GEO SERVICES DI ONGARATO FAVRETTO FORNI
Piazza Europa Unita, 66
31033 - CASTELFRANCO VENETO (TV)
Partita IVA: 03691920262
Codice fiscale: 03691920262
Telefono: 0423720888- Fax: 0423371447
e-mail: m.ongarato@geo-services.it

GEO SERVICES

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Treviso

[redacted]



Castelfranco Veneto, 11 giugno 2026

Geom. Ongarato Mario
Albo Geometri Prov. Treviso n° 1913

Geometra MARIO ONGARATO

INDICE

1. PREMESSE 1
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente 1

2. QUESITO PER IL CTU 1

3. VALUTAZIONE LOTTI 2
LOTTO DIREZIONALE 2
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA 2
3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE 2
3.3 SOPRALLUOGHI 2
3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE 3
3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI 3
3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE 3
3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA' 3
3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 4
3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA' 4
3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI 5
3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO 6
LOTTO RESIDENZIALE 7
3.12 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA 7
3.13 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE 7
3.14 SOPRALLUOGHI 7
3.15 STATO DI POSSESSO DEL BENE 7
3.16 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI 8
3.17 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE 8
3.18 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA' 8
3.19 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 9
3.20 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA' 9
3.21 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI 9
3.22 VALUTAZIONE DEL LOTTO 11

4. ALLEGATI 11

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 7 marzo 2024, il sottoscritto **Geometra MARIO ONGARATO**, con studio in Castelfranco Veneto (TV), Piazza Europa Unita n. 66, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Treviso al n. 1913, a seguito di nomina accettata in data attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Paese (TV) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2) una sommaria descrizione del bene;
3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

3. VALUTAZIONE LOTTI

LOTTO DIREZIONALE

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Ufficio sito in Comune di Paese (TV), frazione Padernello, Via San Gottardo n. 24, piano S1/T, censito al foglio 8, particella 585 sub. 9, cat. A/10, rendita € 4.122,62, particella 585 sub. 11, cat. C/6, rendita € 102,26, particella 1273, cat. F/1.
Quote di proprietà: [redacted] (1/1 piena proprietà).
Descrizione dell'immobile e confini: L'unità oggetto di stima è una porzione di un fabbricato a destinazione artigianale sito in Via San Gottardo24, nel Comune di Paese (TV), frazione di Padernello, in prossimità delle principali vie di comunicazione sia provinciali che statali. L'immobile è inserito in un contesto di periferia residenziale urbanizzata, caratterizzato dalla presenza di alcune piccole strutture produttive, artigianali e direzionali. Trattasi di una porzione di edificio che si sviluppa, in parte su un piano fuori terra con annesso un piano primo. L'unità è composta, al piano terra, con altezza interna pari a 2,70 m, da una zona ingresso/reception, due uffici, tre laboratori, un disimpegno, un ingrsso, blocco servizi igenici con un altezza pari a 2,35 m, un corridoio con altezza pari a 2,40 m e una tettoia, davanti alla zona ingresso, con altezza pari a 3,40 m, mentre al piano Primo, con altezza pari a 2,75 m, sono presenti due sale riunioni, un ufficio, un bagno con antibagno e un disimpegno con altezza inerna pari a 2,40m. Inoltre, al piano terra, del sub 11, è presente una tettoia oltre ad un'area esterna, bene comune ai sub 9 e 10, e un terreno contiguo "area urbana", in parte recintata e in parte soggetta a servitù di passaggio, sempre in comproprietà con il sub 10. Sembra esistano degli accordi per costruire a spese della società la recinzione a Nord e di questo se ne terrà conto nella valutazione.
La struttura dell'edificio è prevalentemente in cemento armato , solai parte in predalles, parte prefabbricati e muratura esterna in struttura prefabbricata, con pannelli di tamponamento in cls rivestito con scaglie di marmo granigliato rosa. La struttura interna, costituita da pareti attrezzate, è modulare e può essere divisa o aggregata secondo le necessità, la cui disposizione attuale comunque corrisponde alla rappresentazione nelle schede catastali. L'intero lotto, composto dal mappale 585, ove è edificato l'immobile e l'area urbana contigua, mappale 1273, confina nel suo insieme da nord in senso orario con il mappale 269, Via San Gregorio, mappale 1247e il mappale 1385, salvo altri e diversi.
Stato di conservazione e manutenzione: Lo stato di conservazione è sufficiente in gran parte dell'immobile; ci sono però diversi punti in cui si riscontrano infiltrazioni d'acqua sia dalle pareti/soffitto che come umidità di risalita, che abbisognano di una manutenzione straordinaria.
Impianti tecnologici: Sono presenti un impianto di riscaldamento e un impianto di raffrescamento, parte canalizzato, parte con fancoil; nei bagni sono presenti dei radiatori in acciaio. La centrale termica, ha un accesso solo dall'esterno dell'edificio ed è comune a tutti i locali dell'intero edificio. L'inpianto elettrico è sottotraccia con un numero adeguato di punti luce e prese; è presente una linea dati , come pure un'impianto di citofono esterno con apricancello. L'accesso carraio alla proprietà è fornito di cancello scorrevole elettrico.
Finiture: La struttura interna è costituita, per la maggior parte, da pareti attrezzate che consentono di modulare e dividere e aggregare, secondo le necessità, gli spazi interni. I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera e bancalino esterno, in parte di tipo continuo, a nastro, altre di forma rettangolare o a forma di oblò. I serramenti interni sono in parte in tamburato ed in parte in alluminio. I pavimenti, nella Hall di ingresso, e nei bagni, sono in gres porcellanato, mentre negli uffici al piano terra e al piano primo sono in legno prefinito. Sono presenti controsoffitti : Pitture in gran parte in lavabile di color chiaro e in parte in rasatura di calce.

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 375,43 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori: 44,59 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 145.000,00

3.3 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso allo stesso, svolti in data 8 maggio 2024 e 27 febbraio 2026.

3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Vincolo di destinazione a rogito Notaio Bianconi Maurizio di Treviso in data 24 luglio 2000, repertorio 74142 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 28 luglio 2000 al n. 29344/20467.

Servitù di passaggio da costituire per l'accesso e il recesso dalla pubblica via con ogni mezzo e a qualsiasi ora del giorno e della notte a carico dell'area di cui al mappale 585 subalterno 8 C.F. ed a favore delle unità immobiliari censite al CT del Comune di Paese , foglio 20, mappali :
1200,1375,1385,1376,1384,268,1017,1377,1379,1381,1383,1378,894,1252,1380,1382 e per una larghezza di m metri 5 per una lunghezza di m 30, da esercitarsi a ridosso del confine sud-est con il mappale 1274 del CT. (allegato A.1)

Servitù di passaggio da costituire per l'apertura e lo scorrimento su rotaia del cancello carraio per una lunghezza di m 6,50 ed una larghezza di m 14,50, comprensiva anche dello spazio necessario alla manutenzione del cancello stesso,a carico dell'area di cui al mn. 585 sub. 8 e al mappale 1273 CT ed a favore dell'area di cui al mn. 269 sub.1,2 e 3..

3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Nessuna

3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

- Ante 1° settembre 1967.
- Concessione in sanatoria 47/1985 n. 13/C del 30 dicembre 1987 (domanda in data 30 marzo 1987, prot. 3907). Cambio destinazione d'uso (da rurale ad artigianale) (allegato B.1)
- Concessione Edilizia n. 7538/87 del 30 dicembre 1987 (domanda in data 21 aprile 1987, prot. 4877/16699), intestatario Impresa Boldrin vito e C. snc, progettista Guernier Maurizio, esecutore Impresa Favaro Iginio. Ristrutturazione e ampliamento di fabbricato artigianale (allegato B.2)
- Concessione Edilizia n. 8142 del 19 aprile 1989. Costruzione recinzione - in sanatoria (allegato B.3)
- Concessione edilizia - Variante in corso d'opera n. 7538 del 10 settembre 1990 (domanda in data 6 aprile 1990, prot. 5032). ristrutturazione e ampliamento di fabbricato artigianale - variante in c.o. (allegato B.4)
- Certificato di agibilità n. 14/C-7538 del 9 ottobre 1991 (allegato B.5)
- Concessione Edilizia n. 11309 del 6 giugno 2000 (domanda in data 1° marzo 2000, prot. 5562). Ampliamento per il ricavo di un alloggio. (allegato B.6)
- Variante in corso d'opera n. 11309 del 1° ottobre 2001 (domanda in data 9 luglio 2001, prot. 18283) (allegato B.7)

- Certificato di abitabilità n. 11309 del 11 luglio 2003 (allegato B.8)
- C.I.L.A. in sanatoria n. 0096681 del 24 marzo 2026 (domanda in data 23 marzo 2026, prot. 0946). SANATORIA EDILIZIA PER MODIFICHE PARETI DIVISORIE INTERNE A FABBRICATORESIDENZIALE ED ARTIGIANALE SENZA AUMENTO DI VOLUME E/O SUPERFICIE, CON LEGGERE DIFFORMITA' RIENTRANTI NELLE TOLLERANZE ESECUTIVE PREVISTE DALL'ART.34 BIS. DEL DPR 380/2001. Integrata in data 11/05/2026 come da richiesta con COMUNICAZIONE DEL 11/05/2026 RELATIVA ALLA PRATICA SUAP 04491920262-23032026-0946. (allegato B.9)

SITUAZIONE URBANISTICA

Zona B2/78 - Aree consolidate da riqualificare

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:
- EDM_Fg20_mn585 (allegato C.1)
- Elaborato_pklanimetrico (allegato C.2)
- Elenco_sub (allegato C.3)
Visure catastali:
- Visura [redacted] (allegato C.4)
Planimetrie:
- PLN_Sez C_Fg 8_mn 585_sub 9 (allegato C.5)
- PLN_Sez C_Fg 8_mn 585_sub 11 (allegato C.6)

GIUDIZI DI CONFORMITA

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta conforme.
E' stato eseguito l'accesso agli atti presso il comune di Paese (TV), all'Ufficio Urbanistica, tramite "POSTA CERTIFICATA protocollata con N° 7900 del 25-03-2024" ed è stata ritirata la documentazione richiesta tramite posta elettronica in data 06-06-2024.

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta conforme.
Non stati reperiti certificazioni degli impianti, ma vista la tipologia costruttiva e lo stato, si ritiene siano utilizzabili con le necessarie manutenzioni e certificazioni.

3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Costruzine recinzione a Nord: Obbligo di eseguire la recinzione a Nord per una spesa prevista di € 15.000,00

3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio Bianconi di Treviso in data 30 dicembre 2011, repertorio 103305, raccolta 30330, registrato a Treviso in data 2 gennaio

3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - LOTTO «1» - IMMOBILE «1»

Lotto: Lotto Direzionale
Comune: PAESE (TV)
Frazione: Padernello
Indirizzo: Via San Gottardo n. 24
Dati catastali: Fg. 8, num. 585, sub. 9, num. 585, sub. 11, num. 1273

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Sub 9 P.T.	289,93	100%	289,93
Sub 9 P.T - tettoia	12,73	30%	3,82
Sub 9 P.1°	85,50	100%	85,50
Sub 11 - posto auto coperto	67,83	30%	20,35
Sub 8 - area scoperta - BCNC ai sub 9-10-11-12 (50%)	927,00	2%	18,54
Area urbana mn 1273 (50%)	94,00	2%	1,88
Superficie commerciale totale, m²			420,02

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Atto Notaio Rita Brunzo al rep.n.832
COMPARABLE 2:	Atto notarile marzo 2025 - Via Pravato 6a
COMPARABLE 3:	Atto notarile giugno 2022- Via Monte Pelmo

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	92.000	19.700	153.000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	17/03/2022	15/03/2025	15/06/2022	10/06/2026
Differenziale (in mesi)	51	15	48	
Prezzo marginale	153	33	255	
Prezzo della caratteristica	7.803	495	12.240	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m²	325,00	93,00	217,55	420,02
Prezzo unitario a m²	283	212	703	
Differenziale	95,02	327,02	202,47	
Prezzo marginale	212	212	212	
Prezzo della caratteristica	20.144	69.328	42.924	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale	Normale	Normale	Normale
Valore numerico	2	2	2	2
Prezzo marginale unitario a m²	500	500	500	
Prezzo marginale	162.500	46.500	108.775	
POSIZIONE				
Posizione	-1	0	0	2
Valore numerico	-1,00			2,00
Differenziale	3,00	2,00	2,00	
Valore percentuale	10,00	10,00	10,00	
Prezzo marginale	9.200	1.970	15.300	
Prezzo della caratteristica	27.600	3.940	30.600	

RISULTATI				
Prezzo corretto	147.547	93.463	238.764	
Prezzo corretto unitario al m²	454	1.005	1.098	
Prezzo corretto medio	**159.925**	**159.925**	**159.925**	

3.12 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Appartamento sito in Comune di Paese (TV), frazione Padernello, Via San Gottardo n. 24, piano S1/T, censito al foglio 8, particella 585 sub. 10, cat. A/2, rendita € 640,41, particella 585 sub. 12, cat. C/6, rendita € 24,79, particella 1273, cat. F/1.
Quote di proprietà: [redacted](1/1 piena proprietà).
Descrizione dell'immobile e confini: L'unità oggetto di stima è un fabbricato a destinazione residenziale sito in Via San Gottardo 24, nel Comune di Paese (TV), frazione di Padernello, in prossimità delle principali vie di comunicazione sia provinciali che statali. L'immobile, da considerasi alla stregua di un alloggio per il custode, è inserito in un contesto di periferia residenziale urbanizzata, caratterizzato dalla presenza di alcune piccole strutture produttive, artigianali e direzionali. L'abitazione si sviluppa, in parte su un piano fuori terra (sub 10) e un piano interrato (sub 10). Il sub 10 è composto, al piano terra, da un ingresso, a cui si accede dall'ingresso posteriore dell'edificio (sub 9), con altezza pari a 2,70 mt, due camere, uno studio, una cucina, un soggiorno, un ripostiglio, una c.t, un bagno con antibagno e un disimpegno con altezza pari a 2,49 mt; mentre al piano interrato, con altezza pari a 2,50 mt, sono presenti una cantina, un ripostiglio e un disimpegno. Inoltre, al piano terra è presente un posto auto coperto identificato con il sub 12. E' presente un'area esterna sub 8 , bene comune ai sub 9, 10,11 e 12, oltre ad un terreno contiguo "area urbana" in parte recintata e in parte soggetta a servitù di passaggio. Sembra esistano degli accordi per costruire a spese della società la recinzione a Nord e di questo se ne terrà conto nella valutazione. La struttura dell'edificio è prevalentemente in cemento armato con muratura interrata in c.a., solai parte in predalles , parte prefabbricati e muratura esterna in struttura prefabbricata, con pannelli di tamponamento in cls rivestito con scaglie di marmo granigliato rosa. Dalla normativa urbanistica è ammeso il cambio d'uso in direizonale con il pagamento degli oneri ed il recupero degli standard . L'intero lotto, composto dal mappale 585, ove è edificato l'immobile e l'area urbana contigua, mappale 1273, confina nel suo insieme da nord in senso orario con il mappale 269, Via San Gregorio, mappale 1247e il mappale 1385, salvo altri e diversi.
Stato di conservazione e manutenzione: Lo stato di conservazione è sufficiente in gran parte dell'immobile; per un utilizzo come residenziale sarà necessario verificare l'allaccio fognario della cucina alla fognatura previsto ad est.
Impianti tecnologici: Sono presenti un impianto di riscaldamento centralizzato e un impianto di raffrescamento, parte canalizzato, parte con fancoil; nei bagni sono presenti dei radiatori in acciaio. La centrale termica, ha un accesso solo dall'esterno dell'edificio ed è comune a tutti i locali dell'intero edificio. L'inpianto elettrico è sottotraccia con un numero adeguato di punti luce e prese; è presente una linea dati , come pure un'impianto di citofono esterno con apricancello. L'accesso carraio alla proprietà è fornito di cancello scorrevole elettrico.
Finiture: La struttura interna è costituita, per la maggior parte, da pareti attrezzate . I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera e bancalino esterno, in parte di tipo continuo, a nastro, altre di forma rettangolare o a forma di oblò. I serramenti interni sono in parte in tamburato ed in parte in alluminio. I pavimenti, nell'interrato e nei bagni, sono in gres porcellanato, mentre negli locali i al piano terra sono in legno prefinito. Sono presenti controsoffitti : Pitture in gra parte in lavabile di color chiaro e in parte in rasatura di calce.

3.13 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 188,19 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori: 71,45 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 162.000,00

3.14 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante i sopralluoghi, con accesso allo stesso, svolti in data 8 maggio 2024 e 27 febbraio 2026.

3.15 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

3.16 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Vincolo di destinazione a rogito Notaio Bianconi Maurizio di Treviso in data 24 luglio 2000, repertorio 74142 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso in data 28 luglio 2000 al n. 29344/20467.

Servitù di passaggio da costituire per l'accesso e il recesso dalla pubblica via con ogni mezzo e a qualsiasi ora del giorno e della notte a carico dell'area di cui al mappale 585 subalterno 8 C.F. ed a favore delle unità immobiliari censite al CT del Comune di paese , foglio 20, mappali :
1200,1375,1385,1376,1384,268,1017,1377,1379,1381,1383,1378,894,1252,1380,1382 e per una larghezza di m metri 5 per una lunghezza di m 30, da esercitarsi a ridosso del confine sud-est con il mappale 1274 del CT.

Servitù di passaggio da costituire per l'apertura e lo scorrimento su rotaia del cancello carraio per una lunghezza di m 6,50 ed una larghezza di m 14,50, comprensiva anche dello spazio necessario alla manutenzione del cancello stesso,a carico dell'area di cui al mn. 585 sub. 8 e al mappale 1273 CT ed a favore dell'area di cui al mn. 269 sub.1,2 e 3..

3.17 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Nessuna

3.18 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

- Ante 1° settembre 1967.
- Concessione in sanatoria 47/1985 n. 13/C del 30 dicembre 1987 (domanda in data 30 marzo 1987, prot. 3907). Cambio destinazione d'uso (da rurale ad artigianale)
- Concessione Edilizia n. 7538/87 del 30 dicembre 1987 (domanda in data 21 aprile 1987, prot. 4877/16699), intestatario Impresa Boldrin vito e C. snc, progettista Guernier Maurizio, esecutore Impresa Favaro Iginio. Ristrutturazione e ampliamento di fabbricato artigianale
- Concessione Edilizia n. 8142 del 19 aprile 1989. Costruzione recinzione - in sanatoria
- Concessione edilizia - Variante in corso d'opera n. 7538 del 10 settembre 1990 (domanda in data 6 aprile 1990, prot. 5032). ristrutturazione e ampliamento di fabbricato artigianale - variante in c.o.
- Certificato di agibilità n. 14/C-7538 del 9 ottobre 1991
- Concessione Edilizia n. 11309 del 6 giugno 2000 (domanda in data 1° marzo 2000, prot. 5562). Ampliamento per il ricavo di un alloggio.
- Variante in corso d'opera n. 11309 del 1° ottobre 2001 (domanda in data 9 luglio 2001, prot. 18283)
- Certificato di abitabilità n. 11309 del 11 luglio 2003
- C.I.L.A. in sanatoria n. 0096681 del 24 marzo 2026 (domanda in data 23 marzo 2026, prot. 0946). SANATORIA EDILIZIA PER MODIFICHE PARETI DIVISORIE INTERNE A FABBRICATO RESIDENZIALE ED ARTIGIANALE SENZA AUMENTO DI VOLUME E/O SUPERFICIE, CONLEGGERE DIFFORMITA' RIENTRANTI NELLE TOLLERANZE ESECUTIVE PREVISTE DALL'ART.34 BIS. DEL DPR 380/2001. Integrata in data 11/05/2026 come da richiesta con COMUNICAZIONE DEL 11/05/2026 RELATIVA ALLA PRATICA SUAP 04491920262-23032026-0946.

SITUAZIONE URBANISTICA

Zona B2/78 - Aree consolidate da riqualificare

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:
- EDM_Fg20_mn585 (allegato C.7)
- Elaborato_pklanimetrico (allegato C.8)
- Elenco_sub (allegato C.9)

Visure catastali:
- Visura [redacted](allegato C.10)

Planimetrie:
- PLN_Sez C_Fg 8_mn 585_sub 10 (allegato C.11)
- PLN_Sez C_Fg 8_mn 585_sub 12 (allegato C.12)

GIUDIZI DI CONFORMITA

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta conforme.
E' stato eseguito l'accesso agli atti presso il comune di Paese (TV), all'Ufficio Urbanistica, tramite "POSTA CERTIFICATA protocollata con N° 7900 del 25-03-2024" ed è stata ritirata la documentazione richiesta tramite posta elettronica in data 06-06-2024.

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.
Le considerazioni e i relativi costi di sanatoria sono stati inseriti nella conformità edilizia.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.
Non stati reperiti certificazioni degli impianti, ma vista la tipologia costruttiva e lo stato, si ritiene siano utilizzabili con le necessarie manutenzioni e certificazioni.

3.19 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

3.20 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio Bianconi di Treviso in data 30 dicembre 2011, repertorio 103305, raccolta 30330, registrato a Treviso in data 2 gennaio 2012 al n. 66, vol. 1T

3.21 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - LOTTO «2» - IMMOBILE «1»

Lotto:	Lotto Residenziale
Comune:	PAESE (TV)
Frazione:	Padernello

Indirizzo: Via San Gottardo n. 24
Dati catastali: Fg. 8, num. 585, sub. 10, num. 585, sub. 12, num. 1273

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Sub 10 P.T	188,19	100%	188,19
Sub 10 P.S1	92,45	50%	46,23
Sub 12 PT - posto auto scoperto ex sub 7	16,00	30%	4,80
Sub 8 - area scoperta - BCNC ai sub 9-10-11-12	927,00	2%	18,54
Area urbana mn 1273	94,00	2%	1,88
Superficie commerciale totale, m²			259,64

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1:	Atto compravendita Aprile 2023 - Via Gottardo 25
COMPARABLE 2:	Atto notarile Giugno 2023 - Via Giusepe Giusti 9
COMPARABLE 3:	Atto notarile Aprile 2023 - Via Gottardo 25

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	340.000	318.000	340.000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	15/04/2023	15/06/2023	15/04/2023	10/06/2026
Differenziale (in mesi)	38	36	38	
Prezzo marginale	567	530	567	
Prezzo della caratteristica	21.546	19.080	21.546	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m²	209,90	204,40	188,45	259,64
Prezzo unitario a m²	1.620	1.556	1.804	
Differenziale	49,74	55,24	71,19	
Prezzo marginale	1.556	1.556	1.556	
Prezzo della caratteristica	77.395	85.953	110.772	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Ottimo	Ottimo	Ottimo	Normale
Valore numerico	4	4	4	2
Differenziale	-2	-2	-2	
Prezzo marginale unitario a m²	650	650	650	
Prezzo marginale	136.435	132.860	122.493	
Prezzo della caratteristica	-272.870	-265.720	-244.986	
POSIZIONE				
Posizione	1	2	1	0
Valore numerico	1,00	2,00	1,00	
Differenziale	-1,00	-2,00	-1,00	
Valore percentuale	5,00	5,00	5,00	
Prezzo marginale	17.000	15.900	17.000	
Prezzo della caratteristica	-17.000	-31.800	-17.000	

RISULTATI				
Prezzo corretto	149.071	125.513	210.332	
Prezzo corretto unitario al m²	710	614	1.116	
Prezzo corretto medio	**161.639**	**161.639**	**161.639**	
Scarto %	-7,78	-22,35	30,12	
Scarto assoluto	-12.568	-36.126	48.693	

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 622,55

Valore catastale:	€ 83.815,20
Valore OMI:	€ 273.240,00
Valore stimato:	€ 161.638,88 = € 622,55 x m² 259,64
Valore stimato arrotondato:	€ 162.000,00

V A L O R E S T I M A T O € 162.000,00
(euro centosessantaduemila/00)



Geometra MARIO ONGARATO

3.22 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonchè l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario
Spese di regolarizzazione delle difformità: € 0,00
Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 162.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00
Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 162.000,00

4. ALLEGATI

A.1 - Servitù di passaggio da costituire
B.1 - Concessione in sanatoria 47/1985 n. 13/C del 30 dicembre 1987 (domanda in data 30 marzo 1987, prot. 3907)
B.2 - Concessione Edilizia n. 7538/87 del 30 dicembre 1987 (domanda in data 21 aprile 1987, prot. 4877/16699)
B.3 - Concessione Edilizia n. 8142 del 19 aprile 1989
B.4 - Concessione edilizia - Variante in corso d'opera n. 7538 del 10 settembre 1990 (domanda in data 6 aprile 1990, prot. 5032)
B.5 - Certificato di agibilità n. 14/C-7538 del 9 ottobre 1991
B.6 - Concessione Edilizia n. 11309 del 6 giugno 2000 (domanda in data 1° marzo 2000, prot. 5562)

B.7 - Variante in corso d'opera n. 11309 del 1° ottobre 2001 (domanda in data 9 luglio 2001, prot. 18283)
B.8 - Certificato di abitabilità n. 11309 del 11 luglio 2003
B.9 - C.I.L.A. in sanatoria n. 0096681 del 24 marzo 2026 (domanda in data 23 marzo 2026, prot. 0946)
C.1 - EDM_Fg20_mn585
C.2 - Elaborato_pklanimetrico
C.3 - Elenco_sub
C.4 - Visura [redacted]
C.5 - PLN_Sez C_Fg 8_mn 585_sub 9
C.6 - PLN_Sez C_Fg 8_mn 585_sub 11
C.7 - EDM_Fg20_mn585
C.8 - Elaborato_pklanimetrico
C.9 - Elenco_sub
C.10 - Visura [redacted]
C.11 - PLN_Sez C_Fg 8_mn 585_sub 10
C.12 - PLN_Sez C_Fg 8_mn 585_sub 12
D.1 - Conformità edilizia
D.2 - Conformità catastale
D.3 - Conformità urbanistica
D.4 - Conformità tecnico/impiantistica
D.5 - Conformità edilizia
D.6 - Conformità catastale
D.7 - Conformità urbanistica
D.8 - Conformità tecnico/impiantistica
E.1 - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile
E.2 - Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute
E.3 - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia
E.4 - Spese da detrarre ai sensi dell'art. 568 cpc
E.5 - Vincoli e/o particolari dotazioni condominiali
E.6 - Millesimi condominiali
E.7 - Ulteriori avvertenze per il potenziale acquirente
E.8 - Cause in corso
E.9 - Presenza di atti ablativi da parte della PA
E.10 - Vincoli storici
E.11 - Vincoli paesaggistici
E.12 - Costruzine recinzione a Nord
E.13 - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile
E.14 - Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute
E.15 - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia
E.16 - Spese da detrarre ai sensi dell'art. 568 cpc
E.17 - Vincoli e/o particolari dotazioni condominiali
E.18 - Millesimi condominiali
E.19 - Ulteriori avvertenze per il potenziale acquirente
E.20 - Cause in corso
E.21 - Presenza di atti ablativi da parte della PA
E.22 - Vincoli storici
E.23 - Vincoli paesaggistici
F.1 - Atto di compravendita a rogito Notaio Maurizio Bianconi di Treviso in data 30 dicembre 2011, repertorio 103305, raccolta 30330, registrato a Treviso in data 2 gennaio 2012 al n. 66, vol. 1T
G.1 - Vista esterna da Via San Gottardo.
G.2 - Vista esterna passo carraio da via San Gottardo.
G.3 - Vista passo carraio e area esterna
G.4 - Vista area esterna
G.5 - Vista area esterna
G.6 - Vista tettoia sub 11
G.7 - Vista tettoia sub 11
G.8 - Vista esterna ingresso dipendenti sub 9 e abitazione sub 10

G.9 - Vista interna P.T. sub 9
G.10 - Vista interna P.T. sub 9
G.11 - Vista interna P.T. sub 10
G.12 - Vista interna P.T. sub 10
G.13 - Vista interna P.T. sub 10
G.14 - Vista interna P.T. sub 10
G.15 - Vista interna P.T. sub 10
G.16 - Vista interna P.T. sub 10
G.17 - Vista interna P.T. sub 10
G.18 - Vista interna P.S1 sub 10
G.19 - Vista interna P.S1 sub 10
G.20 - Vista interna P.S1 sub 10
G.21 - Vista interna P.S1 sub 10
G.22 - Vista interna P.S1 sub 10
G.23 - Vista interna P.T. sub 10 verso sub 9 (ingresso all'abitazione)
G.24 - Vista interna P.T. sub 9
G.25 - Vista interna P.T. sub 9
G.26 - Vista interna P.T. sub 9
G.27 - Vista interna P.T. sub 49
G.28 - Vista interna P.T. sub 9
G.29 - Vista interna P.T. sub 9
G.30 - Vista interna P.T. sub 9
G.31 - Vista interna P.1°. sub 9
G.32 - Vista interna P.1°. sub 9
G.33 - Vista interna P.1°. sub 9
G.34 - Vista interna P.1°. sub 9
G.35 - vista interna hall

ANTONIO D'URSO
NOTAIO

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Immobili oggetto di relazione

Immobili siti in Comune di Paese (TV), frazione Padernello, in Via San Gottardo n. 24, e precisamente:

- fabbricato costituito da un'unità immobiliare ad uso ufficio posta ai piani terra e primo, un'unità immobiliare ad uso abitazione posta ai piani primo sottostrada e terra e due unità ad uso posto auto coperto al piano terra, nonché pertinenziale area scoperta esclusiva dell'estensione catastale complessiva di metri quadrati 2042 (duemilaquarantadue), il tutto censito al **Catasto dei Fabbricati del Comune di Paese**, come segue:

Sezione Urbana C - Foglio 8

-- **mappale 585 sub. 9**, Via San Gottardo n. 24, piano T-1, categoria A/10, classe U, consistenza vani 15,5, Superficie Catastale: Totale mq. 367, Totale escluse aree scoperte mq. 367, R.C. Euro 4.122,62;

-- **mappale 585 sub. 10**, Via San Gottardo n. 24, piano S1-T, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 8, Superficie Catastale: Totale mq. 246, Totale escluse aree scoperte mq. 246, R.C. Euro 640,41;

-- **mappale 585 sub. 11**, Via San Gottardo n. 24, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 66, Superficie Catastale: Totale mq. 67, R.C. Euro 102,26;

-- **mappale 585 sub. 12**, Via San Gottardo n. 24, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 16, Superficie Catastale: Totale mq. 16, R.C. Euro 24,79;

-- **mappale 585 sub. 8**, Via San Gottardo n. 24, piano T, bene comune non censibile (area scoperta di mq. 1854 - comune ai sub. 9, 10, 11 e 12);

-- **mappale 1273**, Via San Gottardo, piano T, categoria F/1 (area urbana), consistenza mq. 188.

Per una migliore identificazione di quanto sopra descritto si fa espresso riferimento:

- per le unità immobiliari mappale 585 sub. 9, sub. 10, sub. 11 e sub. 12 alle planimetrie catastali contenute nella denuncia di variazione presentata al Catasto Fabbricati di Treviso in data 27 maggio 2026 al numero di protocollo TV0159246;

- per l'area scoperta mappale 585 sub. 8 all'elaborato planimetrico contenuto nella denuncia di variazione presentata al Catasto Fabbricati di Treviso in data 27 maggio 2026 al numero di protocollo TV0159246;

- per l'area scoperta mappale 1273 all'elaborato planimetrico contenuto nella denuncia di variazione presentata al Catasto Fabbricati di Treviso in data 9 maggio 2014 al numero di protocollo TV0107657;

planimetrie ed elaborati che, in copia fotostatica, si allegano alla presente relazione.

Via G. Marconi n. 15 - 31021 MOGLIANO VENETO (TV) - Tel. 041 5905964 - Fax 041 5931082
Ufficio secondario: Via Manin n. 54 - 31100 TREVISO - Tel. 0422 412750 - Fax 0422 412675
e-mail: info@notaiodurso.it

Partita IVA 02401390261

Ai soli fini catastali si precisa che quanto sopra descritto insiste sull'area di complessivi mq. 2600 identificata al Catasto Terreni del Comune di Paese, foglio 20, con i mappali 585 (Ente Urbano di mq. 2412) e 1273 (Ente Urbano di mq. 188).
Confini: il tutto forma un unico corpo confinante con Via San Gottardo e con mappali 1247, 1432 e 269, salvo altri.

ATTESTAZIONE

In relazione ai dati su riportati il sottoscritto ANTONIO D'URSO Notaio in Mogliano Veneto, con studio in Via G. Marconi n. 15, ed iscritto al Collegio del Distretto Notarile di Treviso, dopo aver eseguito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di **Treviso** - Territorio - Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare gli accertamenti catastali e ipotecari nell'ultimo ventennio e presa visione delle note di trascrizione riferibili agli immobili indicati ed ai loro successivi proprietari indicati, assumendone la piena responsabilità

dichiara

1. che l'attuale identificazione catastale degli immobili è quella sopraindicata;

2. che detti immobili, in base ai documenti risultanti da pubblici registri sono alla data del **14 (quattordici) ottobre 2026 (duemilaventisei)** di proprietà della società:
-- [redacted] con sede in [redacted] numero di iscrizione al Registro delle Imprese di TREVISO - BELLUNO e codice fiscale [redacted] con capitale sociale di Euro [redacted]

3. che detti immobili sono pervenuti all'intestatario sopraindicato per atto di compravendita ricevuto dal Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 30 dicembre 2011, repertorio numero 103.305, raccolta numero 30.330, registrato a Treviso il 2 gennaio 2012 al numero 66 serie 1T e trascritto a Treviso in data 3 gennaio 2012 ai numeri 211/156;

4. che a tutto il **14 (quattordici) ottobre 2026 (duemilaventisei)** i beni predetti risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie, da privilegi di qualsiasi natura risultanti dai registri immobiliari, da vincoli regolarmente risultanti da

pubblici registri, ad eccezione di:
- **vincolo di destinazione ad uso pubblico** costituito a favore del Comune di Paese (TV) con atto autenticato nella firma dal Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 24 luglio 2000, repertorio numero 74.142, registrato a Treviso il 27 luglio 2000 al numero 2457 privati e trascritto a Treviso in data 28 luglio 2000 ai numeri 29344/20467, *avente ad oggetto l'area adibita a parcheggio pari a mq. 5 x 150 mc., come evidenziata nella planimetria allegata sotto la lettera "A" all'atto sopracitato*;

5. di aver accertato la titolarità e la conseguente legittimità a disporre dei beni stessi del soggetto indicato al superiore punto 2, secondo gli atti trascritti;

conferma

1. di aver accertato la continuità delle trascrizioni nel ventennio in base ai documenti risultanti da pubblici registri;

2. di non aver rilevato alcun passaggio di proprietà per donazione né di aver rilevato l'esistenza di trascrizioni di opposizione alla donazione, nel ventennio da oggi;

3. che non risultano trascritte domande giudiziali, sentenze e/o istanze di alcun tipo volte a limitare l'efficacia degli atti di acquisto trascritti.

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Da oltre ventennio gli immobili in oggetto (già mappale 585 sub. 1 e sub. 2) erano di proprietà della società [redacted] con sede in [redacted] e codice fiscale [redacted], per averli acquistati in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Antonio Ulrico CARUSO di Treviso in data 29 dicembre 1988, repertorio numero 27.245, trascritto a Treviso in data 30 dicembre 1988 ai numeri 34157/26274.

Con atto ricevuto dal Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 4 dicembre 1991, repertorio numero 30.987, trascritto a Treviso in data 24 gennaio 1992 ai numeri 4453/3919, la società [redacted] con sede in [redacted] e codice fiscale 01290010261 si è trasformata in società per azioni assumendo la denominazione [redacted]

ANTONIO D'URSO
NOTAIO

Con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 30 dicembre 2011, repertorio numero 103.305, raccolta numero 30.330, registrato a Treviso il 2 gennaio 2012 al numero 66 serie 1T e trascritto a Treviso in data 3 gennaio 2012 ai numeri 211/156, la società [redacted] con sede in [redacted] e codice fiscale [redacted], ha venduto alla società [redacted], con sede in [redacted] e codice fiscale [redacted] la piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto (già mappale 585 sub. 4, sub. 6, sub. 7 e sub. 5).

Con atto ricevuto dal Notaio Maurizio BIANCONI di Treviso in data 17 ottobre 2013, repertorio numero 106.012, registrato a Treviso il 22 ottobre 2013 al numero 12380 serie 1T, la società [redacted] ha trasferito la sede in Paese (TV).

Mogliano Veneto (TV), lì 16 (sedici) ottobre 2026 (duemilaventisei).

Via G. Marconi n. 15 - 31021 MOGLIANO VENETO (TV) - Tel. 041 5905964 - Fax 041 5931082
Ufficio secondario: Via Manin n. 54 - 31100 TREVISO - Tel. 0422 412750 - Fax 0422 412675
e-mail: info@notaiodurso.it

Partita IVA 02401390261

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0159246 del 27/05/2026

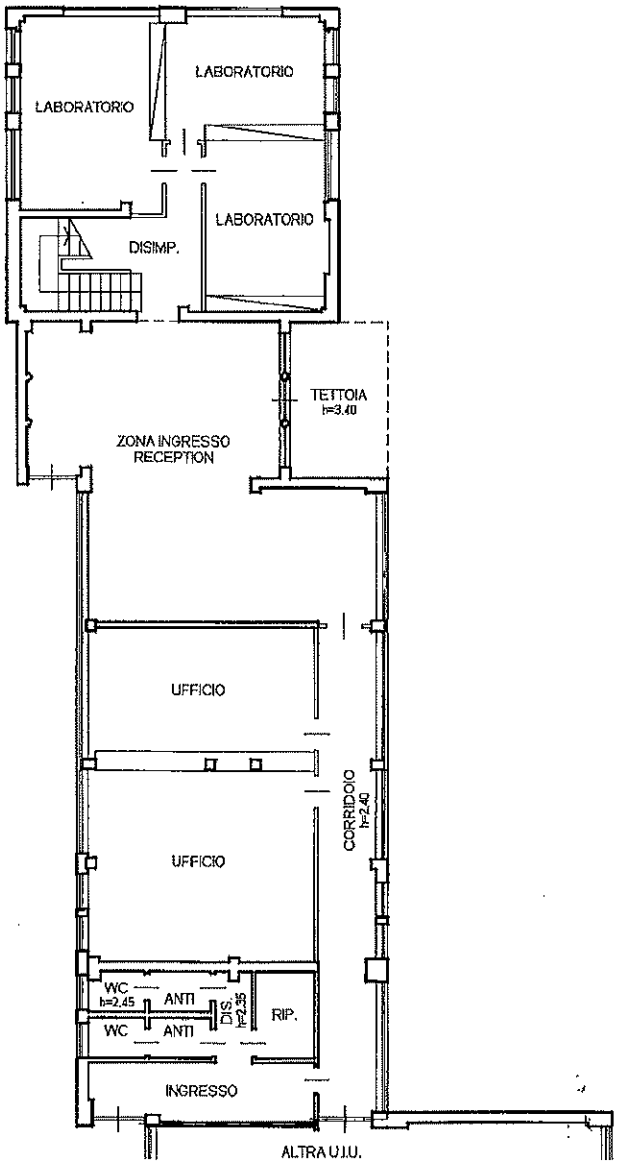
Comune di Paese

Via San Gottardo (padernello) civ. 24

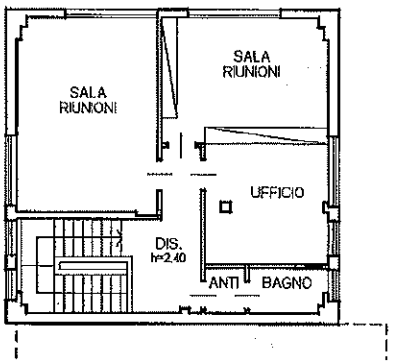
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: C	Ongarato Mario
Foglio: 8	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 585	
Subalterno: 9	Prov. Treviso N. 01913

Planimetria

Scheda n. 1 Scala 1: 200



PIANTA PIANO TERRA
H=2,70 m.



PIANTA PIANO PRIMO
H=2,76 m.

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2026 - Comune di PAESE(G229) - < Sez. urbana C - Foglio 8 - Particella 585 - Subalterno 9 >
VIA SAN GOTTARDO n. 24 Piano T-1

Data: 15/10/2026 - n. T134737 - Richiedente [redacted]

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0159246 del 27/05/2026

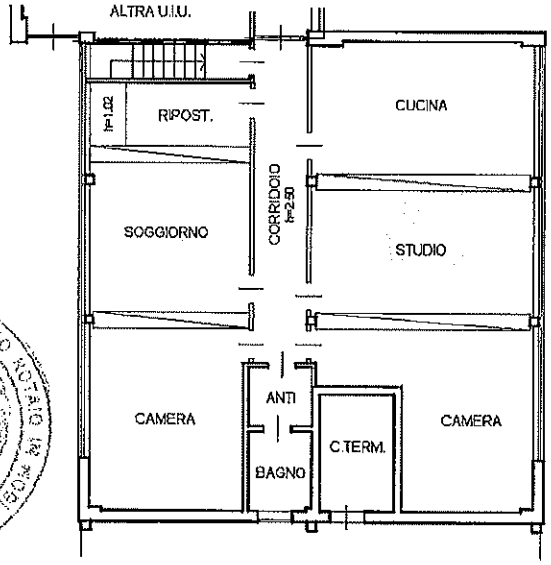
Comune di Paese

Via San Gottardo (padernello) civ. 24

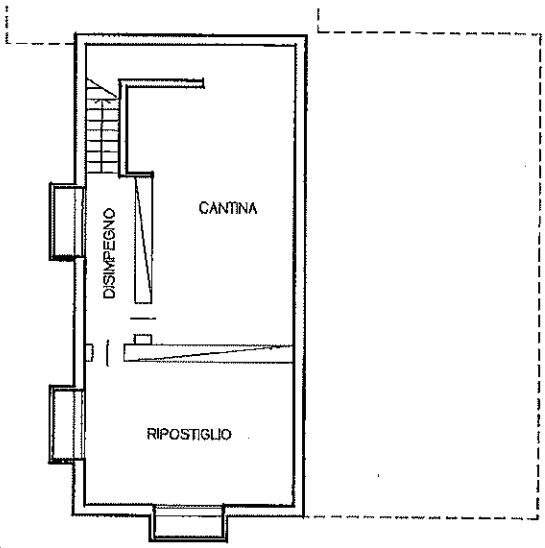
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: C	Ongarato Mario
Foglio: 8	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 585	
Subalterno: 10	Prov. Treviso N. 01913

Planimetria

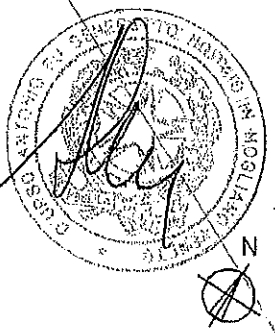
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA
H=2,70 m.



PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
H=2,50 m.



Ultima planimetria in atti

Data: 15/10/2026 - n. T134737 - Richiedente [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2026 - Comune di PAESE(G229) - < Sez. urbana C - Foglio 8 - Particella 585 - Subalterno 10 >
VIA SAN GOTTARDO n. 24 Piano S1-T

Data: 15/10/2026 - n. T134738 - Richiedente: [redacted]

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0159246 del 27/05/2026

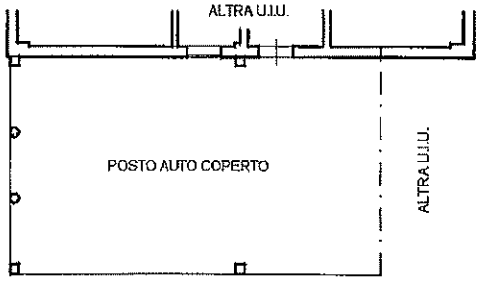
Comune di Paese

Via San Gottardo (padernello) civ. 24

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: C	Ongarato Mario
Foglio: 8	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 585	
Subalterno: 11	Prov. Treviso N. 01913

Planimetria

Scheda n. 1 Scala 1: 200



PIANTA PIANO TERRA
H=3,20 m.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2026 - Comune di PAESE(G229) - < Sez. urbana C - Foglio 8 - Particella 585 - Subalterno 11 >
VIA SAN GOTTARDO n. 24 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 15/10/2026 - n. T134738 - Richiedente: [redacted]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 15/10/2026 - n. T134739 - Richiedente [redacted]

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0159246 del 27/05/2026

Comune di Paese

Via San Gottardo (padernello) civ. 24

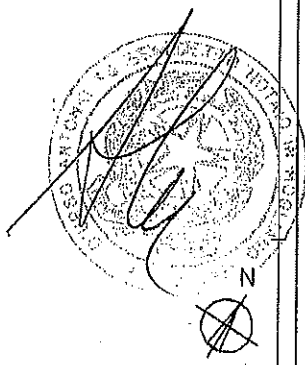
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: C	Ongarato Mario
Foglio: 8	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 585	
Subalterno: 12	Prov. Treviso N. 01913

Planimetria

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA
H=3,20 m.



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2026 - Comune di PAESE(G229) - < Sez. urbana C - Foglio 8 - Particella 585 - Subalterno 12 >
VIA SAN GOTTARDO n. 24 Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 15/10/2026 - n. T134739 - Richiedente [redacted]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Ongarato Mario
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Treviso N. 01913

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Comune di Paese	Protocollo n. TV0159246 del 27/05/2026
Sezione: C Foglio: 8 Particella: 585	Tipo Mappale n. 147653 del 22/05/2026

Dimostrazione grafica dei subalterni — Scala 1 : 500



PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

Ultima planimetria in atti

Data: 14/10/2026 - n. T297432 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

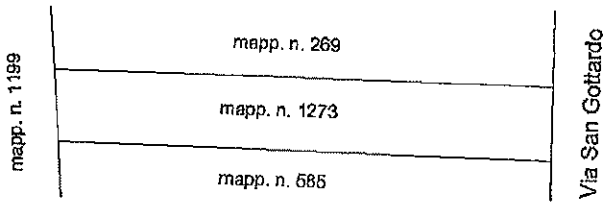
Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/10/2026 - Comune di PAESE(G229) - < Sez. urbana C - Foglio 8 Particella 585 >

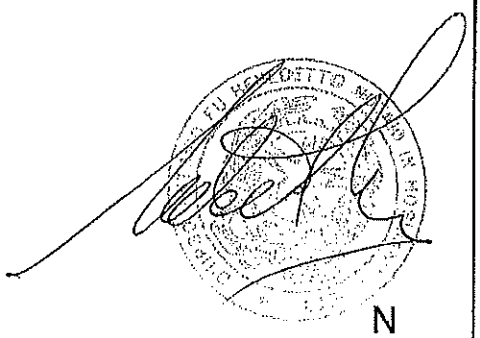
ELABORATO PLANIMETRICO
Compilato da: Baseggio Andrea
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Treviso N. 02961

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Comune di Paese	Protocollo n. TV0107657 del 09/05/2014
Sezione: C Foglio: 8 Particella: 1273	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PIANO TERRA





N

Ultima planimetria in atti

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/10/2026 - Comune di PAESE(G229) - < Sez. urbana C - Foglio 8 Particella 1273 >

PERIZIA DI STIMA IN BLOCCO DEI BENI MOBILI

Arredi e attrezzature presenti negli uffici di [redacted]

nell'ambito del concordato preventivo liquidatorio [redacted] – Tribunale di Treviso, proc. n. 55/2014

1. PREMESSE E INCARICO

La presente perizia è redatta da Aste 33 S.r.l. (C.F. e P.IVA 04785020266), agenzia d'affari per pubblici incanti ai sensi dell'art. 115 T.U.L.P.S., titolare del marchio "Qualamano.com", su richiesta di [redacted] (C.F. e P.IVA [redacted]), in persona del Liquidatore Dott. Guido De Checchi, ai fini della vendita competitiva, in lotto unico con il compendio immobiliare sito in Paese (TV), frazione Padernello, Via San Gottardo n. 24, dei beni mobili presenti all'interno degli uffici (unità censita al C.F. del Comune di Paese, Sez. C, Fg. 8, mapp. 585 sub. 9).

La vendita è funzionale al concordato preventivo liquidatorio di [redacted] (Tribunale di Treviso, proc. n. 55/2014), [redacted]

2. SOPRALLUOGO E RILIEVO

In data 16 luglio 2026 è stato eseguito il sopralluogo presso gli uffici, con redazione dell'inventario dei beni mobili ivi presenti (riportato al punto 4, come integrato e corretto in data 22 luglio 2026) e rilievo fotografico (n. 115 immagini, riportate nell'allegato fotografico alla presente).

3. CRITERIO DI STIMA

La valutazione è effettuata a corpo e in blocco, secondo il criterio del più probabile valore di realizzo in vendita competitiva, tenuto conto che: (i) i beni vengono ceduti nello stato di fatto in cui si trovano ("visti e piaciuti"), senza alcuna garanzia di funzionamento o conformità; (ii) gli arredi risalgono in prevalenza ai primi anni 2000; (iii) le attrezzature elettroniche ed informatiche (PC, monitor, stampanti, server, centralino, fax) risultano in larga parte obsolete e prive di apprezzabile valore di mercato; (iv) gli elementi di maggior consistenza (pareti divisorie attrezzate, mobili contenitori a parete, archivi) esprimono valore principalmente se mantenuti in opera, essendo il loro valore di recupero da smontaggio pressoché nullo; (v) i costi di eventuale smontaggio, trasporto e ricollocazione incidono significativamente sul valore di realizzo dei singoli beni.

Per tali ragioni si è ritenuto congruo attribuire al compendio mobiliare un valore unitario complessivo, a corpo, non frazionabile per singoli beni.

4. INVENTARIO DEI BENI (rilievo del 16 luglio 2026)

Locale	Beni rilevati
Zona ingresso P.T.	N.2 divani in similpelle 2 posti 160x90; N.5 poltroncine su ruote; Cassettiera 4 cassetti; Bancone reception angolare con mensola e piano di lavoro lato interno; Cassettiera 4 cassetti; 2 PC HP con 1 monitor Acer e 1 monitor Philips;

	Tastiera; Telefono centralino Alcatel Lucent; Stampante Epson Aculaser C2800; Armadio a parete con 4 ante e 2 ante a vetro; Fax obsoleto; N.2 divanetti a 2 posti; Cassettiera a 3 cassetti; Frigo Vitrifrigo; Appendiabiti a stelo; Calcolatrice
1° Ufficio lato DX	Scrivania ad elle con cassettiera a 3 cassetti; Poltroncina su ruote; Monitor Asus; Calcolatrice portatile; N.2 poltroncine su ruote; Appendiabiti a stelo
2° Ufficio lato DX	Scrivania ad elle con cassettiera a 3 cassetti; N.3 poltroncine su ruote; Frigo Vitrifrigo; Monitor Philips; Telefono Alcatel Lucent
3° Ufficio lato DX	Isola di lavoro con due postazioni scrivania e divisorio centrale; N.4 monitor per PC; N.2 PC HP; Tastiera; Telefono centralino Alcatel Lucent; N.4 poltroncine su ruote; Taglierina manuale; Lavagna su ruote; Appendiabiti a stelo; Scaletta a 2 gradini
Corridoio anti-scale	Appendiabiti a stelo; Mobile basso a 2 ante; Distruggi documenti GBC; Mobiletto rack con vari multiswitch
1° Ufficio riunioni lato SX	Tavolo ovale in vetro per sala riunioni 280x130 con 6 gambe metallizzate; N.5 poltroncine su ruote; Telefono Alcatel Lucent; Appendiabiti a stelo
2° Sala riunioni lato SX	Tavolo ovale in vetro per sala riunioni 360x150 con 6 gambe metallizzate; N.5 poltroncine su ruote; Appendiabiti a stelo; Proiettore NEC con supporto e telo; Lavagna su treppiedi; Telefono Alcatel Lucent
Zona antibagno	Mobile basso a 3 ante; Macchina distributore acqua con mobiletto; Cassettiera a 4 cassetti
Sala rack	Gruppo di continuità Aros; Wi-Fi Fastweb; Mobiletto sospeso con 2 ante e 2 vani a giorno; Armadietto pensile rack con centralina telefoni Alcatel Lucent, gruppo di continuità Riello, router TIM; Server HP Proliant ML370
Stanzetta	N.4 poltroncine su ruote; Stampante obsoleta
Primo Ufficio lato SX	Albero di Natale in plastica; Scrivania ad elle; Lampada da tavolo; Stampante HP Laserjet 2420; Tastiera Acer; Telefono Alcatel; Appendiabiti a stelo; N.5 poltroncine su ruote; PC HP; PC Asus; Scrivania ad elle con cassettiera a 4 cassetti; Telefono Alcatel; Cordless Siemens; Appendiabiti a stelo
Secondo Ufficio lato SX	Scrivania ad elle; Telefono Alcatel Lucent; Poltroncina su ruote; Appendiabiti a stelo
Terzo Ufficio lato SX	PC HP; Telefono Alcatel; N.2 calcolatrici da tavolo; N.3 poltroncine su ruote; Scrivania ad elle con cassettiera a 4 cassetti
Quarto Ufficio lato SX	Stampa New York; Scrivania ad elle; N.4 poltroncine su ruote; Telefono Alcatel Lucent; Stampante Canon LBP5960; Multifunzione Olivetti D-Copia 5200MF; Multifunzione Olivetti D-Copia 500; Cassettiera a 4 cassetti
Piano inferiore	N.7 poltroncine ufficio obsolete; Poltroncina su ruote; Tavolo ovale per sala riunioni; Circa 14 mt lineari di pareti divisorie per ufficio con ante, ripiani e mobili bassi con ante; Circa 30 mt lineari di mobili ad uso archivio con ante inferiori e ripiani superiori; Scrivania
Piano superiore – 1° Ufficio	Scrivania ad elle; N.2 PC HP e n.1 monitor Philips; N.3 stampanti obsolete; N.3 cassettiere a 3 cassetti; Tagliacarte manuale; Poltroncina su ruote; Frigorifero Vitrifrigo
Piano superiore – 2° Ufficio	Scrivania ad elle; N.3 poltroncine su ruote; Appendiabiti a stelo; PC obsoleto; Telefono Alcatel Lucent
Piano superiore – Isola di lavoro	Isola di lavoro con due postazioni scrivania e divisorio centrale; N.5 poltroncine su ruote; N.2 cassettiere; Stampante OKI C5800; Stampante Samsung SCX 4521F; PC HP, tastiera e mouse; PC assemblato con monitor;

	Ventilatore; N.2 cassettiere; Armadio a 4 ante
Elementi a parete e divisori	Circa 63 mt lineari di mobili bassi con ante a parete; Circa 92 mt lineari di pareti divisorie composte da armadi alti divisori, pareti per divisione uffici con vetrate e porte

5. ESCLUSIONI E AVVERTENZE

Sono compresi nella presente stima esclusivamente i beni sopra inventariati. Eventuali beni non inventariati, materiali di risulta e rifiuti presenti nell'immobile non formano oggetto di vendita né di stima: il relativo smaltimento resta a carico esclusivo dell'aggiudicatario. I beni che risultassero di proprietà di terzi sono esclusi dalla vendita. Nessuna garanzia viene prestata in ordine al funzionamento, alla conformità normativa ed alla sicurezza dei beni, ceduti nello stato di fatto in cui si trovano.

6. VALUTAZIONE

Tutto ciò premesso e considerato, si stima il più probabile valore di realizzo, in blocco ed a corpo, del compendio mobiliare sopra inventariato in:

€ 5.000,00 (euro cinquemila/00)

Il valore si intende a corpo, non frazionabile, riferito al complesso dei beni mantenuti in opera nello stato in cui si trovano, oltre IVA se ed in quanto dovuta.

Treviso, lì 22 Luglio 2026

Aste 33 S.r.l.

ALLEGATO FOTOGRAFICO – rilievo del 16 luglio 2026 (n. 115 immagini)



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23

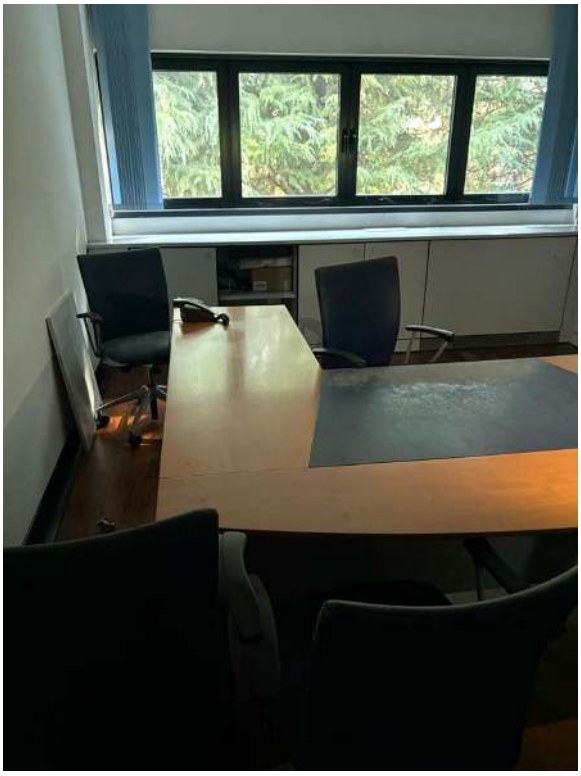


Foto 24

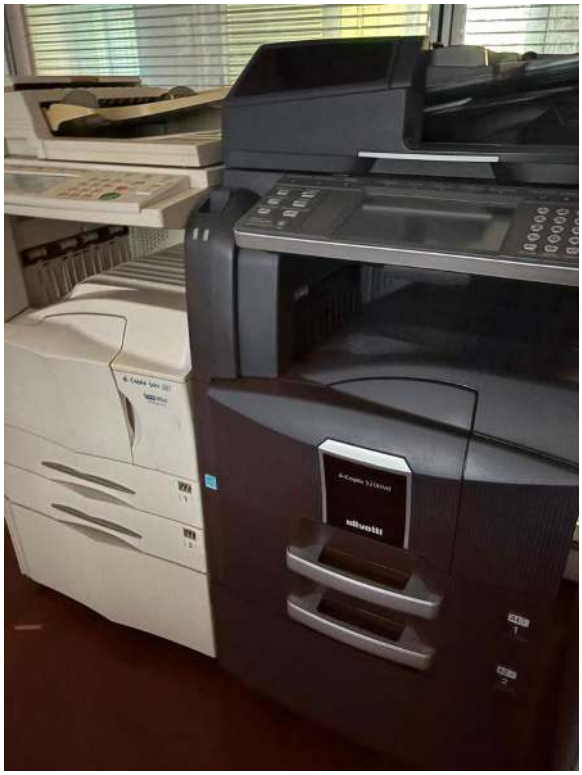


Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28

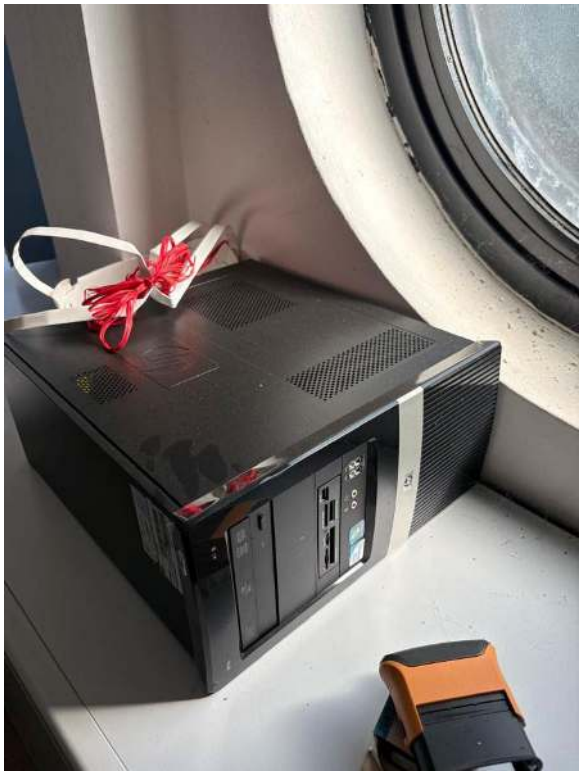


Foto 29



Foto 30

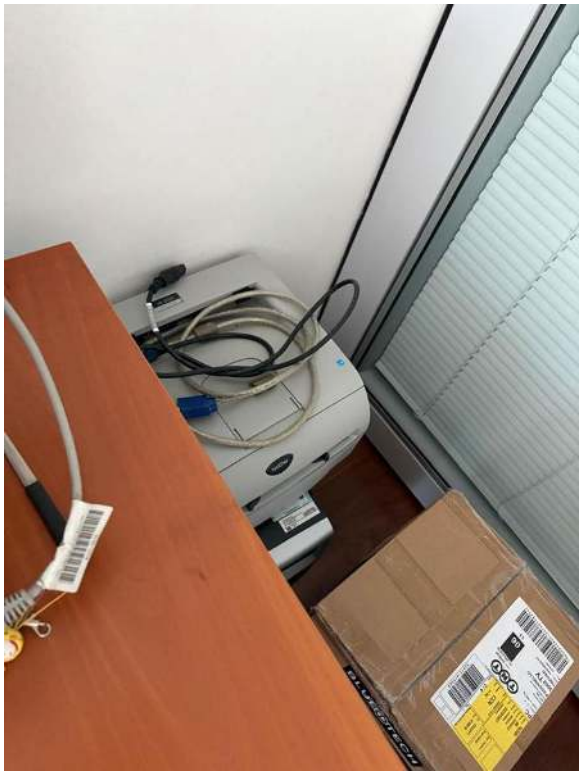


Foto 31



Foto 32



Foto 33

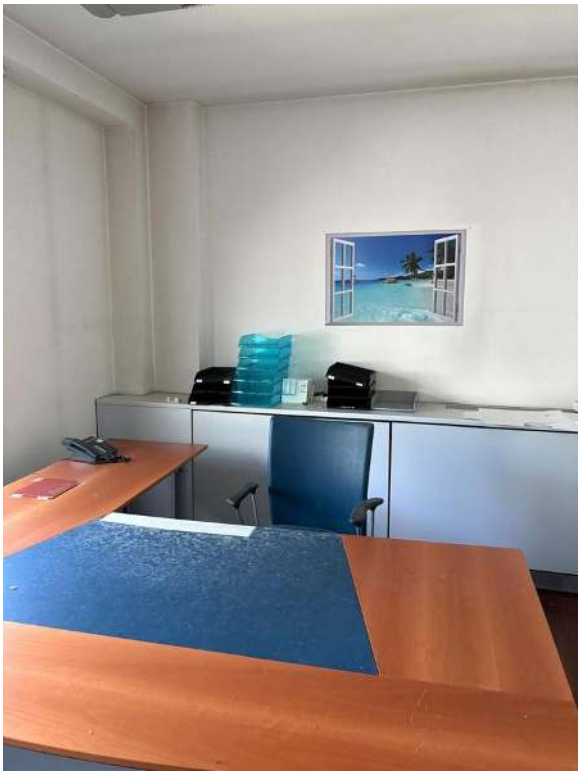


Foto 34



Foto 35



Foto 36



Foto 37



Foto 38



Foto 39



Foto 40



Foto 41



Foto 42



Foto 43



Foto 44



Foto 45



Foto 46



Foto 47



Foto 48



Foto 49

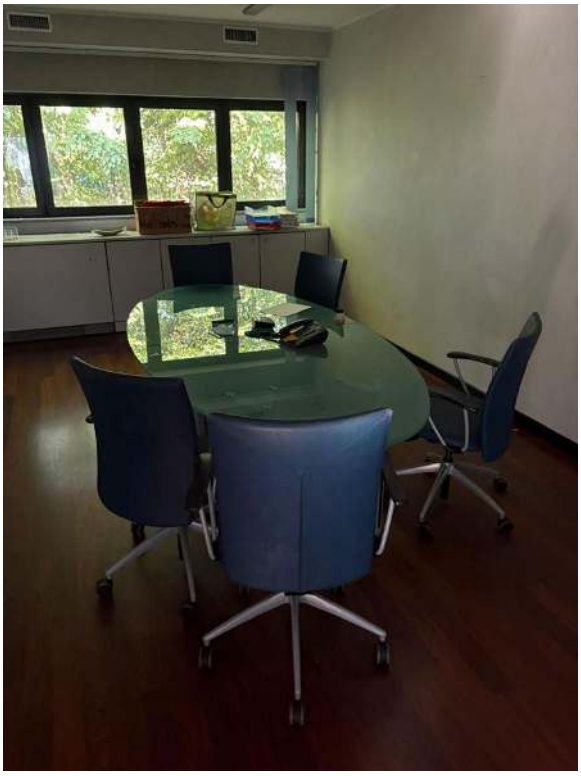


Foto 50



Foto 51



Foto 52



Foto 53



Foto 54



Foto 55



Foto 56



Foto 57



Foto 58



Foto 59



Foto 60



Foto 61



Foto 62



Foto 63



Foto 64



Foto 65



Foto 66



Foto 67



Foto 68



Foto 69



Foto 70



Foto 71



Foto 72

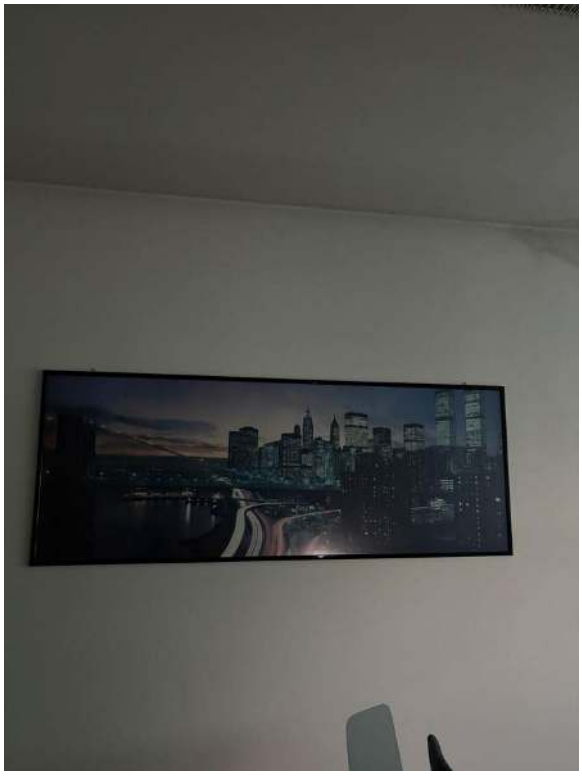


Foto 73



Foto 74



Foto 75

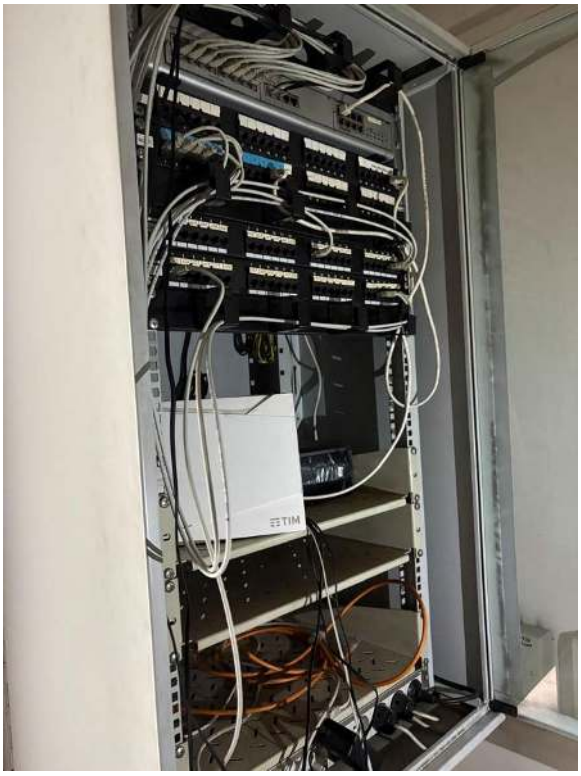


Foto 76



Foto 77



Foto 78



Foto 79



Foto 80



Foto 81



Foto 82



Foto 83

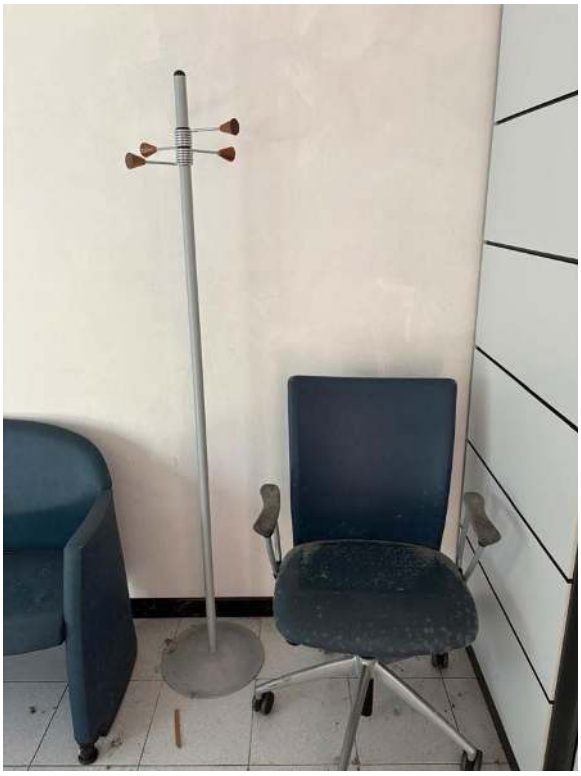


Foto 84



Foto 85



Foto 86



Foto 87



Foto 88



Foto 89

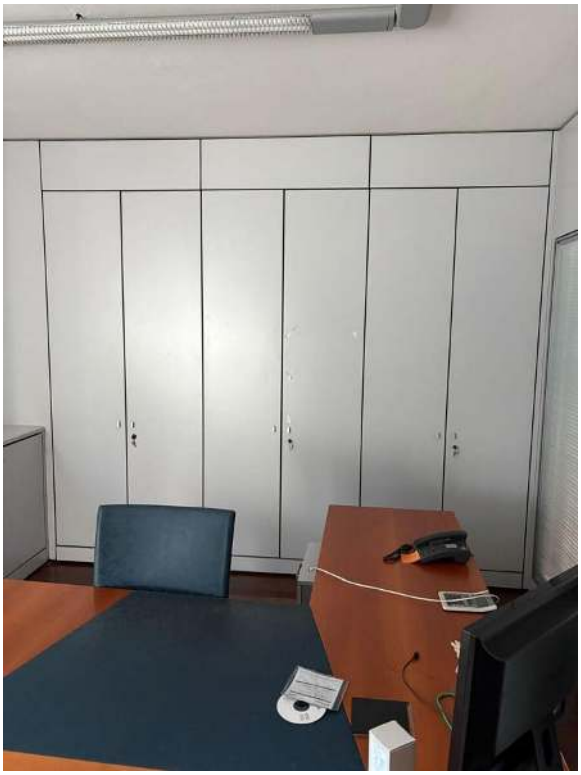


Foto 90

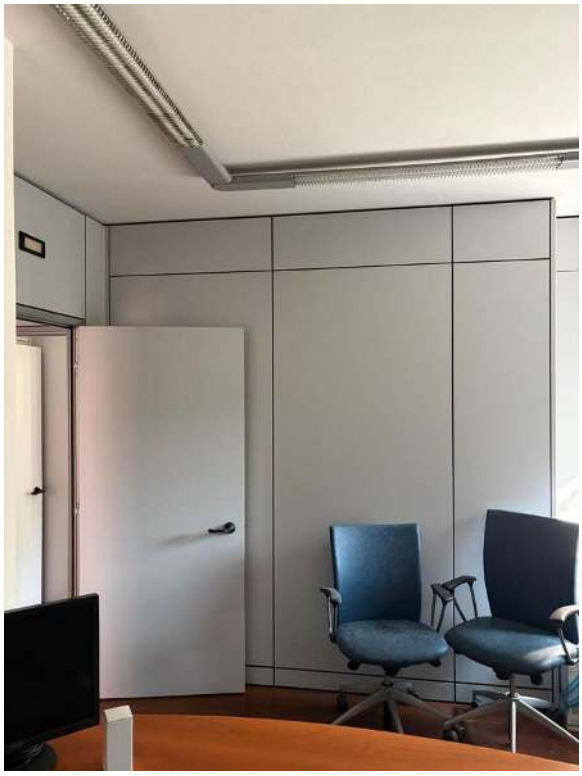


Foto 91



Foto 92



Foto 93



Foto 94



Foto 95



Foto 96



Foto 97



Foto 98

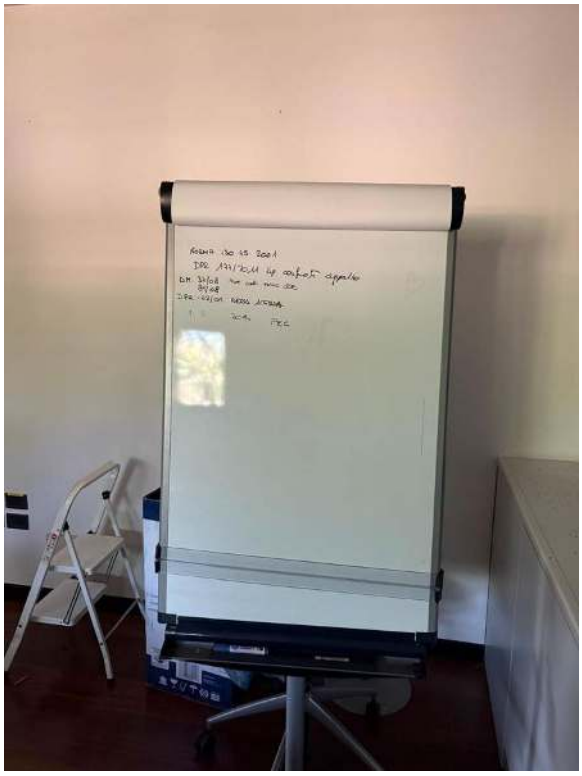


Foto 99



Foto 100

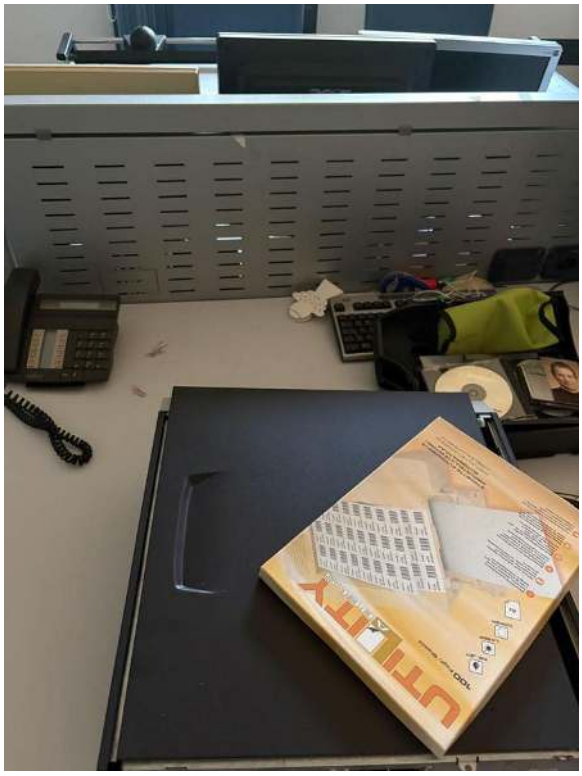


Foto 101

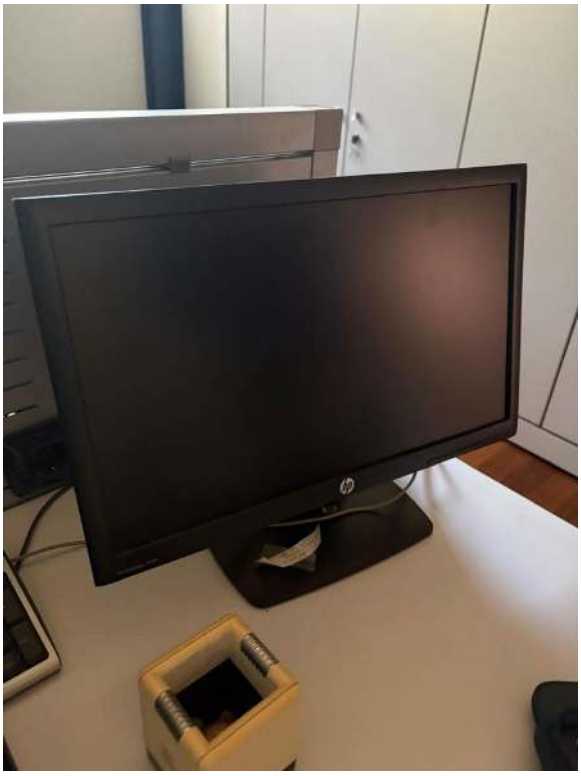


Foto 102



Foto 103



Foto 104



Foto 105



Foto 106



Foto 107



Foto 108



Foto 109



Foto 110



Foto 111



Foto 112



Foto 113



Foto 114



Foto 115