ della redazione di perizia di stima dei beni immobili indicati di seguito:

- Capannone con uffici sito in via Nuova Trevigiana, 87/a - Casale sul Sile (TV)

I sopralluoghi c/o gli immobili sono stati effettuati nel mese di febbraio 2024 e ci si riferisce quindi allo stato di fatto rilevato in loco.

Si precisa che nella presente stima non sono stati considerati gli eventuali beni mobili presenti all'interno degli immobili oggetto di stima.

Non è consentito copiare, alterare, distribuire, pubblicare o utilizzare per qualsiasi uso anche commerciale i contenuti del presente documento, comprensivi degli allegati descritti nell'indice, senza autorizzazione specifica della proprietà e/o dei locatari degli immobili.



FOTOGRAMMETRICO

2.1.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

I beni oggetto della presente stima sono identificati c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE – ufficio catasto, come di seguito indicato:

Comune di CASALE SUL SILE – Catasto fabbricati, Sezione C, via via Nuova Trevigiana:

Fg. 2 Mn. 584 sub. 3- P.T-1 cat. D/8

Capannone

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

2.1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

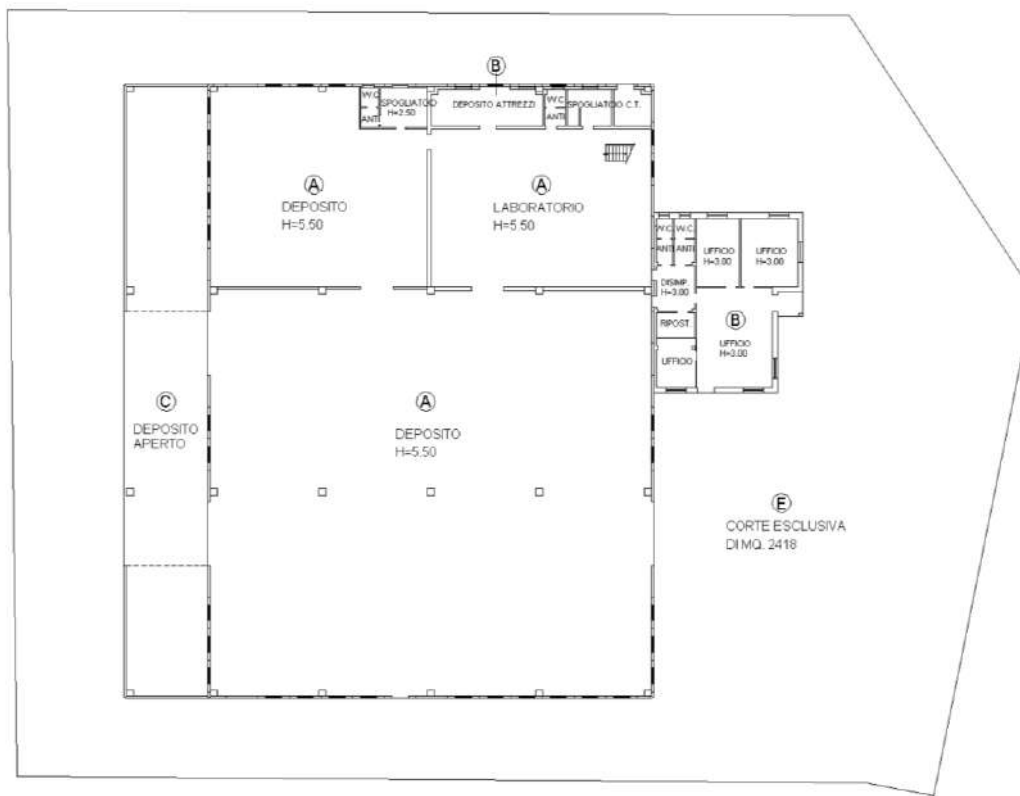
L'accesso all'immobile oggetto di stima avviene direttamente da via Nuova Trevigiana attraverso un accesso carraio e pedonale.

L'area esterna è pavimentata con parcheggi sul lato fronte strada.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è presumibilmente caratterizzato da fondazioni in cemento armato, struttura in cemento armato prefabbricato, solaio/copertura realizzato con elementi prefabbricati in cemento armato.

Per quanto riguarda il layout distributivo, il fabbricato comprende una porzione destinata a laboratori e depositi con locali accessori, ed una porzione frontale comprendente uffici e locali accessori.

Si riportano di seguito le planimetrie catastali dei beni oggetto di stima:



Pianta Piano Terra



Pianta Piano Sopplaco

Complessivamente i fabbricati si presentano in sufficiente stato di manutenzione con finiture e soluzioni tecnologiche tipiche dell'epoca di realizzazione.

In generale l'immobile è caratterizzato da pareti in muratura, intonacate e dipinte con pittura.

Le pavimentazioni sono in calcestruzzo con spolvero al quarzo per la parte capannone, in ceramica di qualità e tipologia standard per l'epoca di realizzazione per la parte uffici.

Gli infissi sono metallici, le porte interne sono in legno tamburato o metalliche.

L'impianto elettrico e gli impianti idro-sanitari sono standard per l'epoca di realizzazione.

L'impianto di riscaldamento comprende una caldaia posta su vano tecnico con corpi radianti/ventilconvettori ubicati nei vari locali uffici ed in alcuni locali del capannone.

Si precisa inoltre essere presente autorizzazione CPI relativa all'attività attualmente in essere nei locali.

Non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti.

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

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

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 2.6.4), comprensiva dei locali accessori è pari a:

- 1.880,50 mq per la zona capannone;
- 152,30 mq per la zona uffici.

2.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

In considerazione della vetustà degli immobili precedentemente descritti, non sono state nella presente perizia considerate problematiche e costi legati alla eventuale presenza di inquinamenti e/o inquinanti dei terreni e/o presenza di materiali inquinanti su ogni altra porzione del fabbricato (si citano al solo titolo esemplificativo e non esaustivo, gli isolanti, le murature, le coperture ecc.), e quindi della necessità di procedere ad una bonifica degli stessi. Tali aspetti risultano infatti ad oggi difficilmente quantificabili senza specifiche analisi di tipo ambientale/chimico finalizzate ad esempio alla valutazione dell'eventuale contaminazione del sottosuolo, delle acque di falda e/o della presenza di materiali contenenti amianto. Tali indagini e sondaggi non si sono quindi eseguite in considerazione della tipologia/modalità richieste per la redazione della presente perizia.

2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

2.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- CONCESSIONE EDILIZIA n°10 DEL 05.02.1996 per costruzione di nuovo capannone;
- CONCESSIONE EDILIZIA n°257 DEL 10.12.1996 per variante alla CONCESSIONE EDILIZIA n°10 DEL 05.02.1996;
- PERMESSO DI AGIBILITA' n°10 del 30.12.1996;
- DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITA' del 30.06.2003 p.ed.12918 per variazioni;
- RICHIESTA DI AGIBILITA' formata con silenzio assenso;
- PERMESSO COSTRUIRE n°54 DEL 12.089.2003 per realizzazione di pensilina.

2.2.2 ABUSI EDILIZI

Da quanto verificato, si evidenzia quanto di seguito riportato:

- **Presenza di alcune difformità di layout interno** (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la presenza di alcune differenze di layout delle partizioni presenti).
Si dovrà quindi procedere alla redazione di idonea pratica edilizia in sanatoria per sanare tali difformità ed alla demolizione con ripristino di eventuali difformità non sanabili. Sono quindi valutati i costi ed oneri per pratiche edilizie, rilievi, collaudi, accatastamenti, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, accatastamenti, pareri ed approvazioni di enti terzi, imprevisti ed eventuali lavorazioni richieste ed in generale quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie in ottemperanza a quanto richiesto dalla normativa vigente.
- **Presenza di alcune difformità prospettiche** (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la presenza di portoni a chiusura della porzione di "deposito aperto" posteriore del capannone).
Si dovrà quindi procedere alla redazione di idonea pratica edilizia in sanatoria per sanare tali difformità ed alla demolizione con ripristino di eventuali difformità non sanabili. Sono quindi valutati i costi ed oneri per pratiche edilizie, rilievi, collaudi, accatastamenti, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed approvazioni di enti terzi, imprevisti ed eventuali lavorazioni richieste ed in generale quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie in ottemperanza a quanto richiesto dalla normativa vigente.

L'importo complessivo stimato per le attività e lavorazioni sopra descritte, comprensivo dei costi per la sicurezza, è stimato pari a 13.300,00 €. Tale importo sarà utilizzato al paragrafo 2.6.4 per la stima dell'unità.

2.2.3 CONGRUITA' CATASTALE

Da quanto rilevato e dalla presa visione delle mappe e planimetrie catastali, si evince una sostanziale conformità tra la rappresentazione grafica delle medesime e lo stato dei luoghi, ad esclusione di quanto eventualmente indicato al paragrafo precedente come abuso edilizio e/o ad esclusione di quanto rilevabile esclusivamente a mezzo di rilievo strumentale in sito.

2.3 **VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Attualmente gli immobili sono occupati dalla proprietà.

2.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVO AL SEGUENTE IMMOBILE:

*Comune di CASALE SUL SILE – Sezione C – Foglio 2
M.le 584 sub.3 (ex M.li 584 sub.1-2 graffati);
Trattasi di laboratorio – deposito con corte esclusiva di mq.2.418;
Fabbricato eretto sul seguente terreno:
Foglio 14
Mn.584 – Ente Urbano – Sup.ha.0.45.96;
(ex M.le 573 ex 426 ex 70);*

VISURA AGGIORNATA AL 30.01.2024;

-Compravendita a rogito Notaio Innocenti Giacomo in data 22.12.1995 Rep.n.201343 e trascritto a Treviso il 10.01.1996 ai nn.948/830;

Con il quale il .. Società a responsabilità limitata con sede in Casale
. che acquista il seguente Immobile:

Comune di CASALE SUL SILE – Foglio 14

Mn.573 (ex 426/b) – Sup.ha.0.45.96;

Gli Immobili sono gravati dall'Ipoteca iscritta il 30.04.1988 ai nn.12164/1327 (Con Annotamento di Cancellazione Totale annotato il 30.08.1996 al n.2966);

1)-

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Scrittura Privata autenticata nelle firme in data 22.07.1999 Rep.n.277196 Notaio Giacomo Innocenti e trascritto a Treviso il 01.10.1999 ai nn.34156/22002;

Con il quale la società .. varia la
denominazione con

2)-

ISCRIZIONI:

-Contratto di mutuo Fondiario a rogito Notaio Tottolo Marco in data 10.06.2004 Rep.n.56 ed Iscritto a Treviso il 15.06.2004 ai nn.24830/5986;

Favore: ..

Contro:

Capitale €.900.000,00;

Somma complessiva €.1.800.000,00;

Durata anni 10;

BENI: Comune di CASALE SUL SILE – Foglio 14

M.li 584 sub.1 e 2 graffati:

C.T. Mn.584 – Ente Urbano;

TRASC.CONTRO:

-Citazione del Tribunale di Treviso in data 08.10.2003 Rep.n.13217 e trascritto a Treviso il 15.10.2003 ai nn.43704/29354;

Favore:

Contro:

Beni: Comune di Casale sul Sile – Sez.C – Fg.2 M.li 584 sub.1-2;

Conclusioni: accertarsi e statuirsi che per effetto della disdetta tempestiva comunicata dal socio accomandante _____, il contratto di società relativo alla

_____ si è sciolto con decorrenza 01.01.2004;

accertarsi e statuirsi che per effetto dello scioglimento del rapporto sociale e volta che sarà stata esperita e conclusa la fase di liquidazione, tutti i beni sociali relitti cadranno in comunione tra i soci e che pertanto l'odierna attrice ne diverrà comproprietaria;

accertarsi e statuirsi che per effetto dell'instaurarsi del regime di comproprietà tra i soci, successivo e conseguente all'perimento della fase di liquidazione, _____ vanta il diritto di comproprietà sui beni in comunione in ragione del 31%;

-Atto di Scissione a rogito Notaio Bartolucci Stefano in data 20.09.2005 Rep.n.13775 e trascritto a Treviso il 26.09.2005 ai nn.42629/25649;

Con il quale dalla società _____ viene scissa la società

_____, conferendogli i seguenti Immobili:

Comune di CASALE SUL SILE – Sez.C – Fg.2

M.li 584 sub.1-2 graffati;

3)-

ISCRIZIONI:

-Contratto di Mutuo a rogito Notaio Giacomo Pecorelli in data 28.07.2009 Rep.n.85782 ed Iscritto a Treviso il 03.08.2009 ai nn.30246/6796;

Favore:

Contro:

Capitale €.300.000,00;

Somma complessiva €.600.000,00;

Durata anni 10;

Bene: Comune di Casale sul Sile – Sez.C – Fg.2 Mn.584 sub.3;

TRASC.CONTRO:

-Trasformazione di Società con Scrittura Privata autenticata nelle firme in data 06.02.2014 Rep.n.74693 Notaio Bandieramonte Stefano e trascritto a Treviso il 25.02.2014 ai nn.4991/3734;

Con il quale la società . varia la ragione sociale in

4)-

ISCRIZIONI:

-Contratto di Mutuo Fondiario Iscritto a Treviso il 17.04.2014 ai nn.10214/1511;

Con Cancellazione Totale eseguita in data 13.05.2019, comunicazione n.19998 del 16.04.2019;

TRASC.CONTRO:

-Modifica dei Patti Sociali di S.A.S. con Scrittura Privata autenticata nelle firme in data 01.12.2017 Rep.n.14458 e trascritta a Treviso il 13.12.2017 ai nn.43098/29630;

Con il quale viene variata la ragione sociale da in

-Variazione denominazione con Scrittura Privata autenticata nelle firme in data 01.12.2017 Rep.n.14458 Notaio Doria Pierpaolo e trascritto a Treviso il 25.01.2018 ai nn.2896/2294;

Con il quale la società varia la denominazione con

La presente è in rettifica alla Nota del 13.12.2017 ai nn.43098/29630, in quanto per mero errore materiale il codice fiscale della è stato indicato con il numero anziché, come correttamente, con il numero

5)-

ISCRIZIONI:

-Ipoteca Iscritta a Treviso il 21.09.2018 ai nn.32760/5521;

Con ANNOTAMENTO DI CANCELLAZIONE TOTALE Annotato il 04.05.2022 al n.2080;

TRASC.CONTRO:

-Trasformazione di Società a rogito Notaio Rossella Santoro in data 29/04/2020 Rep.n.2385 e trascritto a Treviso il 06.05.2020 ai nn.13031/8864;

Con il quale la _____ . viene trasformata in società a responsabilità limitata con la denominazione

TRASC.CONTRO: Negative;

ISCRIZIONI:

-Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Bologna in data 23.10.2023 Rep.n.3033 ed Iscritto a Treviso il 26.10.2023 ai nn.39506/5883;

Favore:

Contro:

Capitale €.163.161,27;

Somma complessiva €.300.000,00;

Bene: Comune di Casale sul Sile – Sez.C – Fg.2 Mn.584 sub.3;

-Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Bologna in data 02.10.2023 Rep.n.12347 ed Iscritto a Treviso il 01.12.2023 ai nn.44695/6582;

Favore:

Contro:

Capitale €.316.112,97;

Somma complessiva €.400.000,00;

Bene: Comune di Casale sul Sile – Sez.C – Fg.2 Mn.584 sub.3.

2.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Sulla base di quanto indicato al paragrafo precedente, si conclude che la società _____, è proprietaria dei beni immobili indicati al paragrafo

2.1.2.

2.6 STIMA IMMOBILI

2.6.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

La metodologia estimativa rappresenta l'insieme delle tecniche e degli strumenti attraverso cui si formula il giudizio di stima.

Si premette che le seguenti valutazioni sono state condotte in assenza di ipoteche e/o limitazioni.

In generale, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene sono sostanzialmente due tipi:

- **metodologia diretta:** è basata sulla comparazione, ed è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri dalla stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
 - che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
 - che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
 - che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
 - che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche modo valutabili e quantificabili le differenze.
- **metodologie indirette:** sono attuate attraverso procedimenti analitici e si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di seguito indicati) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:

- Capitalizzazione del reddito: la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile:
 - determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
 - scegliere il saggio di capitalizzazione;
 - capitalizzare il canone annuo netto;
 - effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di sfritto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrimposte e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima. È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

- Valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; il valore ricercato sarà quindi definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato.

Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

- Valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

- Valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il

valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarità.

Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

- Costo di produzione: la determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.

Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

L'utilizzo dell'una o dell'altra tipologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

2.6.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

A seguito delle considerazioni sviluppate nel paragrafo precedente, per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima si procederà all'utilizzo del procedimento diretto comparativo.

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

I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore dei beni con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

2.6.3 FONTI DI INFORMAZIONE

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

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

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

2.6.4 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

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

<i>Uffici annessi a capannone</i>	<i>600,00 – 800,00 €/mq</i>
<i>Capannone e locali accessori</i>	<i>350,00 – 450,00 €/mq</i>

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 2.6.3.

Si precisa che i valori delle aree esterne e delle eventuali volumetrie di completamento disponibili, si considerano già ricomprese nei valori precedentemente indicati.

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

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell’Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:					
Comune di CASALE SUL SILE – Catasto fabbricati, Sezione C, via via Nuova Trevigiana: Fg. 2 Mn. 584 sub. 3– P.T-1 cat. D/8 Capannone					

ZONA UFFICI E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali	152,3 mq	600 €/mq	€	91.380
CAPANNONE E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali	1.880,5 mq	350 €/mq	€	658.175

VALORE STIMATO	€	749.555
-----------------------	----------	----------------

A tale valore andranno detratti i costi di regolarizzazione per le attività e lavorazioni descritte al paragrafo 2.2.2, pari a 13.300,00 €.

VALUTAZIONE DEL “PIU’ PROBABILE VALORE DI MERCATO”

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, liberi da qualsiasi gravame e descritti ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **736.200,00 €**.

VALUTAZIONE DEL “VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO”

È da intendersi come il valore ottenibile da una vendita coattiva da eseguirsi nel breve/medio periodo (indicativamente 6-18 mesi).

Al fine di determinare il più probabile valore di liquidazione/realizzo del bene oggetto di stima, si procede ad una riduzione del valore sopra indicato in considerazione di alcuni aspetti di rilievo legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e del suo mercato nonché alla modalità e tempistica di vendita; si fa in particolare riferimento:

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

Il bene oggetto di stima presenta tratti di particolare specificità (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la tipologia, le dimensioni e lo stato di manutenzione) e quindi non presenta un mercato di ampiezza ed omogeneità standard.

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

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

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

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

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

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

A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, si conclude che il più probabile valore di liquidazione dei beni oggetto di stima è pari arrotondato a **515.300,00 €**.



ALLEGATO 1
Documentazione estratta c/o
ufficio tecnico comunale

DOMANDA PER OTTENERE LA CONCESSIONE AD ESEGUIRE OPERE ED IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA
 (Legge 28.1.1977, n. 10; Legge 28.2.1985, n. 47 e L.R. Veneto 27 giugno 1985, n. 61)

Cod. 10-1045-03
 Attività produttive

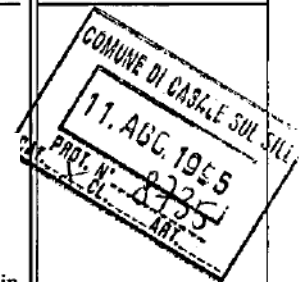
Al Sig. Sindaco del Comune

di CASALE SUL SILE (TV)



Oggetto: Richiesta di concessione edilizia per l'esecuzione di NUOVO
CAPANNONE USO DEPOSITO, LABORATORIO
CON ANNESSI UFFICI.

REGISTRAZIONE D'ARRIVO
 A PROTOCOLLO



1 la sottoscritta: ditta SOZA

_____ domiciliato in _____

_____ Via _____, c.f. _____;

_____ domiciliato in _____

_____ Via _____, c.f. _____;

PRATICA EDILIZIA

Nr. 8451/ps

nella mia qualità di PROPRIETARIA

chiede la concessione edilizia, ai sensi dell'art. 4 della legge 28.1.1977, n. 10 ed art. 76 e seguenti della L.R. 27.6.1985, n. 61, ed in conformità del vigente regolamento edilizio e strumento urbanistico ed alle altre norme vigenti per la

esecuzione dei lavori di COSTRUZIONE DI UN NUOVO
CAPANNONE 345

da realizzarsi in Via NUOVA TREVIGIANA 76/1

Sez. _____ Foglio 14 Mappali n. 573

e da destinare a DEPOSITO, LABORATORIO ED
UFFICI

Ai sensi del 1° comma dell'art. 77 della L.R. 27.6.1985, n. 61, dichiara
 di essere (*) PROPRIETARIA

del RE immobile sopra individuato.

Allega _____ alla presente istanza:

- 1 - Relazione tecnica-illustrativa;
- 2 - Documento attestante la proprietà o altro titolo;
- 3 - Nr. 3 copie di progetto costituito dai seguenti elaborati:

- a) TAV. 1 - DATI GENERALI
- b) TAV. 2 - PIANTE - PROFILI - SEZIONI
- c) TAV. 3 - SEZIONI E PROSPETTI
- d) _____
- e) _____
- f) _____
- g) _____

- 4 - _____
- 5 - _____

Progettista dell'intervento è il Sig. MIOTTO Giovanni CESARE
 domiciliato in CASALE SUL SILE (TV)

Via N. TREVIGIANA 76/A, c.f. _____

iscritto all'Albo n. 1549 di TREVISO

L'intervento ricade nella zona dello strumento urbanistico vigente:

ZONA INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO 01.2/19

ed è interessato alle seguenti autorizzazioni e nulla-osta:

- (?) _____
- _____
- _____
- _____

L'intervento soggiace ai seguenti oneri di concessione:

a) - quota relativa al contributo relativo agli oneri di urbanizzazione pari a

L. _____ mq. (primaria L. _____, secondaria
mc.

L. _____) come determinata dal Comune con delibera

N. _____ del _____;

b) - quota relativa al costo di costruzione ⁽³⁾ per la fattispecie con l'incidenza

del _____% sul costo di L. _____ documentato con l'allegato
preventivo di spesa.

c) - quota relativa all'incidenza delle opere necessarie al trattamento ed allo smalti-

mento dei rifiuti solidi liquidi gassosi pari a L. _____

a mq. e per la sistemazione ambientale pari a L. _____

a mq. _____ (*).

Agli effetti degli oneri predetti la superficie è di mq. _____,

il volume di mc. _____.

In sostituzione degli oneri previsti alla precedente lett. a) - si prevede -

a scomputo parziale-totale - la realizzazione delle seguenti opere: _____

_____ per l'importo di L. _____

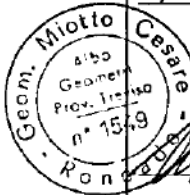
come da allegata impegnativa e preventivo.

(³) _____

ISTO:
 La Pratic
 Edificio
 U.R.S.
 N. 1549

I sottoscritti firmatari dichiarano ai sensi del 4° comma dell'art. 79 L.R. 61/1985 che gli elaborati progettuali allegati alla presente istanza sono conformi alle prescrizioni ed ai vincoli vigenti per la zona in cui ricade l'intervento e fin d'ora si rendono responsabili ai fini delle norme contenute nel Capo I° della legge 28-2-1985, n. 47 e nel Titolo V° - Capo III° della L.R. 27-6-1985, n. 61 di realizzare l'opera secondo la concessione e le modalità esecutive stabilite dalla medesima.

TREVISO li, 05-08-1995



Il Progettista

Il Richiedent

Il Direttore dei Lavori

L'Esecutore dei Lavori

NOTE:

- (1) - Proprietari o titolari di diritto reale indicando quale.
 - (2) - Nulla-osta Commissione Provinciale Beni Ambientali (L. 1497/1939, L. 431/1985); parere del Genio Civile Regionale per zone sismiche (L. 64/1974); parere Forestali etc.; parere Commissione per la Salvaguardia di Venezia (L. 171/1973 e D.P.R. 789/1973).
 - (3) - Solo per attività turistiche, commerciali e direzionali (art. 10 legge 10/1977 e ultimo comma art. 83 L.R. 61/1985) in relazione alle determinazioni operate dal Consiglio Comunale.
 - (4) - Trattasi delle quote eventualmente dovute ai sensi del 6° comma dell'art. 84 L.R. 61/1985 in base alle determinazioni operate dal Consiglio Comunale.
 - (5) - Indicare nel caso siano conosciuti il nominativo del direttore dei lavori, del calcolatore delle opere in c.a., dell'esecutore dei lavori con nome, cognome, domicilio, n. iscrizione Albo professionale e codice fiscale. In caso diverso fare riserva di comunicare i nominativi all'atto dell'inizio dei lavori.
- N.B. Alla presente istanza dovrà essere allegata la relazione tecnico-illustrativa - mod.

DOMANDA PER OTTENERE LA CONCESSIONE AD ESEGUIRE OPERE ED IMPIANTI NON DESTINATI ALLA RESIDENZA
(Legge 28.1.1977, n. 10; Legge 28.2.1985, n. 47 e L.R. Veneto 27 giugno 1985, n. 61)

Cod. 10-1045-03
Attività produttive

Al Sig. Sindaco del Comune

di Casale sul Sile (TV)



Oggetto: Richiesta di concessione edilizia per l'esecuzione di nuovo capannone ad uso deposito, laboratorio con annessi uffici
- variante in corso d'opera -

C.E. N° 10 del 05/07/86

Il sottoscritto: ditta

REGISTRAZIONE D'ARRIVO
A PROTOCOLLO

MUNICIPALITÀ DI CASALE SUL SILE
- 2 OTT. 1986
PRAT. N° 10863
X CL. ART.

_____ domiciliato in _____

Via _____, c.f. _____;

_____ domiciliato in _____

Via _____, c.f. _____;

PRATICA EDILIZIA
Nr. 1008/86

nella sva qualità di proprietario

variante dlla

chiedo la concessione edilizia, ai sensi dell'art. 4 della legge 28.1.1977, n. 10

ed art. 76 e seguenti della L.R. 27.6.1985, n. 61, ed in conformità del vigente

regolamento edilizio e strumento urbanistico ed alle altre norme vigenti per la

esecuzione dei lavori di costruzione di un nuovo capannone

variante alla concessione E. n° 10 del 05/07/86

da realizzarsi in Via Nuova Trevigiana 87/A

Sez. 14 Foglio 14 Mappali n. 583

e da destinare a Deposito, laboratorio e uffici

Ai sensi del 1° comma dell'art. 77 della L.R. 27.6.1985, n. 61, dichiaro

di essere ⁽¹⁾ proprietario

de l'immobil. sopra individuato.

Allega alla presente istanza:

- 1 - Relazione tecnica-illustrativa;

- 2 - Documento attestante la proprietà o altro titolo;

- 3 - Nr. 3 copie di progetto costituito dai seguenti elaborati:

- a) Tav. dati generati
- b) Tav. 2 pianta del progetto approvato
- c) Tav. 3 sezioni e prospetti del prog. approv.
- d) Tav. 4 pianta dello stato di variante
- e) Tav. 5 sezione e prospetti stato di variante
- f) _____
- g) _____

- 4 - _____

- 5 - _____

Progettista dell'intervento è il Sig. Miofio geom.

Cesare domiciliato in Castelle sul Sile (TV)

Via Nuova Trevigiana 7/11, c.f. _____

iscritto all'Albo n. 1549 di Treviso

L'intervento ricade nella zona dello strumento urbanistico vigente:

zona industriale di completamento N. 2/9

ed è interessato alle seguenti autorizzazioni e nulla-osta:

() _____

L'intervento soggiace ai seguenti oneri di concessione:

a) - quota relativa al contributo relativo agli oneri di urbanizzazione pari a
 L. _____ $\frac{\text{mq.}}{\text{mc.}}$ (primaria L. _____, secondaria
 L. _____) come determinata dal Comune con delibera
 N. _____ del _____;

b) - quota relativa al costo di costruzione ⁽³⁾ per la fattispecie con l'incidenza
 del _____ % sul costo di L. _____ documentato con l'allegato
 preventivo di spesa.

c) - quota relativa all'incidenza delle opere necessarie al trattamento ed allo smalti-
 mento dei rifiuti solidi liquidi gassosi pari a L. _____
 a mq. e per la sistemazione ambientale pari a L. _____
 a mq. _____ ⁽⁴⁾.

Agli effetti degli oneri predetti la superficie è di mq. _____,
 il volume di mc. _____

In sostituzione degli oneri previsti alla precedente lett. a) - si prevede -
 a scomputo parziale-totale - la realizzazione delle seguenti opere: _____

_____ per l'importo di L. _____

come da allegata impegnativa e preventivo.

⁽³⁾ _____

I sottoscritti firmatari dichiarano ai sensi del 4° comma dell'art. 79 L.R. 61/1985 che gli elaborati progettuali allegati alla presente istanza sono conformi alle prescrizioni ed ai vincoli vigenti per la zona in cui ricade l'intervento e fin d'ora si rendono responsabili ai fini delle norme contenute nel Capo I° della legge 28-2-1985, n. 47 e nel Titolo V° - Capo III° della L.R. 27-6-1985, n. 61 di realizzare l'opera secondo la concessione e le modalità esecutive stabilite dalla medesima.

Treviso li, 30/09/96



Il Progettista

Il Direttore dei Lavori

Il Richiedente

L'Esecutore dei Lavori

NOTE:

- (1) - Proprietari o titolari di diritto reale indicando quale.
 - (2) - Nulla-osta Commissione Provinciale Beni Ambientali (L. 1497/1939, L. 431/1985); parere del Genio Civile Regionale per zone sismiche (L. 64/1974); parere Forestali etc.; parere Commissione per la Salvaguardia di Venezia (L. 171/1973 e D.P.R. 789/1973).
 - (3) - Solo per attività turistiche, commerciali e direzionali (art. 10 legge 10/1977 e ultimo comma art. 83 L.R. 61/1985) in relazione alle determinazioni operate dal Consiglio Comunale.
 - (4) - Trattasi delle quote eventualmente dovute ai sensi del 6° comma dell'art. 84 L.R. 61/1985 in base alle determinazioni operate dal Consiglio Comunale.
 - (5) - Indicare nel caso siano conosciuti il nominativo del direttore dei lavori, del calcolatore delle opere in c.a., dell'esecutore dei lavori con nome, cognome, domicilio, n. iscrizione Albo professionale e codice fiscale. In caso diverso fare riserva di comunicare i nominativi all'atto dell'inizio dei lavori.
- N.B. Alla presente istanza dovrà essere allegata la relazione tecnico-illustrativa - mod.



COMUNE DI CASALE SUL SILE

Via Vittorio Veneto, 23 - Tel. (0422) 820786 - Fax 821224 - Part. IVA 01557090261 - C.F. 80008210264
c.a.p. 31032 PROVINCIA DI TREVISO

COPIA

AGIBILITA' N. 87 DEL 30/12/1996

CONCESSIONE EDILIZIA N. 10/8451 del 5/02/1996 E VARIANTE C.E. N. 257/9008 del 10/12/1996.

PERMESSO DI AGIBILITA'

COSTRUZIONE DI CAPANNONE AD USO DEPOSITO, LABORATORIO E UFFICI

I L S I N D A C O

- VISTA LA DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI E RICHIESTA PERMESSO DI AGIBILITA' PRESENTATA IN DATA 17/12/1996, PROT. N. 14250 DALLA DITTA
- N. 63, PER LA COSTRUZIONE DI CAPANNONE AD USO ATTIVITA' PRODUTTIVE IN VIA NUOVA TREVIGIANA CASALE, N. 87/A, SU TERRENO COSI' CENSITO; FG. 14, MAPPALE N. 584;
- VISTA LA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DEL DIRETTORE DEI LAVORI DATATA 17/12/1996, RESA AI SENSI DEL D.P.R. N. 425 DEL 22/04/1994;
- VISTO IL VERBALE DI SOPRALLUOGO DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE IN DATA =====;
- VISTA LA DENUNCIA DI INIZIO LAVORI IN DATA 12/02/1996 E LA COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI IN DATA 17/12/1996;
- VISTO CHE LE CONDIZIONI E PRESCRIZIONI CONTENUTE NEGLI ATTI DI CONCESSIONE, SONO STATE ADEMPIUTE NEI MODI E TERMINI IN ESSO PREVISTI, COME RISULTA DALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI;
- VISTO CHE I RICHIEDENTI HANNO PRODOTTO LA PROVA DELL'AVVENUTO PAGAMENTO DELLA TASSA DI CONCESSIONE COMUNALE DI L. 492.520.=
- VISTI GLI ARTICOLI 221 E 226 DEL T.U. DELLE LEGGI SANITARIE, APPROVATO CON D.L. 27/07/1934, N. 1265;
- VISTE LE LEGGI 9/01/1991, N. 10, 10/05/1976, N. 319 E L.R. 27/06/1985, n. 61;
- VISTA LA LEGGE N. 42/1990 SUGLI IMPIANTI;
- VISTO IL VIGENTE REGOLAMENTO D'IGIENE ED EDILIZIO;
- VISTO IL CERTIFICATO IGIENICO-SANITARIO RILASCIATO DALL'U.L.S.S. N. 9 - SERVIZIO IGIENE E SANITA' PUBBLICA IN DATA 20/12/1996, N. 426/S.I.S.P. DI PROT.;
- VISTA L'AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO IN DATA 9/12/1996;
- VISTA LA RICHIESTA DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI PRESENTATA AL COMANDO DEI VIGILI DEL FUOCO DI TREVISO IN DATA 16/12/1996, N. 4663 DI PROT.,

9





COMUNE DI CASALE SUL SILE

Via Vittorio Veneto, 23 - Tel. (0422) 820788 - Fax 821224 - Part. IVA 01557090261 - C.F. 80008210264
c.a.p. 31032 PROVINCIA DI TREVISO

D I C H I A R A

CHE IL FABBRICATO SOPRAINDICATO E' AGIBILE CON DECORRENZA 30 DICEMBRE 1996.

L'INIZIO DELL'ATTIVITA' E' SUBORDINATO ALL'OTTENIMENTO DEL "C.P.I." DA PARTE DEL COMANDO PROVINCIALE DEI VIGILI DEL FUOCO DI TREVISO.

ADDI', 30/12/1996



IL SINDACO
Giuseppe De Santi



ALLEGATO 2
Ispezione c/o Agenzia del
Territorio –
planimetrie e visure catastali





Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/03/2024
Ora: 15:33:43
Numero Pratica: T18098
Pag: 1 - Fine

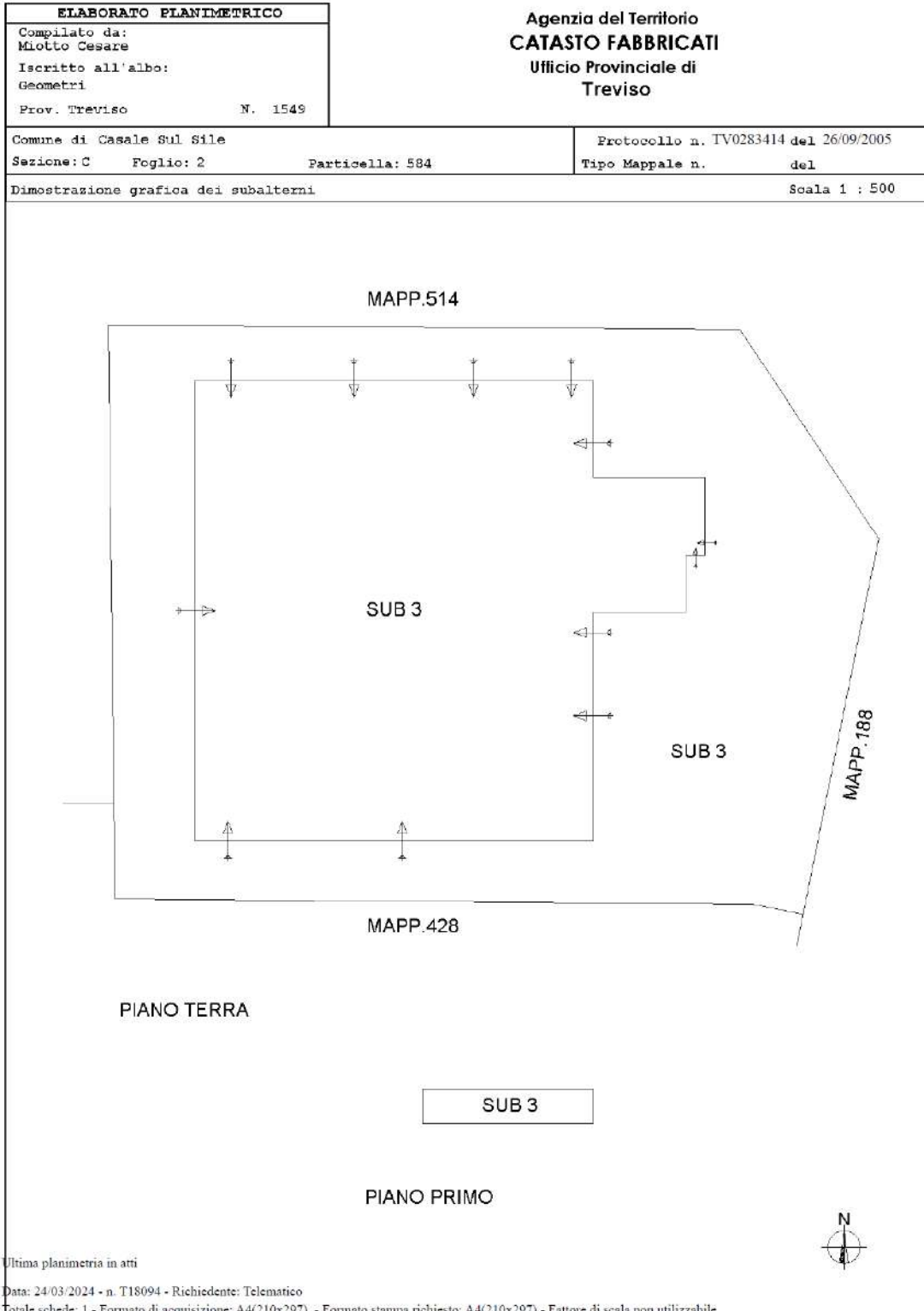
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CASALE SUL SILE	C	2	584		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA NUOVA TREVIGIANA	87/A	T			LABORATORIO-DEPOSITO, SOPPRESSO PER OPERE INTERNE, DIVENTA SUB. 3.
2	VIA NUOVA TREVIGIANA		T			CORTE ESCLUSIVA, SOPPRESSO PER ACCORPAMENTO AD UNITA' PRINCIPALE, DIVENTA SUB. 3.
3	VIA NUOVA TREVIGIANA	87/A	T-1			LABORATORIO-DEPOSITO E CORTE ESCLUSIVA DI MQ. 2418, DERIVA DAI SUB. 1 E 2 PER OPERE INTERNE E PER ACCORPAMENTO DI CORTE ESCLUSIVA.

Visura telematica

Data: 24/03/2024 - n. T18094 - Richiedente: Telematico



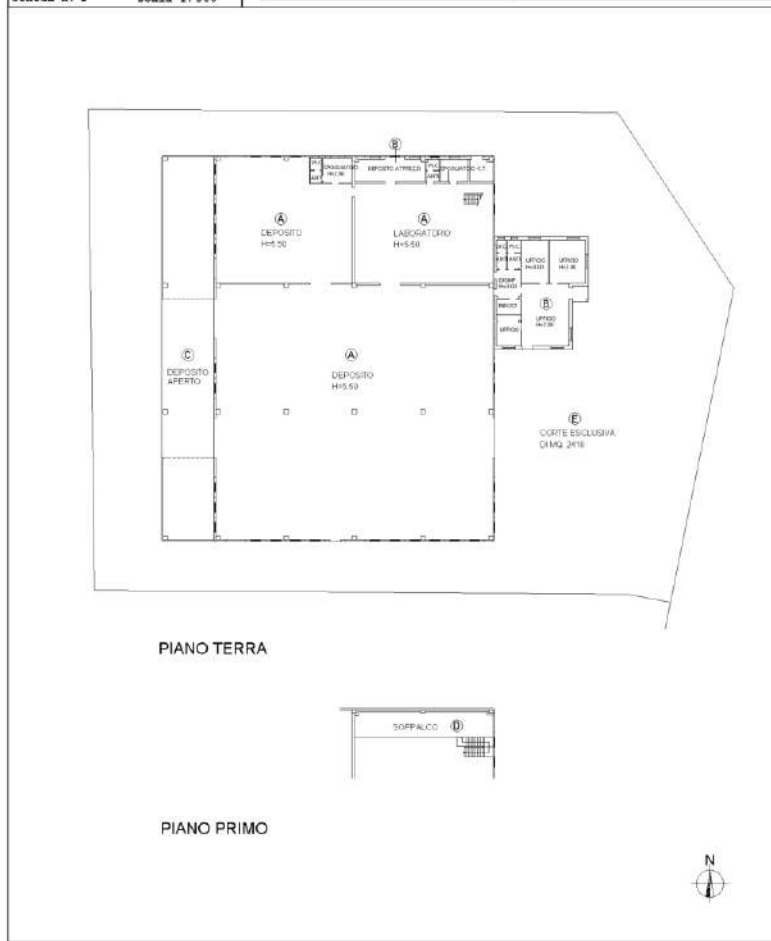
Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/03/2024 - Comune di CASALE SUL SILE(B879) - < Sez. urbana C - Foglio 2 Particella 584 >

Data: 18/01/2024 - n. T215897 - Richiedente: PSCFRC74B14L7360

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0283414 del 26/09/2005	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Casale Sul Sile	
Via Trevigiana Nuova civ. 87/A	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Miotto Cesare
Sezione: C	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 2	Prov. Treviso
Particella: 584	N. 1549
Subalterno: 3	

Scheda n. 1 Scala 1:500



Data: 18/01/2024 - n. T215897 - Richiedente: PSCFRC74B14L7360
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in ATI

Catasto dei fabbricati - Situazione al 18/01/2024 - Comune di CASALE SUL SILE (01879) - < Str. urbana C - Foglio 2 - Particella 584 - Subalterno 3 >
MANIGOVITREVICASALE n. 87/A Piano F-1



Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 17/01/2024

Data: 17/01/2024 Ora: 8.03.40 pag: 1 Fine
Visura n.: T6464/2024

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di TREVISO
Soggetto individuato	PADOAN VERNICIS S.R.L. sede in CASALE SUL SILE (TV) (CF: 03922370261)

I. Immobili siti nel Comune di CASALE SUL SILE (Codice B879) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI				
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	C	2	584	3			D/8			Euro 9.852,00	VIA NUOVA TREV. CASALE n. 87/A Piano T-1	Annotazione
											VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/03/2015 Pratica n. TV0063385 in atti dal 16/03/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 35654.I/2015)	

Immobile 1: Annotazione: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)

Totale: Rendita: Euro 9.852,00

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 29/04/2020 Pubblico ufficiale SANTORO ROSSELLA Sede CASALE SUL SILE (TV) Repertorio n. 2385 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 8864.I/2020 Reparto PI di TREVISO in atti dal 06/05/2020			

Totale Generale: Rendita: Euro 9.852,00

Unità immobiliari n. 1

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

ALLEGATO 3

Iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli



Direzione Provinciale di TREVISO
 Ufficio provinciale - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 30/01/2024 Ora 16:11:35
 Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica
 per denominazione
 Richiedente PVNRNN

Ispezione n. T308560 del 30/01/2024

Dati della richiesta

Denominazione:
 Tipo di formalità: Tutte
 Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Sezione 1:
 Periodo informatizzato dal 01/10/1988 al 30/01/2024
 Periodo recuperato e validato dal 02/01/1973 al 30/09/1988
 Sezione 2:
 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1973
 ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1.

*** Soggetti con dati anagrafici collegati

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 01/10/1988 al 30/01/2024 - Periodo recuperato e validato dal 02/01/1973 al 30/09/1988

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/05/2020 - Registro Particolare 8864 Registro Generale 13031
 Pubblico ufficiale SANTORO ROSSELLA Repertorio 2385/1940 del 29/04/2020
 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
 Immobili siti in CASALE SUL SILE(TV)
 Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
2. ISCRIZIONE CONTRO del 26/10/2023 - Registro Particolare 5883 Registro Generale 39506
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 3033/2023 del 23/10/2023
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Immobili siti in CASALE SUL SILE(TV)

**Ispezione Ipotecaria**

Direzione Provinciale di TREVISO
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 30/01/2024 Ora 16:11:35
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T308560 del 30/01/2024

per denominazione
Richiedente PVNRNN

SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

- ISCRIZIONE CONTROLLO del 01/12/2023 - Registro Particolare 6582 Registro Generale 44695
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 12347/2023 del 02/10/2023
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in CASALE SUL SILE(TV)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1973
Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Nessuna formalità presente.

ALLEGATO 4

Documentazione Fotografica



PLANIMETRIE CON POSIZIONE E NUMERAZIONE FOTO



FOTO N°1. - visione esterna



FOTO N°2. - visione esterna



FOTO N°3. - visione esterna



FOTO N°4. - visione esterna



FOTO N°5. - visione esterna



FOTO N°6. - visione esterna



FOTO N°7. - visione interna – AREA UFFICI



FOTO N°8. - visione interna – AREA UFFICI



FOTO N°9. - visione interna – AREA UFFICI



FOTO N°10. - visione interna – AREA CAPANNONE



FOTO N°11. - visione interna – AREA CAPANNONE



FOTO N°12. - visione interna – AREA CAPANNONE



FOTO N°13. - visione interna - AREA CAPANNONE