

ASSOCIAZIONE PRODUTTORI ORTOFRUTTICOLI MARCA
TRIVIGIANA in L.C.A.



PERIZIA GIURATA DI STIMA
DEL PIU' PROBABILE VALORE
DI CESSIONE DEI BENI IMMOBILI
DELL' ASSOCIAZIONE PRODUTTORI ORTOFRUTTICOLI
MARCA TRIVIGIANA in L.C.A.



dott. Matteo Mauro Albanese

Sommario

1.	PREMESSA	2
1.1.	Autorizzazioni e Concessioni edilizie	3
1.2.	Verifica Ipotecaria	4
2.	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE	4
3.	DESCRIZIONE del Lotto 1.....	5
4.	CRITERI DI STIMA	7
5.	STIMA LOTTO 1	8
6.	RIEPILOGO VALUTAZIONE.....	15
7.	CONCLUSIONI	16



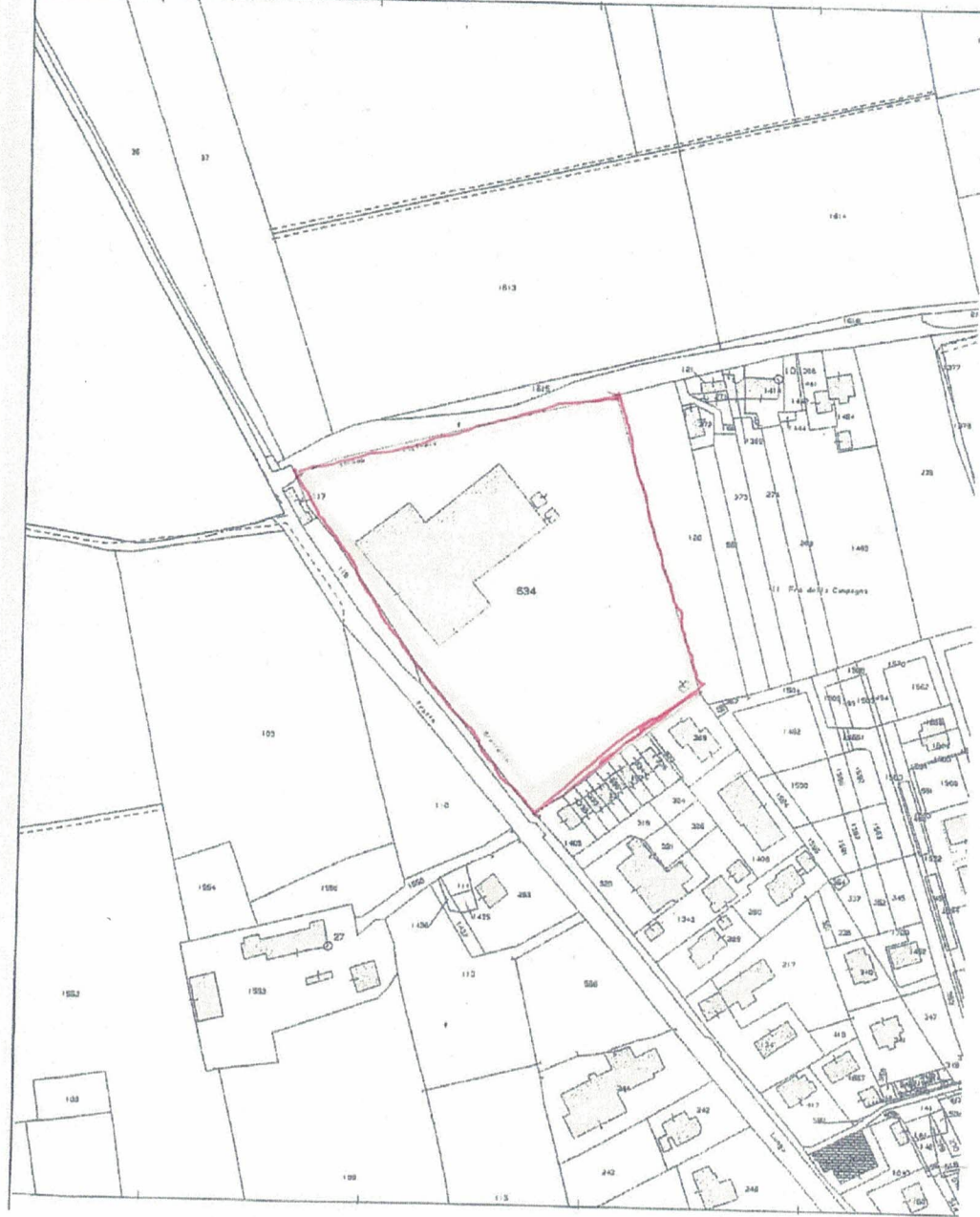
1. PREMESSA

Il sottoscritto dott. Matteo Mauro Albanese, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili della Provincia di Foggia al n. 1490, con studio professionale in Lucera (FG) alla Via R. Sorso n. 49, ha ricevuto incarico dal Commissario Liquidatore della **ASSOCIAZIONE PRODUTTORI ORTOFRUTTICOLI MARCA TRIVIGIANA in L.C.A.**, dott. Matteo Cuttano, giusto DM Mise n. 226/21 del 19.07.2021, in breve A.P.O.M.T. , con sede legale in Mogliano Veneto(TV) alla Via Marconi, n. 37, iscritta alla Camera di Commercio di Treviso al numero R.E.A. TV- 179668, codice fiscale 80015660261, partita I.V.A. 00761180264 e numero di iscrizione al Registro Imprese di Treviso n. 80015660261, di determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare di proprietà della ASSOCIAZIONE PRODUTTORI ORTOFRUTTICOLI MARCA TRIVIGIANA, in Liquidazione Coatta Amministrativa, relativo ai beni immobili ubicati nel Comune di Asolo (TV), con lo scopo di procedere alla sua cessione.

Ufficiale di Pace di



Vista aerea



Planimetria catastale

1.1. Autorizzazioni e Concessioni edilizie

Da verifiche e documentazione fornitami, gli immobili risultano in regola con le Autorizzazioni, Concessioni e Licenze edilizie, tutte rilasciate in capo alla Cooperativa Agricola Asolana con sede in Casella D'asolo (TV), CF 00280180266, successivamente incorporata nella A.P.O.M.T. Soc.Coop. con atto di fusione per incorporazione del 08.06.1995, per notar Ada Stiz di Treviso Rep. N. 58465 Racc. 8696; come di seguito elencate:

- C.E. n. 34/91 del 17/10/1991 rilasciata dal Comune di Asolo
- Certificato di agibilità n. 34/91 del 07/10/1992
- Certificato di agibilità n. 34/91 del 23/06/1993
- C.E. n. 34/91 prot. 2606 del 04/04/1992, costruzione di due cabine elettriche rilasciata dal Comune di Asolo
- C.E. n. 34/91 prot. 6306/5456 del 01/09/1992, variante in corso d'opera, ampliamento fabbricato, rilasciata dal Comune di Asolo

1.2. Verifica Ipotecaria

Da Ispezione Ipotecaria del 13.10.2021, ed allegata alla presente relazione, risulta in modo sintetico il seguente elenco riportato presso i registri provinciali immobiliari di Treviso:

- **ISCRIZIONE CONTRO del 09/11/2007** - Registro Particolare 14938 Registro Generale 53460 Pubblico ufficiale Talice Paolo Repertorio 67661/20387 del 06/11/2007 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti nel Comune di Asolo (TV);
- **TRASCRIZIONE CONTRO del 14/10/2020** - Registro Particolare 5476 Registro Generale 32945 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 8200 del 11/12/2019 IPOTECA GIUDIZIARIA derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Immobili siti nel Comune di Asolo (TV);
- **TRASCRIZIONE CONTRO del 12/03/2021** - Registro Particolare 1367 Registro Generale 9364 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 7330 del 07/12/2020 IPOTECA GIUDIZIARIA derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Immobili siti nel Comune di Asolo (TV);
- **TRASCRIZIONE CONTRO del 12/03/2021** - Registro Particolare 1368 Registro Generale 9365 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 8200 del 11/12/2019 IPOTECA GIUDIZIARIA derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Immobili siti nel Comune di Asolo (TV);
- **TRASCRIZIONE CONTRO del 25/03/2021** - Registro Particolare 7618 Registro Generale 11312 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 992 del 25/02/2021 IPOTECA GIUDIZIARIA derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Immobili siti nel Comune di Asolo (TV);

2. IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Il complesso immobiliare è nell'intero e pieno diritto di proprietà della ASSOCIAZIONE PRODUTTORI ORTOFRUTTICOLI MARCA TRIVIGIANA in breve "A.P.O.M.T." o A.P.O.M.T.S.A.C con sede legale in Via G. Marconi, nn. 35,37 e 39 .

Gli immobili possono essere distinti in unico lotto ben identificato ed indipendente.

La proprietà è pervenuta alla A.P.O.M.T. a seguito di atto di fusione per incorporazione con la Cooperativa Agricola Asolana con sede in Casella D'asolo (TV), con atto per notar Ada Stiz di Treviso del 08.06.1995 Rep. N. 58465 Racc. 8696 .

3 DESCRIZIONE del Lotto 1

Il complesso immobiliare si trova nel Comune di Asolo (TV), frazione di Casella, con accesso dal lato nord via Sibillin, mentre a ovest costeggia il canale Brentella prima di arrivare alla SP 101 che collega Altivole a Casella d'Asolo; l'intera zona è a destinazione agricola. La superficie complessiva è di mq. 20.520 di cui mq. 17.007 area scoperta e mq. 3.513 coperta. La destinazione d'uso è di tipo agroalimentare, atteso che il complesso funge da centro raccolta, lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. L'intero appezzamento di terreno è di forma trapezoidale e pianeggiante ed è riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Asolo (TV) sez. C Foglio 10 map. 634, sub. 1 - via Sibillin area scoperta mq. 17007 e sub 2 - Via Sibillin cat. D/8 e rendita catastale € 20.018,90.

L'opificio, è stato realizzato nel 1992 con regolare concessione edilizia rilasciata dal Comune di Asolo n. 34/91. Il fabbricato ha come destinazione la raccolta, lo smistamento e la conservazione di prodotti ortofrutticoli. Il centro è composto dal blocco delle frigorifere realizzate all'interno di una struttura a capannone delle dimensioni di m.(43.63x36.10) = mq. 1575. Le celle sono in numero di dieci, con dimensioni interne dim.(8.45x14.48x7.65) per l'accatastamento di N°976 Bins (contenitori di frutta) ogni cella. Queste sono allineate e contrapposte, divise da un corridoio della larghezza di m.5.50, lunghezza m.43.63 = mq. 240 ed altezza m. 4.05. Sopra questo, un vano tecnico delle stesse dimensioni raccoglie gli impianti per la refrigerazione. Le pareti delle celle sono costituite da pannelli isolanti autoportanti sandwich con corteccio esterno in metallo e tra loro ancorati sigillati. La struttura del capannone è costituita da pilastri prefabbricati su plinti in c.a. a bicchiere. La copertura è posta in opera contravincendo su architravi di perimetro e manto di impermeabilizzazione. Completano la struttura il pavimento in cemento liscio, le porte frigorifere con meccanismi automatici di chiusura ed apertura. Accanto al blocco delle celle c'è il capannone per la raccolta e lo smistamento. La raccolta avviene sotto un'ampia tettoia a Nord delle dimensioni dim.(11.98x30.04) = mq. 360.

La struttura di questa è del tipo prefabbricato in c.a.p. con copertura come per le celle frigorifere. Lo smistamento e lavorazione avviene in un capannone di (30.02x50.02) = mq. 1502 (a detrarre la superficie di mq.227 degli uffici) mq.1276, con pavimento in cemento liscio e copertura con travi

ad Y ad unica campata. All'interno della sala di smistamento, da un lato, è ricavato un blocco di fabbricato ad uso spogliatoi, servizi, uffici e centrale termica mq. 227, il tutto su due piani con ingresso dall'esterno. La struttura di questo è del tipo tradizionale con getto di c.l.s. in opera, solai in laterocemento e tamponamenti di laterizio. Le finiture dei pavimenti, pareti e servizi, sono del tipo civile ordinario. Completano il complesso n.1 locale interno a un piano per il controllo della pesatura, scarico e carico. La superficie lorda di pavimento comprensivo della tettoia, zona lavorazione, piano spogliatoi, servizi, centrale termica e uffici vari, celle, corridoio tecnico, è di mq. 3905. Il volume utile sotto trave del complesso è di mq. 26460. Completano il fabbricato una cabina elettrica di trasformazione della superficie di mq. 29,15, una cabina elettrica di mq. 15,50. Una vasca raccolta acque e locale pompe di refrigerazione di mq. 31,36. La superficie coperta complessiva sul lotto è di mq. 3513 e la superficie scoperta di mq. 17007. L'edificio sopra descritto ricade in un unico e ampio terreno, recintato per mq. 20.520 circa. Il piazzale antistante il capannone parte nord è asfaltato, mentre la parte sud ed est dello stesso, è composta in parte da ghiaia e in parte da aree verdi con bassa vegetazione. Inoltre il piazzale è dotato di illuminazione esterna. Non è stato possibile verificare il perfetto funzionamento dei singoli impianti sia elettrici che telefonici.

Per quanto riguarda gli allacci esterni tutta la proprietà è servita da:

- acqua potabile proveniente dalla rete dell'Acquedotto
- Linee Telefoniche
- Linee elettriche

Lo stato di conservazione delle opere sopra descritte non ha evidenziato, in fase di sopralluogo, strutture soggette a rilascio statico.

Lo stato di conservazione sia interno che esterno della struttura si presenta normale.

4 CRITERI DI STIMA

EDIFICI INDUSTRIALI

Dopo aver eseguito appositi sopralluoghi nei giorni 29 e 30 ottobre 2021, corredato dai rilievi necessari ed aver assunto le informazioni utili all'andamento immobiliare della zona si procede alla valutazione del bene previa indicazione dei criteri adottati.

In considerazione dell'esigenza di privilegiare un'impostazione adeguatamente prudentiale, nell'ambito dei criteri che la dottrina e la pratica corrente suggeriscono – **considerato che trattasi di edifici a destinazione d'uso industriale non rientranti quindi in contesti di mercato caratterizzati da frequenti transazioni immobiliari** - si ritiene equo valutare l'immobile in base al

criterio della stima sintetico-comparativa desunta dalle poche compravendite della zona e per via analitica. Il secondo sistema, quello per via analitica, si applica attraverso la capitalizzazione del reddito netto, che si determina sulla base del canone locativo annuo calcolato in regime di libero mercato, al netto delle spese.

Il valore di mercato finale sarà a questo punto ricavato mediando i risultati delle due metodologie di stima applicate.

Per le indagini volte ad ottenere informazioni e notizie utili sul valore di mercato dei beni in oggetto sono stati utilizzati vari fonti quali "L'Osservatorio dei valori immobiliari" dell'Agenzia del Territorio e diverse agenzie immobiliari situate nelle vicinanze dell'immobile e ritenute "opinion leader" negli andamenti di mercato, tra cui anche due relazioni di stima attinenti lo stesso immobile redatte e asseverate la prima il 25.06.2014 dal Geom. Serafin Denis e la seconda l'11.11.2019 dal Geom. Manzan Emanuele, entrambi incaricati dalla Cooperativa in bonis.

E' importante chiarire che il contesto gestionale che appare applicabile al caso di specie è quello derivante dalla separazione tra la proprietà dell'immobile e la gestione dell'attività industriale. Si ritiene, infatti, che solo operando tale distinzione si possa correttamente indirizzare la stima verso la determinazione del valore del bene immobile, senza includere in esso anche elementi attinenti alla valutazione di altre componenti dell'attivo patrimoniale direttamente legate ad aspetti della gestione, quali il "capitale circolante netto" e l'"avviamento". Infatti, qualora s'intendesse identificare la stima dell'immobile con l'attualizzazione dei redditi derivanti dalla gestione, a parere dello scrivente si finirebbe per individuare un valore comprensivo delle componenti sopra citate, che però identificano un ambito più esteso del solo bene immobile, in quanto coincidente con l'attivo patrimoniale dell'entità societaria (o del ramo d'azienda) preposta alla gestione dell'azienda e non solo con il valore delle "immobilizzazioni tecniche materiali" con cui detta attività aziendale viene condotta.

Trattandosi di immobili inseriti all'interno di un contesto agricolo, questo verrà considerato solo per gli immobili destinati a terreno agricolo, mentre non figura in modo esplicito la componente terreno per tutti gli altri immobili. Infatti, in casi simili detta componente - alla stregua di quanto avviene nella valutazione di un immobile residenziale - deve intendersi ricompresa nel valore dell'edificio così come risultante dal procedimento di stima. Occorre ribadire che la cornice entro cui si colloca la presente valutazione è quella tipica di beni immobili collocati in ambiti caratterizzati da una dinamica di compravendite estremamente rarefatta. Per tali contesti, di norma si parla di sostanziale assenza di "dinamica di mercato". Inoltre, la fattispecie è quella di una realizzazione edilizia soggetta a continui "upgrading" funzionali, tesi a garantire il rispetto di normative edilizie, impiantistiche e di settore, in continua evoluzione.

Premesso che obiettivo dell'intero procedimento resta ovviamente quello della ricerca del "più probabile valore di mercato" del bene oggetto di stima, si ritiene che una simile impostazione garantisca l'inquadramento della valutazione entro una cornice adeguatamente prudentiale, consentendo la rappresentazione del più probabile valore di una tipologia di

immobile per la quale risulta statisticamente prossima allo zero una qualsivoglia dinamica di compravendite.

Analizzando il compendio immobiliare, si è proceduto ad individuare al suo interno, due tipologie di immobili che seppur a servizio della stessa azienda, per loro conformazione e natura strutturale possono essere valutati con criteri diversi.

Le due tipologie prese in esame sono più precisamente:

- 1- Edifici di natura Produttiva (capannoni, celle e depositi);
- 2- Terreni agricoli di pertinenza;

Inoltre il presente processo estimativo è circoscritto ai soli beni immobili.

Si procederà quindi nella valutazione degli immobili considerati epurati dagli impianti produttivi.

Dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, sono scaturiti i prezzi di mercato che oscillano tra € 310/mq e € 360/mq, per tipologie costruttive individuate in zona periferica e per destinazione Commerciale e Produttiva, capannoni industriali.

Con Valori di locazioni che oscillano tra €/mq/mese 1,2 e 2,1.

Dalle indagini eseguite presso le agenzie immobiliari è scaturito, come prevedibile, che per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva la scarsa presenza sul territorio di tale tipologia non rende affidabili i pochi dati in loro possesso, i cui valori di mercato possono essere così sintetizzati:

1. Immobili siti in zona periferica con destinazione urbanistica "D" – €/mq 250,00-350,00

Quindi, in base a quanto ricavato, considerato l'andamento incostante dei prezzi dovuto alla recessione economica che ha fatto aumentare le offerte di vendita a discapito delle domande, si ritiene adeguato utilizzare il valore espresso dall'osservatorio per quanto riguarda gli edifici produttivi e una media dei valori espressi dalle due fonti consultate per gli edifici commerciali. Così operando si dovrebbe esprimere il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia.

Immobili in zona periferica - Produttivo

- | | |
|--------------------------------|----------------------|
| 1. Osservatorio Immobiliare | €/mq 310,00 / 360,00 |
| 2. <u>MEDIA DEI DUE VALORI</u> | €/mq 335,00 |

A detti valori medi ricavati, visto la diversa natura strutturale, lo stato di conservazione e di utilizzo degli edifici esistenti nel compendio immobiliare, si applicheranno dei coefficienti correttivi.

Coefficienti correttivi

I coefficienti correttivi (il cui valore medio è 1,00 per gli immobili stimati in una situazione di mercato ordinaria) sono, come anzidetto, dei parametri specifici che, opportunamente applicati, variano il valore unitario di base decrementandolo o incrementandolo a seconda delle caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di valutazione.

I parametri presi in considerazione per gli immobili sono:

STATO DI CONSERVAZIONE INTERNO

Si ritiene che il coefficiente medio 1,00 viene attribuito agli immobili di media grandezza che presentano una situazione di abitabilità accettabile e che, pur non essendo stato ristrutturato negli impianti e prescindendo dalle tipologie di rifiniture utilizzate, non costringa un possibile acquirente ad intervenire per renderli appunto abitabili. Ad esempio un immobile in condizioni pessime con impianti fatiscenti, infissi da sostituire e pavimenti fratturati avrà un coefficiente di abitabilità basso in quanto si è costretti ad intervenire con una serie di lavori di ristrutturazione totale.

TRASPORTI

La vicinanza con le stazioni ferroviarie, terminal bus che aiutano la fruizione dei locali

ZONA

La zona costituisce l'indice qualitativo derivante dalla maggiore o minore appetibilità dell'immobile.

STATO CONSERVATIVO ESTERNO DELLO STABILE

Come per l'appartamento, anche per un fabbricato è importante lo stato conservativo e il livello di manutenzione delle parti. Si considera scadente quel fabbricato che presenta problemi nelle coperture o sui prospetti con evidenti segni di degrado. Si considera invece nella media gli edifici che non presentano defezioni degli intonaci o delle altre parti strutturali.

CLASSE DI APPARTENENZA EFFICIENZA ENERGETICA

La classe di appartenenza energetica è attualmente il miglior modo per attestare la qualità di un immobile .

Introdotta da qualche anno è usata correntemente per attribuire un incremento o decremento del valore dell'immobile.

5 STIMA LOTTO 1

5.1 IMMOBILE 1.1 – Capannone industriale

Detto immobile, è costituito da un unico piano terreno ed un piano rialzato destinato a centro raccolta di prodotti ortofrutticoli e locali accessori, pertanto si è ritenuto procedere all'attribuzione di un unico valore alle diverse componenti del lotto, senza distinzione tra

locali deposito, celle uffici, in quanto facenti parte di un unico immobile e per questo funzionali tra loro e inscindibili, costituendo nell'insieme la struttura necessario allo svolgimento della destinazione preposta.

Stima per via analitica

$$V = Rn/r$$

V = valore dell'immobile

Rn = Reddito netto

$$V = Rn/r$$

R = Saggio di capitalizzazione

Calcolo del Reddito netto

Rn = Reddito lordo – spese

Calcolo del reddito lordo

Il reddito lordo si identifica nel canone di locazione annuo calcolato sulla base di un *canone mensile* di € 1,65 a metro quadrato di superficie per mese, valore mediato dei valori riportati nelle tabelle dell'Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate 1-2021.

Pertanto il reddito lordo annuo in relazione alla superficie CALPESTABILE dell'immobile è pari a mq (3.513,00 x 1,65x 12) = € 69.557,40

Calcolo delle spese

Le spese da considerare che restano a base delle detrazioni sono le seguenti: spese di manutenzione, spese per servizi, spese per assicurazioni, spese per ammortamento, spese per imposte e tasse. Da adeguata ricerca, la sommatoria delle predette spese può considerarsi, in percentuale del reddito lordo, pari al 25% e quindi si avrà:
il 25% di € 69.557,40

$$\text{Reddito netto} = Rn = Rl - S = € 69.557,40 - (25\% \times € 69.557,40) = € 52.168,05$$

Pertanto il valore di mercato del bene in esame viene determinato applicando la formula:

$$V = Rn/r$$

Dove r è stato assunto come valore medio pari al 3,00%, quindi avremo:

$$€ 52.168,05 : 0,03 = € 1.738.935,00$$

Verifica stima con metodo sintetico

Sulla base dei calcoli effettuati nel paragrafo "Criteri di Stima" risultano i seguenti valori di mercato:

locale ad uso produttivo - €/mq **335,00**

Quindi,

Capannone: mq .3513 x € 335,00 = € 1.176.855,00

Valore mediato

Pertanto il valore dell'immobile ottenuto con stima sintetica, mediato con il valore ottenuto con stima analitica, ci darà un valore medio:

a) valore con stima analitica =	€ 1.738.935,00
b) valore con stima sintetica =	€ 1.176.855,00
c) somma dei due valori =	€ 2.915.790,00
d) media dei valori =	€ 1.457.895,00

A tale valore verranno ora applicati i coefficienti correttivi in base alle caratteristiche dell'immobile:

stato conservativo interno: il locale come descritto precedentemente, risulta in normale stato manutentivo interno :

Coefficiente = 1,00

Trasporti: la zona è lungo l'asse stradale di grande scorrimento che collega Altivole con Casella d'Asolo.

Coefficiente = 1,20

zona: la zona agricola in cui è inserito l'intero compendio immobiliare è a destinazione solo limitatamente a civili abitazioni, avendo detto immobile ingresso esclusivamente dal piazzale e una destinazione specifica che ne vieta qualsiasi altro utilizzo;

Coefficiente = 1,00

stato conservativo esterno dello stabile: dal sopralluogo eseguito si è potuto rilevare che lo stabile si presenta in normali condizioni complessive.

Coefficiente = 1,10

Efficienza energetica: non è stato prodotto alcun certificato energetico si assimila quindi l'immobile ad un edificio di classe "G" .

Coefficiente = 0,90

PRODOTTO DEI COEFFICIENTI

$$1,00 \times 1,20 \times 1,00 \times 1,10 \times 0,90 = \underline{1,19}$$

Valore medio € 1.179.050,00

Coefficiente di correzione 1,19

$$€ 1.457.895,00 \times 1,19 = € \underline{1.734.895,05}$$

Conclusione:

L'immobile è stato stimato secondo i valori e i parametri attuali di mercato.

Gli si attribuisce un valore reale di € **1.734.895,05**

5 IMMOBILE 5.2 – Piazzale e recinzioni

L'intera area è di circa mq 20.520, le strutture precedentemente valutate, ricoprono circa mq 3.513 e la restante superficie è suddivisa in : area asfaltata e area a verde, inoltre l'intera azienda risulta essere recintata per il suo intero perimetro .

Il valore di dette aree considerato anche che le stesse risultano illuminate dai fari posti sugli angoli degli edifici e quelli sui pali lungo la recinzione risulta pari a € 30,00/mq:

Pertanto si avrà:

$$\text{mq. } 17.007 \times € 30,00 = 510.210,00$$

Conclusione:

L'immobile è stato stimato secondo i valori e i parametri attuali di mercato.

Gli si attribuisce un valore reale di € **510.210,00**

6 RIEPILOGO VALUTAZIONI

In base alle considerazioni precedentemente esposte, e con i criteri ivi applicati, i valori che ne risultano sono i seguenti:

LOTTO 1

1. Capannone industriale :	€ 1.734.895,05
2. Piazzale e recinzione:	€ 510.210,00
3. Totale compendio Lotto 1:	€ 2.245.105,05

Proferisco arrotondare in **€ 2.250.000,00**

7 CONCLUSIONI

A conclusione dell'incarico ricevuto, dopo aver svolto le analisi ritenute necessarie nella circostanza ed in base alle considerazioni svolte in precedenza e qui integralmente richiamate, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'intero compendio produttivo della ASSOCIAZIONE PRODUTTORI ORTOFRUTTICOLI MARCA TRIVIGIANA in breve "A.P.O.M.T." o A.P.O.M.T.S.A.C con sede legale in Via G. Marconi, nn. 35,37 e 39, in Liquidazione Coatta Amministrativa è pari ad **€ 2.250.000,00** (eurodue milioni duecentocinquanta/00)

Il sottoscritto perito estimatore, nel rassegnare i risultati delle indagini espletate, resta a disposizione per eventuali chiarimento e/o integrazione si rendesse necessaria e ringrazia per la fiducia accordata.

Lucera 04.01.2022

dott. Matteo Mauro Albanese

Alla presente relazione di stima vengono allegati, per farne parte integrante e sostanziale, i seguenti documenti:

- Foto immobili – (Allegato 1)
- Ispezione ipotecaria – (Allegato 2);
- Planimetria catastale – (Allegato 3);

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI LUCERA

N. 3/2022 RG

VERBALE DI ASSEVERAMENTO PERIZIA

L'anno duemilaventidue il giorno 04 del mese di Gennaio, nell'Ufficio del Giudice di Pace di Lucera davanti al sottoscritto Funzionario Giudiziario è comparso il dott. Matteo Mauro Albanese, nato a Foggia il 01.10.1963 e residente a Lucera alla Via cap. Raffele Sorso n.49, identificato a mezzo carta d'identità n. CA94013JT rilasciata dal Comune di Lucera il 27.08.2021 ilquale chiede di asseverare con giuramento l'antescritta perizia. Premesse al C.T. le ammonizioni di legge, il medesimo presta il giuramento pronunciando le parole: "giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi dal Commissario Liquidatore della A.P.O.M.T. Marca Trivigiana Soc.Coop. in lca , dott. Matteo Cuttano, al solo scopo di far conoscere all'Autorità Giudiziaria la verità".

L.C.S

Dott. Matteo Mauro Albanese



IL CANCELLIERE
Barbara RINALDI

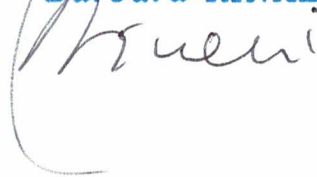




Foto. 1 – interno magazzino



Foto 2 – celle frigorifero





Foto 3 – Uffici e sala riunioni



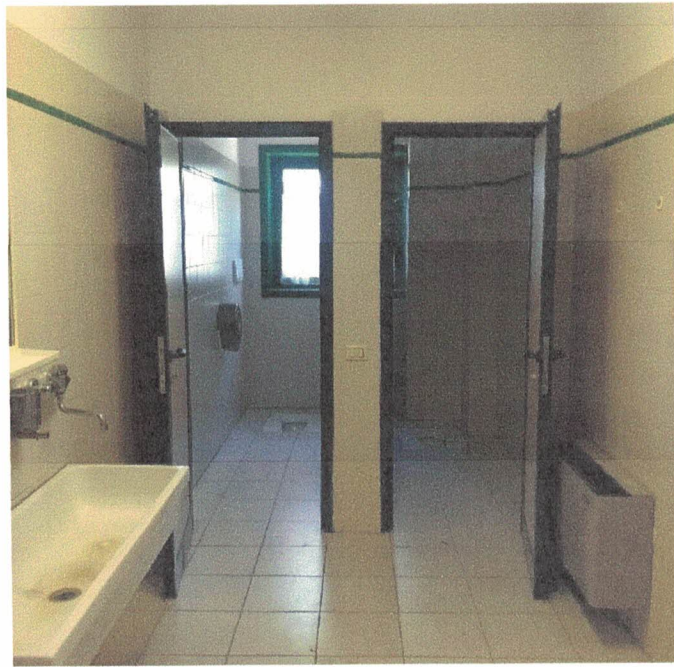


Foto 4 – servizi



el

Ministero dell'Economia e delle Finanze
 Agenzia Entrate
 MARCA DA BOLLO
 €2,00
 DUE/08

01010663 0000C2C4 4180P001
 00008735 04/01/2022 09:18:16
 4578-00087 85833C680C880649
 IDENTIFICATIVO : 01200837752752

0 1 20 083775 275 2



Foto 5 - esterno

Ministero dell'Economia e delle Finanze

AGENZIA ENTRATE

MARCA DA BOLLO €2,00 DUE/00

01010663 0000C2CA W180P001
 00008740 04/01/2022 09:18:41
 4528-00087 16F328C90187114F
 IDENTIFICATIVO 01200837752707

0 1 20 083775 270 7

UFFICIO Pace di Lucera

Handwritten mark or signature.

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

Data 13/10/2021 Ora 17:36:15
 Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica esente al titolare dei diritti reali

Ispezione n. T345606 del 13/10/2021

per denominazione
 Motivazione titolare dei diritti reali

Dati della richiesta

Codice fiscale: 80015660261
 Tipo di formalità: Trascrizioni favore e contro - Iscrizioni contro - Annotazioni favore e contro
 Ricerca effettuata escludendo le domande giudiziali e gli atti esecutivi e cautelari in cui il soggetto della richiesta compare a favore
 Ulteriori restrizioni:
 Comune: ASOLO (TV)
 Tipo catasto: fabbricati
 Identificativo definitivo: Sezione urbana: C Foglio: 10 - Particella: 634 - Subalterno: 1

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/10/1988 al 13/10/2021

Elenco omonimi

- ASSOCIAZIONE PRODUTTORI ORTOFRUTTICOLI MARCA TREVIGIANA ***
 Con sede in MOGLIANO VENETO (TV)
 Codice fiscale 80015660261
- ASSOCIAZIONE PRODUTTORI ORTOFRUTTICOLI MARCA TRIVIGIANA
 Con sede in MOGLIANO VENETO (TV)
 Codice fiscale 80015660261

*** Soggetti con dati anagrafici collegati

Volumi repertori

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

Elenco sintetico delle formalita

- ISCRIZIONE CONTRO del 09/11/2007 - Registro Particolare 14938 Registro Generale 53460
 Pubblico ufficiale TALICE PAOLO Repertorio 67661/20387 del 06/11/2007
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Immobili siti in ASOLO(TV)
 SOGGETTO DEBITORE
 Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE CONTRO del 14/10/2020 - Registro Particolare 5476 Registro Generale 32945
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 8200 del 11/12/2019



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

Data 13/10/2021 Ora 17:36:15
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica esente al titolare dei diritti reali

Ispezione n. T345606 del 13/10/2021

per denominazione

Motivazione titolare dei diritti reali

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in ASOLO(TV)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 12/03/2021 - Registro Particolare 1367 Registro Generale 9364
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 7330 del 07/12/2020
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in ASOLO(TV)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE CONTRO del 12/03/2021 - Registro Particolare 1368 Registro Generale 9365
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 7334 del 19/11/2020
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in ASOLO(TV)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/03/2021 - Registro Particolare 7618 Registro Generale 11312
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 992 del 25/02/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in ASOLO(TV)
Nota disponibile in formato elettronico

Allegato 3

MOD. AN (CEU)
LIBRE
400

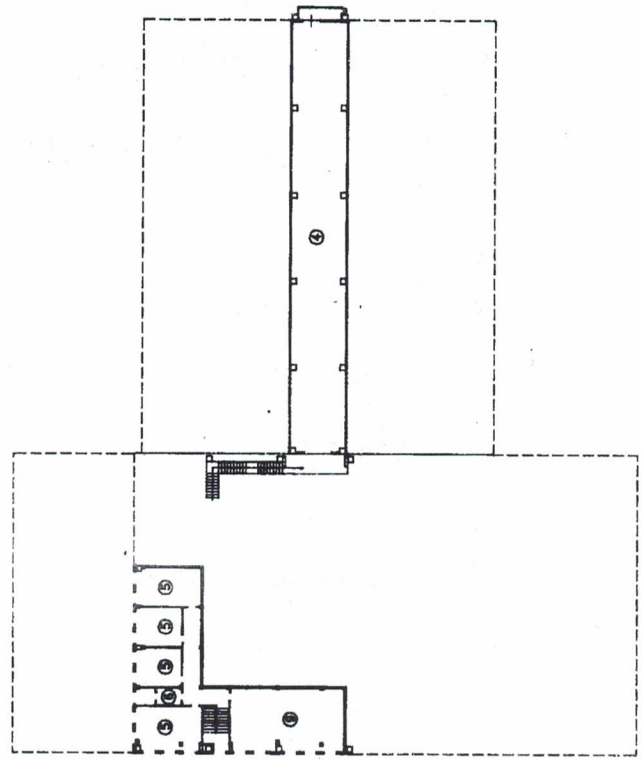
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 652)
SIBIUIN



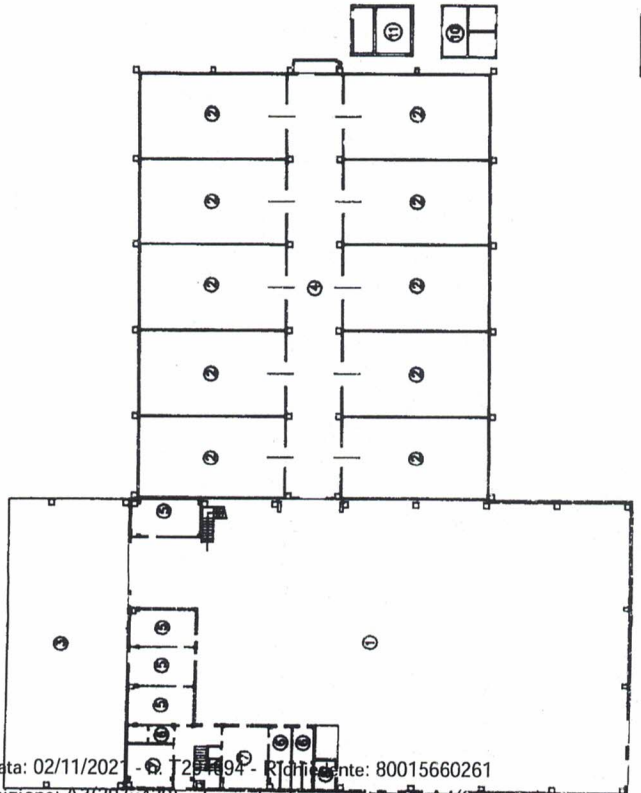
MODULANO
F. 10, mod. 008

Planimetria di u.i.u. in Comune di ASOLO Via CIV.

PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO TERRA



SCALA DI 1:500

RISERVATO ALL'UFFICIO



Completata dal **BALDO LORIS GEOM.**
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo de **GEOMETRI**
della provincia di **TREVISO**
n. **2100** Firma

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
Municipal.
Sub.
Foglio-10 - Particella 634

Stampa fiscale (MARCA DA BOLLO) con codice identificativo e data di emissione. Il bollo è emesso dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, Agenzia del Catasto, per un importo di €2,00. Il codice identificativo è 01200837752729.



- 1) SMISTAMENTO PRODOTTI ORTOPEDUCI
- 2) CELLE FRIGORIFERE
- 3) TETTOIA
- 4) CORRIDOIO
- 5) UFFICIO
- 6) ANTI - WC
- 7) SPOGLIATOIO
- 8) C.T.
- 9) SALA RIUNIONI
- 10) CABINA ENEL
- 11) VASCA PER CONDENSATORI

Ultima planimetria in atti