

---

# TRIBUNALE DI TREVISO

## Liquidazione Giudiziale

"[REDACTED]"

R.G. n°57/2024

## PERIZIA DI STIMA

Porzione di un compendio ad uso direzionale e produttivo con terreni a vigneto, sito in via Callalta Capoluogo, 16 – Motta di Livenza (TV)

G.D.: dott.ssa Clarice Di Tullio



Curatore: prof. Paolo Bastia

Treviso, 31 marzo 2025



Professionista certificato in conformità  
alla norma UNI 11558:  
VALUTATORE IMMOBILIARE

---

## INDICE

|          |                                                           |          |
|----------|-----------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>PREMESSA .....</b>                                     | <b>3</b> |
| <b>2</b> | <b>LE OPERAZIONI PERITALI.....</b>                        | <b>4</b> |
| 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.....                            | 6        |
| 2.1.4    | NOTE AGGIUNTIVE .....                                     | 9        |
| 2.2      | VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....            | 9        |
| 2.2.1    | TITOLI AUTORIZZATIVI.....                                 | 9        |
| 2.2.2    | ABUSI EDILIZI .....                                       | 10       |
| 2.2.3    | CONGRUITA' CATASTALE.....                                 | 11       |
| 2.3      | VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.....            | 11       |
| 2.4      | VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....                | 12       |
| 2.5      | IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'.....                     | 18       |
| 2.6      | STIMA IMMOBILI .....                                      | 18       |
| 2.6.1    | CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE .....                    | 18       |
| 2.6.2    | METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA.....                      | 21       |
| 2.6.3    | FONTI DI INFORMAZIONE .....                               | 21       |
| 2.6.4    | VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI .....                          | 22       |
|          | VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO".....   | 23       |
|          | VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO" .....   | 23       |

**ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE ESTRATTA C/O UFFICIO TECNICO COMUNALE**

**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 dal Curatore prof. Paolo Bastia, della redazione di perizia di stima dei beni immobili indicati di seguito:

- Porzione di un compendio ad uso direzionale e produttivo con terreni a vigneto, sito in via Callalta Capoluogo, 16 – Motta di Livenza (TV)

I sopralluoghi c/o gli immobili sono stati effettuati nel mese di luglio 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.

Si precisa infine che, in considerazione della tipologia di alcuni dei beni oggetto di stima, non sono stati nella presente perizia valutati e considerati gli obblighi derivanti ad esempio da eventuali diritti di prelazione o similari, attività che viene, in accordo con il committente, demandata al notaio incaricato.

*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.*

---

## **2     LE OPERAZIONI PERITALI**

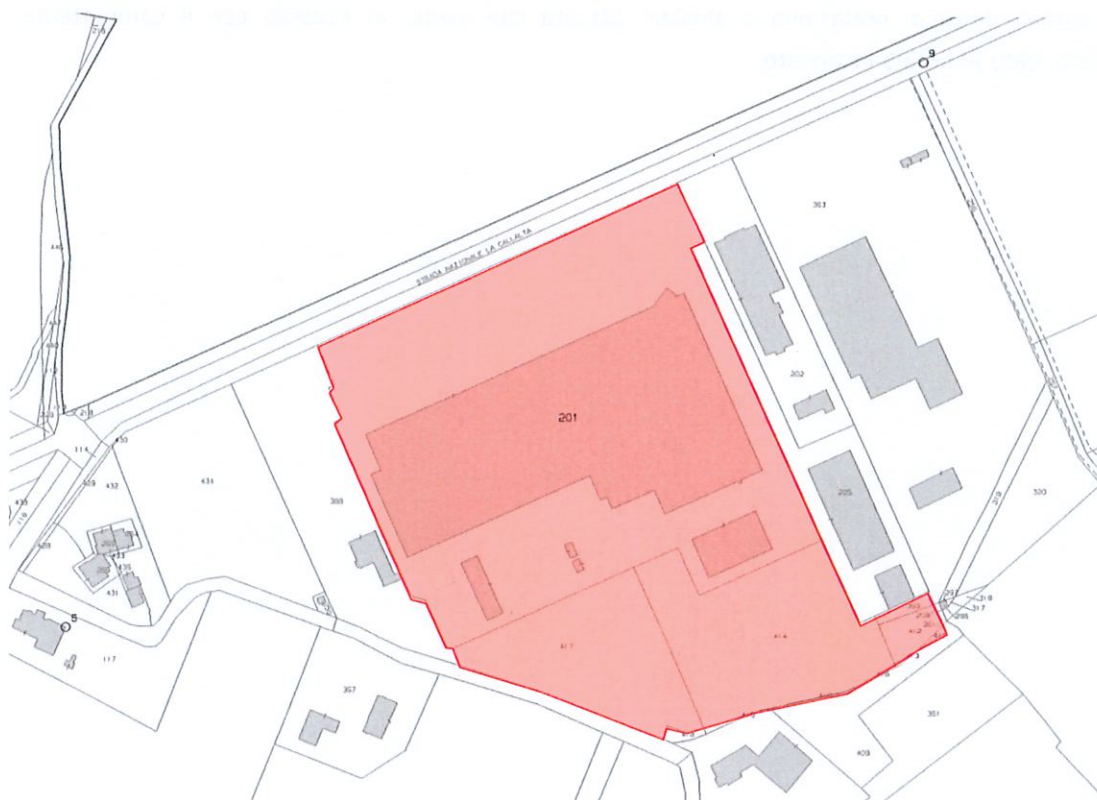
### **2.1     INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

#### **2.1.1     INTRODUZIONE**

La porzione di compendio oggetto di stima, sita in via Callalta Capoluogo, 16 ed è costituito da un corpo principale (porzione posta al piano terra e primo, a destinazione produttiva con uffici), un capannone distaccato dal corpo principale a destinazione magazzino ed alcuni terreni attualmente a vigneto.

Gli immobili, ubicati in zona periferica del comune di Motta di Livenza, sono stati realizzati negli anni settanta e successivamente oggetto di ristrutturazione, ampliamento e nuove edificazioni e si presentano attualmente in discreto stato di manutenzione e con discrete finiture.

Il compendio in cui sono ubicati i beni oggetto di stima sono indicati nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



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 MOTTA DI LIVENZA** – Sezione B – Catasto fabbricati, via Callalta Capoluogo:

|                             |          |                  |
|-----------------------------|----------|------------------|
| Fg. 3 Mn.201, sub 19, P.T,I | cat. D/7 | capannone/uffici |
| Fg. 3 Mn.201, sub 20, P.T   | cat. D/1 | capannone        |

**Comune di MOTTA DI LIVENZA** –Catasto terreni:

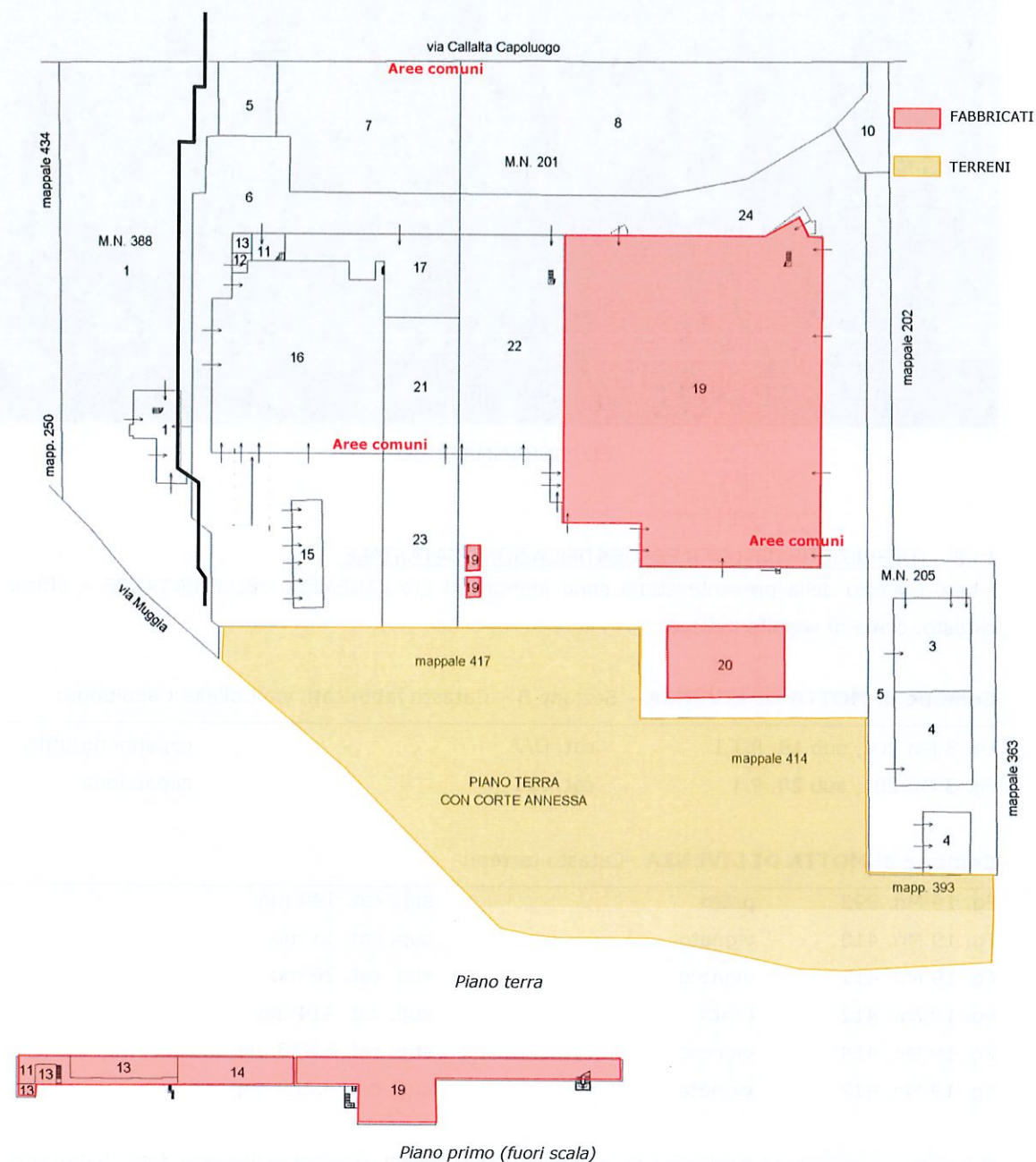
|                |         |                    |
|----------------|---------|--------------------|
| Fg. 19 Mn. 393 | prato   | sup. cat. 144 mq   |
| Fg. 19 Mn. 410 | vigneto | sup. cat. 11 mq    |
| Fg. 19 Mn. 411 | vigneto | sup. cat. 26 mq    |
| Fg. 19 Mn. 412 | prato   | sup. cat. 414 mq   |
| Fg. 19 Mn. 414 | vigneto | sup. cat. 5.813 mq |
| Fg. 19 Mn. 417 | vigneto | sup. cat. 4.229 mq |

Sono altresì compresi i beni comuni censibili e non censibili riportati nell'elenco dei subalterni in ALLEGATO 2.

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

### 2.1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Per una più semplice descrizione degli immobili, si riporta nel seguito una planimetria generale con l'identificazione dei beni oggetto di stima.



Si procede ora alla descrizione di ogni singola porzione oggetto della presente valutazione.

*Fg. 3 Mn.201, sub 19*

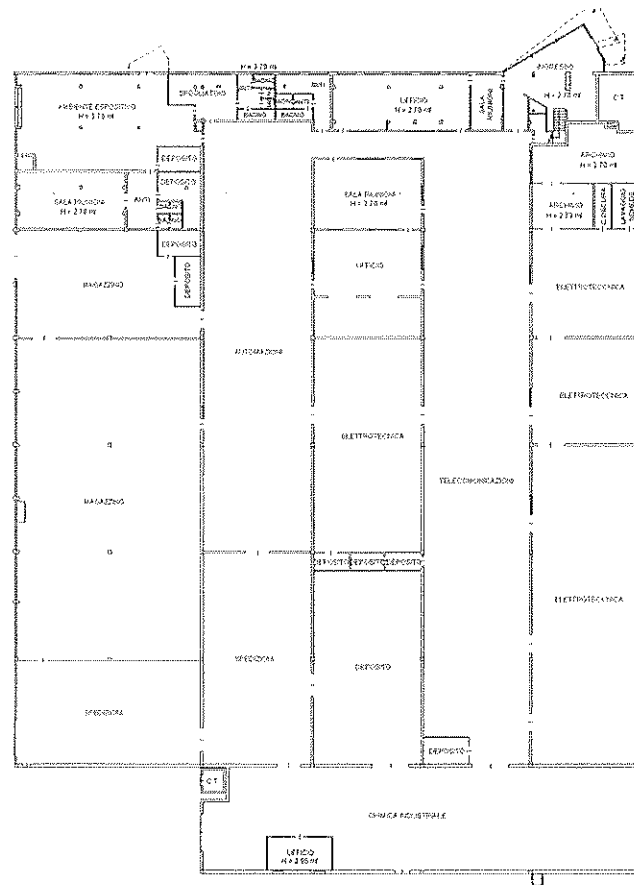
Tale porzione è parte del corpo principale del compendio con un gradevole aspetto.

Il corpo di fabbrica destinato all'attività produttiva ha strutture in calcestruzzo, con copertura a shed che garantisce una adeguata illuminazione interna ai locali di lavoro.

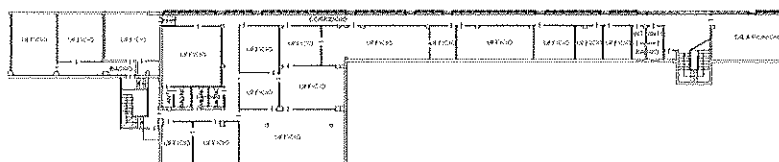
L'immobile è composto da:

- piano terra: comprende un luminoso ingresso con la portineria, vari locali di produzione/laboratori, un'area espositiva, servizi, uffici di produzione, archivi, locale caldaia, e locali accessori;
- piano primo: comprende uffici, servizi e locali accessori.

Si riportano nel seguito le planimetrie catastali dell'immobile:



*Pianta piano terra*



*Pianta piano primo*

Le finiture dell'immobile oggetto di stima sono di discreta qualità e tipologia, così come lo stato di manutenzione.

Si precisa essere presenti alcuni danni da infiltrazioni su alcune aree.

---

Gli impianti comprendono impianto di riscaldamento/raffrescamento con fan coils negli uffici.  
L'impianto di riscaldamento comprende caldaie a gasolio.

Gli impianti elettrici sono di tipologia e finitura standard per le destinazioni d'utilizzo descritte.

Non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che non sono presenti attestazioni energetiche. 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.

L'ampia area esterna è in parte pavimentata in parte a verde.

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

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 2.5.1) è pari a:

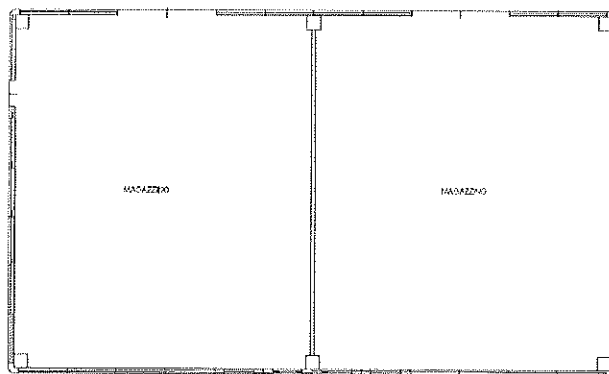
- 775,00 mq per l'area uffici e locali accessori,
- 5.418,00 mq per l'area produzione e locali accessori.

*Fg. 3 Mn.201, sub 20*

---

Si tratta di un corpo staccato posto a sud, di costruzione più recente, realizzato con strutture portanti in c.a.p., con copertura piana e tamponamenti in pannelli prefabbricati.

Si riporta nel seguito la planimetria catastale dell'immobile (si precisa che attualmente non è presente la suddivisione interna indicata in planimetria catastale):



*Pianta piano terra*

Le finiture dell'immobile oggetto di stima sono di discreta qualità e tipologia, così come lo stato di manutenzione.

Non è presente impianto di riscaldamento.

Gli impianti elettrici sono di tipologia e finitura standard per le destinazioni d'utilizzo descritte.

Non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti.

---

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che non sono presenti attestazioni energetiche. 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 2.5.1) è pari a 563,00 mq.

*catasto terreni Fg. 19 Mn. 393, 410, 411, 4212, 414, 417*

---

Si tratta di aree destinate in parte a coltivazione/piantumazione di vigneto, in parte destinate ad aree a verde/viabilità interna.

La superficie catastale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 2.5.1) è pari a 10.637,00 mq.

#### 2.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

In considerazione della tipologia degli immobili precedentemente descritti ed in considerazione del perimetro dell'incarico affidato allo scrivente, si precisa che non sono state eseguite verifiche circa il sottosuolo e l'eventuale volume/superficie edificata, né indagini di qualsivoglia natura (carotaggi, prelievi etc.) circa la presenza di rifiuti e/o di sostanze e/o materiali inquinanti, la contaminazione del sottosuolo e delle acque di falda. Conseguentemente, ai fini della valutazione, non sono state considerate eventuali problematiche derivanti dall'esistenza di suddette situazioni di inquinamento, né sono stati considerati gli eventuali costi di bonifica e/o smaltimento.

Pertanto, lo scrivente perito non formula alcuna considerazione né alcuna conclusione al riguardo e deve intendersi liberato da qualsiasi responsabilità derivante dall'eventuale futura scoperta di situazioni di inquinamento ambientale non rilevate e non incidenti sulle valutazioni offerte nell'ambito della perizia, con la precisazione che lo scrivente non potrà essere chiamato a rispondere di eventuali discrepanze tra i valori rilevati e quelli eventualmente ridotti, in ragione dell'incidenza delle problematiche suddette.

## 2.2 **VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

### 2.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Denuncia opere edili 68-158 del 1968 per nuove costruzioni capannoni;
- Variante 68-158-2 alla Denuncia opere edili 68-158 del 1968 per nuove costruzioni capannoni;

- 
- Denuncia opere edili 71-026 del 1971 per ampliamento capannoni;
  - Agibilità 71-106 del 1971 per capannoni;
  - Denuncia opere edili 71-106-2 del 1971 per nuova costruzione capannoni con uffici;
  - Variante 72-022 del 1972 per costruzione capannoni con uffici;
  - Denuncia opere edili 74-033 del 1974 per ampliamento fabbricato industriale;
  - Denuncia opere edili 76-082-2 del 1976 per realizzazione tettoia ed ampliamento fabbricato industriale;
  - Denuncia opere edili 77-070 del 1977 per realizzazione tettoia ed ampliamento fabbricato industriale;
  - Denuncia opere edili 77-070-2 del 1977 per realizzazione tettoia ed ampliamento fabbricato industriale;
  - Agibilità 77-070 del 1977 per ampliamento;
  - Denuncia opere edili 77-070-2 del 1977 per realizzazione tettoia ed ampliamento fabbricato industriale;
  - Denuncia opere edili 79-131 del 1979 per ampliamento opificio industriale;
  - Agibilità 79-131 del 1979 per ampliamento opificio industriale;
  - Denuncia di Inizio Attività 2006-114 del 2006 per manutenzione straordinaria;
  - Denuncia di Inizio Attività 2007-002 del 2007 per sostituzione finestre;
  - Denuncia di Inizio Attività 2007-002-2 del 2007 per sostituzione finestre;
  - Denuncia di Inizio Attività 2010-012 del 2010 per progetto di fabbricato industriale ad uso magazzino;
  - Agibilità 2010-012 del 2011;
  - AUTORIZZAZIONE 2013-016 del 2013 per tombatura fossato.

#### 2.2.2 ABUSI EDILIZI

Da quanto verificato, si è rilevato quanto segue:

- **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 e la presenza di aree/locali non delimitati fisicamente ed attualmente quindi accessibili appunto dalla vicina proprietà nella parte uffici e locali sottostanti).

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 con aumento di superficie** (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la presenza di una probabile porzione di tettoia sul retro

---

del fabbricato più ampia dello stato concessionato (si precisa che non è stato possibile determinarne con certezza la rispondenza allo stato concessionato).

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.

- **Presenza di alcune difformità prospettiche** (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la presenza di alcune differenti finestrazioni 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, 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 stato ricompreso nella valutazione unitaria al paragrafo 2.6.4 per la stima dell'unità.

Si evidenzia che per i beni oggetto di stima non è stato possibile estrarre in maniera completa le pratiche edilizie volte a definirne la situazione di regolarità edilizio-urbanistica, a causa della vetustà dei beni stessi e della presenza di sovrapposte pratiche edilizie, molte non concluse e/o portate a termine con esito positivo. In tali circostanze quanto indicato dovrà essere verificato con i tecnici comunali in sede di presentazione di nuova pratica edilizia, attività che esula dalla presente perizia.

### 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 società.

---

Per quanto riguarda i terreni attualmente a vigneto, si evidenzia essere presente un contratto di affitto di fondo rustico tra [REDACTED] con sede legale a [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e residente a [REDACTED] con indicati alcuni mappali che esulano dalla presente valutazione.

Essendo il contratto con durata di un anno dalla data del 11.11.2022 non rinnovato secondo le indicazioni fornite per iscritto della società, non si è proceduto ad ulteriori valutazioni in merito.

## **2.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Si riporta nel seguito la relazione ventennale del notaio Acconcia in Treviso, datata 22 LUGLIO 2024, fornita dal curatore (si precisa che dalla data della seguente relazione son intervenute 3 variazioni catastali relative sostanzialmente alla divisione di un bcnc in differenti porzioni di cui il sub.23 oggetto di separata vendita), :

### **Beni oggetto della procedura**

---

- unità immobiliari, catastalmente individuate come segue:

Descrizione dei beni contenuta nella Sentenza di liquidazione giudiziale, di cui all'atto in data 4 giugno 2024, repertorio n. 94, del Tribunale di Treviso

\*\*\*\*\*

Descrizione dei beni contenuta nella nota di trascrizione della Sentenza di liquidazione giudiziale, trascritta a Treviso in data 8 luglio 2024 ai nn.ri 25306/18373

#### Catasto dei Fabbricati

Comune di Motta Di Livenza

Sezione urbana B - Foglio 3

Per la piena proprietà

- mappale 201 subalterno 19, Via Callalta Capoluogo, categoria D/7;
- mappale 201 subalterno 20, Via Callalta Capoluogo, categoria D/1;

#### Catasto dei Terreni

Comune di Motta Di Livenza

Foglio 19

Per la piena proprietà

- mappale 393, TERRENO;
- mappale 410, TERRENO;
- mappale 411, TERRENO;
- mappale 412, TERRENO;
- mappale 414, TERRENO;
- mappale 417, TERRENO.

---

**Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali:**

= porzione di fabbricato ad uso industriale, sito in Comune di Motta Di Livenza, Via Callalta Capoluogo, catastalmente individuato come segue:

Catasto dei Fabbricati

Comune di Motta Di Livenza

Sezione urbana B - Foglio 3

Per la piena proprietà

- mappale 201 subalterno 19, Via Callalta Capoluogo, piano T-1, categoria D/7, rendita di Euro 23.668,00;

- mappale 201 subalterno 20, Via Callalta Capoluogo, piano T, categoria D/1, rendita di Euro 1.728,00;

oltre alla proporzionale quota sulle parti ed impianti comuni ai sensi di legge;

\*\*\*\*\*

= terreno sito in comune di Motta Di Livenza, catastalmente individuato come segue:

Catasto dei Terreni

Comune di Motta Di Livenza

Foglio 19

Per la piena proprietà

- mappale 393, PRATO - Cl. 01 di ettari 0.01.44, RD Euro 0,67 RA Euro 0,37;

- mappale 410, VIGNETO - Cl. U di ettari 0.00.11, RD Euro 0,12 RA Euro 0,07;

- mappale 411, VIGNETO - Cl. U di ettari 0.00.26, RD Euro 0,29 RA Euro 0,17;

- mappale 412, PRATO - Cl. 04 di ettari 0.04.14, RD Euro 0,86 RA Euro 0,43;

- mappale 414, VIGNETO - Cl. U di ettari 0.58.13, RD Euro 66,05 RA Euro 37,53;

- mappale 417, VIGNETO - Cl. U di ettari 0.42.29, RD Euro 48,05 RA Euro 27,30.

\*\*\*\*\*

Confini a corpo dell'area coperta e scoperta del fabbricato con relativi corpi staccati al mappale 201 in Comune di Motta di Livenza - Foglio 19, unitamente ai mappali 393, 410, 411, 412, 414, 417 in Comune di Motta di Livenza - Foglio 19: strada, mappali 202, 205, 363, 208, 261, 409, 413, 416, 409, 410, 409, 364, 415, 418 in Comune di Motta di Livenza - Foglio 19, strada, mappale 388 in Comune di Motta di Livenza - Foglio 19, salvo altri o più precisi.

\*\*\*\*\*

Con le precisazioni ai fini catastali che:

- l'area coperta e scoperta del fabbricato con relativi corpi staccati a cui fanno parte le unità immobiliari al mappale 201 subalterni 19 e 20 in Comune di Motta di Livenza, sezione B - Foglio 3, è altresì descritta al Catasto Terreni di Treviso, Comune di Motta di Livenza - Foglio 19, con il mappale 201 ente urbano di Ha 2.77.32, derivante dalla riunificazione degli originari mappali 201 già ente urbano di Ha 1.36.57 e 390 già ente urbano di Ha 1.40.75, giusta tipo mappale depositato in data 28 gennaio 2011, prot. n. 20462;

- le unità immobiliari di cui sopra al mappale 201 subalterni 19 e 20 in Comune di Motta di Livenza, Sezione B - Foglio 3, derivano dalle originarie unità immobiliari al mappale 201

---

subalterni 3 e 4 in Comune di Motta di Livenza, Sezione B - Foglio 3, al mappale 205 subalterno 1 in Comune di Motta di Livenza, Sezione B - Foglio 3, e dal mappale 244 subalterni 1 e 2 in Comune di Motta di Livenza, Sezione B - Foglio 3, e sono meglio graficamente identificate dalle planimetrie allegate alla denuncia di variazione depositata presso il Catasto Fabbricati di Treviso in data 1 febbraio 2011, prot. n. TV0025721;

- il mappale 393 di Ha 0.01.44 in Comune di Motta di Livenza Foglio 19, deriva dall'originario mappale 205 di Ha 0.23.60 in Comune di Motta di Livenza - Foglio 19, giusta frazionamento depositato presso il Catasto Terreni di Treviso in data 26 gennaio 2011, prot. n. 20462;

- il mappale 410 di Ha 0.00.11 in Comune di Motta di Livenza Foglio 19, deriva dall'originario mappale 358 di Ha 0.15.65 in Comune di Motta di Livenza - Foglio 19, giusta frazionamento depositato presso il Catasto Terreni di Treviso in data 3 aprile 2019, prot. n. 36992;

- il mappale 411 di Ha 0.00.26 in Comune di Motta di Livenza Foglio 19, deriva dall'originario mappale 358 di Ha 0.15.65 in Comune di Motta di Livenza - Foglio 19, giusta frazionamento depositato presso il Catasto Terreni di Treviso in data 3 aprile 2019, prot. n. 36992;

- il mappale 412 di Ha 0.04.14 in Comune di Motta di Livenza Foglio 19, deriva dall'originario mappale 119 di Ha 0.04.30 in Comune di Motta di Livenza - Foglio 19, giusta frazionamento depositato presso il Catasto Terreni di Treviso in data 3 aprile 2019, prot. n. 36992;

- il mappale 414 di Ha 0.58.13 in Comune di Motta di Livenza Foglio 19, deriva dall'originario mappale 391 di Ha 0.58.77 in Comune di Motta di Livenza - Foglio 19, giusta frazionamento depositato presso il Catasto Terreni di Treviso in data 3 aprile 2019, prot. n. 36992;

- il mappale 417 di Ha 0.42.29 in Comune di Motta di Livenza Foglio 19, deriva dall'originario mappale 389 di Ha 0.43.15 in Comune di Motta di Livenza - Foglio 19, giusta frazionamento depositato presso il Catasto Terreni di Treviso in data 3 aprile 2019, prot. n. 36992.

### **Storia ipotecaria**

---

A tutto il 22 LUGLIO 2024, gli immobili in oggetto risultano intestati alla società:

- "████████████████████", con sede in ██████████ codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Treviso - Belluno: ██████████ piena proprietaria,

per atti:

- Cessione, di cui all'atto in data 18 gennaio 1972, repertorio n. 2235, ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Motta di Livenza, registrato ad Oderzo in data 16 marzo 1972, n. 310, Vol. n. 56, atti amministrativi, trascritto a Treviso in data 5 agosto 1972 ai nn.ri 14777/13064;

- Compravendita, di cui all'atto in data 25 maggio 1974, repertorio n. 7622, ai rogiti del Notaio Pietro Pellizzari di Motta di Livenza, registrato a Treviso in data 14 giugno 1974, n. 2732, atti pubblici, trascritto a Treviso in data 24 ottobre 1974 ai nn.ri 18364/16276;

- Modifica di denominazione e ragione sociale, di cui all'atto in data 11 febbraio 1975, repertorio n. 1841, ai rogiti del Notaio Giorgio Serra di Follina, registrato a Vittorio Veneto in

---

data 13 febbraio 1975, n. 359, Vol. n. 149, atti pubblici, trascritto a Treviso in data 20 marzo 1975 ai nn.ri 4300/3758;

- Modifica di ragione sociale, di cui all'atto in data 28 aprile 1982, repertorio n. 3849, ai rogiti del Notaio Maria Ciarbonetti di Treviso, registrato a Treviso in data 11 maggio 1982, n. 3726, atti pubblici, trascritto a Treviso in data 31 maggio 1982 ai nn.ri 12200/10262;
- Compravendita, di cui all'atto in data 21 dicembre 1982, repertorio n. 4376, ai rogiti del Notaio Maria Ciarbonetti di Treviso, registrato a Treviso in data 10 gennaio 1983, n. 257, atti pubblici, trascritto a Treviso in data 12 gennaio 1983 ai nn.ri 866/689;
- Compravendita, di cui all'atto in data 10 settembre 1986, repertorio n. 11433, ai rogiti del Notaio Maria Ciarbonetti di Treviso, registrato a Treviso in data 25 settembre 1986, n. 7141, atti pubblici, trascritto a Treviso in data 6 ottobre 1986 ai nn.ri 20954/16357;
- Fusione di società per incorporazione, di cui all'atto in data 19 dicembre 1991, repertorio n. 32068, ai rogiti del Notaio Maria Ciarbonetti di Treviso, registrato a Treviso, atti pubblici, trascritto a Treviso in data 22 gennaio 1992 ai nn.ri 3978/3531;
- Modifica di denominazione sociale, di cui all'atto in data 20 dicembre 2007, repertorio n. 37150, ai rogiti del Notaio Luca Sioni di San Vito al Tagliamento (PN), registrato a Pordenone, atti pubblici, trascritto a Treviso in data 7 gennaio 2008 ai nn.ri 656/460;
- Permuta, di cui all'atto in data 25 ottobre 2023, repertorio n. 25107, ai rogiti del Notaio Stefano Manzan di Motta di Livenza (TV), registrato a Treviso, atti pubblici, trascritto a Treviso in data 6 novembre 2023 ai nn.ri 40956/29472;
- Modifica di denominazione sociale, di cui all'atto in data 30 aprile 2024, repertorio n. 25846, ai rogiti del Notaio Stefano Manzan di Motta di Livenza (TV), registrato a Treviso, atti pubblici, trascritto a Treviso in data 8 maggio 2024 ai nn.ri 16476/11909;

\*\*\*\*\*

come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

\*\*\*\*\*

1A) Al ventennio a ditta:

- "[REDACTED]", con sede in [REDACTED] codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Treviso - Belluno: [REDACTED] piena proprietaria,

per atti:

- Cessione, di cui all'atto in data 18 gennaio 1972, repertorio n. 2235, ai rogiti del Segretario Comunale del Comune di Motta di Livenza, registrato ad Oderzo in data 16 marzo 1972, n. 310, Vol. n. 56, atti amministrativi, trascritto a Treviso in data 5 agosto 1972 ai nn.ri 14777/13064;
- Compravendita, di cui all'atto in data 25 maggio 1974, repertorio n. 7622, ai rogiti del Notaio Pietro Pellizzari di Motta di Livenza, registrato a Treviso in data 14 giugno 1974, n. 2732, atti pubblici, trascritto a Treviso in data 24 ottobre 1974 ai nn.ri 18364/16276;
- Modifica di denominazione e ragione sociale, di cui all'atto in data 11 febbraio 1975, repertorio n. 1841, ai rogiti del Notaio Giorgio Serra di Follina, registrato a Vittorio Veneto in

---

data 13 febbraio 1975, n. 359, Vol. n. 149, atti pubblici, trascritto a Treviso in data 20 marzo 1975 ai nn.ri 4300/3758;

- Modifica di ragione sociale, di cui all'atto in data 28 aprile 1982, repertorio n. 3849, ai rogiti del Notaio Maria Ciarbonetti di Treviso, registrato a Treviso in data 11 maggio 1982, n. 3726, atti pubblici, trascritto a Treviso in data 31 maggio 1982 ai nn.ri 12200/10262;

- Compravendita, di cui all'atto in data 21 dicembre 1982, repertorio n. 4376, ai rogiti del Notaio Maria Ciarbonetti di Treviso, registrato a Treviso in data 10 gennaio 1983, n. 257, atti pubblici, trascritto a Treviso in data 12 gennaio 1983 ai nn.ri 866/689;

- Compravendita, di cui all'atto in data 10 settembre 1986, repertorio n. 11433, ai rogiti del Notaio Maria Ciarbonetti di Treviso, registrato a Treviso in data 25 settembre 1986, n. 7141, atti pubblici, trascritto a Treviso in data 6 ottobre 1986 ai nn.ri 20954/16357;

- Fusione di società per incorporazione, di cui all'atto in data 19 dicembre 1991, repertorio n. 32068, ai rogiti del Notaio Maria Ciarbonetti di Treviso, registrato a Treviso, atti pubblici, trascritto a Treviso in data 22 gennaio 1992 ai nn.ri 3978/3531;

\*\*\*\*\*

1B) Al ventennio a ditta:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F.: [REDACTED]  
[REDACTED] pieno proprietario quali beni personali,  
per atti:

- Successione legittima, in morte del signor [REDACTED] nato ad [REDACTED] in data [REDACTED] e deceduto in data [REDACTED] denuncia depositata presso l'Ufficio del Registro di Treviso, Den. n. 60, Vol. n. 589, trascritta a Treviso in data 20 dicembre 1984 ai nn.ri 29037/23993;

- Cessione, di cui all'atto in data 26 novembre 1987, repertorio n. 32850, ai rogiti del Notaio Pietro Pellizzari di Valdobbiadene, registrato a Montebelluna in data 15 dicembre 1987, n. 1575, atti pubblici, trascritto a Treviso in data 24 dicembre 1987 ai nn.ri 31743/24237;

\*\*\*\*\*

2A) a ditta:

- "[REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Treviso - Belluno: [REDACTED] piena proprietaria,  
per atti:

- Modifica di denominazione sociale, di cui all'atto in data 20 dicembre 2007, repertorio n. 37150, ai rogiti del Notaio Luca Sioni di San Vito al Tagliamento (PN), registrato a Pordenone, atti pubblici, trascritto a Treviso in data 7 gennaio 2008 ai nn.ri 656/460;

\*\*\*\*\*

2B) a ditta:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) in data [REDACTED] C.F.: [REDACTED]  
[REDACTED] pieno proprietario quali beni personali,  
per atti:

/

\*\*\*\*\*

3A) a ditta:

- "██████████" con sede in ██████████ codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Treviso - Belluno: ██████████ piena proprietaria,  
per atti:  
/

\*\*\*\*\*

3B) a ditta:

- "██████████" con sede in ██████████ codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Treviso - Belluno: ██████████ piena proprietaria,  
per atti:  
- Permuta, di cui all'atto in data 25 ottobre 2023, repertorio n. 25107, ai rogiti del Notaio Stefano Manzan di Motta di Livenza (TV), registrato a Treviso, atti pubblici, trascritto a Treviso in data 6 novembre 2023 ai nn.ri 40956/29472;

\*\*\*\*\*

4) a ditta:

- "██████████" con sede in ██████████ codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Treviso - Belluno: ██████████ piena proprietaria,  
per atti:  
- Modifica di denominazione sociale, di cui all'atto in data 30 aprile 2024, repertorio n. 25846, ai rogiti del Notaio Stefano Manzan di Motta di Livenza (TV), registrato a Treviso, atti pubblici, trascritto a Treviso in data 8 maggio 2024 ai nn.ri 16476/11909;

\*\*\*\*\*

-3A-

### **Formalità pregiudizievoli**

Nel ventennio in esame, e fino alla data del 22 LUGLIO 2024, gli immobili sopra descritti sono oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Vincolo, di cui all'atto autenticato nelle firme dal Notaio Pietro Pellizzari di Valdobbiadene (TV), in data 7 maggio 1991, repertorio n. 46646, registrato a Valdobbiadene, atti privati, trascritto a Treviso in data 5 giugno 1991 ai nn.ri 15901/11930;  
- Servitù, di cui all'atto autenticato nelle firme dal Notaio Stefano Manzan di Motta di Livenza (TV), in data 26 novembre 2014, repertorio n. 12743, registrato a Treviso, atti privati, trascritto a Treviso in data 16 dicembre 2014 ai nn.ri 35312/26384;  
- Decreto di ammissione concordato preventivo, di cui all'atto in data 11 ottobre 2016, repertorio n. 4202, del Tribunale di Treviso, registrato a Treviso, atti giudiziari, trascritto a Treviso in data 11 aprile 2017 ai nn.ri 12114/8468, eseguito da parte della "██████████"  
"██████████" contro la società "██████████" con sede in ██████████, codice fiscale e

---

numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Treviso - Belluno: [REDACTED]  
[REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Treviso - Belluno: [REDACTED], relativamente alla piena proprietà delle unità immobiliari descritte al Catasto Fabbricati di Treviso, Comune di Motta di Livenza, Sezione B - Foglio 3, con il mappale 201 subalterni 19 e 20, con il mappale 389 subalterno / area urbana (poi mappale 417 di Ha 0.42.29 in Comune di Motta di Livenza - Foglio 19), con il mappale 391 subalterno / area urbana (poi mappale 414 di Ha 0.58.13 in Comune di Motta di Livenza - Foglio 19), con il mappale 393 subalterno / area urbana (poi mappale 393 di Ha 0.01.44 in Comune di Motta di Livenza - Foglio 19), e relativamente alla piena proprietà del terreno descritto al Catasto Terreni di Treviso, Comune di Motta di Livenza - Foglio 19, con l'originario mappale 119 di Ha 0.04.30 (poi mappale 412 di Ha 0.04.14 in Comune di Motta di Livenza - Foglio 19);

- Sentenza di liquidazione giudiziale, di cui all'atto in data 4 giugno 2024, repertorio n. 94, del Tribunale di Treviso, registrato a Treviso, atti giudiziari, trascritto a Treviso in data 8 luglio 2024 ai nn.ri 25306/18373, eseguito da parte della [REDACTED]  
[REDACTED], contro la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Treviso - Belluno: [REDACTED] relativamente alla piena proprietà delle unità immobiliari descritte al Catasto Fabbricati di Treviso, Comune di Motta di Livenza, Sezione B - Foglio 3, con il mappale 201 subalterni 19 e 20, e relativamente alla piena proprietà del terreno descritto al Catasto Terreni di Treviso, Comune di Motta di Livenza - Foglio 19, con i mappali con i mappali 393, 410, 411, 412, 414 e 417.

## **2.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'**

Sulla base di quanto indicato al paragrafo precedente, si conclude che la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] è proprietario 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 similari 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 della 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 sfitto 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 complementarietà.

---

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 simili, 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 compresi all'interno di capannone</i> | <i>500,00 – 750,00 €/mq</i> |
| <i>Capannoni magazzini ed aree produzione</i>   | <i>200,00 – 300,00 €/mq</i> |
| <i>Terreni a varia destinazione</i>             | <i>7,00 – 10,00 €/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 MOTTA DI LIVENZA – Sezione B – Catasto fabbricati, via Callalta Capoluogo:

Fg. 3 Mn.201, sub 19, P.T.I cat. D/7 capannone/uffici

Fg. 3 Mn.201, sub 20, P.T cat. D/1 capannone

Comune di MOTTA DI LIVENZA –Catasto terreni:

Fg. 19 Mn. 393 prato sup. cat. 144 mq

Fg. 19 Mn. 410 vigneto sup. cat. 11 mq

Fg. 19 Mn. 411 vigneto sup. cat. 26 mq

Fg. 19 Mn. 412 prato sup. cat. 414 mq

Fg. 19 Mn. 414 vigneto sup. cat. 5.813 mq

Fg. 19 Mn. 417 vigneto sup. cat. 4.229 mq

|                                                                |             |            |   |           |
|----------------------------------------------------------------|-------------|------------|---|-----------|
| sub. 19 - AREA UFFICI e locali accessori - sup commerciali     | 775,0 mq    | 500,0 €/mq | € | 387.500   |
| sub. 19 - AREA PRODUZIONE e locali accessori - sup commerciali | 5.418,0 mq  | 200,0 €/mq | € | 1.083.600 |
| sub. 20 - AREA MAGAZZINO e locali accessori - sup commerciali  | 563,0 mq    | 200,0 €/mq | € | 112.600   |
| TERRENI                                                        | 10.637,0 mq | 7,0 €/mq   | € | 74.459    |

|                       |          |                  |
|-----------------------|----------|------------------|
| <b>VALORE STIMATO</b> | <b>€</b> | <b>1.658.159</b> |
|-----------------------|----------|------------------|

**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 **1.658.100,00**.

**VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"**

Al fine di determinare il più probabile valore di liquidazione dei beni 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 dei beni e del loro mercato, alla modalità di vendita, alla 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 compendio oggetto di stima presenta tratti di particolare specificità (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo l'ubicazione, l'ampiezza e la tipologia dell'immobile) 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%.

- **Alle modalità di vendita:** dovrà essere valutato un coefficiente di deprezzamento derivante dalla valutazione dei costi specifici di gestione della procedura e/o delle tipicità delle vendite fallimentari in termini di garanzie per l'acquirente.

Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di lieve entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 5 e 10%.

- **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.

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 27 e 40%.

Con riferimento alle valutazioni precedentemente effettuate, si considera la percentuale più elevata di abbattimento del valore di mercato (pari quindi al 40%).

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 **994.800,00 €**.



## TRIBUNALE DI TREVISO

### Liquidazione Giudiziale

"[REDACTED]"

R.G. n°57/2024

### PERIZIA DI STIMA

Porzione di area esterna al compendio ad uso direzionale e produttivo sito in  
via Callalta Capoluogo, 16 – Motta di Livenza (TV)

G.D.: dott.ssa Clarice Di Tullio



Curatore: prof. Paolo Bastia

Treviso, 31 marzo 2025



---

## INDICE

|            |                                                                   |           |
|------------|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>   | <b>PREMESSA.....</b>                                              | <b>3</b>  |
| <b>2</b>   | <b>LE OPERAZIONI PERITALI.....</b>                                | <b>4</b>  |
| <b>2.1</b> | <b>INDIVIDUAZIONE DEI BENI .....</b>                              | <b>4</b>  |
| 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.....                                              | 6         |
| <b>2.2</b> | <b>VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA .....</b>            | <b>7</b>  |
| 2.2.1      | TITOLI AUTORIZZATIVI .....                                        | 7         |
| 2.2.2      | ABUSI EDILIZI.....                                                | 7         |
| 2.2.3      | CONGRUITA' CATASTALE .....                                        | 7         |
| <b>2.3</b> | <b>VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI .....</b>            | <b>7</b>  |
| <b>2.4</b> | <b>VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....</b>   | <b>7</b>  |
| <b>2.5</b> | <b>IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA' .....</b>                     | <b>7</b>  |
| <b>2.6</b> | <b>STIMA IMMOBILI .....</b>                                       | <b>8</b>  |
| 2.6.1      | METODOLOGIA DI STIMA .....                                        | 8         |
| 2.6.2      | FONTI DI INFORMAZIONE .....                                       | 8         |
| 2.6.3      | VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI .....                                  | 8         |
|            | VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO" .....          | 9         |
|            | <b>ALLEGATO 1 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA .....</b> | <b>11</b> |
|            | <b>ALLEGATO 2 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE IMMOBILI.....</b>        | <b>13</b> |
|            | <b>ALLEGATO 3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .....</b>              | <b>19</b> |

---

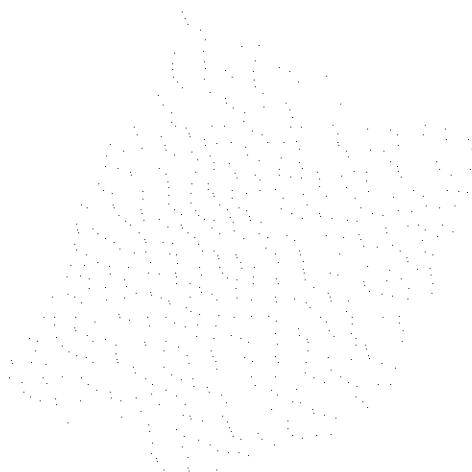
## **1    PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Andrea Nicoletti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° 2603, è stato incaricato dal Curatore prof. Paolo Bastia, della redazione di perizia di stima dei beni immobili indicati di seguito:

- Porzione di area esterna al compendio ad uso direzionale e produttivo sito in via Callalta Capoluogo, 16 – Motta di Livenza (TV)

I sopralluoghi c/o gli immobili sono stati effettuati nel mese di marzo 2025 e ci si riferisce quindi allo stato di fatto rilevato in loco.

Si precisa infine che, in considerazione della tipologia di alcuni dei beni oggetto di stima, non sono stati nella presente perizia valutati e considerati gli obblighi derivanti ad esempio da eventuali diritti di prelazione o similari, attività che viene, in accordo con il committente, demandata al notaio incaricato.



*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.*

---

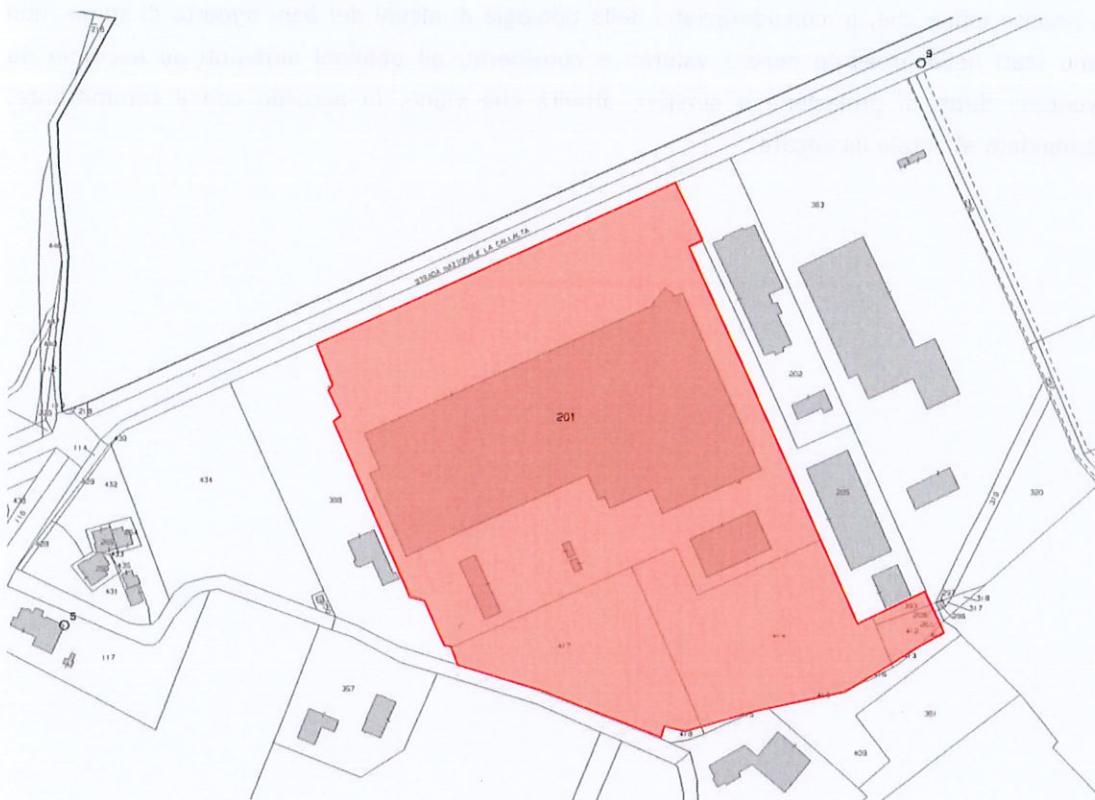
## **2    LE OPERAZIONI PERITALI**

### **2.1    INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

#### **2.1.1    INTRODUZIONE**

Il bene oggetto di stima è una porzione di area esterna (attualmente catastalmente definita come bene comune non censibile) sita all'interno di un compendio ad uso direzionale e produttivo sito in via Callalta Capoluogo, 16 – Motta di Livenza (TV).

Il compendio in cui è ubicata l'area oggetto di stima è indicato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



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 MOTTA DI LIVENZA** – Sezione B – Catasto fabbricati, via Callalta Capoluogo:

Fg. 3 Mn.201, sub 23, PT

B.C.N.C. AREA SCOPERTA DI MQ 982 COMUNE AI SUB 19-20-21-22, DERIVA DAL SUB 9 PER FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DIRITTI

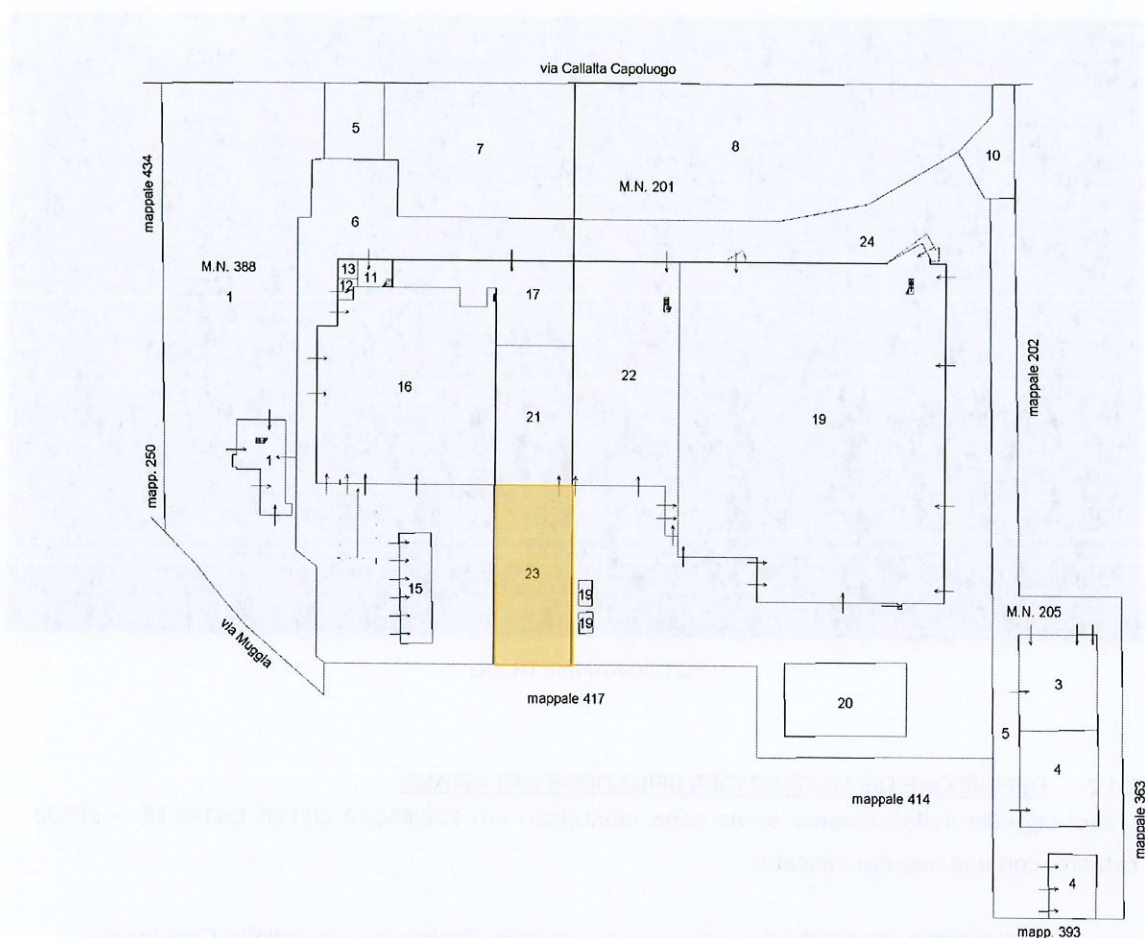
Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle planimetrie catastali ed all'individuazione riportata in ALLEGATO 2.

#### 2.1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'accesso all'area oggetto di stima avviene direttamente dal compendio in cui l'area è ubicata. In base al Certificato di Destinazione Urbanistica riportato in ALLEGATO 1, l'area ricade in zona D01 destinata alle funzioni produttive. Nulla in questa fase si può indicare in merito alla capacità edificatoria del bene oggetto di stima, per cui le seguenti valutazioni si basano sulle sole informazioni attualmente disponibili sulla base del CDU riportato in ALLEGATO 1.

L'area si presenta attualmente pianeggiante senza pavimentazioni o similari.

Per un maggiore dettaglio si riporta nel seguito l'elaborato planimetrico del compendio con evidenziata l'area oggetto di stima:



La superficie catastale complessiva è pari a 982,00 mq.

#### 2.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

In considerazione della tipologia degli immobili precedentemente descritti ed in considerazione del perimetro dell'incarico affidato allo scrivente, si precisa che non sono state eseguite verifiche circa il sottosuolo e l'eventuale volume/superficie edificata, né indagini di qualsivoglia natura (carotaggi, prelievi etc.) circa la presenza di rifiuti e/o di sostanze e/o materiali inquinanti, la contaminazione del sottosuolo e delle acque di falda. Conseguentemente, ai fini della valutazione, non sono state considerate eventuali problematiche derivanti dall'esistenza di suddette situazioni di inquinamento, né sono stati considerati gli eventuali costi di bonifica e/o smaltimento.

Pertanto, lo scrivente perito non formula alcuna considerazione né alcuna conclusione al riguardo e deve intendersi liberato da qualsiasi responsabilità derivante dall'eventuale futura scoperta di situazioni di inquinamento ambientale non rilevate e non incidenti sulle valutazioni offerte nell'ambito della perizia, con la precisazione che lo scrivente non potrà essere chiamato

---

a rispondere di eventuali discrepanze tra i valori rilevati e quelli eventualmente ridotti, in ragione dell'incidenza delle problematiche suddette.

Si segnala, al solo titolo esemplificativo e non esaustivo e su indicazioni degli occupanti, la presenza di elementi di copertura contenenti amianto.

## **2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

### **2.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI**

Data la natura della presente stima e dell'immobile, non si sono nella presente resi disponibili i titoli autorizzativi.

### **2.2.2 ABUSI EDILIZI**

Data la natura della presente stima e dell'immobile, non si sono nella presente resi disponibili i titoli autorizzativi e non si è quindi potuto valutare la presenza di abusi edilizi.

### **2.2.3 CONGRUITA' CATASTALE**

Data la natura della presente stima e quanto indicato in premessa, non si sono nella presente stima potute valutare le congruità catastali.

Si rimanda anche al notaio la necessità di eventuale aggiornamento catastale del bene oggetto di stima per poter poi procedere alla vendita dello stesso.

## **2.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Data la natura della presente stima e quanto indicato in premessa, non si sono nella presente stima potute valutare gli eventuali contratti di locazione/affitto in essere.

## **2.4 VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Data la natura della presente stima sommaria e quanto indicato in premessa, non sono state verificate le eventuali pregiudizievoli e/o limitazioni sui beni.

## **2.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'**

Data la natura della presente stima sommaria e quanto indicato in premessa, non sono state verificate le proprietà dei beni (e le relative quote di proprietà dove di pertinenza) considerando quindi corretto quanto indicato nelle visure catastali.

---

## **2.6 STIMA IMMOBILI**

### **2.6.1 METODOLOGIA DI STIMA**

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.

### **2.6.2 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.

### **2.6.3 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:

---

Area edificabile produttivo

40,00 €/mq

---

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

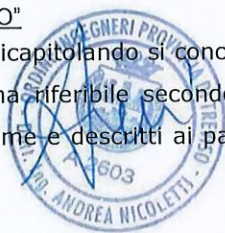
| DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:                                                                                                                       |          |         |          |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------|----------|---------------|
| Comune di MOTTA DI LIVENZA – Sezione B – Catasto fabbricati, via Callalta Capoluogo:                                                              |          |         |          |               |
| Fg. 3 Mn.201, sub 23, PT B.C.N.C. AREA SCOPERTA DI MQ 982 COMUNE AI SUB 19-20-21-22, DERIVA DAL SUB 9 PER FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DIRITTI |          |         |          |               |
| BCNC - AREA ESTENA - sup commerciali                                                                                                              | 982,0 mq | 40 €/mq | €        | 39.280        |
| <b>VALORE STIMATO</b>                                                                                                                             |          |         | <b>€</b> | <b>39.280</b> |

Si precisa che la richiesta di valutazione riguarda un Bene Comune Non Censibile, quindi privo di specifica proprietà in quanto, come indicato nella documentazione catastale riportata in ALLEGATO 2, trattasi di un'area scoperta di mq 982,00 comune ai subb. 19-20-21-22 e derivante dal sub 9 per frazionamento per trasferimento diritti.

Data la natura catastale del bene e non essendo quindi disponibili specifiche indicazioni sulle proprietà, la quota parte riferibile ad [REDACTED] [REDACTED] è stata valutata sulla base della proporzionale consistenza catastale/superficie riferibile ai subb. 19 e 20 (di proprietà appunto della società) rapportato alla consistenza catastale/superficie complessiva riferibile ai soli subb. 19, 20, 21 e 22 (questi due ultimi di proprietà di terzi), ottenendo quindi una percentuale presunta e stimabile di proprietà della fallita pari arrotondata al 75,00%.

#### 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 riferibile secondo quanto indicato in precedenza alla [REDACTED] liberi da qualsiasi gravame e descritti ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **29.400,00 €**.



# **ALLEGATO 1**

## **Certificato di Destinazione Urbanistica**



# CITTA' DI MOTTA DI LIVENZA

PROVINCIA DI TREVISO

UFFICIO EDILIZIA PRIVATA

P.zza Luzzatti, 1  
31045 Motta di Livenza  
c.f. 80011450261  
p.i. 01116800267  
Tel. 0422-761531  
Fax 0422-861409  
e-mail :  
unico@comune.mottadilivenza.tv.it

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

### IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

Vista la richiesta dell'Ing. NICOLETTI Andrea, pervenuta in data 05/08/2024, prot. n. 13371

Visti gli strumenti urbanistici vigenti;

Visto l'art. 30, commi 2 e 3 del TU 380/2001;

### CERTIFICA

1) che il terreno sito in questo Comune e distinto catastalmente al

**C.U. Sez. B – Foglio 3 – mapp. 201 sub. 19 – 20**

**C.T. Foglio 19 – mapp. 393 – 412 porzione – 414 porzione – 417 porzione**

con riferimento al Piano degli Interventi (PI) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 28.02.2013 e successive varianti, ha la seguente destinazione urbanistica:

**Zona D/01– zone destinate alla funzione produttiva**

*Tale zona è soggetta ai vincoli ed alle prescrizioni di cui all'art. 51 (zone per insediamenti produttivi) e art. 32 (disciplina delle attività commerciali) delle Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano degli Interventi in atti al Settore Tecnico.*

2) che il terreno sito in questo Comune e distinto catastalmente al

**C.T. Foglio 19 – mapp. 410 – 411 – 412 porzione – 414 porzione – 417 porzione**

con riferimento al Piano degli Interventi (PI) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 28.02.2013 e successive varianti, ha la seguente destinazione urbanistica:

**Zona E – Zone destinate alla funzione agricolo produttiva.**

*Tale zona è soggetta ai vincoli ed alle prescrizioni di cui all'art. 52 delle Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano degli Interventi in atti al Settore Tecnico nonché all'art.48 della L.R. 11/2004.*

#### Vincoli e servitù che interessano l'area

- Zona P1 aree a pericolosità idraulica e idrogeologica moderata di cui al primo aggiornamento del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni adottato dalla Conferenza istituzionale permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali con delibera n. 3 del 21.12.2021 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 29 del 04.02.2022.

- Zona R1 aree a rischio idraulico e idrogeologico moderato di cui al primo aggiornamento del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni adottato dalla Conferenza istituzionale permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali con delibera n. 3 del 21.12.2021 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 29 del 04.02.2022.

Si rilascia il presente certificato in carta resa legale, in formato digitale, su richiesta dell'interessato per gli usi consentiti dalla legge.

MARCA DA BOLLO euro 16,00

Codice identificativo: 01230632825988

Data di emissione: 03/08/2024 ora: 18:51:30

Diritti di Segreteria euro 50,00 versati il 04/08/2024

Dalla Sede Municipale, li 08/08/2024

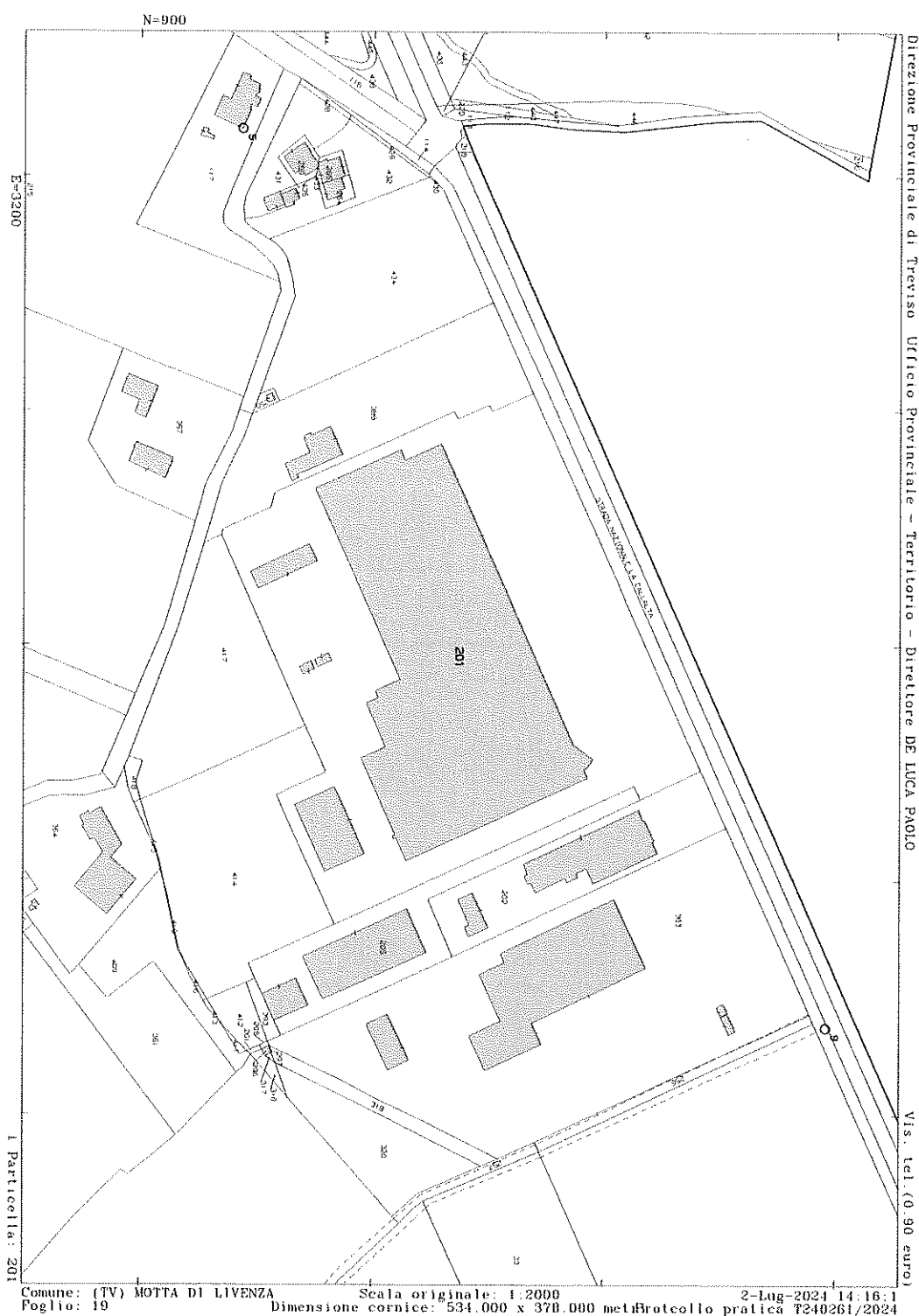
Il Responsabile del Settore Tecnico  
Arch. Alessandro Marletta

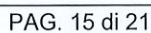
*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma digitale.*

# **ALLEGATO 2**

## **Documentazione catastale immobili**

# ALLEGATO 2







Direzione Provinciale di Treviso  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 03/03/2025  
Ora: 09:14:55  
Numero Pratica: T29865  
Pag: 1 - Segue

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| Comune           | Sezione | Foglio | Particella | Tipo mappale | del: |
|------------------|---------|--------|------------|--------------|------|
| MOTTA DI LIVENZA | B       | 3      | 201        |              |      |

| Sub | UBICAZIONE via/piazza  | n.civ | Piani | Scala | Int | DESCRIZIONE                                                                                                                                                                                          |
|-----|------------------------|-------|-------|-------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | via callalta capoluogo |       | T-1   |       |     | AREA SCOPERTA DI 17426 MQ, GIA' SOPPRESSO E SOSTITUITO DAI SUB 3 E 4 PER AMPLIAMENTO DEL SUB 2, RISTRUTTURAZIONE E DIVISIONE DELL'AREA SCOPERTA                                                      |
| 2   | via callalta capoluogo |       | T-1   |       |     | OPIFICIO INDUSTRIALE, GIA' SOPPRESSO E SOSTITUITO DAI SUB 3 E 4 PER AMPLIAMENTO, RISTRUTTURAZIONE, DIVISIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI                                                   |
| 3   | via callalta capoluogo |       | T-1   |       |     | OPIFICIO INDUSTRIALE CON CORTE ESCLUSIVA DI MQ 12709 MQ, SOPPRESSO E SOSTITUITO DAI SUB 5-6-7-11-12-13-14-15-16-17-18, E M.N. 388 E 389 PER DIVISIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI          |
| 4   | via callalta capoluogo |       | T     |       |     | EDIFICIO AD USO CONVEGNI E CUCINA, SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL M.N. 388 PER ASSEGNAZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE E FUSIONE DI AREA SCOPERTA                                                          |
| 5   | via callalta capoluogo |       | T     |       |     | B.C.N.C. (AREA SCOPERTA DI 274 MQ) COMUNE AI SUB 13-14-15-16-17 E M. N. 388, DERIVA DAL SUB 3 PER DIVISIONE                                                                                          |
| 6   | via callalta capoluogo |       | T     |       |     | B.C.N.C. (AREA SCOPERTA DI 3221 MQ ) COMUNE AI SUB 13-14-15-16-17, DERIVA DAL SUB 3 PER DIVISIONE                                                                                                    |
| 7   | via callalta capoluogo |       | T     |       |     | B.C.N.C. (AREA SCOPERTA DI MQ 1484 MQ) COMUNE AI SUB 13-14-15-16-17, DERIVA DAL SUB 3 PER DIVISIONE                                                                                                  |
| 8   | via callalta capoluogo |       | T     |       |     | B.C.N.C. (AREA SCOPERTA DI 2982 MQ) COMUNE AI SUB 18-19-20, DERIVA DAL M.N. 244 SUB 1 PER DIVISIONE, VARIATO PER VARIAZIONE DELLA SUBALTERNAZIONE AREA SCOPERTA DI MQ 2982 COMUNE AI SUB 19-20-21-22 |
| 9   | via callalta capoluogo |       | T     |       |     | B.C.N.C. (AREA SCOPERTA DI MQ 7515 MQ) COMUNE AI SUB 18-19-20, DERIVA DAL M.N. 244 SUB 1 PER DIVISIONE, SOPPRESSO PER FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DIRITTI ASSUME SUB 23 E 24                     |

ALLEGATO 2



Direzione Provinciale di Treviso  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 03/03/2025  
Ora: 09:14:55  
Numero Pratica: T29865  
Pag: 2 - Segue

|    |                        |     |     |  |                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|------------------------|-----|-----|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10 | via callalta capoluogo |     | T   |  | B.C.N.C. (AREA SCOPERTA DI 247 MQ) COMUNE AI SUB 18-19-20 E MN 205 SUB 3-4, DERIVA DAL M.N. 244 SUB 1 PER DIVISIONE, VARIATO PER VARIAZIONE DELLA SUBALTERNANZA AREA SCOPERTA DI MQ 247 COMUNE AI SUB 19-20-21-22 E M.N. 205 SUB 3-4 |
| 11 | via callalta capoluogo |     | T-1 |  | B.C.N.C. (INGRESSO, CORRIDOIO E SERVIZI), COMUNE AI SUB 13-14-16-17, DERIVA DAL SUB 3 PER DIVISIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI                                                                                      |
| 12 | via callalta capoluogo |     | T   |  | B.C.N.C. (C.T. E TRATTAMENTO AREA), COMUNE AI SUB 13-16-17, DERIVA DAL SUB 3 PER DIVISIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI                                                                                               |
| 13 | via callalta capoluogo |     | T-1 |  | UFFICIO, DERIVA DAL SUB 3 PER DIVISIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI                                                                                                                                                  |
| 14 | via callalta capoluogo |     | 1   |  | UFFICIO, DERIVA DAL SUB 3 PER DIVISIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI                                                                                                                                                  |
| 15 | via callalta capoluogo |     | T   |  | TETTOIA, DERIVA DAL SUB 3 PER DIVISIONE                                                                                                                                                                                              |
| 16 | via callalta capoluogo |     | T   |  | OPIFICIO INDUSTRIALE, DERIVA DAL SUB 3 PER DIVERSA DIVISIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI                                                                                                                             |
| 17 | via callalta capoluogo |     | T   |  | ZONA MOSTRA, DERIVA DAL SUB 3 PER DIVISIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI                                                                                                                                              |
| 18 | via callalta capoluogo |     | T   |  | OPIFICIO INDUSTRIALE, DERIVA DAL SUB 3, PER DIVISIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, SOPPRESSO PER FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DIRITTI ASSUME SUB 21 E 22                                                          |
| 19 | via callalta capoluogo |     | T-1 |  | OPIFICIO INDUSTRIALE, DERIVA DAL M.N. 244 SUB 2 PER AMPLIAMENTO E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI                                                                                                                          |
| 20 | via callalta capoluogo |     | T   |  | OPIFICIO INDUSTRIALE                                                                                                                                                                                                                 |
| 21 | via callalta capoluogo | 12  | T   |  | OPIFICIO INDUSTRIALE DERIVA DAL SUB 18 PER FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DIRITTI                                                                                                                                                   |
| 22 | via callalta capoluogo | 12  | T   |  | OPIFICIO INDUSTRIALE DERIVA DAL SUB 18 PER FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DIRITTI                                                                                                                                                   |
| 23 | via callalta capoluogo | SNC | T   |  | B.C.N.C. AREA SCOPERTA DI MQ 982 COMUNE AI SUB 19-20-21-22, DERIVA DAL SUB 9 PER FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DIRITTI                                                                                                             |
| 24 | via callalta capoluogo | SNC | T   |  | B.C.N.C. AREA SCOPERTA DI MQ 6533 COMUNE AI SUB 19-20-21-22, DERIVA DAL SUB 9 PER FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DIRITTI                                                                                                            |



Direzione Provinciale di Treviso  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 03/03/2025  
Ora: 09:14:55  
Numero Pratica: T29865  
Pag: 3 - Segue

| Comune           | Sezione | Foglio | Particella | Tipo mappale | del: |
|------------------|---------|--------|------------|--------------|------|
| MOTTA DI LIVENZA | B       | 3      | 205        |              |      |

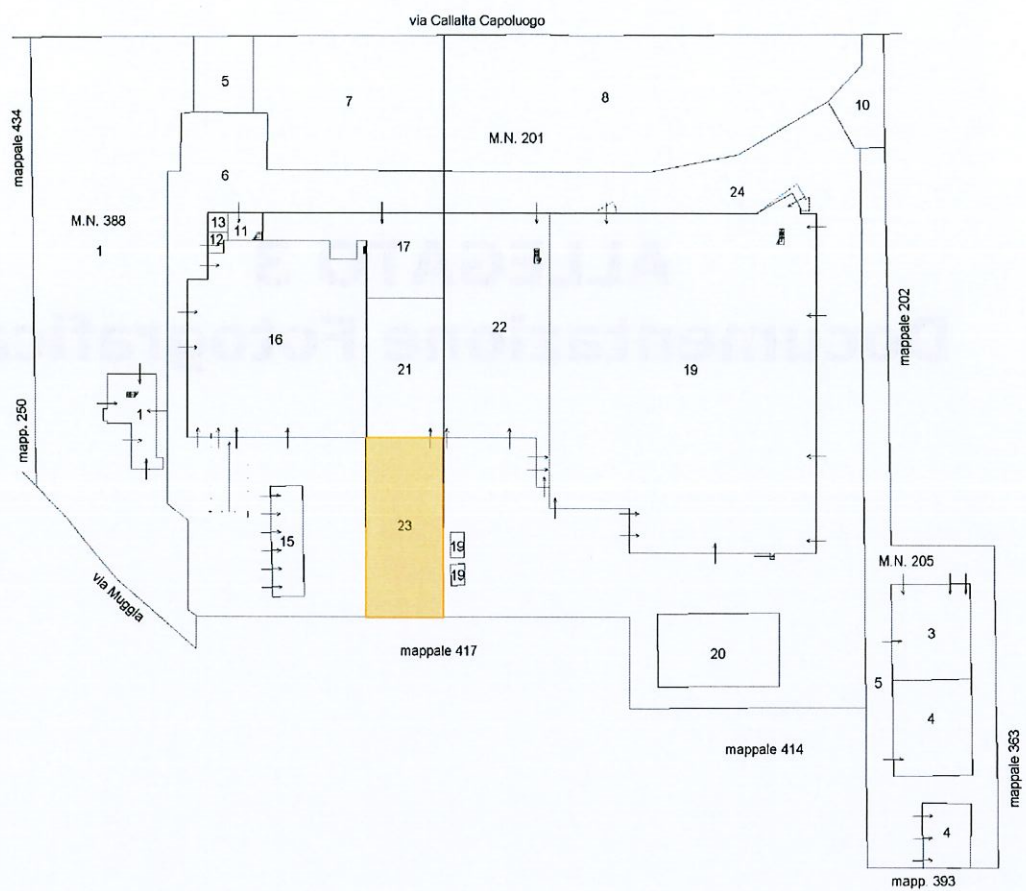
| Sub | UBICAZIONE via/piazza  | n.civ | Piani | Scala | Int | DESCRIZIONE                                                                                                |
|-----|------------------------|-------|-------|-------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | via callalta capoluogo |       | T     |       |     | AREA SCOPERTA, SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL M.N. 205 SUB 5 PER DIVISIONE E FUSIONE DI MAPPALI                |
| 2   | via callalta capoluogo |       | T     |       |     | OPIFICIO, GIA' SOPPRESSO DAI SUB 3 E 4 PER DIVISIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI           |
| 3   | via callalta capoluogo |       | T     |       |     | AREA LAVORAZIONE DERIVA DAL SUB 2 PER DIVISIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI                |
| 4   | via callalta capoluogo |       | T     |       |     | MAGAZZINO, DERIVA DAL SUB 2 PER DIVISIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI                      |
| 5   | via callalta capoluogo |       | T     |       |     | B.C.N.C. (AREA SCOPERTA DI MQ 2278), COMUNE AI SUB 3 E 4, DERIVA DAL SUB 1 PER DIVISIONE E FUSIONE MAPPALI |

| Comune           | Sezione | Foglio | Particella | Tipo mappale | del: |
|------------------|---------|--------|------------|--------------|------|
| MOTTA DI LIVENZA | B       | 3      | 244        |              |      |

| Sub | UBICAZIONE via/piazza  | n.civ | Piani | Scala | Int | DESCRIZIONE                                                                                                       |
|-----|------------------------|-------|-------|-------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | via callalta capoluogo |       | T     |       |     | AREA SCOPERTA, SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL M.N. 201 SUB 5-6-7-8-9-10, M.N. 291 PER DIVISIONE AMPLIAMENTO DEL SUB 2 |
| 2   | via callalta capoluogo |       | T     |       |     | OPIFICIO, SOPPRESSO E SOSTITUITO DAL M.N. 201 SUB 15-16 PER DIVISIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI |

# **ALLEGATO 3**

## **Documentazione Fotografica**



PLANIMETRIA



FOTO N°1. - visione area



FOTO N°2. - visione area