

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 112/2021

SINETICA INDUSTRIES S.R.L. CON UNICO SOCIO

VIA PER SACILE N. 75 - GAIARINE (TV)

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA CLARICE DI TULLIO

CURATORE: DOTT. RAFFAELE GALLINA

**PERIZIA DI STIMA DI TERRENI  
E FABBRICATI SITI IN COMUNE DI ODERZO**

Motta di Livenza, li 08.09.2022

Il perito stimatore

ing. Piero Bortolin

A circular professional stamp in blue ink. The outer ring contains the text "ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI TREVISO" at the top and "Dott. Ing. PIERO BORTOLIN" at the bottom. The center of the stamp features a coat of arms with a crown on top and the number "A 854" below it. To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink, which appears to be "Piero Bortolin".

## INDICE

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 1     | Premessa .....                                    | 4  |
| 2     | Il Piano di lottizzazione industriale n. 49 ..... | 4  |
| 2.1   | Destinazioni d'uso .....                          | 6  |
| 2.2   | Indici e parametri urbanistici .....              | 6  |
| 2.3   | Standard urbanistici .....                        | 7  |
| 2.4   | Opere mancanti .....                              | 7  |
| 2.5   | Prescrizioni idrauliche .....                     | 8  |
| 3     | Il "Lotto n. 3" .....                             | 9  |
| 3.1   | Interventi edilizi ammissibili .....              | 10 |
| 3.2   | I fabbricati .....                                | 10 |
| 3.2.1 | <i>La casa rurale</i> .....                       | 10 |
| 3.2.2 | <i>Il ricovero attrezzi</i> .....                 | 11 |
| 3.2.3 | <i>Gli annessi rustici</i> .....                  | 11 |
| 3.2.4 | <i>Regolarità urbanistica</i> .....               | 11 |
| 3.3   | Identificazione catastale .....                   | 11 |
| 3.4   | Confini .....                                     | 14 |
| 4     | Gli altri terreni .....                           | 14 |
| 4.1   | Identificazione catastale .....                   | 14 |
| 4.2   | Confini .....                                     | 15 |
| 5     | Proprietà e provenienza .....                     | 15 |
| 6     | Formalità pregiudizievoli .....                   | 16 |

|    |                                 |    |
|----|---------------------------------|----|
| 7  | Servitù a favore e contro ..... | 17 |
| 8  | Disponibilità.....              | 19 |
| 9  | Stima del "Lotto n. 3" .....    | 20 |
| 10 | Stima degli altri terreni ..... | 21 |
| 11 | Conclusioni .....               | 21 |
|    | Allegati.....                   | 23 |

## **RELAZIONE**

### **1 Premessa**

Il dott. Raffaele Gallina, in qualità di curatore del fallimento in epigrafe, ha conferito al sottoscritto ing. Piero Bortolin, iscritto all'Albo dei Periti e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Treviso, l'incarico di stimare il valore di vendita forzata del compendio immobiliare del fallimento costituito da terreni e fabbricati siti nel comune di Oderzo. Compiuti i sopralluoghi ed assunte le necessarie informazioni, si espongono le conclusioni alle quali si è giunti al termine dell'attività peritale.

### **2 Il Piano di lottizzazione industriale n. 49**

Tutti i beni del fallimento sono collocati all'interno del perimetro del Piano di Lottizzazione industriale n. 49 dell'area compresa tra Via Pordenone e Via Baite, un ambito avente superficie territoriale pari a 113.225 mq, compreso nella zona produttiva urbanizzata e consolidata del comune di Oderzo, posta a nord della città, lungo la "Strada provinciale SP15 Cadore-Mare" che collega Oderzo a Conegliano.

In sede di approvazione il Piano di Lottizzazione n. 49 è stato suddiviso in due stralci: il primo stralcio, avente superficie territoriale pari a 93.098 mq, è stato realizzato in forza dei seguenti atti e provvedimenti:

- adozione del P.d.L. con deliberazione della G.C. n. 191 del 02.10.2008;
- approvazione del P.d.L. con deliberazione del C.C. n. 51 del 26.11.2008;
- convenzione urbanistica del 13.04.2010 rep n. 6192 del notaio Stefano Manzan di Crespano del Grappa, trascritta a Treviso in data 04.05.2010 ai nn. 15294/9225, per l'attuazione del primo stralcio funzionale;

- permesso di costruire n. 86/2010 del 08.11.2010;
- adozione della Variante n. 1 al P.d.L. con deliberazione della G.C. n. 111/2012 del 09.07.2012 di adeguamento allo strumento urbanistico generale, così come risultante dall'Accordo pubblico privato APP n. 1;
- approvazione della Variante n. 1 al P.d.L. con deliberazione del G.C. n. 132/2012 del 20.08.2012;
- atto unilaterale d'obbligo del 21.02.2015 rep. n. 13056 del notaio Stefano Manzan di Motta di Livenza, trascritto a Treviso il 27.02.2015 ai nn. 5202/3871, ad integrazione e modifica della convenzione urbanistica del 13.04.2010 (l'atto riguarda soltanto i lotti di proprietà Demaim S.r.l. e Sinetica Industries S.r.l.)
- permesso a lottizzare in sanatoria n. 15/2015 del 26.03.2015;
- approvazione del collaudo parziale delle opere di urbanizzazione del primo stralcio del P.d.L. con determinazione del Responsabile del Servizio Territorio ed Urbanistica n. 673/2015 del 22.10.2015;
- cessione delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e destinate a spazi pubblici con convenzione urbanistica autenticata nelle firme dal notaio Stefano Manzan in data 14.07.2016 rep. n. 15015 e in data 13.10.2016 rep. n. 15404.

Il Piano di Lottizzazione, approvato nel 2008, è scaduto dieci anni dopo, quindi nel 2018. Sono comunque rimaste utilizzabili le capacità edificatorie, ossia le superfici coperte attribuite ai vari lotti dalla Variante n. 1 al P.d.L., approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. 132 del 20.08.2012, conseguente all'accordo pubblico-privato, denominato APP n. 1, sottoscritto dalle società Demaim S.r.l. e Sinetica Industries S.r.l. ed approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 57 del 22.12.2009.

Si riportano tra gli allegati della presente perizia la "Relazione illustrativa con le Norme Tecniche di Attuazione" e la "Tavola n. 3.1V" della "Variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 86 del 08.11.2010" allegate alla Delibera della Giunta n. 111 del 09.07.2012, dalle quali si possono desumere la configurazione planimetrica del P.d.L. e le carature urbanistiche dei vari lotti, con il posizionamento degli accessi distribuiti lungo Via Baite, la strada di lottizzazione ed in corrispondenza delle due rotonde che collegano la succitata strada di lottizzazione a Via Baite ed a Via Pordenone.

## **2.1 Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso ammesse nei vari lotti sono quelle previste per le "Zone D: Attività economiche" dagli artt. 38, 39 e 40 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano degli Interventi (P.I.). In particolare: *"Tali zone sono destinate alla produzione industriale ed artigianale di beni, allo stoccaggio e manipolazione di materiali, anche energetici, agli impianti ed attrezzature per le comunicazioni ed i trasporti, purché non inquinanti o comunque nocivi, all'insediamento di attività commerciali e direzionali [...]".* Per l'elenco dettagliato delle attività commerciali e direzionali ed altre particolarità si rimanda alla lettura dell'art. 39 delle N.T.O. allegato alla presente perizia.

## **2.2 Indici e parametri urbanistici**

Il P.I. individua i lotti del P.d.L. n. 49 tra le *"Zone D1 per attività economiche esistenti e di completamento"* nei quali l'edificazione è consentita con il rispetto dei seguenti indici e parametri:

- superficie coperta massima: come da "Variante n. 1 al P.d.L." adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 111 del 09.07.2012 ed approvata con Delibera della Giunta Comunale n. 132 del 20.08.2012;

- indice di utilizzazione fondiaria = 0,80 mq/mq;
- superficie minima del lotto = 1.500 mq;
- altezza massima delle fronti = 11,00 ml (sono fatte salve altezze superiori per impianti necessari all'attività produttiva (montacarichi, canne fumarie, silos, ecc.) che non occupino nel complessivo una superficie superiore al 10% dell'intera superficie coperta;
- distanza minima tra fabbricati = 15,00 ml o in aderenza; nel caso di complesso produttivo unitario sono consentite distanze inferiori ma sempre nel rispetto del D.M. n. 1444/1968;
- distanza minima dalle strade = 30 ml da strade regionali, 20 ml da strade provinciali e 15 ml dalle altre strade.

Per le altre indicazioni e prescrizioni si vedano gli artt. 9, 67 e 69 delle N.T.O. allegati alla presente perizia.

### **2.3 Standard urbanistici**

La dotazione minima di verde e parcheggio da ricavare all'interno dei lotti in funzione delle destinazioni d'uso è stabilita dagli artt. 20 e 20 bis delle N.T.O. allegati alla presente perizia.

### **2.4 Opere mancanti**

Tutte le opere previste dalla convenzione e dall'atto d'obbligo sono state realizzate e collaudate, in particolare l'asse viario che collega Via Pordenone a Via Baite e, di conseguenza, Via Padova a Via Serravalle, completando in tal modo la viabilità interna della parte nord della zona industriale di Oderzo.

Non è invece stata realizzata la cabina di trasformazione MT/BT ed i relativi raccordi delle canalizzazioni come comunicato dall'ENEL con nota del 19.06.2015 prot. n. 0535957: tali opere sono strettamente necessarie per l'elettrificazione della

lottizzazione e pertanto, in loro assenza, l'ENEL non potrà prendere in considerazione le future richieste di allacciamento alle singole utenze che perverranno ai suoi uffici.

Per questo motivo non è ancora stata completamente svincolata la polizza fideiusoria emessa dalla Agenzia di Padova di Assicurazioni Generali S.p.A. in data 12.04.2010 n. 302160322 per un importo di 533.688,00 €, pari al 40% del costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria ossia 1.334.220,00 €. L'importo da garantire attualmente ammonta a 20.160,00 € corrispondente al valore delle opere mancanti quantificato da uno dei progettisti del P.d.L. e comunicato al comune di Oderzo con nota del 02.11.2015 prot. 0028339/2015.

## **2.5 Prescrizioni idrauliche**

Sono contenute nel parere fornito dal Consorzio di Bonifica Piave in data 01.08.2011 prot. n. 9502 con il quale l'ente ha raccomandato alle ditte concessionarie (all'epoca Demaim S.r.l. e Sinetica Industries S.r.l.) di effettuare frequenti operazioni di manutenzione dell'area di espansione, con la rimozione del materiale sedimentato e la ripresa di eventuali erosioni, e del manufatto di regolazione, tramite lo smontaggio e la pulizia della griglia ferma-erbe.

Tali operazioni di manutenzione sono sempre state eseguite su sollecitazione del Comune che, in data 01.10.2020, prot. n. 30003/2020 del 05.10.2020, ha richiesto alle ditte concessionarie di formalizzare un programma di esecuzione delle opere di manutenzione, con indicazione dei tempi e delle tipologie delle lavorazioni da svolgersi, sia nel periodo primaverile sia in quello estivo. Il programma, che non è ancora stato definito, coinvolgerà gli aventi causa delle originarie ditte concessionarie, Sinetica Industries S.r.l., che è fallita, e Demaim S.r.l., che ha ceduto il "Lotto 1" nel 2021.

### **3 Il "Lotto n. 3"**

La superficie fondiaria reale del primo stralcio del P.d.L., pari 74.823 mq, è stata suddivisa in sette lotti: quello del fallimento è identificato come "Lotto n. 3" ed è caratterizzato da una superficie fondiaria reale di 36.551 mq ed una superficie coperta di 19.321 mq (la superficie fondiaria catastale ammonta a 36.462 mq e differisce quindi per 89 mq da quella reale). Il terreno non è coltivato, ha giacitura piana, forma irregolare, è lambito dalla strada di lottizzazione lungo un fronte di 160 m circa ed è dotato di tre accessi posizionati lungo detta strada, lungo Via Baite ed in corrispondenza della rotatoria che congiunge le due strade; si evidenzia:

- che il primo accesso, non ancora realizzato, non potrà comunque essere utilizzato dagli autocarri e dai mezzi pesanti in genere;
- che il terzo è un accesso a due vie, una d'ingresso ed una d'uscita; il lato destro dell'ingresso prosegue lungo il confine individuato dalla mezzeria del fosso che separa il "Lotto n. 3" dal "Lotto n. 5".

Il "Lotto n. 3" ricade interamente in "Zona D1"; lungo il confine nord-ovest è presente una fascia di rispetto, estesa 3.000 mq circa, al cui interno sono collocati un bacino di laminazione con un argine di mascheratura: tale zona è definita e disciplinata quale "Area a tutela delle aree di pertinenza" dall'art. 79 lett. c) delle N.T.O. allegato alla presente relazione.

Il terreno si trova inoltre in prossimità del "SIC - Sito di Importanza Comunitario n. IT 3240029" denominato "Ambito fluviale del Livenza e corso inferiore del Monticano" normato dall'art. 85 delle N.T.O. allegato alla presente perizia. In prossimità del SIC tutti gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva valutazione di incidenza ai sensi della direttiva 92/43/CEE, delle norme nazionali ri-

guardanti la conservazione degli habitat naturali e seminaturali nonché della flora e della fauna selvatiche e delle disposizioni regionali di cui alla D.G.R. n. 3173 del 10.10.2006.

### **3.1 Interventi edilizi ammissibili**

L'aggiudicatario del "Lotto n. 3" avrà a disposizione due possibilità per ottenere un permesso di costruire. La prima consiste nel rispetto integrale delle previsioni della Variante n. 1 al P.d.L. n. 49: egli potrà così sfruttare la superficie coperta massima pari a 19.321 mq osservando gli indici ed i parametri elencati nell'art. 40 delle N.T.O. Se invece vorrà cambiare la disposizione degli accessi previsti per il "Lotto n. 3", prima di ottenere il permesso di costruire, dovrà presentare e conseguire l'approvazione di un Piano urbanistico attuativo (P.U.A.) esteso al perimetro del "Lotto n. 3", mantenendo comunque la superficie coperta massima acquisita di 19.321 mq e rispettando gli indici ed i parametri dell'art. 40 delle N.T.O.

### **3.2 I fabbricati**

Si tratta di vecchi edifici, tutti con destinazione urbanistica a magazzino, collocati in prossimità del confine sud-est del "Lotto n. 3" ed accessibili dalla strada di lottizzazione attraverso servitù di passaggio su fondi di terzi.

#### **3.2.1 La casa rurale**

Il fabbricato di maggior consistenza è una casa rurale disabitata da molto tempo, disposta su due livelli di circa 132 mq cadauno. La casa ha struttura portante in muratura di mattoni, solai in legno (una porzione è in laterocemento), tetto in legno con tavellinato sottocoppo e manto di copertura in coppi. Lo stato di manutenzione e conservazione della casa è pessimo, eccezion fatta per il tetto che si presenta in condizioni di mantenimento sufficienti.

### **3.2.2 Il ricovero attrezzi**

Si trova in aderenza al lato nord della casa colonica, è disposto al piano terra ed occupa una superficie di 108 mq circa. L'edificio ha struttura portante in muratura di blocchi di calcestruzzo, tetto in legno e manto di copertura in lastre ondulate di cemento-amianto. Lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato è pessimo.

### **3.2.3 Gli annessi rustici**

Si tratta di due manufatti collocati nelle immediate vicinanze della casa, entrambi disposti al piano terra. Il primo ha una superficie di 54 mq circa, il secondo di 24 mq circa. Entrambi hanno muri portanti e divisori in blocchi di calcestruzzo e manti di copertura in lastre ondulate di cemento-amianto sostenuti da travi metalliche. Lo stato di manutenzione e conservazione dei fabbricati è pessimo.

### **3.2.4 Regolarità urbanistica**

Le opere di costruzione dei fabbricati sono iniziate anteriormente al 01.09.1967. Per le parti edificate successivamente, in assenza di titolo edilizio abilitativo, l'allora proprietario ha presentato domanda di condono edilizio (ai sensi della Legge n. 47/1985) in data 30.09.1986 prot. n. 14548, integrata il 17.04.2009. La pratica è priva di disegni pertanto, secondo l'Ufficio Edilizia Privata del comune di Oderzo, si può far riferimento alla documentazione catastale ed alle planimetrie presentate in data 09.02.2005 prot. TV0044341 che, assieme ad altre integrazioni, hanno consentito all'Ufficio di ritenere la sanatoria definita mediante silenzio-assenso, come risulta dalla comunicazione del 20.04.2009 prot. 9574-09 inviata al proprietario.

### **3.3 Identificazione catastale**

Il "Lotto n. 3" è così riportato al Catasto Terreni:

Comune di Oderzo, Foglio 3

- Mappale 490, Seminativo, Classe 2, Superficie 5.017 mq, Reddito dominicale 45,34 €, Reddito agrario 24,62 €;
- Mappale 1749, Prato, Classe 3, Superficie 1.952 mq, Reddito dominicale 5,04 €, Reddito agrario 2,52 €;
- Mappale 1752, Seminativo arborato, Classe 4, Superficie 292 mq, Reddito dominicale 1,66 €, Reddito agrario 0,90 €;
- Mappale 1759, Seminativo arborato, Classe 4, Superficie 3.886 mq, Reddito dominicale 22,08 €, Reddito agrario 12,04 €;
- Mappale 1810, Ente urbano, Superficie 1.684 mq;
- Mappale 1901, Vigneto, Classe 2, Superficie 2.355 mq, Reddito dominicale 26,76 €, Reddito agrario 15,20 €;
- Mappale 1902, Vigneto, Classe 2, Superficie 2.589 mq, Reddito dominicale 29,42 €, Reddito agrario 16,71 €;
- Mappale 1903, Seminativo, Classe 3, Superficie 963 mq, Reddito dominicale 6,71 €, Reddito agrario 3,48 €;
- Mappale 1904, Seminativo, Classe 3, Superficie 1.037 mq, Reddito dominicale 7,23 €, Reddito agrario 3,75 €;
- Mappale 1905, Prato, Classe 2, Superficie 1.135 mq, Reddito dominicale 4,10 €, Reddito agrario 2,05 €;
- Mappale 1916, Vigneto, Classe 2, Superficie 376 mq, Reddito dominicale 4,25 €, Reddito agrario 2,43 €;
- Mappale 1918, Vigneto, Classe 2, Superficie 10.075 mq, Reddito dominicale 114,47 €, Reddito agrario 65,04 €;
- Mappale 1923, Seminativo arborato, Classe 4, Superficie 333 mq, Reddito do-

minicale 1,89 €, Reddito agrario 1,03 €;

- Mappale 1925, Seminativo arborato, Classe 4, Superficie 798 mq, Reddito dominicale 4,53 €, Reddito agrario 2,47 €;
- Mappale 1933, Seminativo arborato, Classe 4, Superficie 1.962 mq, Reddito dominicale 11,15 €, Reddito agrario 6,08 €;
- Mappale 1939, Seminativo arborato, Classe 4, Superficie 112 mq, Reddito dominicale 0,64 €, Reddito agrario 0,35 €;
- Mappale 1941, Seminativo arborato, Classe 4, Superficie 2 mq, Reddito dominicale 0,01 €, Reddito agrario 0,01 €;
- Mappale 1943, Prato, Classe 3, Superficie 707 mq, Reddito dominicale 1,83 €, Reddito agrario 0,91 €;
- Mappale 1947, Prato, Classe 2, Superficie 1.164 mq, Reddito dominicale 4,21 €, Reddito agrario 2,10 €;
- Mappale 1957, Seminativo arborato, Classe 5, Superficie 16 mq, Reddito dominicale 0,07 €, Reddito agrario 0,04 €;
- Mappale 1978, Seminativo arborato, Classe 4, Superficie 7 mq, Reddito dominicale 0,04 €, Reddito agrario 0,02 €.

I fabbricati e l'area scoperta sono così riportati al Catasto dei Fabbricati:

Comune di Oderzo

Sezione A - Foglio 3

- Mappale 1810, Sub. 2, Via Pordenone, Piano T-1, Zona censuaria 2, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 226 mq, Superficie 264 mq, Rendita 542,74 €;
- Mappale 1810, Sub. 3, Via Pordenone, Piano T-1, Zona censuaria 2, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 160 mq, Superficie 181 mq, Rendita 384,24 €;
- Mappale 1810, Sub. 1, Piano T, B.C.N.C. area scoperta di 12349 mq in comu-

ne ai Subb. 2-3.

Si evidenzia che nell'elaborato planimetrico al Mappale 1810 Sub. 1 è stata attribuita erroneamente una superficie di 12.349 mq anziché di 1.366 mq circa (calcolata graficamente).

### **3.4 Confini**

Il "Lotto n. 3" confina con strada di lottizzazione, con i Mappali 1812, 1824, 2212, 2215, 1926, 471, 472, 475, 473, 279, 510, con Via Baite e con i Mappali 273, 2074, 2073, 1222, 1859, 680, 141, 22, 1919 e 1917, salvo altri e/o variati.

## **4 Gli altri terreni**

Oltre al "Lotto n. 3" sono intestati alla società fallita altri tre terreni ricadenti nelle vicinanze di esso:

- il primo (Mn. 2043), esteso 292 mq, fa parte del "Lotto n. 5" sul quale insiste un fabbricato industriale di proprietà di terzi; il "Lotto n. 5" ha già esaurito la propria capacità edificatoria, pertanto il terreno del fallimento potrebbe servire soltanto per ampliare la superficie scoperta del succitato fabbricato industriale;
- il secondo (Mn. 2042), esteso 4 mq, ricade all'interno del sedime della strada sterrata che consente l'accesso dalla strada di lottizzazione ai fabbricati insistenti sul "Lotto n. 2" e sul "Lotto n. 3";
- il terzo (Mn. 1017), esteso 59 mq, è compreso all'interno del perimetro del secondo stralcio del P.d.L. e possiede una capacità edificatoria di 23,60 mq di superficie coperta.

### **4.1 Identificazione catastale**

I terreni sono così riportati al Catasto dei Fabbricati:

Comune di Oderzo, Foglio 3

- Mappale 2043, Prato, Classe 2, Superficie 292 mq, Reddito dominicale 1,05 €,

Reddito agrario 0,53 €;

- Mappale 2042, Seminativo arborato, Classe 5, Superficie 4 mq, Reddito dominicale 0,02 €, Reddito agrario 0,01 €;
- Mappale 1017, Prato, Classe 2, Superficie 59 mq, Reddito dominicale 0,21 €, Reddito agrario 0,11 €.

#### **4.2 Confini**

Il terreno identificato dal Mappale 2043 confina con i Mappali 2081, 2079, 2044 e 22, salvo altri e/o variati; il terreno identificato dal Mappale 2042 confina con strada di lottizzazione e con i Mappali 2218, 2216 e 1954, salvo altri e/o variati; il terreno identificato dal Mappale 1017 confina con i Mappali 2210, 2106, 2104 e 1315, salvo altri e/o variati.

#### **5 Proprietà e provenienza**

Dalla consultazione degli atti del Catasto e dei registri immobiliari della Conservatoria di Treviso risulta:

- che la piena proprietà per l'intero dei terreni identificati dai Mappali 490, 1017, 1749, 1752, 1759, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1916, 1918, 1923, 1925, 1933, 1939, 1941, 1943, 1947, 1957, 2043 e dei fabbricati identificati dai Mappali 1801 Subb. 1-2-3 è intestata alla società fallita ed è essa pervenuta mediante atto di fusione per incorporazione delle società "Sinetica Industries S.r.l." e "Morena S.r.l." del 16.10.2012 rep. n. 278488/9784 del notaio Salvatore Romano di Oderzo (TV) trascritto a Treviso il 25.10.2012 ai nn. 32205/23447 e successivo atto di trasferimento della sede sociale del 05.09.2017 rep. n. 7691/2567 del notaio Diego Trentin di Vicenza trascritto a Treviso il 19.09.2017 ai nn. 31669/21865;
- che la piena proprietà per la quota di 2046/10000 del terreno identificato dal

Mappale 2042 è intestata alla società fallita ed è ad essa pervenuta mediante i due atti succitati;

- che la piena proprietà per l'intero del terreno identificato dal Mappale 1978 è intestata alla società fallita ed è ad essa pervenuta mediante atto di cessione di diritti reali del 18.01.2021 rep. n. 21121/13176 del notaio Stefano Manzan di Motta di Livenza (TV) trascritto a Treviso il 04.02.2021 ai nn. 3902/2526.

## **6 Formalità pregiudizievoli**

Dagli accertamenti eseguiti sui Registri Immobiliari competenti, a tutto il 16.05.2022, risulta che i beni hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) iscrizione nn. 14403/3193 del 26.04.2010: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 13.04.2010 rep. n. 6190/3700 del notaio Stefano Manzan di Crespano del Grappa (TV):
  - a) a favore: Banca di Credito Cooperativo Pordenonese Società Cooperativa con sede in Azzano Decimo (PN) cod. fisc. 00091700930 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
  - b) contro: Morena S.r.l. con sede in Oderzo (TV) cod. fisc. 00729920272 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
  - c) importo capitale: 3.750.000,00 €, importo totale 7.200.000,00 €, durata 19 mesi;
  - d) immobili: Mappali 490, 1749, 1752, 1759, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1916, 1918, 1923, 1925, 1933, 1939, 1941, 1943, 1947, 1957 e Mappale 1801 Subb. 1-2-3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
  - e) annotazioni: nn. 25546/3622 del 29.07.2016 per restrizione di beni con atto del 18.07.2016 rep. n. 15033/9081 del notaio Stefano Manzan di Motta

di Livenza (TV); nn. 1708/207 del 13.01.2017 per proroga di durata (fino al 30.06.2028) con atto del 29.12.2016 rep. n. 6649/2279 del notaio Diego Trentin di Vicenza;

- 2) trascrizione nn. 6250/4420 del 24.02.2022: sentenza dichiarativa di fallimento del 01.12.2021 rep. n. 116 del Tribunale di Treviso:
- a) a favore: Massa dei creditori del fallimento Sinetica Industries S.r.l. con sede in Oderzo (TV) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
  - b) contro: Sinetica Industries S.r.l. con sede in Oderzo (TV) cod. fisc. 02428590265 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;
  - c) immobili: Mappali 490, 1017, 1749, 1752, 1759, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1916, 1918, 1923, 1925, 1933, 1939, 1941, 1943, 1947, 1957, 2043, 1978 e Mappale 1801 Subb. 1-2-3 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 e Mappale 2042 per il diritto di proprietà per la quota di 2046/10000.

## **7 Servitù a favore e contro**

Con atto di divisione del 20.04.2009 rep. n. 4657 del notaio Stefano Manzan di Crespano del Grappa (TV), trascritto a Treviso il 08.05.2009 ai nn. 16665/10143-16666/10144-16668/10146-16670/10148, sono state costituite le seguenti servitù:

- a) *“di passaggio, con ogni mezzo ed a qualsiasi ora del giorno e della notte, a favore del Mappale 1810 Subb. 1, 2 e 3 ed a carico del Mappale 1824 Sub. 1, sul percorso dell'ampiezza di ml. 5 (cinque) corrente lungo tutto il confine nord del medesimo fondo servente, nonché a favore del Mappale 1824 Subb. 1, 2 e 3 ed a carico del Mappale 1812 Sub. 2, sul percorso dell'ampiezza di ml. 5 (cinque) corrente lungo tutto il confine nord del medesimo fondo servente;*
- b) *di passaggio, con cavi e tubazioni interrato, a favore ed a carico delle unità*

*indicate nella superiore lettera a), così come sul percorso ivi descritto;*

- c) di passaggio, con ogni mezzo ed a qualsiasi ora del giorno e della notte, a favore del Mappale 1810 Subb. 1, 2 e 3 ed a carico del Mappale 1824 Sub. 1, sul percorso dell'ampiezza di ml. 5 (cinque) corrente lungo tutto il confine sud del medesimo fondo servente, nonché a favore del Mappale 1824 Subb. 1, 2 e 3 ed a carico del Mappale 1812 Sub. 2 sul percorso dell'ampiezza di ml. 5 (cinque), corrente lungo tutto il confine sud del medesimo fondo servente;*
- d) di passaggio, con cavi e tubazioni interrato, a favore ed a carico delle unità indicate nella superiore lettera c), così come sul percorso ivi descritto, con la precisazione che a seguito della concreta realizzazione della strada finitima di lottizzazione le stesse resteranno costituite effettivamente nel numero massimo di due, e cioè una tra quelle sub a) e sub c) e una tra quelle sub b) e sub c);*
- e) per costruzioni in aderenza o sul confine, a favore ed a carico reciprocamente dei Mappali 1810 e 1824 e 1812 e 1824”.*

Con atto del 20.04.2009 rep. n. 4658/2763 del notaio Stefano Manzan di Crespano del Grappa (TV), trascritto a Treviso in data 08.05.2009 ai nn. 16672/10150-16674/1052 *"vengono costituite le seguenti servitù di passaggio, a favore dei Mappali 1810, 1812 e 1824 della Sezione A - Foglio 3 (tre) del Comune di Oderzo:*

- a) di passaggio, con ogni mezzo ed a qualsiasi ora del giorno e della notte, a carico del Mappale 1954 e, fino alla realizzazione della strada di lottizzazione a carico pure dei Mappali 1955 e 1956, sul percorso, dell'ampiezza di ml 5 (cinque), corrente lungo il confine sud del fondo servente;*
- b) di passaggio, con cavi e tubazioni interrato, così come sul percorso descritto*

*alla precedente lettera a).*

Con atto autenticato il 15.11.1976 rep. n. 15054 del notaio Nico Vascellari di Vittorio Veneto (TV), trascritto a Treviso in data 10.12.1976 ai nn. 20758/17703 *"hanno assoggettato a servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL gli immobili: Comune di Oderzo, Sez. A, Foglio III, Mappali 269 (ora Mappale 1918 e 1919) e 24 (ora Mappali 1916 e 1917). La servitù consisteva "nell'attraversamento dei terreni con sei conduttori aerei e nella infissione di un sostegno costituito da un traliccio posto a cavallo del confine, con fondazione in calcestruzzo avente dimensione m. 2,80 per m. 2,80 fuori terra. Alla servitù era assoggetta una striscia di terreno della larghezza di complessivi m. 9,80 dei quali m. 2,80 determinati dalla proiezione dei sei conduttori e m. 7,00 dalle zone di rispetto laterali; alla servitù era soggetta pure una zona di rispetto intorno al sostegno di m. 2 (due)."*

Si evidenzia che tale servitù, che gravava su parte degli attuali Mappali 1916 e 1918, compresi all'interno del "Lotto n. 3", non sussiste più non essendo presenti sul posto né il traliccio né i conduttori.

Si rileva invece che il "Lotto n. 3" è attraversato da un elettrodotto aereo in bassa tensione, sorretto da pali, che fornisce energia elettrica ai fabbricati insistenti su di esso e sui Mappali 1824 e 1812 partendo dal Mappale 1859, di proprietà di terzi. Il progettista della lottizzazione ha riferito che il succitato elettrodotto, che peraltro non è gravato da servitù trascritta, potrà essere eliminato dopo la realizzazione della cabina di trasformazione, quando i fabbricati potranno essere allacciati alla rete elettrica della lottizzazione.

## **8 Disponibilità**

Il terreno è libero; i fabbricati e l'area circostante sono invece utilizzati come ricovero di attrezzature agricole da un confinante che si è impegnato a sgomberare

tali beni quanto prima e comunque non oltre 60 giorni dalla data della dichiarazione che ha consegnato al curatore il 11.08.2022.

## **9 Stima del "Lotto n. 3"**

Per stimare i terreni si è svolta un'indagine interpellando alcuni soggetti che operano abitualmente sul mercato immobiliare del posto, i quali hanno riferito che le quotazioni delle aree urbanizzate destinate ad attività economiche nel comune di Oderzo, caratterizzate da indice di copertura pari al 40%, si aggirano attorno a 60,00 €/mq. Tenuto conto:

- che il "Lotto n. 3" ha una grande estensione (36.551 mq) e, di conseguenza, un costo notevole;
- che una parte della sua superficie (3.000 mq circa), è occupata dal bacino di laminazione e dall'argine di mascheramento; pertanto non solo non sarà utilizzabile come area scoperta ma anzi costituirà un onere per l'aggiudicatario che dovrà provvedere alle operazioni periodiche di pulizia e manutenzione descritte al precedente capitolo 2.5;
- che i fabbricati insistenti sul "Lotto n. 3" si trovano in pessime condizioni di conservazione e manutenzione e quindi sarà necessario rimuovere le coperture in cemento-amianto e poi demolirli per recuperare la loro superficie coperta e riqualificare l'area;
- che la superficie coperta attribuita al "Lotto n. 3" ammonta a 19.321 mq, alla quale corrisponde un indice di copertura fondiario pari al 53% circa;
- che detto indice di copertura è superiore a quello consentito normalmente dalle N.T.O. per le "Zone per attività economiche D1", che è pari al 40%;
- che gli oneri di urbanizzazione secondaria (attualmente pari a 5,95 €/mq di superficie coperta) sono stati assolti al 100% relativamente ad una superficie co-

perta di 13.253 mq ed al 50% relativamente ad una superficie coperta di 658 mq;

si ritiene di stimare il valore di mercato del "Lotto n. 3" come segue:

$$V_M = 36.551 \text{ mq} \times 70,00 \text{ €/mq} = 2.558.570,00 \text{ €}$$

Si reputa di apportare all'importo così ottenuto una riduzione in via forfetaria del 15% dovuta alle peculiarità delle vendite in sede fallimentare, non soggette alle norme concernenti la mancanza di qualità e la garanzia per vizi, compresi gli oneri per la demolizione dei fabbricati e la bonifica di eventuali agenti inquinanti presenti, sopra e sotto il suolo, come segue:

$$V_{VF} = 2.558.570,00 \text{ €} \times (1 - 0,15) = 2.174.784,50 \text{ €}$$

cifra che, arrotondata a € 2.175.000,00, si assume quale valore di vendita forzata del "Lotto n. 3".

## 10 Stima degli altri terreni

Come si è detto si tratta di terreni residuali, di modesta superficie, che non sono edificabili autonomamente, ai quali si ritiene di attribuire i seguenti valori di vendita forzata:

|                |                                   |   |                 |
|----------------|-----------------------------------|---|-----------------|
| • Mappale 2043 | 292 x 20,00 x (1 - 0,15) =        | € | 4.964,00        |
| • Mappale 2042 | 4 x 0,2046 x 20,00 x (1 - 0,15) = | € | 13,91           |
| • Mappale 1017 | 59 x 40,00 x (1 - 0,15) =         | € | <u>2.006,00</u> |
|                |                                   | € | <u>6.983,91</u> |

importo che si arrotonda a 7.000,00 €.

## 11 Conclusioni

Ad evasione dell'incarico affidatogli, il sottoscritto può concludere, in seguito alle indagini esperite e nei presupposti indicati, che il più probabile valore di vendita forzata del compendio immobiliare del fallimento ammonta a 2.182.000,00 €, così

ripartito:

- Lotto n. 3 € 2.175.000,00
  - Altri terreni € 7.000,00
- € 2.182.000,00

Ritenendo di aver risposto alle richieste del curatore, si dimette il presente elaborato rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione dovesse servire.

Motta di Livenza, li 08.09.2022

Il perito stimatore

ing. Piero Bortolin



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Piero Bortolin", written over the right side of the professional stamp.

## ALLEGATI

- 1) Ortofoto
- 2) Estratto di mappa
- 3) Visura catastale
- 4) Elaborato planimetrico
- 5) Planimetrie catastali
- 6) Titoli di provenienza
- 7) Zonizzazione del Piano degli Interventi
- 8) Estratto delle Norme Tecniche Operative
- 9) Certificato di destinazione urbanistica
- 10) Scheda dell'accordo pubblico-privato APP 1 allegata alle N.T.O.
- 11) Relazione illustrativa e N.T.A. allegate alla D.G.C. n. 111/2012
- 12) Tavola n. 3.1V allegata alla D.G.C. n. 111/2012
- 13) Comunicazione dell'Enel del 19.06.2015 prot. n. 0535957
- 14) Parere del Consorzio di Bonifica Piave del 01.08.2011 prot. n. 9502
- 15) Comunicazione del comune di Oderzo del 05.10.20 prot. n. 30003/2020 20
- 16) Comunicazione del comune di Oderzo del 20.04.2009 prot. 9574-09
- 17) Documentazione fotografica