

studio  
**corradin**  
associati

VIA C. BATTISTI 62  
SAN DONÀ DI PIAVE  
30027 VENEZIA

t/f 0421.52612  
studio.corradin@libero.it  
studio.corradin@archiworldpec.it

c.f./p.iva 03731030270

**La Trevisana Società Cooperativa  
in liquidazione coatta amministrativa  
viale della Repubblica 205, Treviso (TV)**

**Immobili di proprietà in  
COMUNE DI  
TREVIGNANO (TV)**

**Relazione  
descrittiva ed estimativa asseverata**



## RELAZIONE DESCRITTIVA – ESTIMATIVA

### LA TREVISANA SOCIETÀ COOPERATIVA

Treviso (TV) – Viale della Repubblica n. 205, c.f. 00693390262

in liquidazione coatta amministrativa

#### Comune di Trevignano (TV)

Catasto terreni – foglio 15 mappali 1604 – 1605 – 1596

Catasto terreni – foglio 15 mappali 1609 – 1615 quota di 102/236 di proprietà (identifica il Vicolo Tridentina)

Aree inserite in un contesto condominiale “lottizzazione La Roggia”

N.B.

Il terreno del lotto n. 2 ha una superficie catastale di mq 1994, è urbanizzato ed inserito nella lottizzazione chiamata “La Roggia” in località Signoressa. I progetti delle costruzioni civili che negli anni sono stati presentati e ricadenti nell’area, non sono stati realizzati ed sono oggi scaduti.

Il mappale 1609 non figura catastalmente intestato alla Cooperativa (con la quota di 102/236) anche se è stato oggetto di acquisto con atto del notaio Valvo n. 319.799 di rep.

Allo Studio Corradin Associati, con sede a San Donà di Piave (VE) in via Cesare Battisti, n.62 è stato affidato l’incarico dal dott. Renato Murer, Commissario Liquidatore della Società “La Trevisana Società Cooperativa”, (il cui c.f. e numero Registro Imprese della Provincia di Treviso è 00693390262 REA, TV – 102513) di descrivere e valutare gli immobili di proprietà de “La Trevisana Società Cooperativa” la cui sede è in Treviso (TV) in Viale della Repubblica, n.205.



Il lavoro peritale ricomprenderà:

1. *l'accertamento su tutto il territorio nazionale delle unità immobiliari di proprietà (o altro titolo reale);*
2. *l'individuazione dei beni oggetto di valutazione e la formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni; si indichino le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti;*
3. *la verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi in vigore e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; la verifica o l'attestazione dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;*
4. *lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio;*
5. *i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*
  - *domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia ancora in corso ed in quale stato);*
  - *atti di asseveramento urbanistici.*

*Per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati dalla procura:*

- *iscrizioni;*
  - *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
6. *la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a metro quadro, il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima in ragione dello stato d'uso e manutenzione dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procura, l'assenza di garanzia per vizi occulti, la necessità di bonifica – anche per l'eventuale presenza di rifiuti, e quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni;*



7. *due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione;*

8. *la predisposizione di uno schema identificando i beni immobili da alienare individuando:*

- *lotto;*
- *diritto reale;*
- *quota di proprietà;*
- *identificazione catastale;*
- *valore attribuito.*

### **INDIVIDUAZIONE DEL BENE**

Comune di Trevignano (TV)

Catasto terreni - foglio 15

mappale 1604 – prato – ha 0,15.80 R.D. 8,16 R.A. 4,89

mappale 1605 – prato – ha 0,00.48 R.D. 0,25 R.A. 0,15

mappale 1596 – seminativo – ha 0,03.66 R.D. 2,93 R.A. 1,70

ha 0,19.94 R.D. 11,34 R.A. 6,74

ha 0,19.94 in piena proprietà indicato come "lotto n.2"

mappale 1609 – prato – ha 0,00.29 R.D. 0,15 R.A. 0,09

mappale 1615 – prato – ha 0,02.07 R.D. 1,07 R.A. 0,64

ha 0,02.36

ha 0,02.36 proprietà di 102/236 individua il Vicolo Tridentina

Confini (da nord girando in senso orario) del lotto di mq 1994:

- mappale 128
- mappale 1798
- mappale 1892 – 1609 - 1676
- mappale 757

Confini dell'area di Vicolo Tridentina (mappale 1609 – 1615):



- mappale 1596
- mappale 1892
- mappale 1616 (via Tridentina)
- mappale 1676

Il terreno è stato acquistato con atto del notaio Valvo n.319.799 di rep. in data 18/01/2008 registrato a Conegliano il 15/02/2008 n. 960.

E' stato oggetto di atto unilaterale d'obbligo del notaio Valvo n.323.482 di rep. in data 08/09/2009 registrato il 06/10/2009 n. 4957, in cui la ditta concessionaria si è dichiarata disposta ad applicare le modalità ed i criteri dell'edilizia convenzionata (L.R. n.10/1977) a fronte di uno scomputo degli oneri urbanistici.

Il terreno è parte della lottizzazione "La Roggia" e l'onere per la depurazione delle acque (poiché l'area è dotata di un suo impianto) viene diviso in parti uguali tra i condomini.

### **CARATTERISTICHE DELL'AREA**

Il lotto ha la forma planimetrica rettangolare.

Lo si raggiunge lasciando via Risorgimento e percorrendo un tratto di via Ortigara, proseguendo per via Julia da cui ci si immette in via Tridentina, vicolo privato d'uso pubblico che termina a ridosso dell'area in esame.

Il lotto è delimitato lungo il suo perimetro da recinzione fissa. È collegato alla doppia condotta della fognatura con un proprio depuratore per le acque nere e saponate ed alla rete dell'acquedotto; il vicolo ha i marciapiedi pavimentati ed alberati, e vi si trovano anche i parcheggi pubblici.

L'intera superficie è piana e libera da manufatti.

Dal punto di vista urbanistico non ci sono ostacoli per la sua edificabilità; è soggetto a interventi destinati alla cessione in proprietà e/o in affitto a prezzi convenzionati.

### **VERIFICA SOTTO IL PROFILO URBANISTICO**

L'area è classificata urbanisticamente come "residenziale C2/19", con un indice di edificabilità di 1,40 mc/mq.

La lottizzazione venne approvata dal Consiglio Comunale di Trevignano il 13/12/2002 n. 90; il permesso di costruire è il n.143 del 02/09/2003; il collaudo è datato 11/05/2006 prot. 10.992 e la delibera della Giunta d'approvazione è la n.96 del 06/06/2006.



## CONSISTENZA E POTENZILITÀ EDIFICATORIA

La superficie catastale del "lotto n. 2" è identificata dai mappali 1604 – 1605 – 1596, è pari a mq 1.994.

Il volume edificabile massimo è di mq  $1,994 \times 1,40 = mc 2.791$ . Se applicata la L.R. n.14/2009 potrà essere incrementato di ulteriori mc 837 (mc 2.791 + 30%) pari ad un volume massimo di mc 3.628.

L'altezza della costruzione potrà raggiungere ml 7,50; la distanza dai confini e dalla strada ml 5,00.

In questi anni sono stati presentati ed approvati i progetti di due piccoli condomini con la pratica n. 2008/042 sostituita dalla pratica n. 2008/042/R1 del 14/10/2011.

Non sono stati realizzati e la pratica oggi è scaduta.

## STATO DI POSSESSO

La piena proprietà è de "La Trevisana Società Cooperativa" ed il terreno risulta libero da persone e cose.

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

- Trascrizione 06/10/2009 n. 37042/22466 dipendente da atto notarile d'obbligo a favore del Comune di Trevignano, autenticato in data 08/09/2009 n. 323482 rep. notaio Valvo.

- Iscrizione in data 14/11/2011 n. 38177/7885 dipendente da contratto di credito in conto corrente in data 26/10/2011 n. 327541 rep. notaio Valvo a favore del Credito Trevigiano Banca di Credito Cooperativo.

- Iscrizione 19/07/2013 n. 22753/3076 dipendente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 31/05/2013 n. 1600 di rep. a favore della Banca di Monastier e del Sile.

## VALUTAZIONE DEI BENI

### Premessa

Il "lotto n. 2" mantiene una potenzialità edificatoria e tipologica ben definite, indicate dal Piano con i seguenti indici:

superficie dell'area = mq 1.994

volume edificabile residenziale mc 2.792,00 (mc/mq 1,40)

Attualmente vi è la facoltà di applicare la L.R. n.14/2009 e successive integrazioni che prevede di incrementare il volume della percentuale del 30% installando nella nuova opera fonti di energia rinnovabile.

Pertanto il volume edificabile ammesso corrisponderà a mc  $2.792 + 30\% = mc 3.628$ .

S.C.A. Studio Corradin Associati  
via Cesare Battisti, n.62 – 30027 San Donà di Piave (VE)  
tel/fax 0421/52612  
studio.corradin@libero.it - studio.corradin@archiwoldper



E' importante anche il fatto che la titolarità, avvalendosi dell'esonero del pagamento del costo di costruzione, si è impegnata ad applicare i prezzi di vendita e di locazione convenzionati ai sensi della L.R. 28/01/1977 n.10 (atto d'obbligo notaio Valvo in data 08/09/2009 n.323.482 di rep.)

### **Criteri di stima**

Il criterio di stima che si è voluto applicare, ritenendolo il più attendibile, è quello "comparativo", attingendo a valori medi rilevati dalle poche contrattazioni che sono avvenute recentemente in zona e che hanno avuto per oggetto aree dalla simile potenzialità edificatoria, considerando che il mercato immobiliare è notevolmente contenuto.

### **Fonti di informazioni**

Sono stati interpellati degli operatori del settore della zona ed il dirigente tecnico del Comune i quali, premettendo le difficoltà del mercato, hanno concordemente ipotizzato un valore unitario.

### **Valore unitario e totale**

Nell'individuare il valore unitario del lotto è stato considerato:

- il volume netto edificabile, applicando i parametri di Piano;
- il volume commerciale (vuoto per pieno);
- l'incremento di volume applicando "gli incentivi per le fonti di energia alternativa";
- la tipologia edilizia prevista;
- l'obbligo di applicare prezzi convenzionati (atto notaio Valvo n.323.482 rep. 08/09/2009);
- il fatto che il terreno è inserito in un'area residenziale che utilizza un proprio impianto di fognatura (depurazione delle acque nere il cui impegno economico viene diviso in parti eguali tra i condomini).

La lottizzazione non ha un regolamento per la gestione delle parti comuni.

Attualmente rimane un residuo da pagare per la depurazione pari alla somma di € 287,18.

Premesso quanto sopra si ritiene che il più probabile valore unitario al mc non sia superiore ad € 100,00.

Ne consegue che il valore del "lotto 2" di mq 1.994, con la quota di 120/236 della strada di mq 236 e con una potenzialità edificatoria massima di mc 3.628 utili risulta essere il seguente:

mc 3.628 x 100,00 €/mc = € 362.800,00 arrotondato a € 360.000,00

---

**S.C.A. Studio Corradin Associati**

via Cesare Battisti, n.62 - 30027 San Donà di Piave (VE)

tel/fax 0421/52612

studio.corradin@libero.it - studio.corradin@archiworldpec.it

Quanto risulta di debito per la depurazione delle acque (€ 287,18) non modifica il complessivo valore del bene

San Donà di Piave (VE), li 19 settembre 2014

**S.C.A. Studio Corradin Associati**

*Carlo Corradin*



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**LA TREVISANA SOCIETÁ COOPERATIVA**

**Treviso (TV) – Viale della Repubblica n. 205, c.f. 00693390262**

**in liquidazione coatta amministrativa**



---

**S.C.A. Studio Corradin Associati**  
via Cesare Battisti, n.62 – 30027 San Donà di Piave (VE)  
tel/fax 0421/52612  
studio.corradin@libero.it - studio.corradin@archiworldpec.it

## FOTOPIANO

**LA TREVISANA SOCIETÀ COOPERATIVA**  
**Treviso (TV) – Viale della Repubblica n. 205, c.f. 00693390262**  
**in liquidazione coatta amministrativa**



San Donà di Piave (VE), Il 19 settembre 2014

**S.C.A. Studio Corradin Associati**



**S.C.A. Studio Corradin Associati**  
via Cesare Battisti, n.62 – 30027 San Donà di Piave (VE)  
tel/fax 0421/52612  
studio.corradin@libero.it - studio.corradin@archiworldpec.it



Veduta da vicolo Tridentina

**S.C.A. Studio Corradin Associati**  
 via Cesare Battisti, n.62 – 30027 San Donà di Piave (VE)  
 tel/fax 0421/52612  
 studio.corradin@libero.it - studio.corradin@archiworldpec.





Veduta da vicolo Tridentina

**S.C.A. Studio Corradin Associati**  
via Cesare Battisti, n.62 – 30027 San Donà di Piave (VE)  
tel/fax 0421/52612  
studio.corradin@libero.it - studio.corradin@archiworldpec.it

LA TREVISANA Scarl in l.c.a..

Da: info@murercommercialisti.it

23 dic 2015 - 12:05

A: "Corradin Geom. Corrado"<studio.corradin@libero.it>

Faccio seguito ai colloqui telefonici intercorsi tra noi nei giorni scorsi per confermarTi che è mia intenzione procedere, all'inizio dell'anno nuovo, alla proposta al pubblico di acquistare i beni della Cooperativa da Te stimati. Ti sono grato se puoi darmi anche un semplice cenno di conferma, o meno, dei valori di perizia ad oggi. Ti ringrazio della collaborazione e saluto cordialmente.

Renato MURER

.....  
Studio Murer Commercialisti

Via 13 Martiri n. 88  
30027 SAN DONA' DI PIAVE (VE)  
tel. + 39 0421.220950 fax + 39 0421.220951  
e-mail: info@murercommercialisti.it

Members of IGAL | Intercontinental Grouping of Accountants and Lawyers  
www.igal-network.com info@igal-network.com  
.....

---

AVVISO DI RISERVATEZZA

*Il contenuto di questo messaggio e degli eventuali allegati è rivolto unicamente alle persone cui è indirizzato e deve considerarsi strettamente riservato.*

*Nel caso in cui abbiate ricevuto per errore la presente comunicazione, vogliate cortesemente darcene immediata notizia, rispondendo a questo indirizzo o a mezzo telefono, e poi procedete alla cancellazione di questo messaggio.*

*E' strettamente proibito e potrebbe essere fonte di violazione di legge qualsiasi uso, comunicazione, copia o diffusione dei contenuti di questa comunicazione da parte di chi la abbia ricevuta per errore o in violazioni degli scopi della presente.*

*This message and its attachments is intended only for the person or entity to which is addressed and is to be considered strictly confidential.*

*If you have received this communication in error, please notify us immediately by responding to this address or by phone and then delete it from your system.*

*Any use, disclosure, copying or distribution of the contents of this communication by a not-intended recipient or in violation of the purpose of this communication is strictly prohibited and may be unlawful.*

*Diese E-Mail enthaelt vertrauliche und/oder rechtlich geschuetzte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtuemlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten sie diese Mail. Jede Reproduktion, Modifizierung, Weiterleitung, Verteilung oder jeder anderer Gebrauch, betreffend der uebermittelten Informationen durch Personen und/oder Organismen anders als die angegebenen Empfaenger, ist streng verboten.*

---



studio  
**corradin**  
associati

VIA C. BATTISTI, 62  
30027 SAN DONÀ DI PIAVE  
t/f 0421.52612  
studio.corradin@libero.it

San Donà di Piave, 29.12.2015

Egr. Dott.  
Renato Murer  
via 13 Martiri 88  
30027 San Donà di Piave (VE)

**“La Trevisana Società Cooperativa”**

In riscontro alla Tua richiesta ho verificato la congruità dei valori dei cespiti calcolati nelle mie relazioni descrittive/estimative datate 12/06/2014 e 19/09/2014 che allora avevo consegnato.

Oggi ho dovuto considerare che, da quel periodo, lo scenario dei prezzi immobiliari nei centri medio-piccoli, come nel nostro caso, ha manifestato una decrescenza che si può quantificare del 5%.

Per questo i valori dei singoli beni precedentemente esposti sono stati ridotti di tale percentuale.

Cordiali saluti

geom. Corrado Corradin



studio  
corradin  
associati

VIA C. BATTISTI, 62  
30027 SAN DONÀ DI PIAVE  
t/f 0421.52612  
studio.corradin@libero.it  
c.f./p.IVA: 03731030270



San Donà di Piave, 08.01.2016

Egregio  
Dott. Renato Murer  
via 13 Martiri, n.88  
30027 San Donà di Piave (VE)

**Oggetto: "La Trevisana Società Cooperativa"**

**Elenco degli immobili di proprietà**

**Valori di stima iniziali e valori aggiornati**

|   |   |              |              |             |
|---|---|--------------|--------------|-------------|
| 7 | Comune di Trevignano (TV)   |              |              |             |
|   | foglio 15<br>mappale 1604 – 1605 – 1596<br>mappale 1609 – 1615 – (120/236)<br>terreno urbanizzato | € 360.000,00 | € 342.000,00 | Lotto unico |

VIA IG. BOIT

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE  
DI SAN DONA' DI PIAVE (VENEZIA)  
VERBALE DI GIURAMENTO

RG. 677/16

2016 addi 10 (Dieci) del mese di giugno alle ore 11.55 nell'Ufficio su  
3.

al sottoscritto è personalmente comparso il geom. Corrado Corradin, nato il 18.12.1938 a San Donà  
(VE), domiciliato a San Donà in via C. Battisti n. 62, il quale chiede di asseverare con giuramento la  
a perizia.

critto, accolta la richiesta e fatte le ammonizioni di rito, invita il comparso a prestare giuramento che  
pronuncia ripetendo la formula seguente: "Giuro di aver bene e fedelmente operato al solo fine di  
scere la verità".

*Culu Cep*

CONCELLIERE  
(*M. B. P. P.*)

