PERIZIA DI STIMA

Capannone sito in via Giulia Pastore, 10 - Paese (TV)

Treviso, 03 agosto 2026



ICMQ
Certificazione del personale

Professionista certificato in conformità alla norma UNI 11558:
VALUTATORE IMMOBILIARE

INDICE

1 PREMESSA **3**

2 LE OPERAZIONI PERITALI **4**

2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI 4

2.1.1 INTRODUZIONE 4

2.1.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE: 5

2.1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE 5

2.1.4 NOTE AGGIUNTIVE 6

2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA 7

2.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI 7

2.2.2 ABUSI EDILIZI 7

2.2.3 CONGRUITA' CATASTALE 8

2.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI 9

2.4 VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 9

2.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA' 11

2.6 STIMA IMMOBILI 11

2.6.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE 11

2.6.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA 13

2.6.3 FONTI DI INFORMAZIONE 14

2.6.4 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI 14

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO" 15

ALLEGATO 1 DOCUMENTAZIONE AUTORIZZATIVA FORNITA DALLA PROPRIETÀ . 17

ALLEGATO 2 DOCUMENTAZIONE CATASTALE IMMOBILI 29

ALLEGATO 3 ISCRIZIONE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 35

ALLEGATO 4 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 41

1 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Andrea Nicoletti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° 2603, è stato incaricato dalla dott.ssa Lorenza Danzo in qualità di Liquidatore Civile della società [redacted] della stima dei seguenti beni:

- Capannone sito in via Giulia Pastore, 10 - Paese (TV)

I sopralluoghi c/o gli immobili sono stati effettuati nel mese di luglio 2026, e ci si riferisce quindi allo stato di fatto rilevato.
D'accordo con il committente, si precisa che non si è effettuato l'accesso agli atti presso il comune di ubicazione degli immobili né si sono estratte documentazioni specifiche relative ai beni oggetto della presente valutazione; la documentazione disponibile è stata fornita dalla proprietà che ne garantisce la completezza e veridicità.

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

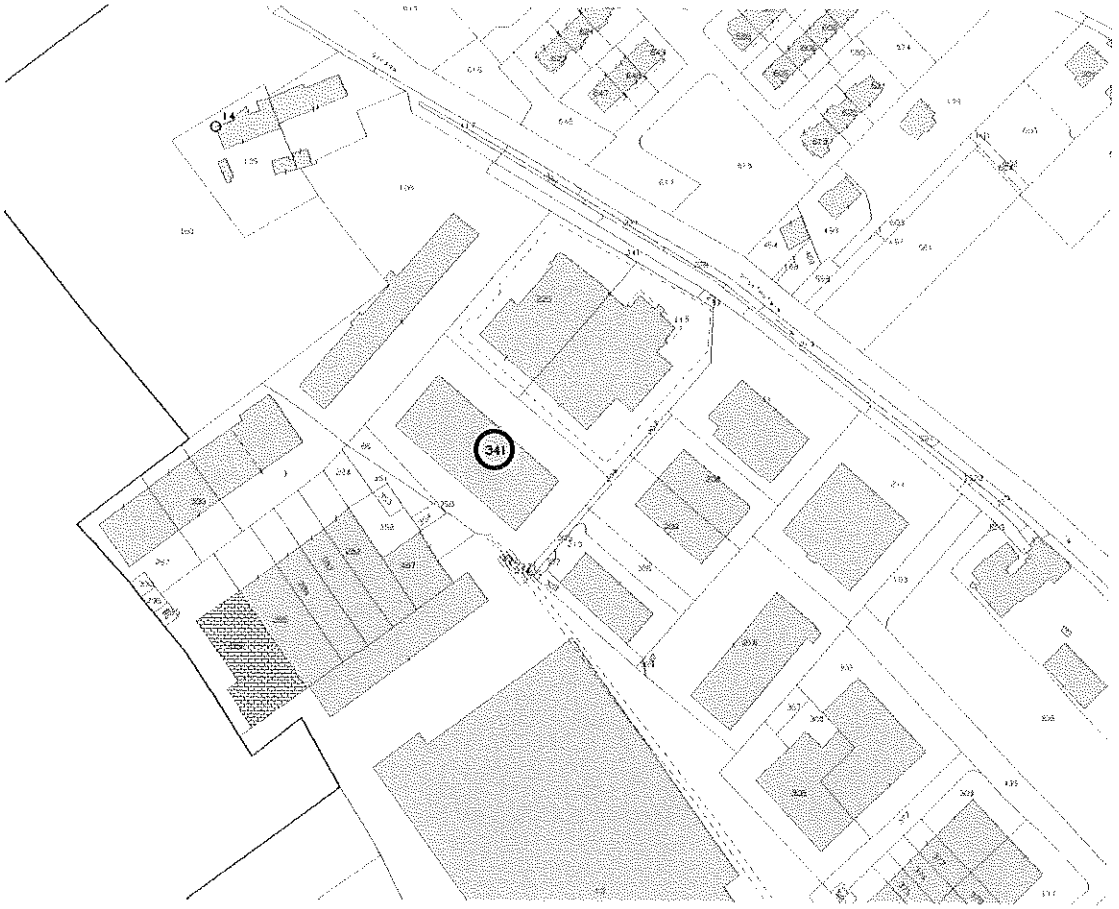
2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

2.1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è un capannone con uffici sito in via Giulia Pastore, 10 - Paese (TV).

Il fabbricato, realizzato a partire dagli anni settanta, si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione ma con finiture e tecnologie datate e tipiche dell'epoca di realizzazione.

Il bene oggetto di stima è identificato 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 PAESE – Catasto fabbricati – SEZ. A - via Pastore:

Fg. 7 Mn. 341 sub. 1 - P.T	cat. F/1	cons.. 2.734 mq	Area urbana
Fg. 7 Mn. 341 sub. 2 - P.T-1	cat. D/1		Capannone

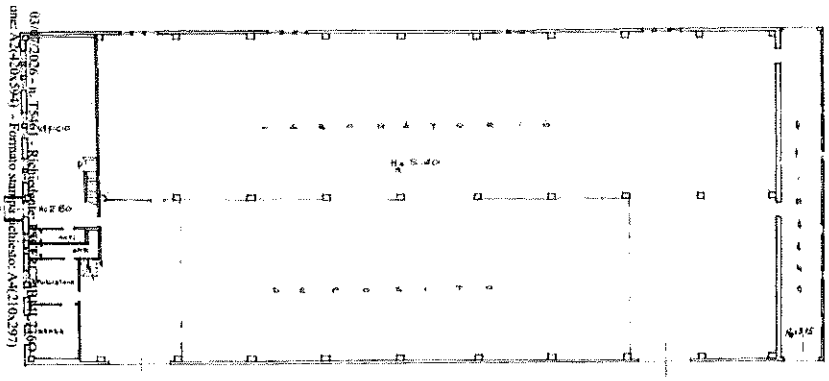
Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle planimetrie catastali ed all'individuazione riportata in ALLEGATO 2.

2.1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

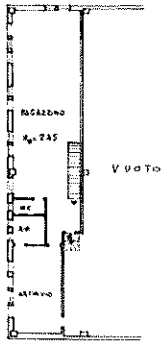
L'accesso all'immobile avviene direttamente da via Pastore attraverso tre accessi, dei quali però non è stato possibile accertarne lo stato autorizzativo.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è presumibilmente caratterizzato da fondazioni in cemento armato, struttura in cemento armato/muratura anche precompresso, solaio e copertura in laterocemento/cemento armato anche precompresso.

Per quanto riguarda il layout distributivo si riportano nel seguito le planimetrie catastali del bene oggetto di stima:



Pianta Piano Terra



Pianta Piano Amezzato

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

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

Le pavimentazioni sono in ceramica per la zona uffici di qualità e tipologia standard per l'epoca di realizzazione mentre la parte destinata a magazzino presenta pavimentazione in calcestruzzo con spolvero al quarzo.

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

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

L'impianto di riscaldamento comprende una caldaia a gasolio posta liberamente nel capannone che serve solamente gli uffici, mentre per la zona capannone è presente un generatore di aria calda.

In generale gli impianti appaiono obsoleti, necessitando di rilevanti interventi di rifacimento ed ammodernamento.

Non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa essere presente un ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI con CODICE IDENTIFICATIVO: 147747/2025 VALIDO FINO AL: 22/12/2035 che specifica l'immobile in CLASSE ENERGETICA G.

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

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

- 1.745,00 mq per la porzione capannone;
- 99,50 mq per la porzione uffici.

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 ad esempio, su indicazone dela proprietà, la presenza di copertura con elementi contenenti amianto, condizione che sarà ricompresa nella determinazione dei valori unitari al paragrafo 2.6.4 per la stima dell'unità.

2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

2.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

Si precisa che, come indicato in premessa, non si è proceduto alla richiesta di accesso atti per estrarre le documentazioni c/o l'amministrazione comunale.
La proprietà ha comunque fornito la seguente documentazione:

- Licenza Edilizia n°3748 del 23.05.1975 per realizzazione capannone industriale;
- Agibilità n°3748 del 08.03.1983;
- Concessione Edilizia n°7086 del 23.05.1975 per ampliamento e realizzazione accessi;
- Agibilità n°7086 del 27.06.1987.

2.2.2 ABUSI EDILIZI

In base alla documentazione fornita sopra indicata, con solo riferimento alla documentazione di accesso atti ricevuta dalla proprietà, si evidenzia quanto segue:

- **Presenza di alcune difformità di layout ed anche prospettiche** (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la presenza di alcune partizioni difformi).
  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 (si cita ad esempio la verifica delle altezze medie e minime che dovranno appunto essere valutate sulla base delle altezze consentite per l'utilizzo dei locali). 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 alcuni soppalchi ed uffici all'interno dell'area capannone).
  Si dovrà quindi procedere alla redazione di idonea pratica edilizia in sanatoria per sanare tali difformità ed alla demolizione con ripristino di eventuali difformità non sanabili. Sono quindi valutati i costi ed oneri per pratiche edilizie, rilievi, collaudi, accatastamenti, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed approvazioni di enti terzi, imprevisti ed eventuali lavorazioni richieste ed in generale quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie in ottemperanza a quanto richiesto dalla normativa vigente.

L'importo complessivo stimato per le attività e lavorazioni sopra descritte, in considerazione del presumibile importo rispetto al complessivo valore dei beni oggetto di stima, sarà ricompreso nella determinazione dei valori unitari al paragrafo 2.6.4 per la stima dell'unità.
In generale, in relazione alle verifiche urbanistiche e di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, pur nella volontà di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, si evidenzia comunque 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 del fatto che la ricerca documentale è effettuata dall'amministrazione comunale, per conto della proprietà, constatando lo scrivente l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo.
Si precisa ad esempio che la documentazione è stata fornita dalla proprietà e quindi non è stato possibile verificare in modo esaustivo le pratiche relative alle costruzioni originarie, avere un quadro preciso sulle altezze concessionate, definire nel dettaglio le autorizzazioni allo scarico o sim. presenti, ed avere riscontro delle autorizzazioni per le sistemazioni esterne.
In tali circostanze, quanto precedentemente indicato potrà non essere esaustivo e dovrà essere verificato con i tecnici comunali in sede di presentazione di nuova pratica edilizia, attività che esula dalla presente perizia ed incarico e, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile per le finalità peritali.
In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.
Si evidenzia infine che il piano primo è attualmente utilizzato impropriamente come uffici ma non concessionato con tale destinazione d'uso.

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

Gli immobili sono ad oggi non utilizzati ma sono presenti numerosi arredi ed attrezzature all'interno.

2.4 VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVO AI SEGUENTI IMMOBILI:

Comune di PAESE – Sezione A - Foglio 7
M.li 341 sub.1 – 2 (Planimetrie Prot.n.20843-20844 del 1987); (ex m.li 86 sub.1-2-3 Plan.nn.2138-2139-2140 del 1985);

VISURA AGGIORNATA AL 15.07.2026;

-Compravendita a rogito Notaio Enrico Fumo in data 31/07/1985 Rep.n.34275, registrato a Treviso il 02.08.1985 al n.5972 Mod.71 M Pubblici e trascritto a Treviso il 27.08.1985 ai nn.17021/13955; Con il quale i [redacted] ciascuno per i propri diritti e solidamente per l'intero, vendono alla [redacted] che acquista per il prezzo di £.220.000.000 il seguente Immobile:
Comune di PAESE – Sezione A – Foglio 7
M.li 4 – 341 – capannone ad uso industriale al P.T, denunciato al N.C.E.U. in data 26.07.1985 Prot.n.2139; M.le 341 – area urbana scoperta di mq.2.829, denunciata al N.C.E.U. in data 26.07.1985 Prot.n.2140;
Si precisa che prima della variazione, l'immobile era censito al N.C.E.U. con i M.li 86 sub.1-2;
Si confermano le servitù costituite e richiamate nell'atto in data 09.02.1976 Rep.n.35433 Notaio Raffaele Salonia, registrato a Treviso il 05.03.1976 al n.909 Mod.71 M Pubblici e trascritto il 05.03.76 ai nn.4304/3691 (Servitù di passaggio per tutti gli usi e con tutti i mezzi, su una strada larga metri lineari 8 che corre a cavallo della linea di confine dividenti il M.le 238, su cui insiste per la larghezza di una metà dal M.le 86, su cui insiste per la rimanente metà larghezza e quindi a favore ed a carico dei predetti m.li ed altresì a favore della rimanente proprietà dei venditori [redacted] I venditori si riservarono il diritto di prolungare detta strada verso Sud, e la parte acquirente ne prese atto, dichiarando fin d'ora di non avanzare pretesa o diritto alcuno al riguardo; Vengono confermate le servitù di passaggio per tutti gli usi e con tutti i mezzi, già costituite, sulle strade che corrono a cavallo della linea di confine nord dei M.li 4 – 86 ed a cavallo della linea di confine sud dei M.li 237 – 239 – 240;

1) [redacted]

TRASC.CONTRO:

-Scrittura Privata autenticata nelle firme in data 14.01.1987 Rep.n.13193 ed in data 21.01.1987 Rep.n.13277 Notaio Maria Ciarbonetti, registrato a Treviso il 05.02.1987 al n.629 Privati e trascritto a Treviso il 12.02.1987 ai nn.3909/3199;

Con il quale la società [redacted] dei M.li 86 – 4 Sez.A – Fg.7 Comune di Paese, concede all'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica – ENEL – con sede in Roma, presa conoscenza del tracciato e delle caratteristiche tutte della linea elettrica a 20 Kv racc.cab.Postioma Via Pastore autorizza l'Enel verso corrispettivo di £.100.000 pagate, ad attraversare con n.2 cavi interrati, gli immobili sopra descritti.

Detta servitù dell'elettrodotto è soggetta una striscia di terreno della larghezza di complessivi m.1,50 di cui m.1,00 determinati dalle zone di rispetto laterali.

La ditta concedente per sé, eredi ed aventi causa, si è impegnata a garantire il libero esercizio della linea suddetta e l'accesso alla stessa al personale addetto ed a garantire, per tutta la durata dell'autorizzazione, la inamovibilità della servitù, si è impegnata altresì a dare comunicazione agli eventuali acquirenti dei m.li sopraindicati della presente servitù ed a farla assumere.

La ditta concedente si è impegnata per sé, eredi ed aventi causa a non fare ed a non permettere opera alcuna che possa comunque ostacolare il regolare esercizio della servitù.

ISCRIZIONE:

-Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 31.12.2024 Rep.n.2655 ed Iscritto a Treviso il 12.08.2025 ai nn.32516/6008;

Favore: [redacted] Contro: [redacted]

Capitale €.46.066,00;

Somma complessiva €.80.000,00;

Beni in oggetto;

TRASC.CONTRO:

-Verbale di Pignoramento degli Ufficiali Giudiziari di Treviso in data 17.10.25 Rep.n.8118 e trascritto a Treviso il 31.10.25 ai nn.41501/29621;

Favore: [redacted] Contro: [redacted]

Beni in oggetto.

2.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Sulla base di quanto indicato al paragrafo precedente, si conclude che i beni immobili indicati al paragrafo 2.1.2 sono di proprietà di [redacted] con sede in Paese (TV).

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 similari al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

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

  - che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
  - che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
  - che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
  - che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
  - che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche modo valutabili e quantificabili le differenze.

- **metodologie indirette:** sono attuate attraverso procedimenti analitici e si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si

basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di seguito indicati) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.
Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:

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

  Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di 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 similari.

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 similare 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:

Capannoni vetusti	*260,00 – 350,00 €/mq*
Uffici in capannone	*500,00 – 700,00 €/mq*

In base alle attuali condizioni di mercato si sono considerati i valori MINIMI nel range precedentemente indicato (si precisa che i valori delle aree esterne e delle eventuali volumetrie di completamento disponibili, si considerano già ricomprese nei valori 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 PAESE – Catasto fabbricati – SEZ. A - via Pastore: Fg. 7 Mn. 341 sub. 1 - P.T cat. F/1 cons.. 2.734 mq Area urbana Fg. 7 Mn. 341 sub. 2 - P.T-1 cat. D/1 Capannone						
CAPANNONE - sup commerciale	1.745,0	mq	260	€/mq	€	453.700
UFFICI e LOCALI ACCESSORI - sup commerciale	99,5	mq	500	€/mq	€	49.750
VALORE STIMATO					**€**	**503.450**

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 **503.400,00 €.**

ALLEGATO 1
Documentazione autorizzativa fornita dalla proprietà

COMUNE DI PAESE

PERMESSO DI ~~ABITABILITA'~~ AGIBILITA' Nr. 3748

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. [redacted]

residente a [redacted] Via [redacted] nr. [redacted]

intesa ad ottenere il permesso di abitabilità-agibilità per l'uso

del fabbricato ad uso industriale

sito in Postioma

Via Pastore nr. ..... Sez. A Foglio VII Mapp. n. 4-86;

Visto il verbale d'ispezione sanitaria in data 5.8.1982

nonchè quello del tecnico comunale in data 7.3.1983;

Accertato che i lavori sono stati iniziati in data 24.6.1975 ed ultimati

in data 30.11.1976 ed eseguiti in conformità al progetto approvato;

Visto il certificato di collaudo statico in data 29.9.1975;

Visto che il richiedente ha prodotto la prova del pagamento della tassa di concessione governativa di L. ====;

Visto che copia del certificato di collaudo è stato depositato presso l'Uff. del Genio Civile in data 30.9.1975

come da ricevuta n. == prot. a' sensi dell'art. 8 della legge 5-11-1971, n. 1086;

Visti gli articoli 221, 226 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con D.L. 27-7-1934, n. 1265;

Visto il nulla-osta di (1) .....

.....

DICHIARA

che la costruzione ad uso industriale di proprietà

del Sig. [redacted]

sopra descritta, di piani nr. 1 vani nr. 3 E' ~~ABITABILE~~ AGIBILE con decorrenza dal 8.3.1983

LI, 8.3.1983

IL SINDACO

COMUNE DI PAESE · Ufficio Tecnico ·

(1) Soprintendenza - Vigili del Fuoco - Ispettorato Forestale, ecc.

ICA (D) (26 Edil.) cat. X - 1000 - 12-72

Prot. N. 3251
Registro costruzioni
N. 3748

Marca da bollo

COMUNE DI PAESE

LICENZA DI COSTRUZIONE

IL SINDACO

Vista la domanda in data 9 Maggio 1975

con la quale la ditta [redacted]

residente: [redacted]

chiede il permesso per nuova costruzione

su terreno censito in catasto Comune di Paese

Sezione A Foglio VII° Mappale N. 4 - 86

in via P. A. Gemelli di Postioma n. ..... da adibirsi ad uso capannone ad uso industriale

di proprietà [redacted]

Visti i tipi e disegni allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario;

Sentito il parere favorevole della Commissione Comunale Edilizia in data 20 Maggio 1975

Visti gli artt. 220 e 221 del T. U. delle Leggi Sanitarie approvato con R. D. 27 luglio 1934, n. 1265;

Visto l'art. 31 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificato dall'art. 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

Visti i regolamenti comunali di edilizia, igiene, polizia urbana e rurale e la legge Comunale e Provinciale;

.....

.....

.....

.....

CONCEDE

la licenza richiesta, salvi i diritti del terzi ed i poteri attribuiti agli altri organi per l'esecuzione del lavoro sopra specificato, sotto l'osservanza delle disposizioni contenute nella circolare del Ministero dei LL. PP. 24 gennaio 1953, n. 189, dei regolamenti comunali edilizio e d'igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti nonchè delle seguenti condizioni particolari:

1 - Il fabbricato dovrà essere eseguito in conformità ai tipi presentati, a perfetta regola d'arte ed ultimato in ogni sua parte tanto interna che esterna, compresi gli infissi e la tinteggiatura, entro mesi ventiquattro dall'inizio dei lavori.

2 - Il fabbricato dovrà essere dotato di acqua potabile dell'acquedotto comunale.

3 - Dovrà essere inoltre dotato di adeguate fosse biologiche ad acque separate, convogliate ad un pozzo perdente o alla fognatura comunale, ove esista.

4 - La tinteggiatura dei prospetti dovrà essere preventivamente approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

5 - Il fabbricato non potrà essere abitato senza il prescritto certificato di abitabilità o di agibilità e senza certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco, qualora necessario.

6 - Dovranno essere osservate, in quanto applicabili, le norme sull'impiego

di acciaio speciale sagomato ad alto limite elastico nelle strutture in cemento armato come da circolare n. 2337 in data 10 settembre 1956 del Consiglio Superiore del Ministero dei Lavori Pubblici.

7 - Prima di iniziare la costruzione l'assuntore dei lavori dovrà produrre regolare denuncia al Genio Civile, delle opere in cemento armato normale o precompresso ai sensi della legge 5-11-1971, n. 1086. A dimostrazione dell'adempimento sopra indicato dovrà essere prodotta al Comune la ricevuta rilasciata dal Genio Civile.

8 - Il luogo destinato all'opera dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicenti le vie o gli spazi pubblici e adeguatamente segnalati.

9 - Per le eventuali occupazioni di aree stradali si dovrà ottenere speciale autorizzazione dell'Ufficio Comunale.

Le aree così occupate dovranno essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato, o anche prima, su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse sospesa oltre un certo tempo.

10 - Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico, dovrà usare ogni cautela per non danneggiarli e dovrà darne contemporaneamente avviso alle Ditte o Imprese proprietarie per i provvedimenti del caso.

11 - Appena tracciate le fondamenta dovrà essere informato il Comune, per il sopraluogo di competenza. Dovranno inoltre essere designati sia l'Assuntore che il Direttore dei lavori, i quali dovranno firmare la loro accettazione sul modello della domanda.

12 - La presente licenza è valida per mesi dodici dalla data della presente; qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati, dovrà essere

presentata istanza diretta ad ottenere il rinnovo della licenza.

13 - Gli accessi dalle strade o piazze pubbliche, al fondo di proprietà, devono essere preventivamente autorizzati dal Sindaco, su domanda e versamento delle relative tasse di concessione.

14 - Le recinzioni devono essere preventivamente autorizzate dal Sindaco, su domanda da farsi a cura dell'interessato.

Per l' ultimazione dell' opera si assegnano i seguenti termini:

- Inizio dei lavori entro il 24 Aprile 1976;
- Termine dei lavori entro due anni dall' inizio degli stessi;

oooooooooooooo

Il progetto di cui la presente autorizzazione sostituisce, QUALE VARIANTE, il precedente presentato a nome dello stesso ed approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 26 Aprile 1974;

oooooooooooooo

La presente autorizzazione si rilascia a condizione che l' inizio dei lavori avvenga soltanto quando saranno state eseguite le opere di urbanizzazione primaria (strade, illuminazione, scarichi acque meteoriche, ecc.) previ accordi da prendersi con l' ufficio Tecnico.- Prima di eseguire le recinzioni é necessaria l' individuazione e la disponibilità delle aree a parcheggio.-

Dal Municipio, li 23 Maggio 1975

COMUNE DI PAESE - Ufficio Tecnico

IL SINDACO

Cod. 10-0045-10

COMUNE DI PAESE

Marca da Bollo

PERMESSO DI AGIBILITÀ N. 7086

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. [redacted] Cod. fiscale [redacted]
residente a Treiso Via [redacted]
intesa ad ottenere il permesso di agibilità per ampliamento e modifiche interne
del fabbricato ad uso industriale.
sito in Postioma
Via Pastore nr. _____ Sez. == Foglio 7 Mapp. n. 4-341-;
Visto il verbale d'ispezione sanitaria in data 05.03.1987;
nonchè quello del tecnico comunale in data 26.06.1987;
Accertato che i lavori sono stati iniziati in data 08.11.1986 ed ultimati
in data 13.05.1987 ed eseguiti in conformità al progetto approvato,
(1) in data 24.3.1986.

Visto che le condizioni e prescrizioni contenute nell'atto di concessione sono state adempiute nei modi e termini in esso previsti, come risulta dalla documentazione in atti;
Dato atto dell'avvenuta corresponsione del contributo di concessione di cui all'art. 81 della L.R. 40/1980;
Visto il certificato di collaudo statico in data (in caso di opere in c.a.) 23.4.1987;
Visto che il richiedente ha prodotto la prova del pagamento della tassa di concessione comunale di L. 14.000.=;
Visto il certificato di collaudo dell'impianto termico (Art. 15 D.P.R. 28-6-77, n. 1052) in data ===
Visto che copia del certificato di collaudo è stato depositato presso l'Uff. Genio Civile in data 23.4.87
come da ricevuta n. 3118 prot. a' sensi dell'art. 8 della legge 5-11-1971, n. 1086;
Visti gli articoli 221, 226 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con D.L. 27-7-1934, n. 1265;
Visto il nulla-osta di (2) ===
Viste le leggi 30-4-1976, n. 373 e 10 maggio 1976, n. 319;
Visto l'art. 90 della L.R. 2-5-1980, n. 40;
Visto il vigente Regolamento d'Igene ed Edilizio;

DICHIARA

che la costruzione ad uso industriale ampliata e con modifiche interne di proprietà
del Sig. [redacted]
sopra descritta, di piani nr. 1 vani nr. 3 È AGIBILE con decorrenza da 1 27.06.1987

lì, 27.06.1987

COMUNE DI PAESE - Ufficio Tecnico

IL SINDACO

(1) Spazio per eventuali varianti in caso d'opera sanata anche ai sensi dell'art. 97 della L.R. 40/1975
(2) Soprintendenza - Vigili del Fuoco - Ispettorato Forestale, ecc.

ICA (OM) - riproduzione anche parziale vietata - modello riservato reg. Scandellato

Cat. n. 44-I-X-

Marca da bollo

Concessione N. 7086

COMUNE DI PAESE

Prot. n. 1722 li 20.5.1986

Oggetto: Concessione per l'esecuzione di opere o impianti non destinati alla residenza (art. 10 Legge 28-1-1977, n. 10)

Concessione n. 7086 a nome di [redacted]

Codice Fiscale [redacted]

IL SINDACO

— Vista la domanda del Sig. [redacted]

domiciliato in [redacted]

n. 10 presentata in data 10.2.1986 intesa ad ottenere la concessione di eseguire: ampliamento di edificio industriale e modifiche interne - apertura di due cancelli.-

in Postioma su terreno censito in Catasto: Comune di Paese

Sez. === Foglio 7 Mapp. n. 4-341-;

— Visto il referto del Tecnico Comunale in data 24.3.1986;

— Visto il parere del Resp. Uff. Igiene Pubblica in data 24.3.1986;

— Sentito il parere della Commissione Edilizia in data 24.3.1986 n. ==== con esito (1) favorevole;

— Preso atto del nulla-osta e pareri di (2) U.L.S.S. 10 di Treviso.-;

— Constatato (³)- che la quota per oneri di urbanizzazione relativa all'ampliamento dell'edificio industriale è determinata a'sensi dell'art. 5 della legge 28.1.1977, n° 10, in lire 1. 288.665.=;

- che la quota per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi a'sensi del 1° comma dell'art; 10 della legge 28.1.1977, n° 10, è determinata in £. 64.074.=;

- che la quota per oneri di urbanizzazione relativa all'apertura dei cancelli è determinata a'sensi dell'art. 5 della legge 28.1.1977, n° 10, in £. 50.000.=.

— Richiamato il vigente regolamento edilizio comunale;

— Vista la legge 17-8-1942, n. 1150 e successive integrazioni e modifiche nonchè la legge 28-1-1977, n. 10

C O N C E D E

al Sig. [redacted]

l'esecuzione delle opere richieste secondo gli allegati grafici di progetto, che fanno parte integrante della presente concessione e comunque nel rispetto delle leggi, dei regolamenti vigenti e delle condizioni e prescrizioni tutte contenute nella presente e negli atti che, allegati ad essa, ne fanno parte integrante.

Sono fissate le seguenti modalità costruttive:

- alle condizioni U.L.S.S. 10 di treviso contenute nella comunicazione in data 8.4.1986, n° 11610 di prot. che si allega in copia.-
- per l'apertura dei cancelli, sopralluogo con il TecnicoComunale.-

Il titolare la presente concessione, il Direttore dei lavori e l'Assuntore dei lavori sono responsabili di ogni eventuale inosservanza delle norme

generali di leggi e regolamenti, come delle modalità esecutive sopra fissate.

La presente concessione è rilasciata salvi i diritti di terzi ed è valida per il periodo concesso ad ultimare i lavori.

I lavori dovranno essere iniziati entro mesi (*) 12 dalla notifica della presente, ed ultimati con richiesta del certificato di abitabilità entro mesi (*) 36 dalla data di inizio dei lavori.

Prima dell'inizio dei lavori si dovrà provvedere ai seguenti adempimenti:

— denuncia delle opere in cemento armato normale, precompresso od a struttura metallica all'Ufficio del Genio Civile, conservandone in cantiere una copia vistata (Legge 5-11-1971, n. 1086).

— denuncia scritta dei nominativi del Direttore dei lavori e dell'Esecutore dei lavori e della data di inizio dei lavori.

— La presentazione del progetto per l'impianto e l'isolamento termico dovrà essere eseguito in conformità alle norme della Legge 30-4-1976, n. 373, D.P.R. 28-6-1977 n. 1052, nonchè a quelle di sicurezza previste dal D.M. 1-12-1975.

Lo scarico delle acque dovrà essere eseguito secondo quanto previsto dalla Legge. 10-5-1976, n. 319 e successive modifiche ed integrazioni e dall'eventuale regolamento di fognatura ottenendo la prescritta autorizzazione.

La presente concessione è trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarietà della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza previsti dalla Legge 28-1-1977, n. 10 o per inadempienza delle clausole ed obblighi contenuti in atti d'obbligo o convenzioni e le sanzioni previste dall'art. 15 della legge stessa.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della concessione edilizia in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano completati entro il termine di 3 anni dalla data di inizio (art. 31 Legge 17-8-1942, n. 1150).

IL SINDACO
L' ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Pozzobon Dott. Giuseppe

Allegati: — Copia dei grafici di progetto vistati.

— (5) _____

— _____

— _____

Il sottoscritto si obbliga alla esecuzione delle prestazioni ed alla osservanza di tutte le prescrizioni contenute nella concessione.

Dà atto, con la presente sottoscrizione di aver ricevuto copia della concessione stessa e degli allegati sopra citati, a mani del messo infrascritto.

li, 31 MAG. 1983

IL MESSO COMUNALE

IL CONCESSIONARIO

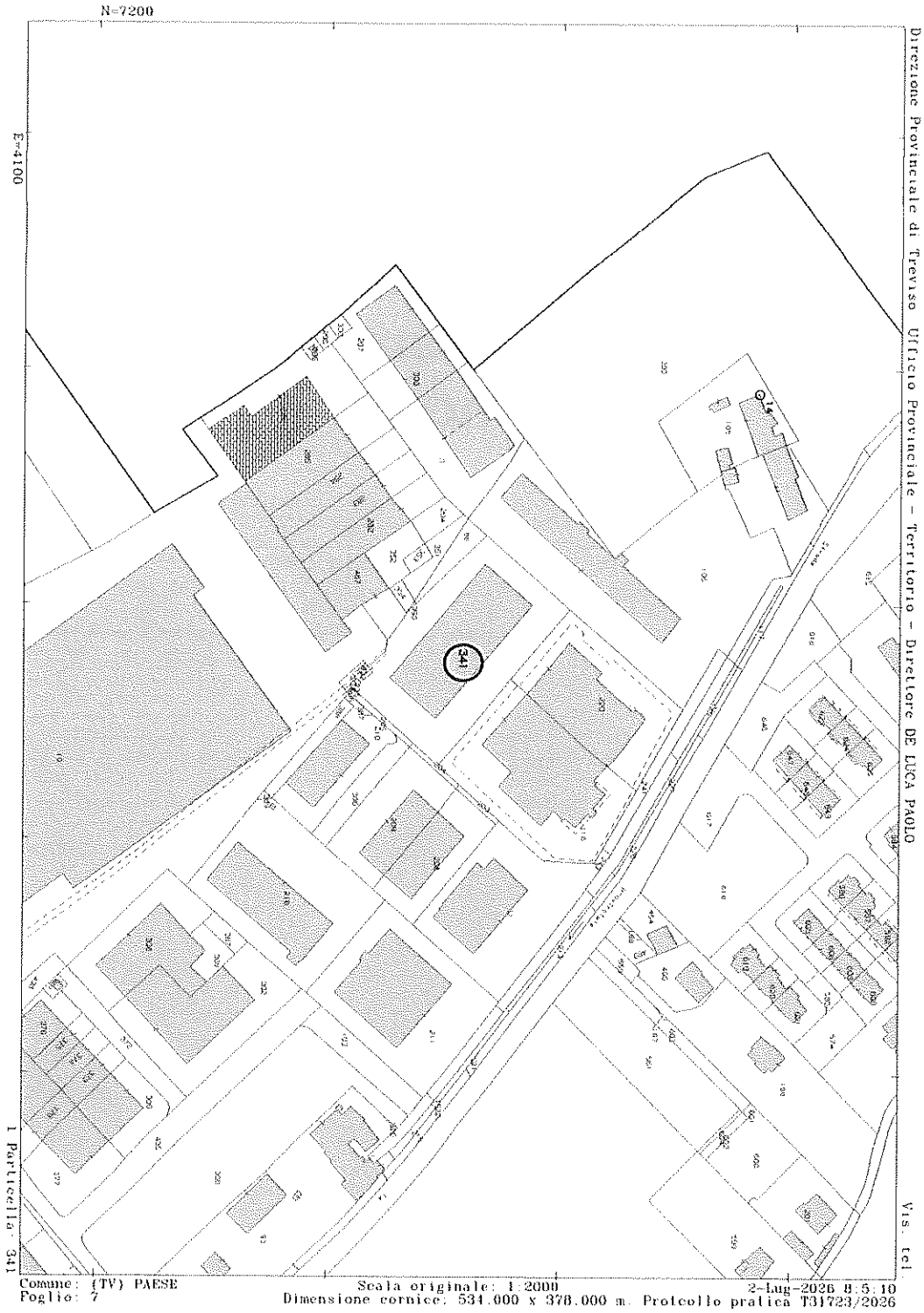
[redacted]

(1) favorevole - o sfavorevole
(2) indicare l'Ente e data del rilascio
(3) vedi nota:
I - Per le attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi:
— che la quota per oneri di urbanizzazione, a' sensi del 1° comma dell'art. 10, in relazione all'art. 5, lett. a) e b), è stabilita in L._____
e che la stessa è stata versata al Tesoriere Comunale con quietanza n._____ del _____;
oppure
— che in sostituzione degli oneri di urbanizzazione previsti dal 1° comma dell'art. 10, in relazione all'art. 5 lett. a) e b), il concessionario a scomputo parziale - totale si è impegnato con dichiarazione (art. 11 Legge 10/1977) in data_____ che forma parte integrante della presente, a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e garanzie contenute nella dichiarazione stessa.

II - Per costruzioni ed impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali:
A - che la quota per oneri di urbanizzazione, a' sensi dell'art. 5 della legge 28-1-1977, n. 10 è stabilita in L._____ e che la stessa è stata versata al Tesoriere Comunale con quietanza n._____ del _____;
oppure
— che in sostituzione degli oneri di urbanizzazione previsti dall'art. 5 della legge 28-1-1977, n. 10 il concessionario a scomputo parziale - totale si è impegnato con dichiarazione (art. 11 legge 10/1977) in data_____ che forma parte integrante della presente a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e garanzie contenute nella dichiarazione stessa.
B - che la quota del costo di costruzione, a' sensi del 2° comma dell'art. 10 della legge 28-1-1977, n. 10 è determinata in_____% (_____per cento) del costo di costruzione da documentare e versare nei modi, tempi e con le garanzie contenute nell'atto in data_____ che forma parte integrante della presente.

III - Concessione gratuita
— che le opere oggetto di concessione rientrano fra quelle previste dall'art. 9 della legge 28-1-1977, n. 10 per cui non è dovuto il contributo per opere di urbanizzazione (art. 5) e per il costo di costruzione (art. 6 e art. 10, 2° comma).
(4) inizio non superiore ad un anno - ultimazione non superiore a 3 anni (articolo 4 legge 10/77)
(5) Convenzione - atto unilaterale - ecc. debitamente registrato e trascritto.

ALLEGATO 2
Documentazione catastale immobili


N=7200
E=4100
341
Direzione Provinciale di Treviso Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DE LUCA PAOLO
Via tel
1 Particella 341
Comune: (TV) PAESE
Foglio: 7
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T31723/2026
2-Lug-2026 8:5:10

Data presentazione: 28/04/1987 - Data: 03/07/2026 - n. T5460 - [redacted]

MODULARIO F. ng. 487

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

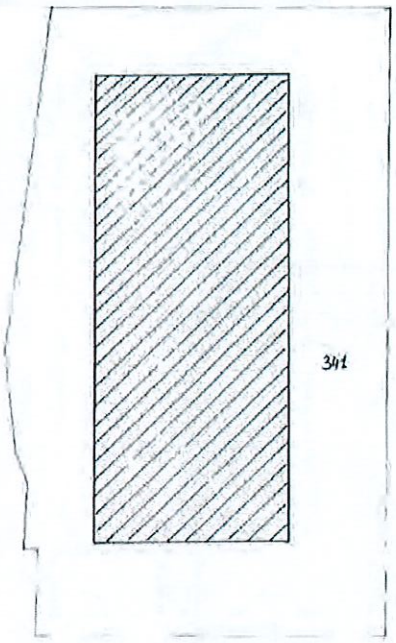
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PAESE *Via* PASTORE

Ditta [redacted]

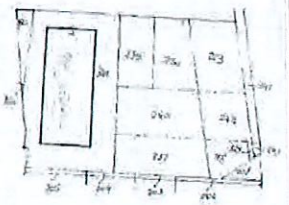
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TREVISO

1



AREA SCOPERTA: mq. 2734
" COPERTA : " 1731
TOT. mq. 4465

ESTRATTO MAPPALE 1:2000
SEC. A Fg. 7
m.n. 341



SVILUPPO 1:500

N
ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	V87 20843A

Compilata dal GEOM. FRANCESCO (Titolo, nome e cognome del tecnico) CAPPELLOTTO

Iscritto all'Albo dei Geomm. 801 della Provincia di TREVISO

DATA APRILE 1987

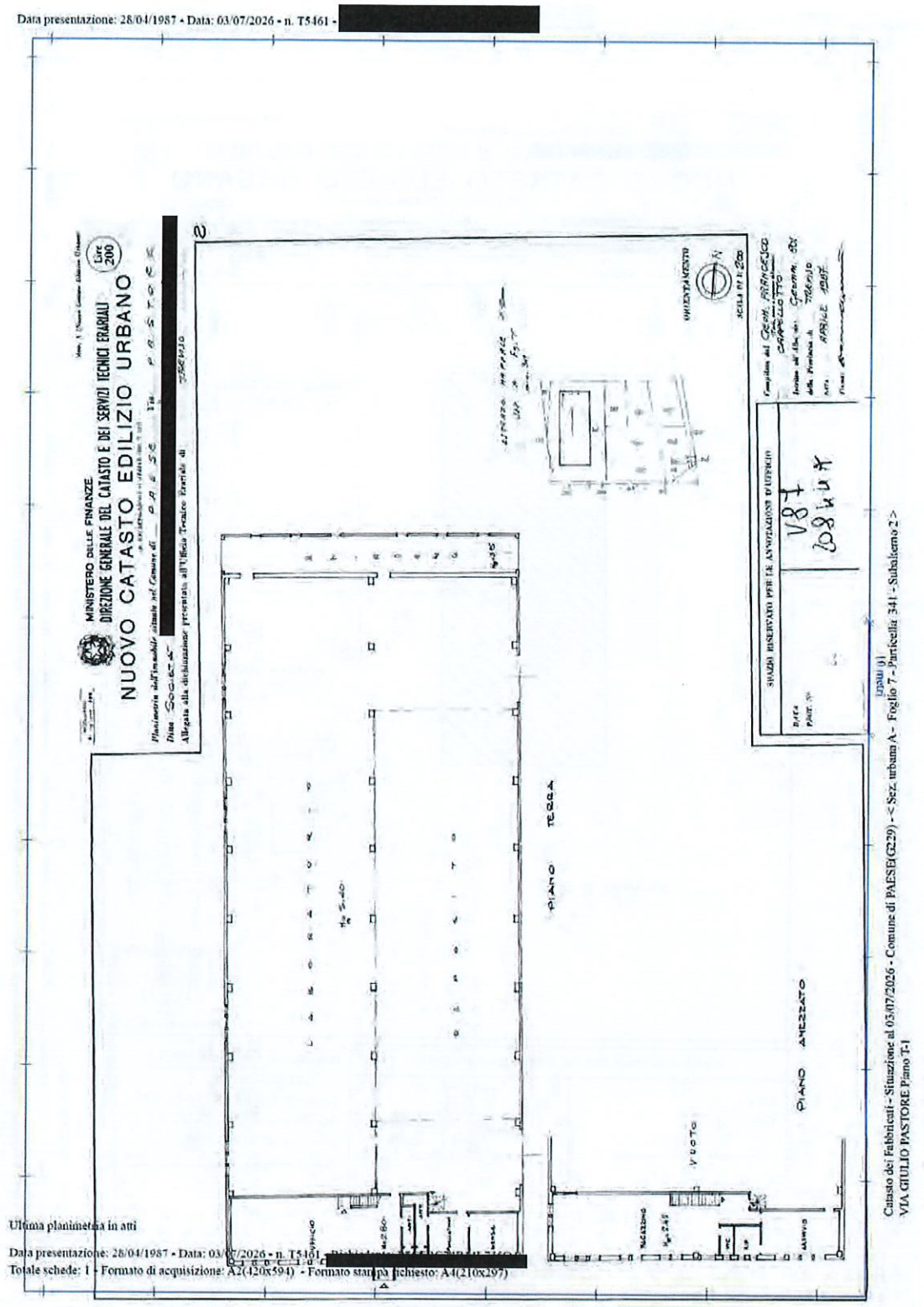
Firma [signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/07/2026 - Comune di PAESE(G229) - < Sez. urbana A - Foglio 7 - Particella 341 - Subalterno 1 >
VIA GIULIO PASTORE Piano T

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 28/04/1987 - Data: 03/07/2026 - n. T5460 - [redacted]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)


Data presentazione: 28/04/1987 - Data: 03/07/2026 - n. T5461 -
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PAESE Via
Ditta
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
PIANO TERRA
PIANO AMMEZZATO
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/07/2026 - Comune di PAESE(G229) - < Sez. urbana A - Foglio 7 - Particella 341 - Subalterno 2 >
VIA GIULIO PASTORE Piano T-1
Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 28/04/1987 - Data: 03/07/2026 - n. T5461
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A2(420x594) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 02/07/2026

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di TREVISO
Soggetto individuato	[redacted]

1. Immobili siti nel Comune di PAESE (Codice G229) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	A	7	341	1			F/1		2.734m²			VIA GIULIO PASTORE Piano T VARIAZIONE del 21/01/2015 Pratica n. TV0013358 in atti dal 21/01/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 6660.1/2015)	
2	A	7	341	2			D/1				Euro 10.094,67	VIA GIULIO PASTORE Piano T-1 VARIAZIONE del 14/04/2015 Pratica n. TV0093334 in atti dal 14/04/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 54672.1/2015)	

Totale: m² 2.734 Rendita: Euro 10.094,67

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 31/07/1985 Pubblico ufficiale NOTAIO ENRICO FUMO Sede TREVISO (TV) Repertorio n. 34275 - PU Sede TREVISO (TV) Registrazione n. 5972 registrato in data 02/08/1985 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2576.1/1985 - Pratica n. TV0171862 in atti dal 14/07/2014		

Totale Generale: m² 2.734 Rendita: Euro 10.094,67

Unità immobiliari n. 2

Direzione Provinciale di Treviso
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 02/07/2026

Data: 02/07/2026 Ora: 8.04.04 pag: 2 Fine

Visura n.: T31568/2026

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

ALLEGATO 3
Iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di TREVISO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria
Data 16/07/2026 Ora 07:47:04

Ispezione telematica

n. T1 20834 del 16/07/2026
Inizio ispezione 16/07/2026 07:35:57
Richiedente [redacted]
Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 32516
Registro particolare n. 6008 *Presentazione n.* 178 *del* 12/08/2025

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 31/12/2024 *Numero di repertorio* 2655
Autorità emittente TRIBUNALE ORDINARIO *Codice fiscale* 800 279 50262
Sede TREVISO (TV)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 46.066,00 *Tasso interesse annuo* - *Tasso interesse semestrale* -
Interessi - *Spese* - *Totale* € 80.000,00
Presenza di condizione risolutiva - *Durata* -

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C
Richiedente ING. [redacted]
Indirizzo VIA [redacted]

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune G229 - PAESE (TV)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana A *Foglio* 7 *Particella* 341 *Subalterno* 1
Natura F1 - AREA URBANA *Consistenza* -
Indirizzo VIA GIULIO PASTORE *N. civico* -

Immobile n. 2
Comune G229 - PAESE (TV)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana A *Foglio* 7 *Particella* 341 *Subalterno* 2
Natura D1 - OPIFICI *Consistenza* -
Indirizzo VIA GIULIO PASTORE *N. civico* -

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di TREVISO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 16/07/2026 Ora 07:47:04

Ispezione telematica

n. T1 20834 del 16/07/2026

Inizio ispezione 16/07/2026 07:35:57

Richiedente [redacted]

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 32516
Registro particolare n. 6008 *Presentazione n.* 178 *del* 12/08/2025

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* FAVORE
Cognome [redacted] *Nome* [redacted]
Sesso M *Nato il* [redacted]
Codice fiscale [redacted] *Domicilio ipotecario eletto* -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* CONTRO
Denominazione o ragione sociale [redacted]
Sede [redacted]
Codice fiscale [redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

SI ISCRIVE IPOTECA PER EURO 80.000,00. IL DEBITO E' DI EURO 46.066,00 OLTRE INTERESSI MORATORI E SPESE DI PROCEDURA. I DATI ANAGRAFICI E CA TASTALI SONO STATI INDICATI A CURA E RESPONSABILITA' DEL RICHIEDENTE.

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di TREVISO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria
Data 16/07/2026 Ora 07:47:05

Ispezione telematica

n. T1 20834 del 16/07/2026
Inizio ispezione 16/07/2026 07:35:57
Richiedente [redacted]
Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 41501
Registro particolare n. 29621 *Presentazione n.* 62 *del* 31/10/2025

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 17/10/2025 *Numero di repertorio* 8118
Pubblico ufficiale U.N.E.P. DI TREVISO *Codice fiscale* 800 056 20267
Sede TREVISO (TV)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C
Richiedente [redacted]
Indirizzo TREVISO

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune G229 - PAESE (TV)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana A *Foglio* 7 *Particella* 341 *Subalterno* 1
Natura F1 - AREA URBANA *Consistenza* 2734 metri quadri
Indirizzo VIA GIULIO PASTORE *N. civico* -

Immobile n. 2
Comune G229 - PAESE (TV)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana A *Foglio* 7 *Particella* 341 *Subalterno* 2
Natura D1 - OPIFICI *Consistenza* -
Indirizzo VIA GIULIO PASTORE *N. civico* -

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di TREVISO - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria

Data 16/07/2026 Ora 07:47:05

Ispezione telematica

n. T1 20834 del 16/07/2026

Inizio ispezione 16/07/2026 07:35:57

Richiedente [redacted]

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 41501
Registro particolare n. 29621 *Presentazione n.* 62 *del* 31/10/2025

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* FAVORE
Cognome [redacted] *Nome* [redacted]
Nato il [redacted]
Sesso M *Codice fiscale* [redacted]
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 *In qualità di* CONTRO
Denominazione o ragione sociale [redacted]
Sede [redacted]
Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 *Per il diritto di* PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

I DATI ANAGRAFICI SONO STATI INDICATI A CURA E RESPONSABILITA DEL RICH IEDENTE.

ALLEGATO 4
Documentazione fotografica



FOTO N°1.- visione esterna



FOTO N°2.- visione esterna



FOTO N°3.- visione esterna



FOTO N°4.- visione esterna – AREA UFFICI

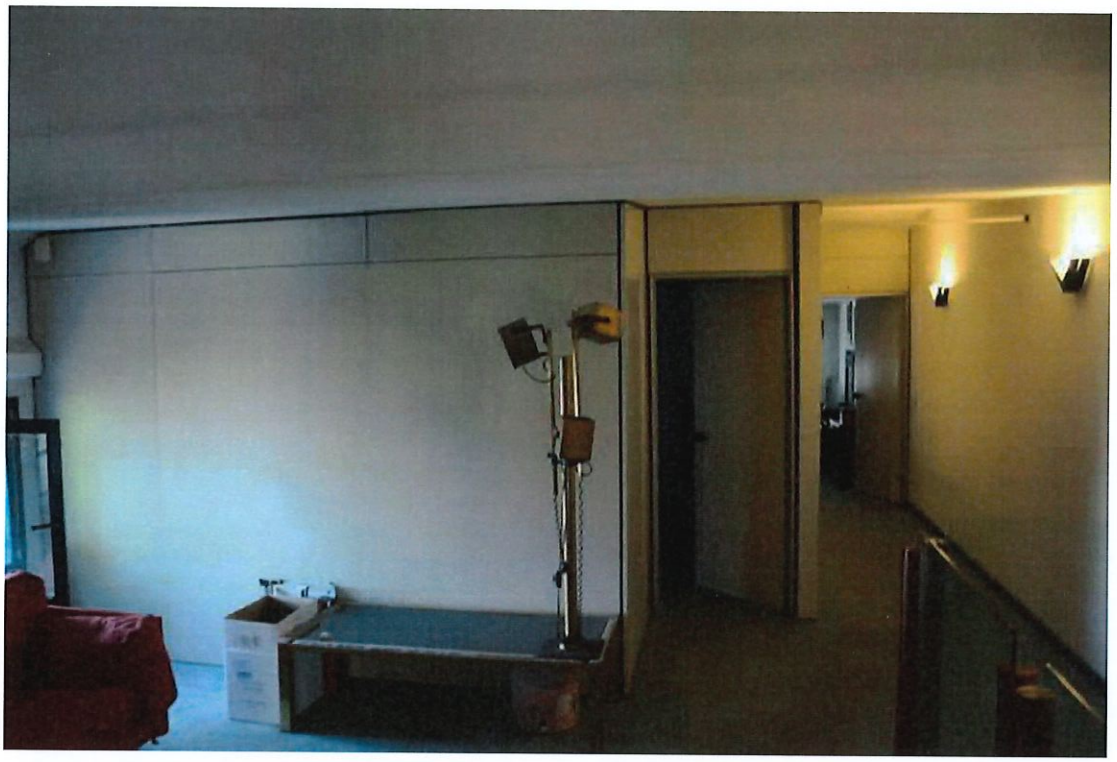


FOTO N°5.- visione esterna – AREA UFFICI



FOTO N°6.- visione esterna – AREA UFFICI



FOTO N°7.- visione esterna – AREA CAPANNONE



FOTO N°8.- visione esterna – AREA CAPANNONE



FOTO N°9.- visione esterna – AREA CAPANNONE



FOTO N°10.- visione esterna – AREA CAPANNONE

I N G . A N D R E A N I C O L E T T I

Spett. [redacted]

Alla c.a. dott.ssa Lorenza Danzo

Treviso, 26 ottobre 2026

OGGETTO: annotazione di aggiornamento della perizia beni immobili del capannone sito in via Giulio Pastore, 10 - Paese (TV), datata Treviso, 03 agosto 2026

Buongiorno, su Vs. indicazione mi sono recato nel mese corrente in sopralluogo c/o l'immobile in oggetto verificando che recentemente, e successivamente alla data della perizia in oggetto, all'interno del capannone sono stati smontati i soppalchi presenti citati in perizia.
La presente nota è appunto per precisare che tali soppalchi, che erano stati citati come abuso edilizio per aumento della superficie utile a pagina 8 della perizia citata in oggetto, non sono più attualmente presenti.
Si precisa infine che il valore di stima indicato nella perizia citata in oggetto rimane invariato.
A disposizione per ogni eventuale chiarimento, porgo cordiali saluti.

ing. Andrea Nicoletti

ICMQ Certificazione del personale
Professionista certificato in conformità alla norma UNI 11558:
VALUTATORE IMMOBILIARE

Matteo Contento - Giuseppe Scioli
Notai associati
Montebelluna - Treviso - Conegliano
www.notaicontentoscioli.it

---------- RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE ----------

su richiesta della società: ----------

- [redacted] con sede legale in [redacted] codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Treviso-Belluno [redacted] ----------

---------- Immobili oggetto di relazione ----------

- fabbricato ad uso opificio che si sviluppa ai piani terra e primo; ----------

- area scoperta di pertinenza esclusiva estesa per catastali mq 2.734 (duemilasettecentotrentaquattro); ----------

il tutto sito in Comune di Paese, località Postioma, Via Giulio Pastore. ----------

Dette unità immobiliari, poste al civico n. 10, sono così catastalmente individuate: ----------

Catasto Fabbricati - Comune di Paese = ----------

---------- Sezione A - Foglio 7 ----------

MN. 341 sub 2, Via Giulio Pastore, piano T-1, categoria D/1, RC€ 10.094,67 = ----------

MN. 341 sub 1, Via Giulio Pastore, categoria F/1, area scoperta di mq 2.734= ----------

Confini a corpo: per un lato con mappale 106, per un secondo lato con mappali 220 e 118, per un terzo lato con mappali 204 e 205, tutti del Catasto Terreni, Foglio 7 del Comune di Paese, salvo altri. ----------

Con la precisazione, ai fini catastali, che: ----------

- l'area coperta e scoperta del fabbricato in oggetto coincide con quanto individuato al Catasto Terreni, Foglio 7, del Comune di Paese, con il mappale 341 ente urbano di mq 3.675 che deriva dalla riunificazione dei mappali 341 (ex mappale 86) di mq 2.599 e 4 di mq 1.076 giusta tipo mappale del 24 aprile 1987 pratica n. TV0330783; ----------

- le unità immobiliari in oggetto sono individuate nella denuncia presentata all'UTE di Treviso in data 28 aprile 1987 n. 20843/1987. ----------

Il sottoscritto Matteo Contento, Notaio in Montebelluna, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso nell'ultimo ventennio, ed esperita ogni opportuna indagine ----------

---------- DICHIARA ----------

assumendosene la piena responsabilità, in base a detti documenti e registri, quanto segue: ----------

1) le unità immobiliari sopra descritte sono in piena proprietà della società: ----------

- [redacted] con sede legale in [redacted] codice fiscale [redacted] ----------

2) di aver accertato la continuità delle trascrizioni nel ventennio in base ai documenti risultanti da pubblici registri; ----------

3) la società proprietaria risulta correttamente intestataria della piena proprietà nei registri del Catasto di Treviso; ----------

4) che a tutto il 3 agosto 2026 gli immobili sopracitati risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli nonché iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione di: ----------

a) servitù reciproca di passaggio costituita e richiamata nell'atto ricevuto da Raffaele Salonia, fu Notaio in Mogliano Veneto in data 9 febbraio 1976 repertorio n. 35433, registrato a Treviso il 26 febbraio 1976 al n. 909 e trascritto nei RR.II. di Treviso in data 5 marzo 1976 ai nn. RG 4304 RP 3691; ----------

b) servitù di elettrodotto a favore dell'Enel di cui all'atto autenticato nell'ultima delle sottoscrizioni da Maria Ciarbonetti, già Notaio in Treviso in data 21 gennaio 1987 repertorio n. 13277, ivi registrato il 5 febbraio 1987 al n. 629 e trascritto nei RR.II. di Treviso il 12 febbraio 1987 ai nn. RG 3909 RP 3199; ----------

c) ipoteca giudiziale iscritta nei RR.II. di Treviso in data 12 agosto 2025 ai nn. RG 32516 RP 6008 a favore [redacted] il giorno [redacted] codice fiscale [redacted] ----------

d) verbale di pignoramento emesso dagli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Treviso in data 17 ottobre 2025 n. 8118, trascritto nei RR.II. di Treviso il 31 ottobre 2025 ai nn. RG 41501 RP 29621. ----------

---

------ QUADRO SINOTTICO DELLE PROVENIENZE AL VENTENNIO ------

---

1. [redacted] con sede legale in [redacted] codice fiscale [redacted] ----------

in ditta al ventennio in forza dell'atto di compravendita ricevuto da Enrico Fumo, Notaio in Treviso in data 31 luglio 1985 repertorio n. 34275, ivi registrato il 2 agosto 1985 al n. 5972 e trascritto nei RR.II. di Treviso in data 27 agosto 1985 ai nn. RG 17021 RP 13955. ----------

---

Montebelluna, lì 5 agosto 2026.

