

Tribunale Ordinario di Treviso
Fallimento n. 40/2022

della società



con sede in [redacted]

Giudice Delegato:

Dott. Lucio Munaro

Curatore:

Dott. Raffaele Gallina

PERIZIA DI STIMA
relativa a
BENI IMMOBILI

Perito Stimatore: ing. Marco Battilana

- Lotti 2 e 3

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

INDICE

1 - INCARICO	3
2 - ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	6
3 - CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI	7
4 - LOTTO N. 2	8
4.1 - Fabbricato a destinazione industriale/artigianale.....	8
4.2 - Dati catastali	13
4.3 - Provenienza degli immobili	13
4.4 - Stato d'uso	15
4.5 - Destinazione urbanistica.....	15
4.6 - Limitazioni e vincoli sulla proprietà	16
4.7 - Situazione tecnico amministrativa e regolarità urbanistica	17
4.8 - Stima.....	20
5 - LOTTO N. 3	23
5.1 - Fabbricato a destinazione industriale/artigianale.....	23
5.2 - Dati catastali	27
5.3 - Provenienza degli immobili	28
5.4 - Stato d'uso	30
5.5 - Destinazione urbanistica.....	30
5.6 - Limitazioni e vincoli sulla proprietà	31
5.7 - Situazione tecnico amministrativa e regolarità urbanistica	33
5.8 - Stima.....	36
6 - RIEPILOGO.....	39
7 - ELENCO ALLEGATI	40

1 - INCARICO

Il Dott. Raffaele Gallina, in qualità di curatore fallimentare della società “██████████”, affidava allo scrivente ing. Marco Battilana, libero professionista iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Venezia al n.3598, con studio in viale N. Bixio n.95 a Treviso (TV), l’incarico per la redazione di una perizia di stima relativamente al compendio immobiliare, costituito da due fabbricati a destinazione industriale/produttiva, di proprietà della società fallita ed ubicati nel territorio comunale di Farra di Soligo (TV).

La presente perizia si riferisce, pertanto, esclusivamente a detto incarico estimativo, mentre vengono di seguito riportate le limitazioni all’incarico commissionato:

1. Analisi strutture e agenti inquinanti:

sono escluse dal presente incarico verifiche in genere inerenti le componenti del fabbricato in cui gli immobili appresi all’attivo fallimentare siano ubicati; analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono (tra cui, fra l’altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni/eventuali presenze di resti archeologici interrati/ecc.); nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in sede di incarico e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione.

Nota bene: NON oggetto di verifica e pertanto è non esclusa, la presenza, nel compendio immobiliare appreso all’attivo fallimentare (in tutte le sue componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro terra e fuori terra), di eventuali sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo d’esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati/formaldeide/naftalene/ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc. oltre a quanto eventualmente indicato in perizia.

2. Pratiche edilizie:

lo scrivente, con riferimento alla richiesta di accesso ad atti edilizi effettuata presso il comune dove risulta ubicato l’immobile ed alle successive pratiche edilizie messe a disposizione dall’amministrazione Comunale, non può escludere, a priori, la

sussistenza di altre ed ulteriori pratiche edilizie (relative a quanto oggetto di perizia), depositate negli archivi comunali. Si precisa, infatti, che lo scrivente non ha avuto accesso diretto né all'archivio cartaceo comunale (la pratica edilizia viene messa a disposizione dall'ufficio tecnico in relazione ad una propria e autonoma ricerca di archivio), né tanto meno al software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A., inoltre si evidenzia che quest'ultimo potrebbe non esser stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni, ecc. protocollati nel tempo e presenti negli archivi comunali e/o queste potrebbero esser state archiviate in maniera incompleta e/o diversa rispetto all'effettiva ditta/ditte proprietaria/e e/o con riferimenti toponomastici/catastali errati, o non giacere in archivio per altre diverse ragioni.

3. Descrizione dei beni / sanabilità irregolarità amministrative:

Si precisa che non sono state rilevate le dimensioni complessive (planimetriche ed altimetriche) del lotto di terreno su cui gli immobili pignorati insistono, né dell'intero fabbricato.

In merito alla materializzazione esistente dei confini dei terreni e/o delle aree pertinenziali esterne, anche ove siano presenti elementi di recinzione, si precisa che non è stata rilevata la superficie reale dei lotti/aree scoperte in godimento dei beni. Dette superfici reali possono essere rilevate solo a mezzo di un'azione di specifico ri-confinamento, o a mezzo preciso rilievo strumentale-topografico, in loco, attività che non sono state eseguite, in quanto non precisamente richieste e commissionate. Eventuali ulteriori costi, diritti, sanzioni, competenze professionali, ecc. per eventuali dovuti, connessi ripristini e/o per pratiche edilizie/verifiche aggiuntive connesse con problematiche edilio-urbanistiche riscontrabili solo in sede di accurato rilievo di precisione dei beni in oggetto e/o richieste dalle P.A. competenti in sede di istruttoria, ecc. non risultano allo stato attuale tecnicamente quantificabili e valutabili dallo scrivente, oltre a quanto già menzionato.

4. Statica della struttura dell'immobile:

a vista e sempre per quanto è stato potuto e possibile visionare nel corso del sopralluogo effettuato, sia esternamente che internamente e sempre limitatamente all'unità immobiliare oggetto di stima, non sono state riscontrate criticità particolari e problematiche connesse alla sua staticità. In riferimento a ciò, va comunque precisato che non è stata condotta alcuna verifica statica sugli edifici oggetto di perizia.

5. Raffronto confine catastale/reale:

sono escluse, dal presente incarico, verifiche inerenti al raffronto tra l'attuale confinamento del lotto di terreno (superficie reale), su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto ai sedimi di superficie catastale, come pertinenziali; verifiche in genere inerenti all'ambito in cui gli immobili siano ubicati;

6. Regolarizzazione catastale:

Il costo della regolarizzazione catastale, come riportato nello specifico paragrafo, è stato opportunamente stimato e/o opportunatamente calmierato all'interno della valutazione estimativa al fine dell'aggiornamento/correzione della sola documentazione catastale presente nella banca dati catastale, relativa all'unità immobiliare oggetto di perizia.

Restano quindi esclusi gli eventuali oneri aggiuntivi (costi professionali, diritti catastali, ecc.) connessi a particolari casi di censimento catastale, al momento non valutabili e quantificabili sotto i profili tecnico ed economico, che eventualmente potrebbero insorgere in corso di definizione, redazione e presentazione della/e pratica/he catastale/i di cui sopra e/o per richieste provenienti direttamente dall'ufficio catastale provinciale in corso di istruttoria e risolvibili mediante la redazione di ulteriori e diverse pratiche/planimetrie catastali e/o con l'eventuale stipula anche di successivi atti notarili (per difformità di intestati/difformità di pregresse identificazioni/scaturenti da titoli qui non presi in esame/ecc.).

7. Varie:

esulano dall'attività dello scrivente verifiche di tipo strumentale in ambito acustico, pertanto in sede di valutazione estimativa verrà ipotizzato il rispetto dei parametri acustici cogenti all'epoca di realizzazione dell'immobile oggetto di disamina tecnica.

2 - ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli, in data 21.10.2022, si procedeva a condurre un sopralluogo presso il compendio immobile ubicato a Farra di Soligo (TV) caratterizzato da:

- un fabbricato a destinazione industriale/artigianale comprensivo di scoperto esterno, pertinenza esclusiva, sito in via Cal della Madonna, 61;
- un fabbricato a destinazione laboratorio magazzino comprensivo di scoperto esterno, pertinenza esclusiva, sito in via Cal della Madonna, 53;

Nell'occasione specificata veniva analizzato il compendio immobiliare oggetto di stima assumendo la documentazione di riferimento al momento disponibile.

Peraltra, con riferimento ai beni immobili oggetto di stima, al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili per l'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, si rendevano necessarie:

- 1) visure telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Treviso – servizi catastali per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili;
- 2) visure telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Treviso – servizio di pubblicità immobiliare per la verifica delle formalità pregiudizievoli eventualmente presenti e per l'acquisizione delle note di trascrizione sugli immobili;
- 3) verifiche delle pratiche edilizie istruite con ottenimento di alcune copie dei documenti tecnici a corredo e colloqui con il personale tecnico dell'Ufficio "Edilizia Privata" del Comune di Farra di Soligo.

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.

3 - CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI

Il compendio oggetto di stima è stato suddiviso nei seguenti lotti immobiliari siti nel territorio di Farra di Soligo:

- **Lotto n.2:** fabbricato a destinazione industriale/artigianale comprensivo di scoperto esterno, pertinenza esclusiva, ubicato in via Cal della Madonna, 61.
- **Lotto n.3:** fabbricato a destinazione laboratorio / magazzino comprensivo di scoperto esterno, pertinenza esclusiva, ubicato in via Cal della Madonna, 53;

Nell'immagine che segue si riporta l'inquadramento territoriale del compendio immobiliare costituito dai lotti nn. 2 e 3.



Fig. n. 1 – Inquadramento territoriale

Come si evince dall'inquadramento territoriale, gli immobili oggetto di stima si trovano all'interno del comparto industriale – produttivo (lottizzazione Prà Lunghi) situato a sud del centro storico comunale e precisamente a ridosso della direttrice che collega gli abitati di Farra di Soligo e Sernaglia della Battaglia; la viabilità risulta buona in quanto nelle immediate vicinanze delle arterie più importanti della zona.

Al fine di una migliore trattazione, nel prosieguo si procederà ad analizzare il compendio immobiliare esaminando separatamente i lotti nn. 2 e 3.

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

4 - LOTTO N. 2

4.1 - FABBRICATO A DESTINAZIONE INDUSTRIALE/ARTIGIANALE

Il lotto immobiliare oggetto della presente perizia di stima, situato a Farra di Soligo in via Cal della Madonna, 61 all'interno di un comparto industriale / produttivo, è caratterizzato da un fabbricato comprensivo di scoperto pertinenziale esterno recintato.

Nell'immagine che segue viene riportato l'inquadramento territoriale del lotto immobiliare oggetto di disamina:



Fig. 2 – Inquadramento territoriale lotto n.2

Trattasi nello specifico di un corpo di fabbrica, sviluppato in gran parte su di un unico livello e in minima parte su due livelli di piano, destinato a laboratorio e a magazzino con annessi uffici risalente al 2002 come epoca di realizzazione. L'immobile risulta censito presso la banca dati catastale con due unità immobiliari distinte e autonome (sub. 1 e sub. 3), di fatto però la partizione interna di separazione tra le due unità non è più presente e l'attività produttiva ivi svolta occupa, senza soluzione di continuità, l'intera superficie del fabbricato.

Si riporta nel prosieguo, al fine di fornire un maggior dettaglio sulla distribuzione funzionale degli spazi, un estratto dell'elaborato grafico reperito presso la banca dati catastale dell'agenzia del territorio di Treviso che rappresenta i due subalterni in cui è attualmente censito il lotto immobiliare.

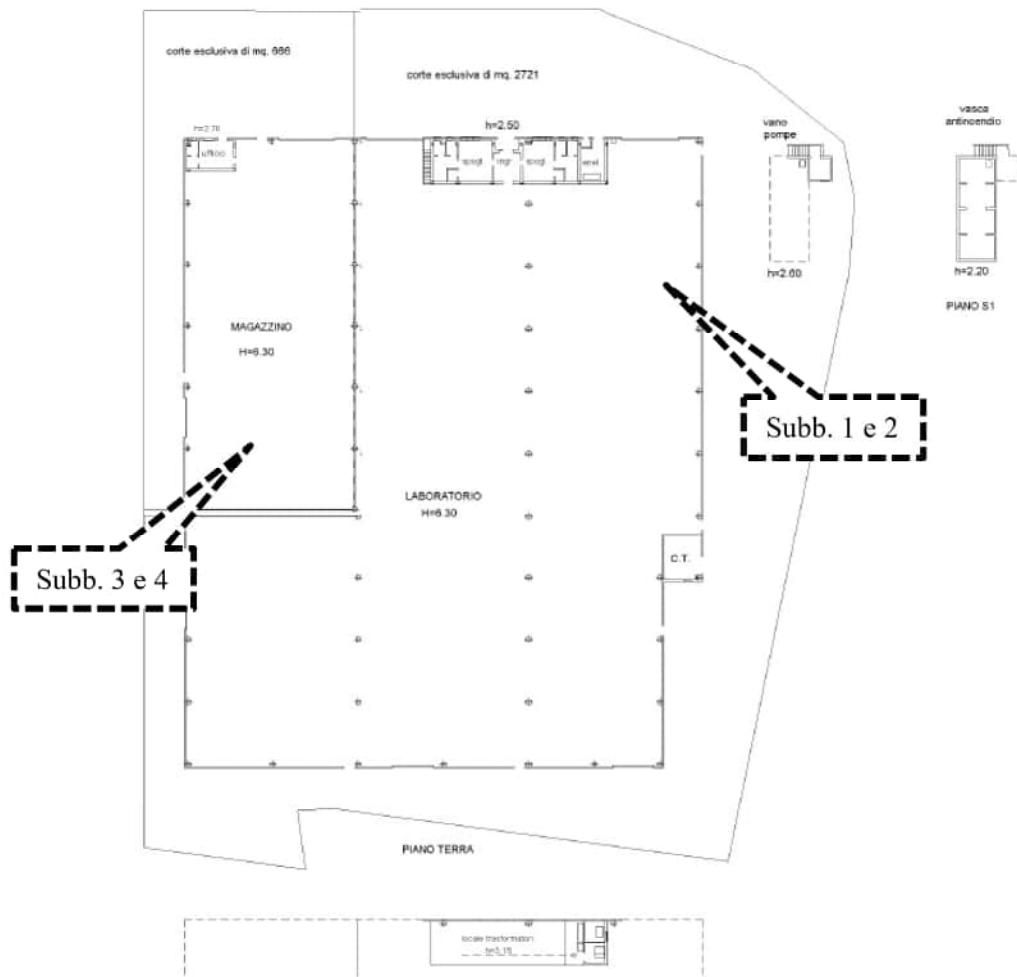


Fig. 3– Estratto planimetrico catastale

Completa l'immobile anche uno spazio esterno, avente una superficie catastale complessiva pari a 3.387 mq (sub.2 di 2.721 mq e sub.4 di 666 mq), che contorna su tutti i lati il fabbricato produttivo. In merito allo scoperto, in parte pavimentato in asfalto e in parte in cemento, si rileva come lo stesso sia completamente recintato e disponga di un ampio accesso carraio, chiuso con cancellata a due ante scorrevoli motorizzate, e un accesso pedonale. È presente sul piazzale esterno, inoltre, una piattaforma oleodinamica, prospiciente un portone di accesso sul lato nord del fabbricato, adibita a carico e scarico delle merci in grado di accogliere le motrici stradali per il

trasporto merci;

Con particolare riferimento alle caratteristiche tecniche del compendio si relaziona quanto segue:

- l'accesso all'immobile avviene tramite un accesso carraio posto sul fronte nord della proprietà immobiliare da un'area pubblica adiacente a via Cal della Madonna;
- l'opificio presenta struttura in elevazione formata da portali in c.a.p. prefabbricati costituenti l'ossatura portante e fondazioni gettate in opera, copertura in lamiera grecata in acciaio posata sulle travi poste in sommità dei portali, manto coibente ed impermeabilizzante continuo e pareti perimetrali in pannelli in c.a.v. incernierati sui ritti verticali esterni. I locali interni sono edificati con struttura intelaiata tradizionale con orizzontamenti in laterocemento;
- le aperture (finestre e porte) sono realizzate con profili in lega di alluminio e specchiature vetrate dotate di vetrocamera e le stesse si trovano in discreto stato di conservazione. I locali produttivi sono dotati di aero illuminazione naturale mediante aperture sulle pareti e in copertura uniformemente distribuite su tutta la superficie del fabbricato. Le aperture a soffitto sono realizzate mediante lucernai in policarbonato trasparente in parte apribili;
- i locali laboratorio e magazzino dispongono di accessi diretti dall'esterno tramite portoni di tipo sezionale ad impacchettamento, disposti sui fronti nord, ovest e sud;
- la pavimentazione dei locali magazzino e laboratorio è caratterizzata da un pavimento del tipo industriale in cemento lisciato;
- l'altezza sotto trave nelle zone laboratorio e magazzino è pari a circa 6,30 m e 7,35 m sotto copertura;
- all'interno del corpo di fabbrica sono stati ricavati due blocchi servizi, il primo di dimensioni pari a circa 21,75 m per 5,55 m con ricavati all'interno dei locali per gli addetti quali spogliatoi e servizi igienici oltre che ad una cabina elettrica di trasformazione, il secondo blocco di dimensioni pari a circa 6,35 m per 4,00 m con all'interno un ufficio e relativo wc; tali locali sono delimitati da muratura intonacata;
- al di sopra del blocco servizi del laboratorio (sub. 1) è stato realizzato un soppalco, su solaio portante in laterocemento per l'accesso al locale trasformatori; a tale area si accede tramite

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

una scala fissa metallica;

- la pavimentazione nella zona del blocco servizi è stata realizzata con rivestimento in piastrelle di gres, come anche il rivestimento delle pareti dei bagni;
- dal punto di vista della consistenza, la superficie coperta linda dell'attività produttiva al piano terra, comprensiva di servizi e uffici, è pari a 4.925 mq, mentre la zona occupata da locali tecnici e impianti (vano pompe e locale trasformatori) è pari a 46 mq (ragguagliati al 40% ai fini della consistenza commerciale). La superficie commerciale linda del fabbricato risulta pertanto pari a 4.943 mq raggugliati e arrotondati;
- tutti i locali del fabbricato sono dotati di impianto di riscaldamento mediante pannelli radianti annegati nella pavimentazione, mentre l'impianto per l'acqua calda sanitaria dei bagni è alimentato da uno scalda acqua elettrico;
- all'interno del corpo di fabbricata, ma con accesso dall'area esterna è presente un locale centrale termica con all'interno la caldaia alimentata ad olio combustibile denso marca "Riello" mod. RTQ 1000 che alimenta l'impianto di riscaldamento a pavimento dell'intero fabbricato (subb. 1 e 3);
- l'impianto elettrico dell'intero fabbricato è attestato su di un unico contatore per il consumo dell'energia elettrica;
- è presente un impianto di distribuzione dell'aria compressa con partenza dal locale compressori;
- il fabbricato è dotato di impianto fisso di estinzione degli incendi a mezzo di idranti distribuiti all'interno e all'esterno del fabbricato e alimentati da una centrale di pressurizzazione presente all'esterno del fabbricato;
- sul lato est del fabbricato è presente un vano tecnico, parzialmente interrato, con all'interno la centrale di pressurizzazione costituita da una vasca di accumulo dell'acqua a servizio dell'impianto di estinzione degli incendi oltre che dalle relative pompe di alimentazione. Si segnala che, in base a quanto riferito dall'attuale proprietà, tale vano tecnico, oltre che servire il fabbricato oggetto del presente lotto alimenta anche l'impianto antincendio del fabbricato che costituisce il lotto n.3 della presente disamina;

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

- il fabbricato risulta allacciato alla fognatura pubblica per quanto riguarda lo scarico delle acque reflue assimilabili ad uso domestico;
- le facciate del fabbricato si presentano con finitura in cemento a vista;
- non sono state fornite certificazioni relative agli impianti installati;
- lo stato generale di conservazione/manutenzione dell'unità produttiva è da ritenersi in condizioni normali;
- in merito alla conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Treviso servizi catastali, si rileva che a seguito del sopralluogo in situ sono emerse delle difformità, in particolare si tratta della fusione delle due unità immobiliari censite in catasto e la presenza di una cabina elettrica presso il confine sud del lotto, tale argomento è stato trattato in maniera più approfondita nel prosieguo nell'apposito paragrafo 4.7 “*situazione tecnico amministrativa e regolarità urbanistica*”.

Si riporta in seguito un rilievo fotografico di dettaglio dell'immobile oggetto di disamina:



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com



Fig. 4 – Panoramiche esterne e interne dell’immobile

4.2 - DATI CATASTALI

Il compendio immobiliare è attualmente individuato presso l’ufficio Provinciale-Territorio di Treviso servizi catastali come segue:

catasto fabbricati: Comune di Farra di Soligo (TV) – via della Madonna

Sezione B Foglio 9 - Particella n. 1097 – Sub. 1 e 2 graffati - Categoria D/1

Rendita € 15.076,00 – Piano S1-T-1.

Sezione B Foglio 9 - Particella n. 1097 – Sub. 3 e 4 graffati - Categoria D/1

Rendita € 3.732,00 – Piano T.

Intestazione catastale: [REDACTED]

con sede a [REDACTED]

P.I.: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Confini: a est con viabilità pubblica, a sud con i mappali n. 30 e 263, a ovest con il mappale n. 982 e a nord con i mappali n. 1088, 1085, 1089.

(Vedi in allegato L02 - 01: estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali).

4.3 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

L’immobile oggetto della presente perizia di stima è divenuto di proprietà della società [REDACTED]

[REDACTED] con sede a [REDACTED] per mezzo delle seguenti scritture notarili:

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

- Atto notarile pubblico – MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE – del notaio Dott. Graziella Barone del 21.06.2019 al n. 62117/17747 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 25.06.2019 ai nn. 24431/17233 di registro generale e di registro particolare. Attraverso la citata scrittura, veniva formalizzato il mutamento sociale da [REDACTED]

[REDACTED] relativamente ai seguenti immobili oltre ad altri:

Catasto fabbricati: Comune di Farra di Soligo (TV)

Sez. B Fg. 9 – Particella 1097 – Sub. 1 e 2 graffati – Cat. D/1;

Sez. B Fg. 9 – Particella 1097 – Sub. 3 e 4 graffati – Cat. D/1.

- Atto notarile pubblico – TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE – del notaio Dott. Graziella Barone del 15.06.2021 al n. 64171/19194 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 16.06.2021 ai nn. 24626/16886 di registro generale e di registro particolare. Attraverso la citata scrittura, veniva formalizzato il trasferimento sociale della società [REDACTED] da [REDACTED] () a [REDACTED] ().

Si menzionano per completezza storico-documentale anche gli atti intervenuti prima dell'ultima variazione che ha comportato il mutamento di denominazione o ragione sociale:

- Atto notarile pubblico – ATTO DI COMPRAVENDITA – del notaio Dott. Alberto Sartorio del 18.9.2009 al n. 43579/22332 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 25.9.2009 ai nn. 35849/21777 di registro generale e di registro particolare. Attraverso la citata scrittura, la società [REDACTED]

[REDACTED] acquistava i seguenti immobili:

Catasto fabbricati: Comune di Farra di Soligo (TV)

Sez. B Fg. 9 – Particella 1097 – Sub. 1 e 2 graffati – Cat. D/1;

Sez. B Fg. 9 – Particella 1097 – Sub. 3 e 4 graffati – Cat. D/1.

- Atto notarile pubblico – TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' – del notaio Dott. Alberto Sartorio del 31.10.2012 al n. 47369/25094 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 5.11.2012 ai nn. 33112/24078 di registro generale e di registro

particolare. Attraverso la citata scrittura, veniva formalizzato il mutamento sociale da

[REDACTED]

[REDACTED]

(Vedi in allegato L02 - 02: visura catastale storica e note di trascrizione).

4.4 - STATO D'USO

Si segnala che l'immobile oggetto della presente valutazione estimativa è occupato in quanto locato con contratto datato 1.1.2009 registrato al n. 67 serie 3T all'Agenzia delle Entrate di Vicenza 2.

Per maggiore approfondimento, si riporta un estratto "testuale" del contratto di locazione:

- *Il contratto avrà durata dal 1.1.2009 al 31.12.2014 – dal 1.1.2015 al 31.12.2020 – dal 1.1.2021 al 31.12.2026.*

Il contratto summenzionato è stato successivamente oggetto di modifica con scrittura privata tra le parti datata 28.12.2018 con la quale si è stabilita la variazione del canone di locazione in € 72.000,00 annui non oggetto di rivalutazione.

(Allegato "B": copia contratto di locazione).

4.5 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Sulla base di quanto prescritto dallo strumento urbanistico vigente nel comune di Farra di Soligo gli immobili di cui all'oggetto rientrano all'interno della seguente zona territoriale:

- “*zona T5 - tessuto produttivo ordinato*” (art. 26 NTO), con particolare riferimento alla zona in esame questa si estende all'intero compendio.

Nel prosieguo si riporta un estratto dello strumento urbanistico vigente del comune di Farra di Soligo.



Fig. 5– Estratto piano degli interventi – disciplina del suolo

4.6 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ

All'interno dell'elenco note della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (TV), sviluppate con riferimento alla ditta proprietaria, si evidenziano le seguenti formalità da segnalare:

(vedi Allegato “C” elenco note conservatoria e nota di trascrizione del fallimento).

- **ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** del 13.7.2022 al n. 41/2022 di repertorio, trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 12.8.2022 con nota di trascrizione n. 33923 Reg. gen. e n. 23748 Reg. Part.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso

Sede: Treviso

Immobili oltre ad altri:

Catasto fabbricati: Comune di Farra di Soligo (TV)

Sez. B Fg. 9 – Particella 1097 – Sub. 1 e 2 graffati – natura D/1 - opifici;

Sez. B Fg. 9 – Particella 1097 – Sub. 3 e 4 graffati – natura D/1 - opifici

A Favore: **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO** [REDACTED]



Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro: [REDACTED]

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Codice Fiscale: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

4.7 - SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITÀ URBANISTICA

Dall'analisi delle pratiche edilizie depositate presso il comune di Farra di Soligo (TV), limitatamente alla documentazione resa disponibile dall'ufficio tecnico, è emerso che l'immobile è stato realizzato attraverso il rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 273/01 del 16.1.2002;
- D.I.A. prot. n. 5774 del 26.4.2002;
- D.I.A. prot. n. 9492 del 11.7.2002;
- Certificato di agibilità prot. n. 16516/02 del 3.6.2003 pratica edilizia n. 273/2001 (relativo all'unità A – subb. 3-4);
- Certificato di agibilità prot. n. 16517/02 del 3.6.2003 pratica edilizia n. 273/2001 (relativo all'unità B – subb. 1-2).

Si rinvia all'[Allegato L02 - 03](#) della presente dove vengono riportati i certificati di agibilità.

Successivamente al rilascio del certificato di agibilità sono state protocollate le seguenti pratiche relative agli immobili in oggetto:

- Comunicazione di lavori per manutenzione ordinaria in data 5.8.2009 prot. 12955 relativa a ripristino pavimentazione esterna ammalorata;
- Segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) in data 9.4.2014 codice 04599890268 04042014 1408 relativa all'installazione di due scale di accesso alla copertura e realizzazione protezione impianto di aspirazione. Tale pratica risulta regolarmente conclusa con fine lavori e collaudo depositati in data 28.4.2014 al prot. 6091.

*** *** *** *** *

In merito agli aspetti tecnici si riepiloga quanto segue:

Situazione catastale:

si rileva che da una comparazione dello stato di fatto dell'immobile rispetto alla configurazione

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

planimetrica riportata all'interno degli elaborati grafici depositati presso la banca dati catastale di Treviso, venivano riscontrate le seguenti difformità:

- a) fusione di fatto delle due unità immobiliari (sub 1 e sub 3) in un'unica unità, sia a livello impiantistico (impianto elettrico, antincendio e di riscaldamento) che architettonico mediante rimozione della partizione interna di divisione tra le due unità;
- b) presenza di una cabina elettrica, realizzata all'interno di manufatto prefabbricato in cemento, posta in prossimità del confine sud del lotto non rappresentata nelle planimetrie e nelle mappe catastali.

Le difformità rilevate costituiscono difformità catastale sostanziale che di fatto modifica la rendita catastale dell'unità immobiliare.

Ai fini di regolarizzare la posizione catastale dell'immobile, previa verifica urbanistica di sanabilità delle opere condotte e previo deposito di un titolo edilizio in sanatoria, è necessario provvedere a presentare la denuncia di variazione catastale.

L'onere volto alla regolarizzazione della difformità catastale viene stimato in circa € 3.000,00 oltre accessori di legge e spese.

Situazione urbanistica/edilizia:

rispetto all'ultimo stato urbanistico-edilizio assentito, riportato negli elaborati messi a disposizione durante l'accesso atti delle pratiche edilizie, sono stati riscontrati i seguenti abusi e difformità (per quanto premesso non esaustivi):

- a) diversa distribuzione interna dei locali produttivi mediante rimozione della parete divisoria tra l'unità A e l'unità B e formazione di un nuovo locale nell'unità B delimitato da pareti con altezza fino al soffitto del fabbricato.
- b) fusione, sotto il profilo edilizio-impiantistico, delle due unità immobiliari A e B legittime;
- c) spostamento, in una diversa posizione, della scala metallica di accesso alla zona soppalco presente sopra i locali servizi dell'unità B;
- d) presenza di un vano tecnico in cemento prefabbricato (cabina elettrica) in prossimità del confine sud del lotto;

- e) modifiche all'area esterna di pertinenza del fabbricato per variazioni delle zone pavimentate e a verde.

Non si esclude che a seguito di un completo rilievo di dettaglio strumentale possano emergere delle ulteriori variazioni dimensionali maggiori delle tolleranze previste per legge.

Nella documentazione fotografica di seguito riportata vengono indicate, anche se per via sommaria (si precisa che l'incarico dello scrivente non consiste in un rilievo di dettaglio strumentale con conseguente restituzione grafica comparativa tra stato di fatto e stato assentito), le difformità agevolmente rilevabili e riscontrate sull'immobile rispetto a quello che invece rappresenta lo stato assentito presso la P.A..



Fig. 6– Panoramiche esterne e interne con indicazione delle difformità

Tali difformità comportano, pertanto, la necessità di procedere con la presentazione di un'apposita istanza in sanatoria secondo le modalità che verranno impartite dall'amministrazione comunale,

previo anche eventuale accordo con i proprietari confinanti per la realizzazione della cabina elettrica posizionata in prossimità del confine di proprietà.

Gli oneri professionali per la presentazione della sanatoria sono stimabili in circa € 4.000,00 (oltre accessori di legge e spese). A detto importo andrà sommata la sanzione pecuniaria di € 1.000,00 (onere che dovrà essere confermato dalla P.A. prima della presentazione della pratica). Lo scrivente precisa che gli importi sopra menzionati, sono stati calcolati secondo un criterio forfettario (valore congruo di mercato) e quindi hanno carattere meramente indicativo e non vincolante.

Attestato di prestazione energetica: l'immobile non risulta in possesso dell'attestato di prestazione energetica.

4.8 - STIMA

Criterio di stima

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore del compendio immobiliare, costituito da un'unità immobiliare a destinazione produttiva/industriale, è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale e la vita residua. Sono state altresì considerate le difformità edilizie e la necessità di provvedere alla regolarizzazione dello stato di fatto.

È stata quindi effettuata un'indagine del mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili aventi pari destinazione rispetto a quelli oggetto di disamina tecnica al fine di determinare il corrispettivo valore da assegnare. È stato tenuto anche conto della presunta classificazione energetica dell'edificio.

Stima

Il sottoscritto perito, esaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle dimensioni degli immobili, delle caratteristiche e dello stato di conservazione, tenuto poi conto che la situazione

del mercato immobiliare in genere negli ultimi anni è sostanzialmente in difficoltà, con presenza di discreta disponibilità sul mercato di immobili a destinazione produttiva, dopo un esame dei prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e dopo l'assunzione di informazioni relative ad immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, assunte tutte le necessarie informazioni, lo scrivente stima che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto sia il seguente:

LOTTO N. 2: Compendio immobiliare caratterizzato da un fabbricato a destinazione industriale/artigianale comprensivo di scoperto esterno di pertinenza esclusiva, ubicato a Farra di Soligo in via Cal della Madonna, 61 avente una superficie ragguagliata (sup. produzione e vani tecnici) pari a 4.943 mq.

In dettaglio:

- Fabbricato produttivo/industriale:

Superficie ragguagliata mq 4.943 a 250 €/mq: € 1.235.750,00

- Area scoperta esterna pertinenza esclusiva

Superficie catastale 3.387 mq a 15 €/mq: € 50.805,00

- Spese necessarie per la regolarizzazione delle difformità € - 8.000,00

TOTALE DI STIMA: € 1.278.555,00

TOTALE DI STIMA ARROTONDATO: € 1.278.000,00

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

Su specifica indicazione da parte della curatela, viene fornito in seguito anche il valore di vendita forzata dell'immobile.

La particolare situazione del mercato immobiliare, che, nell'ultimo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione a causa della crisi economica ed in presenza di una cospicua disponibilità sul mercato di fabbricati di ogni genere, nonché le modalità di conferimento attraverso procedura competitiva giudiziaria, impongono, a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta. Nel caso in oggetto in considerazione delle indagini condotte e delle criticità descritte in perizia, lo scrivente ritiene pertanto di poter proporre, all'attenzione dell'ill.mo Giudice, i seguenti valori da porre a base d'asta per l'intero lotto, derivati

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

dall'adozione di un coefficiente riduttivo del 15% da applicarsi al valore dell'intero lotto immobiliare. Si riporta pertanto in seguito il ricalcolo attraverso la riduzione percentuale menzionata:

Valore unità immobiliare: (€ 1.286.555,00 * 0,85) € 1.093.571,75

A detrarre:

(Lo scrivente precisa che gli importi che verranno esposti, sono stati proposti secondo un criterio forfettario – valore congruo di mercato - e quindi hanno carattere meramente indicativo e non vincolante).

- Oneri professionali per la definizione della pratica edilizia in sanatoria e per l'aggiornamento della planimetria catastale; oneri professionali quantificabili, in via forfettaria, in € 8.000,00.

TOTALE COMPLESSIVO DI STIMA: € 1.085.571,75

TOTALE COMPLESSIVO ARROTONDATO: € 1.085.000,00

5 - LOTTO N. 3

5.1 - FABBRICATO A DESTINAZIONE INDUSTRIALE/ARTIGIANALE

Il lotto immobiliare oggetto della presente perizia di stima, situato a Farra di Soligo in via Cal della Madonna, 53, è caratterizzato da un fabbricato comprensivo di scoperto pertinenziale esterno recintato posto in una zona a vocazione agricola in prossimità di un comparto industriale/produttivo.

Nell'immagine che segue viene riportato l'inquadramento territoriale del lotto immobiliare oggetto di disamina:

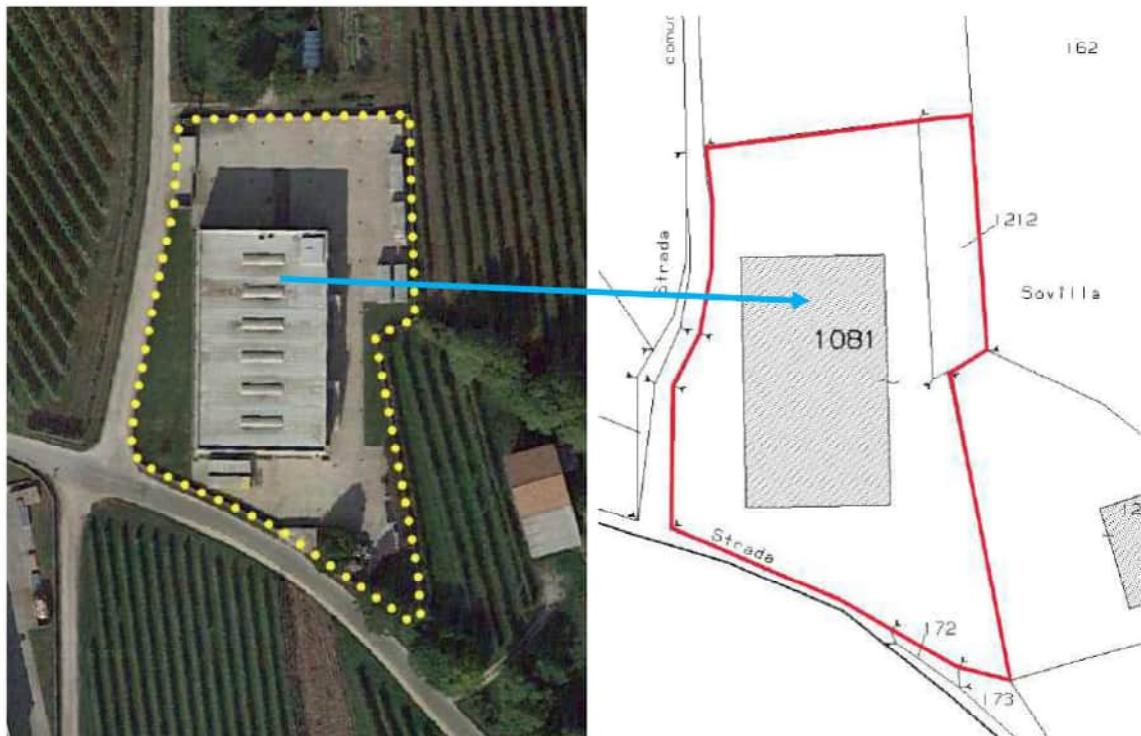


Fig. 7 – Inquadramento territoriale lotto n.3

Trattasi nello specifico di un corpo di fabbrica, sviluppato su due livelli di piano, destinato a laboratorio e a magazzino risalente al 2004 come epoca di realizzazione.

Si riporta nel prosieguo, al fine di fornire un maggior dettaglio sulla distribuzione funzionale degli spazi, un estratto dell'elaborato grafico reperito presso la banca dati catastale dell'agenzia del territorio di Treviso che rappresenta i piani terra e primo dell'unità immobiliare oggetto di disamina.

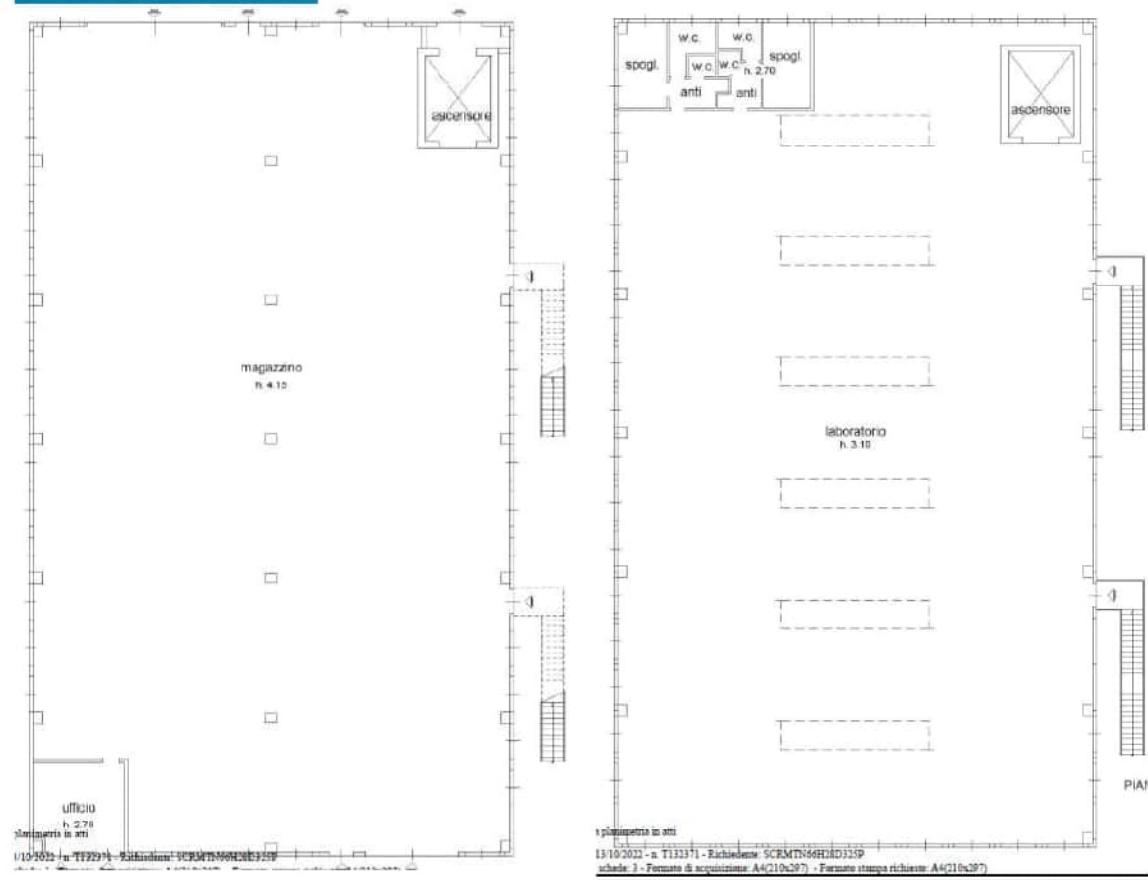


Fig. 8 – Estratto planimetrico catastale

Completa l’immobile anche uno spazio esterno, avente una superficie catastale complessiva (mappale n. 1081) pari a 2.764 mq, che contorna su tutti i lati il fabbricato produttivo. In merito allo scoperto, in parte pavimentato in cemento e in parte sistemato a verde inerbito, si rileva come lo stesso sia completamente recintato e disponga di due accessi carrai il primo da via Cal della Madonna e il secondo da via Monchera, entrambi chiusi da una cancellata scorrevole motorizzata. In merito all’area esterna si segnala, inoltre, che il compendio, dal punto di vista catastale, oltre che dal mappale n. 1081 è costituito anche dal mappale n. 1212 di 400 mq di superficie.

Con particolare riferimento alle caratteristiche tecniche del compendio si relaziona quanto segue:

- l’accesso all’immobile avviene tramite due accessi carrai, il primo da sud su via Cal della Madonna e il secondo da ovest su via Monchera;
- l’opificio risulta disposto su due livelli con struttura in telai in calcestruzzo, costituita da travi e pilastri prefabbricati incastrati al piede mediante plinti in c.a. gettati in opera. La struttura è costruita con buona tecnica e dotata degli impianti necessari per lo svolgimento dell’attività

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

ivi svolta;

- i collegamenti verticali tra i due livelli sono assicurati da due scale esterne in acciaio e da un montacarichi-ascensore interno, sia per le merci che per le persone. È presente, inoltre, una piattaforma oleodinamica esterna adibita a carico e scarico delle merci in grado di accogliere le motrici stradali per il trasporto merci;
- le aperture (finestre e porte) sono realizzate con profili in lega di alluminio e specchiature vetrate dotate di vetrocamera; le stesse si trovano in buono stato di conservazione;
- i locali sono dotati di aero illuminazione naturale mediante aperture sulle pareti e per il piano primo anche in copertura, uniformemente distribuite su tutta la superficie del fabbricato e apribili in parte manualmente e in parte elettricamente. Le aperture a soffitto sono realizzate mediante lucernai in policarbonato trasparente, in parte con apertura motorizzata;
- i locali al piano terra dispongono di accessi diretti dall'esterno tramite portoni di tipo sezionale, disposti sui fronti nord e sud. Essendo l'area esterna circostante il fabbricato disposta ad una quota maggiore rispetto al piano terra, la pavimentazione del piazzale esterno in prossimità degli accessi al fabbricato risulta opportunamente raccordata in modo da poter accedere all'interno del fabbricato con gli automezzi;
- la pavimentazione dei locali magazzino al piano terra e laboratorio al piano primo è caratterizzata da un pavimento del tipo industriale in cemento lisciato;
- l'altezza sotto trave al piano terra è pari a circa 4,15 m mentre al piano primo è pari a circa 2,70 m;
- alla data del sopralluogo il piano terra era utilizzato come "show-room" da parte dell'occupante dell'immobile e si presentava suddiviso in vari ambienti/locali mediante partizioni fisse in cartongesso. Il piano primo invece era utilizzato come magazzino/deposito;
- al piano primo del fabbricato è stato ricavato un blocco servizi con all'interno dei locali per gli addetti quali spogliatoi e servizi igienici oltre che un ufficio e un locale tecnico. Tali locali sono delimitati da muratura intonacata;
- la pavimentazione nella zona del blocco servizi è stata realizzata con rivestimento in piastrelle di gres, come anche il rivestimento delle pareti dei bagni;

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

- la superficie commerciale dell'intero fabbricato (piano terra + piano primo) è pari a 2.311 mq;
- i locali del fabbricato posti al piano terra sono dotati di impianto di riscaldamento mediante pannelli radianti annegati nella pavimentazione, mentre al piano primo la climatizzazione del locale avviene mediante delle canalizzazioni per la distribuzione dell'aria; l'impianto per l'acqua calda sanitaria dei bagni è alimentato da uno scalda acqua elettrico;
- l'impianto di climatizzazione è alimentato da un generatore di calore a gas GPL, marca "ATAG" posto esternamente al fabbricato; sempre sull'area esterna è presente la cisterna del gas interrata a servizio del generatore termico;
- è presente un impianto di distribuzione dell'aria compressa con partenza dal locale compressori posto al piano primo;
- il fabbricato è dotato di impianto fisso di estinzione degli incendi a mezzo di idranti distribuiti all'interno e all'esterno del fabbricato e alimentati da una centrale di pressurizzazione presente sull'area esterna di pertinenza del lotto n.2 della presente perizia;
- il fabbricato risulta allacciato alla fognatura pubblica per quanto riguarda lo scarico delle acque reflue assimilabili ad uso domestico;
- le facciate del fabbricato si presentano con finitura in cemento a vista;
- non sono state fornite certificazioni relative agli impianti installati;
- lo stato generale di conservazione/manutenzione dell'unità artigianale è da ritenersi in buone condizioni;
- in merito alla conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Treviso servizi catastali, si rileva che a seguito del sopralluogo in situ sono emerse delle difformità, in particolare si è rilevata una maggiore consistenza dell'area esterna di pertinenza del fabbricato dovuta all'aggregazione del mappale n. 1081 con il mappale 1212; tale aspetto viene trattato in maniera più approfondita nel prosieguo, nell'apposito paragrafo 5.7 "*situazione tecnico amministrativa e regolarità urbanistica*".

Si riporta in seguito un rilievo fotografico di dettaglio dell'immobile oggetto di disamina:

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com



Fig. 9—Panoramiche esterne e interne dell'immobile

5.2 - DATI CATASTALI

Il compendio immobiliare è attualmente individuato presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Treviso servizi catastali come segue:

catasto fabbricati: Comune di Farra di Soligo (TV) – via della Madonna n.53

Sezione B Foglio 8 - Particella n. 1081 – Sub. 4 - Categoria D/1

Rendita € 11.086,00 – Piano T-1.

catasto terreni: Comune di Farra di Soligo (TV)

Foglio 17 - Particella n. 1212 – qualità: SERRA classe U - sup. 400 mq - R.D. Euro 9,30

R.A. Euro 4,13

Intestazione catastale: [REDACTED]

con sede a [REDACTED]

P.I.: [REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Confini: a ovest e a sud con viabilità pubblica, a est con i mappali n. 162, 1279 e a nord con il mappale 1211.

(Vedi in allegato L03 - 01: estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali)

5.3 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è divenuto di proprietà della società VERDE IMMOBILIARE SRL con sede a Treviso per mezzo delle seguenti scritture notarili:

- Atto notarile pubblico – MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE – del notaio Dott. Graziella Barone del 21.06.2019 al n. 62117/17747 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 25.06.2019 ai nn. 24431/17233 di registro generale e di registro particolare. Attraverso la citata scrittura, veniva formalizzato il mutamento sociale da [REDACTED]

[REDACTED] relativamente ai

seguenti immobili oltre ad altri:

Catasto fabbricati: Comune di Farra di Soligo (TV)

Sez. B Fg. 8 – Particella 1081 – Sub. 4 – natura D/1 - opifici;

Catasto terreni: Comune di Farra di Soligo (TV)

Fg. 17 – Particella 1212 – natura T - terreno

- Atto notarile pubblico – TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE – del notaio Dott. Graziella Barone del 15.06.2021 al n. 64171/19194 di repertorio e trascritto presso la

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

conservatoria di Treviso in data 16.06.2021 ai nn. 24626/16886 di registro generale e di registro particolare. Attraverso la citata scrittura, veniva formalizzato il trasferimento sociale della società [REDACTED] da [REDACTED] a [REDACTED].

Si menzionano per completezza storico-documentale anche gli atti intervenuti prima dell'ultima variazione che ha comportato il mutamento di denominazione o ragione sociale:

- Atto giudiziario – SENTENZA TRASLATIVA – del Tribunale di Treviso sede distaccata di Conegliano del 26.10.2005 al n. 5043 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 23.4.2008 ai nn. 15835/10179 di registro generale e di registro particolare. Attraverso il citato atto giudiziario, la società [REDACTED]
[REDACTED], acquisiva i seguenti immobili:

Catasto fabbricati: Comune di Farra di Soligo (TV)

Sez. B Fg. 8 – Particella 1081 – Sub. 1– natura X-FABBRICATO;

Sez. B Fg. 8 – Particella 1081 – Sub. 2– natura X-FABBRICATO;

Sez. B Fg. 8 – Particella 1081 – Sub. 3– natura X-FABBRICATO;

Catasto terreni: Comune di Farra di Soligo (TV)

Fg. 17 – Particella 1079 – natura T - terreno

Nota: si segnala che in data 21.4.2005 gli immobili summenzionati sono stati soppressi e sostituiti dall'immobile censito alla sez. B Fg. 8 – Particella 1081 – Sub. 4 (giusto anche tipo mappale 86439/2005) oggetto della presente perizia.

- Atto notarile pubblico – ATTO DI COMPRAVENDITA – del notaio Dott. Pietro Pellizzari di Valdobbiadene del 15.11.2006 al n. 83723/23165 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 6.12.2006 ai nn. 60137/34658 di registro generale e di registro particolare. Attraverso la citata scrittura, la società [REDACTED]
[REDACTED] acquistava i seguenti immobili:

Catasto terreni: Comune di Farra di Soligo (TV)

Fg. 17 – Particella 1212 – natura T - terreno

- Atto notarile pubblico – MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE – del notaio Dott. Pietro Pellizzari del 19.12.2008 al n. 86841/25334 di

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

repertorio e trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 30.12.2008 ai nn. 50348/31707 di registro generale e di registro particolare. Attraverso la citata scrittura, veniva formalizzato il mutamento sociale da [REDACTED]

- [REDACTED]
- Atto notarile pubblico – TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' – del notaio Dott. Alberto Sartorio del 31.10.2012 al n. 47369/25094 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Treviso in data 5.11.2012 ai nn. 33112/24078 di registro generale e di registro particolare. Attraverso la citata scrittura, veniva formalizzato il mutamento sociale da [REDACTED]
[REDACTED]

(Vedi in allegato L03 - 02: visura catastale storica e note di trascrizione).

5.4 - STATO D'USO

Si segnala che l'immobile oggetto della presente valutazione estimativa, limitatamente al bene censito alla sez. B fg. 8 mappale 1081 sub 4, è occupato in quanto locato con contratto datato 1.1.2009 registrato al n. 67 serie 3T all'Agenzia delle Entrate di Vicenza 2.

Per maggiore approfondimento, si riporta un estratto “testuale” del contratto di locazione:

- *Il contratto avrà durata dal 1.1.2009 al 31.12.2014 – dal 1.1.2015 al 31.12.2020 – dal 1.1.2021 al 31.12.2026.*

Il contratto summenzionato è stato successivamente oggetto di modifica con scrittura privata tra le parti datata 28.12.2018 con la quale si è stabilita la variazione del canone di locazione in € 72.000,00 annui non oggetto di rivalutazione.

(Allegato “B”: copia contratto di locazione).

5.5 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Sulla base di quanto prescritto dallo strumento urbanistico vigente nel comune di Farra di Soligo gli immobili di cui all'oggetto rientrano all'interno della seguente zona territoriale:

- “zona A1 - tessuto agricolo periurbano” (art. 33 NTO), con particolare riferimento alla

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

zona in esame questa si estende all'intero compendio.

Inoltre, si segnalano i seguenti vincoli urbanistici rappresentati nella cartografia allegata allo strumento urbanistico vigente:

- *Attività produttiva in zona impropria – attività da confermare con scheda puntuale* (art. 54 NTO) con particolare riferimento alla zona in esame questa si estende a parte del compendio ed in particolare al mappale 1081;
- fascia di rispetto stradale (art. 80 NTO) con particolare riferimento alla zona in esame questa si estende a parte del mappale 1081.

Nel prosieguo si riporta un estratto dello strumento urbanistico vigente del comune di Farra di Soligo.



Fig. 10– Estratto piano degli interventi – disciplina del suolo

5.6 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ

All'interno dell'elenco note della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso (TV), sviluppate con riferimento alla ditta proprietaria, si evidenziano le seguenti formalità da segnalare:

(vedi Allegato L03 - 03: note conservatoria relative all'immobile e Allegato "C" elenco note conservatoria e nota di trascrizione del fallimento).

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO - IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** del 7.7.2011 al n. 45851/23959 di repertorio,

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

iscritto presso la conservatoria di Treviso in data 12.7.2011 con nota di iscrizione n. 24260

Reg. gen. e n. 5054 Reg. Part.

Notaio: dott. Alberto Sartorio

Sede: Conegliano (TV)

Capitale: € 800.000,00

Totale: € 1.600.000,00

Durata: 15 anni

Immobili:

Catasto fabbricati: Comune di Farra di Soligo (TV)

Sez. B Fg. 8 – Particella 1081 – Sub. 4 – natura D/1 - opifici;

Catasto terreni: Comune di Farra di Soligo (TV)

Fg. 17 – Particella 1212 – natura T - terreno

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

- **ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** del

13.7.2022 al n. 41/2022 di repertorio, trascritto presso la conservatoria di Treviso in data

12.8.2022 con nota di trascrizione n. 33923 Reg. gen. e n. 23748 Reg. Part.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso

Sede: Treviso

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Immobili oltre ad altri:

Catasto fabbricati: Comune di Farra di Soligo (TV)

Sez. B Fg. 8 – Particella 1081 – Sub. 4 – natura D/1 - opifici;

Catasto terreni: Comune di Farra di Soligo (TV)

Fg. 17 – Particella 1212 – natura T – terreno

A Favore: [REDACTED]

[REDACTED]
Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Contro: [REDACTED]

[REDACTED]
Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

5.7 - SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITÀ URBANISTICA

Dall'analisi delle pratiche edilizie depositate presso il comune di Farra di Soligo (TV), limitatamente alla documentazione resa disponibile dall'ufficio tecnico, è emerso che l'immobile è stato realizzato attraverso il rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 226/03 del 9.4.2004;
- Permesso di Costruire in variante n. 100/04 del 21.10.2004;
- D.I.A. in variante n. 84/2004 prot. n. 16240 del 4.11.2004;
- Certificato di agibilità prot. n. 14094/05 del 13.4.2006 pratica edilizia n. 226/03 - n. 100/04 - n. 84/DIA/04

Si rinvia all'[Allegato L03 - 04](#) della presente dove viene riportato il certificato di agibilità.

*** *** *** *** ***

In merito agli aspetti tecnici si riepiloga quanto segue:

Situazione catastale:

si rileva che da una comparazione dello stato di fatto dell'immobile rispetto alla configurazione

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

planimetrica riportata all'interno degli elaborati grafici depositati presso la banca dati catastale di Treviso, veniva riscontrata la seguente difformità:

- a) maggiore consistenza dell'unità immobiliare; in particolare si evidenzia che il piazzale esterno pavimentato di pertinenza del fabbricato oltre che insistere sul mappale n. 1081 si estende anche sul limitrofo mappale n. 1212.

La difformità riscontrata costituisce difformità catastale sostanziale che di fatto modifica la rendita catastale dell'unità immobiliare.

Ai fini di regolarizzare la posizione catastale dell'immobile, previa verifica urbanistica di sanabilità delle opere condotte e previo deposito di un titolo edilizio in sanatoria, è necessario provvedere a presentare la denuncia di variazione catastale.

L'onere volto alla regolarizzazione della difformità catastale viene stimato in circa € 2.000,00 oltre accessori di legge e spese.

Situazione urbanistica/edilizia:

rispetto all'ultimo stato urbanistico-edilizio assentito, riportato negli elaborati messi a disposizione durante l'accesso atti delle pratiche edilizie, sono stati riscontrati i seguenti abusi e difformità (non esaustivi, per i limiti di quanto premesso):

- a) l'area individuata catastalmente dal mappale n. 1212, destinata urbanisticamente a tessuto agricolo periurbano, risulta pavimentata in cemento lisciato e recintata con muretto in cemento e soprastante inferriata metallica;
- b) al piano terra del fabbricato, diversa distribuzione interna dei locali con pareti in cartongesso e formazione di diversi ambienti in parte destinati ad esposizione di mobili e arredi;
- c) al piano primo del fabbricato diversa distribuzione interna dei locali.

Non si esclude che a seguito di un completo rilievo di dettaglio strumentale possano emergere delle ulteriori variazioni dimensionali maggiori delle tolleranze previste per legge.

Nella documentazione fotografica di seguito riportata vengono indicate, anche se per via sommaria (si precisa che l'incarico dello scrivente non consiste in un rilievo di dettaglio strumentale con conseguente restituzione grafica comparativa tra stato di fatto e stato assentito),

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

le difformità agevolmente rilevabili e riscontrate sull'immobile rispetto a quello che invece rappresenta lo stato assentito presso la P.A..



Fig. 11 – Panoramiche esterne e interne con indicazione delle difformità

Con riferimento agli illeciti edilizi descritti ai punti a) e b), si rileva la concreta difficoltà nel poter procedere con una richiesta di sanatoria dell'opera, in quanto tali abusi non rispettano i regolamenti edilizi e urbanistici comunali. Per il ripristino dello stato dei luoghi con l'eliminazione degli abusi citati ai punti a) e b) si stima un costo complessivo indicativo a corpo di € 40.000,00 (iva esclusa).

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

In base alla vigente normativa urbanistica, la difformità descritta al punto c) potrà essere sanata mediante la presentazione di una pratica edilizia “in sanatoria”, secondo le modalità impartite dal Comune di Farra di Soligo, per un costo stimabile in circa € 1.500,00 (oltre accessori di legge e spese). A detto importo andrà sommata la sanzione pecuniaria di € 1.000,00 (onere che dovrà essere confermato dalla P.A. prima della presentazione della pratica). Lo scrivente precisa che gli importi sopra menzionati, sono stati calcolati secondo un criterio forfettario (valore congruo di mercato) e quindi hanno carattere meramente indicativo e non vincolante.

Attestato di prestazione energetica: l’immobile non risulta in possesso dell’attestato di prestazione energetica.

5.8 - STIMA

Criterio di stima

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore del compendio immobiliare, costituito da un’unità immobiliare a destinazione laboratorio / magazzino, è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l’età, la qualità, l’ubicazione, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale e la vita residua. Sono state altresì considerate le difformità edilizie e la necessità di provvedere alla regolarizzazione dello stato di fatto.

È stata quindi effettuata un’indagine del mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili aventi pari destinazione rispetto a quelli oggetto di disamina tecnica al fine di determinare il corrispettivo valore da assegnare. È stato tenuto anche conto della presunta classificazione energetica dell’edificio.

Stima

Il sottoscritto perito, esaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto conto dell’ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle dimensioni degli immobili, delle caratteristiche e dello stato di conservazione, tenuto poi conto che la situazione del mercato immobiliare in genere negli ultimi anni è sostanzialmente in difficoltà, con presenza

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

di discreta disponibilità sul mercato di immobili a destinazione produttiva, dopo un esame dei prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona e dopo l'assunzione di informazioni relative ad immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, assunte tutte le necessarie informazioni, lo scrivente stima che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto sia il seguente:

LOTTO N. 3: Compendio immobiliare caratterizzato da un fabbricato a destinazione laboratorio / magazzino comprensivo di scoperto esterno pertinenza esclusiva, ubicato a Farra di Soligo in via Cal della Madonna, 53 avente una la superficie commerciale dell'intero fabbricato (piano terra + piano primo) è pari a 2.311 mq.

In dettaglio:

- <u>Fabbricato a destinazione laboratorio / magazzino (mapp. n. 1081):</u>	
Superficie commerciale mq 2.311 a 250 €/mq:	€ 577.750,00
- <u>Area scoperta esterna pertinenza esclusiva (mapp. n. 1081):</u>	
Superficie catastale 2.764 mq a 15 €/mq:	€ 41.460,00
- <u>Area scoperta agricola (mapp. n. 1212):</u>	
Superficie catastale 400 mq a 8 €/mq:	€ 3.200,00
- <u>Spese necessarie per il ripristino dello stato legittimato e la regolarizzazione delle difformità</u>	€ - 44.500,00
TOTALE DI STIMA:	€ 577.910,00
TOTALE DI STIMA ARROTONDATO:	€ 578.000,00

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

Su specifica indicazione da parte della curatela, viene fornito in seguito anche il valore di vendita forzata dell'immobile.

La particolare situazione del mercato immobiliare, che, nell'ultimo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione a causa della crisi economica ed in presenza di una cospicua disponibilità sul mercato di fabbricati di ogni genere, nonché le modalità di conferimento attraverso procedura competitiva giudiziaria, impongono, a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta. Nel caso in oggetto in considerazione delle indagini

**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

condotte e delle criticità descritte in perizia, lo scrivente ritiene pertanto di poter proporre, all'attenzione dell'ill.mo Giudice, i seguenti valori da porre a base d'asta per l'intero lotto, derivati dall'adozione di un coefficiente riduttivo del 15% da applicarsi al valore dell'intero lotto immobiliare. Si riporta pertanto in seguito il ricalcolo attraverso la riduzione percentuale menzionata:

Valore unità immobiliare: (€ 622.410,00 * 0,85) € 529.048,50

A detrarre:

(Lo scrivente precisa che gli importi che verranno esposti, sono stati proposti secondo un criterio forfettario – valore congruo di mercato - e quindi hanno carattere meramente indicativo e non vincolante).

- Costi per la messa in pristino dello stato dei luoghi con demolizione delle opere difformi e oneri professionali per la definizione della pratica edilizia in sanatoria e per l'aggiornamento della planimetria catastale: costi quantificabili, in via forfettaria, in € 44.500,00.

TOTALE COMPLESSIVO DI STIMA: € 484.548,50

TOTALE COMPLESSIVO ARROTONDATO: € 484.000,00

6 - RIEPILOGO

Si riporta in seguito il riepilogo dei valori di stima attribuiti agli immobili oggetto di disamina:

- **LOTTO N.2** – Compendio immobiliare caratterizzato da un fabbricato a destinazione industriale/artigianale comprensivo di scoperto esterno pertinenza esclusiva, ubicato a Farra di Soligo in via Cal della Madonna, 61:

TOTALE DI STIMA (A): € 1.278.000,00

VALORE DI VENDITA FORZATA (B): € 1.085.000,00

- **LOTTO N.3** – Compendio immobiliare caratterizzato da un fabbricato a destinazione laboratorio / magazzino comprensivo di scoperto esterno pertinenza esclusiva, ubicato a Farra di Soligo in via Cal della Madonna, 53:

TOTALE DI STIMA (C): € 578.000,00

VALORE DI VENDITA FORZATA (D): € 484.000,00

TOTALE DI STIMA COMPLESSIVO (A+C): € 1.856.000,00

VALORE DI VENDITA FORZATA COMPLESSIVO (B+D): € 1.569.000,00

7 - ELENCO ALLEGATI**PER TUTTI I LOTTI**

Allegato "A" – visura catastale per soggetto;

Allegato "B" – copia contratto di locazione;

Allegato "C" – elenco note conservatoria e nota di trascrizione del fallimento;

PER LOTTO N.2

Allegato L02 - 01 _ estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali;

Allegato L02 - 02 _ visura catastale storica e note di trascrizione;

Allegato L02 - 03 _ certificati di agibilità;

PER LOTTO N.3

Allegato L03 - 01 _ estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali;

Allegato L03 - 02 _ visura catastale storica e note di trascrizione;

Allegato L03 - 03 _ note conservatoria;

Allegato L03 - 04 _ certificato di agibilità;

*** *** *** *** *** *** *

Treviso, lì 18.5.2023

IL PERITO

Ing. Marco Battilana



**STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel**

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com