
TRIBUNALE DI TREVISO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

RG 9/2023

PERIZIA DI STIMA

Porzione di capannone sita in via Gorizia, 80 – San Biagio di Callalta (TV), con alcune porzioni di terreno limitrofe site nel comune di Silea (TV)

G.D.

dott. Bruno Casciarri



Curatore:

dott. Pierantonio Biasotto

Treviso, 20 aprile 2023



Professionista certificato in conformità
alla norma UNI 11558:
VALUTATORE IMMOBILIARE

INDICE

1	PREMESSA	3
2	LE OPERAZIONI PERITALI	4
2.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	4
2.1.1	INTRODUZIONE	4
2.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	5
2.1.3	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	5
2.1.4	NOTE AGGIUNTIVE.....	8
2.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	8
2.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI.....	8
2.2.2	ABUSI EDILIZI.....	10
2.2.3	CONGRUITA' CATASTALE.....	11
2.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	11
2.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	12
2.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	18
2.6	STIMA IMMOBILI.....	18
2.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	18
2.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA.....	21
2.6.3	FONTI DI INFORMAZIONE.....	21
2.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	22
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	23
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	23

ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE ESTRATTA C/O UFFICIO TECNICO COMUNALE

ALLEGATO 2: ISPEZIONE C/O AGENZIA DEL TERRITORIO – PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI

ALLEGATO 3: DOCUMENTAZIONE VERIFICA ISCRIZIONE E TRASCRIZIONI

ALLEGATO 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Andrea Nicoletti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° 2603, è stato incaricato dal Curatore, dott. Pierantonio Biasotto, della redazione di perizia di stima dei beni immobili indicati di seguito:

- Porzione di capannone sita in via Gorizia, 80 – San Biagio di Callalta (TV), con alcune porzioni di terreno limitrofe site nel comune di Silea (TV).

I sopralluoghi c/o gli immobili sono stati effettuati nel mese di marzo 2023 e ci si riferisce quindi allo stato di fatto rilevato in loco.

Si precisa inoltre che nella presente stima non sono stati considerati gli eventuali beni mobili presenti all'interno degli immobili oggetto di stima.

Non è consentito copiare, alterare, distribuire, pubblicare o utilizzare per qualsiasi uso anche commerciale i contenuti del presente documento, comprensivi degli allegati descritti nell'indice, senza autorizzazione specifica della proprietà e/o dei locatari degli immobili.

2 LE OPERAZIONI PERITALI

2.1 **INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

2.1.1 INTRODUZIONE

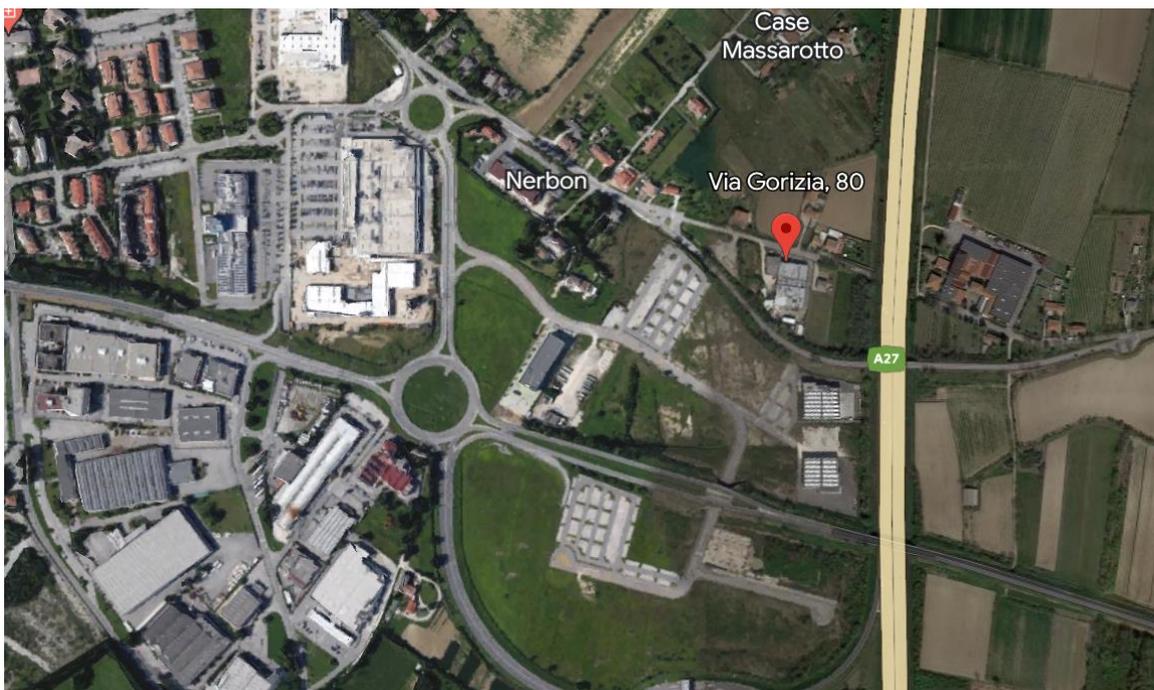
Il bene oggetto di stima è una porzione di capannone con annessi uffici ed area eterna, sita in via Gorizia, 80 – San Biagio di Callalta (TV).

Il fabbricato, che si sviluppa su un unico piano fuori terra, è stato realizzato a partire dagli anni settanta con successive modiche ed integrazioni e si presenta in scadenti condizioni di manutenzione e con finiture tipiche dell'epoca di realizzazione.

Sono altresì presenti alcune porzioni di terreno limitrofe ma site nel comune di Silea (TV) e con destinazione parcheggio.

I beni oggetto di stima sono indicati nelle planimetrie seguenti:





FOTOGRAMMETRICO

2.1.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

I beni oggetto della presente stima sono identificati c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE - ufficio catasto, come di seguito indicato:

Comune di SAN BIAGIO DI CALLALTA - Catasto fabbricati - SEZ. G - via Gorizia:

Fg. 10 Mn. 89 subb. 12,13- P.T	cat. D/1	Capannone
Fg. 10 Mn. 187 subb. 4,5- P.T	cat. D/1	Capannone

Comune di SILEA - Catasto terreni:

Fg. 9 Mn. 845	SEMIN ARBOR	sup. 205 mq
Fg. 9 Mn. 849	SEMIN ARBOR	sup. 192 mq
Fg. 9 Mn. 1321	SEMIN ARBOR	sup. 2260 mq

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

2.1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

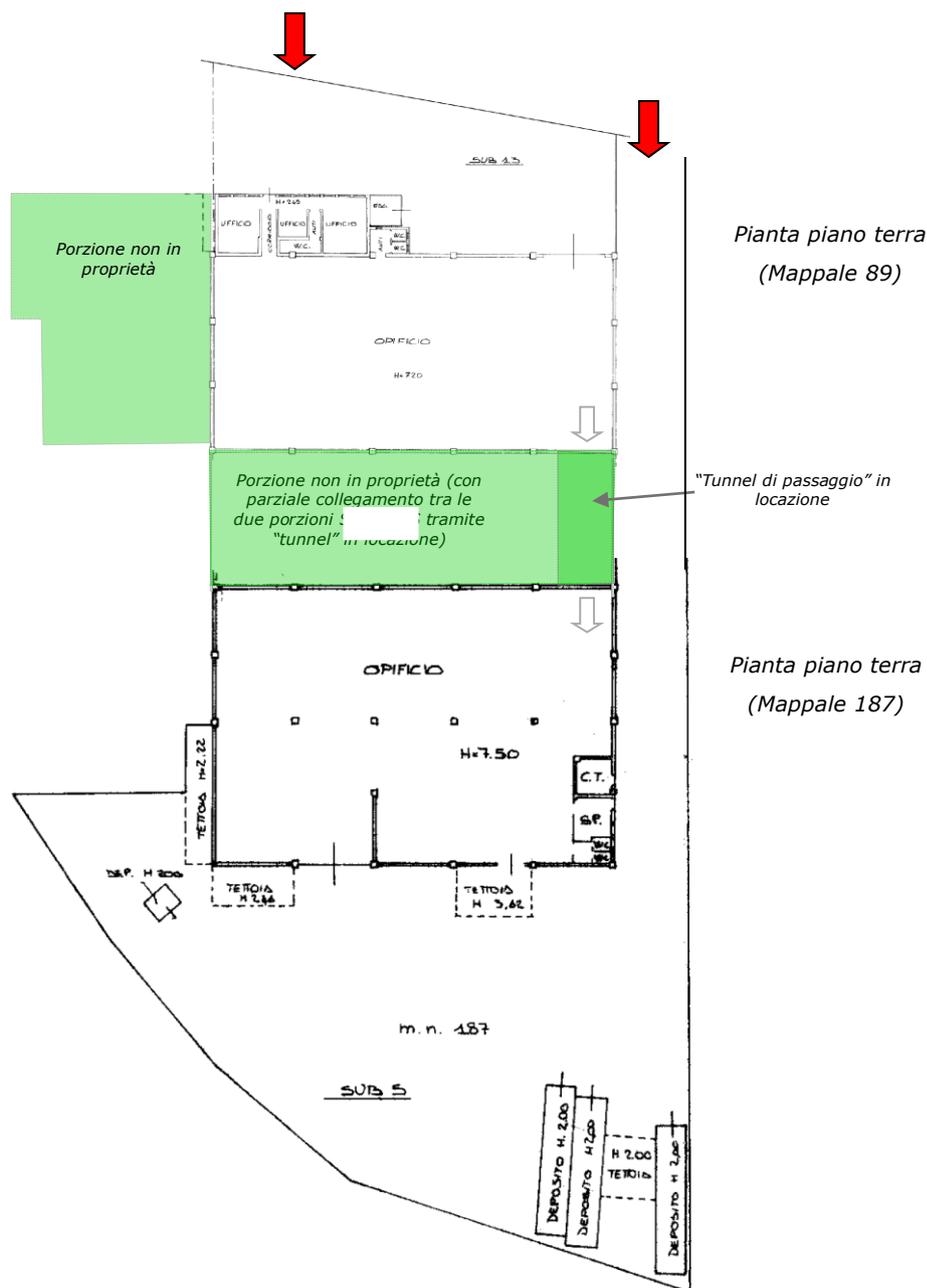
L'accesso all'immobile avviene direttamente da via Gorizia attraverso un ingresso pedonale ed uno carraio.

L'area esterna pertinenziale, è in parte pavimentata ed in parte a verde.

Dal punto di vista costruttivo il bene oggetto di stima è presumibilmente caratterizzato da fondazioni in cemento armato, struttura in cemento armato (anche precompresso)/muratura, solaio e copertura in cemento armato (anche precompresso).

Per quanto riguarda il layout distributivo, il bene oggetto di stima è composto da più locali con varia destinazione produttiva oltre ad una limitata porzione ad uso uffici. Si segnala la presenza di un "tunnel" di collegamento tra le due porzioni identificate come Mappali 89 e 187, di proprietà di terzi ed attualmente concesso in locazione come indicato al paragrafo 2.3. Si evidenzia inoltre la presenza di alcuni manufatti/costruzioni nell'area esterna.

Si riporta di seguito la composizione indicativa delle planimetrie catastali dell'immobile oggetto di stima:



Composizione planimetrie catastali - Piano terra

Complessivamente l'immobile si presenta in scadente stato di manutenzione con finiture e soluzioni tecnologiche tipiche dell'epoca di realizzazione.

Si segnala la presenza di danneggiamenti, ammaloramenti ed infiltrazioni, anche di rilievo, in alcune aree del fabbricato.

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

Le pavimentazioni sono in ceramica di qualità e tipologia standard per l'epoca di realizzazione per la zona uffici, in calcestruzzo con spolvero al quarzo per la parte capannone.

Gli infissi sono metallici.

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

L'impianto di riscaldamento/produzione vapore comprende una caldaia a metano in scadenti condizioni di manutenzione.

Non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che non è stato possibile visionare alcun attestato di prestazione energetica. Considerate quindi la consistenza e l'esposizione dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica di elevata entità e che appartenga quindi ad una delle classi meno performanti sotto il profilo del risparmio energetico.

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

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

- 1.335,40 mq per la porzione opificio/capannone;
- 66,50 mq per la porzione uffici.

Per quanto invece riguarda i terreni ubicati nel comune di Silea, con riferimento al certificato di Destinazione Urbanistica riportato in ALLEGATO 1, si evidenzia la seguente destinazione urbanistica:

Piano di Assetto del Territorio – i terreni sono classificati come di seguito indicato:

- *Ambiti di Urbanizzazione Consolidata ai sensi dell'articolo 2 della L.R. 14/2017: Foglio 9, Mn. 845 - 849 - 1321, disciplinati dall'art. 3 delle NT della Variante n. 1 al PAT di adeguamento alla L.R. 14/2017;*
- *Parco Urbano dello Storga (art.28 N.T. del PTCP): Foglio 9, Mn. 845 - 849 - 1321, disciplinato dall'articolo 12 delle NTA;*
- *Rispetto stradale - D.Lgs.285/1992 - Circ.6/98 L.R.21/98: Foglio 9, Mn. 845 - 849 - 1321 parte, disciplinato dall'articolo 13 delle NTA;*
- *Aree idonee a condizione di tipo "a": Foglio 9, Mn. 845 - 849 - 1321, disciplinate dall'art. 20 delle NTA;*
- *ATO I.3 "Produttivo - Commerciale Silea": Foglio 9, Mn. 845 - 849 - 1321, disciplinata dall'art. 40 delle NTA;*
- *Aree di urbanizzazione consolidata: Foglio 9, Mn. 845 - 849 - 1321, disciplinate dall'art. 25 delle NTA;*

-
- Vincolo sismico - Zona 3 intero territorio comunale O.P.C.M. 3519/2006, D.M. 14.01.2008, D.G.R. 244/2021: Foglio 9, Mn. 845 - 849 - 1321, disciplinato dall'art. 10 delle NTA.

Piano degli Interventi – i terreni sono classificati come di seguito indicato:

- Fascia di rispetto stradale: Foglio 9, Mn. 845 - 849 - 1321 parte, disciplinata dall'art. 50 delle NTO;
- ZTO Fd/8 "a parcheggio": Foglio 9, Mn. 845 - 849 - 1321, disciplinata dall'articolo 45 delle NTO;
- Ostacoli alla navigazione aerea (aeroporto "A. Canova" di Treviso) - Quota massima di 161,00 ms.l.m (intero territorio comunale): Foglio 9, Mn. 845 - 849 - 1321, disciplinati dall'art. 54 delle NTO;
- Pericoli per la navigazione aerea (aeroporto "A. Canova" di Treviso) - Area di incompatibilità
- assoluta per l'installazione di impianti eolici: Foglio 9, Mn. 845 - 849 - 1321, disciplinati dall'art. 54 delle NTO.

Da quanto indicato i terreni hanno destinazione "a parcheggio".

Si rileva la presenza di un serbatoio GPL con relativa recinzione nell'area, di cui non è stato possibile rinvenire informazioni di dettaglio.

La superficie catastale complessiva dei terreni è pari a 2.657,00 mq.

2.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

In considerazione della vetustà degli immobili precedentemente descritti, non sono state nella presente perizia considerate problematiche e costi legati alla eventuale presenza di inquinamenti e/o inquinanti dei terreni e/o presenza di materiali inquinanti su ogni altra porzione del fabbricato (si citano al solo titolo esemplificativo e non esaustivo, gli isolanti, le murature, le coperture ecc.), e quindi della necessità di procedere ad una bonifica degli stessi. Tali aspetti risultano infatti ad oggi difficilmente quantificabili senza specifiche analisi di tipo ambientale/chimico finalizzate ad esempio alla valutazione dell'eventuale contaminazione del sottosuolo, delle acque di falda e/o della presenza di materiali contenenti amianto. Tali indagini e sondaggi non si sono quindi eseguite in considerazione della tipologia/modalità richieste per la redazione della presente perizia.

Si segnala al solo titolo esemplificativo e non esaustivo, la probabile presenza di copertura realizzata con elementi contenenti amianto. Tale condizione sarà tenuta in considerazione nella valutazione unitaria indicata al successivo paragrafo 2.2.4.

Si segnala inoltre la presenza di rifiuti, materiali scaduti e/o non utilizzabili in elevata quantità: la presente valutazione non considera le attività/costi di raccolta, trasporto e smaltimento di tali materiali, attività che esula dalla presente valutazione.

2.2 **VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

2.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- permesso di costruire n 3 del 09/01/2004 per installazione di serbatoio GPL interrato;
- Denuncia di inizio attività del 18/10/2006 manutenzione straordinaria e opere interne su porzione di fabbricato ad uso artigianale/industriale;
- Denuncia di inizio attività del 16/11/1998 per opere interne spogliatoi ed uffici;

-
- concessione edilizia n 211 del 12/07/1999 per sanatoria per modifiche prospettiche su fabbricato ad uso artigianale;
 - Ampliamento fabbricato artigianale: comunicazione di richiesta integrazioni prot n 13722 29/08/1996, Domanda di concessione edilizia 03/08/1995,
 - concessione edilizia in sanatoria n 131 del 16/07/1997 per installazione di box prefabbricati e container con sovrastante tettoia, ampliamento degli uffici e servizi igienici, costruzione di tettoie e impianti tecnologici;
 - permesso di agibilità in sanatoria del 16/07/1997 per la pratica n 131;
 - sanatoria di pertinenze non autonomamente utilizzabili: richiesta di concessione edilizia in sanatoria prot n 8776 del 04/06/1994, Comunicazione di richiesta integrazioni prot n 8776 15/07/1994;
 - Sanatoria ampliamento edificio artigianale ai sensi dell'art.97 L.R. 61/85: Richiesta di concessione edilizia in sanatoria prot n 8775 04/06/1994, Comunicazione di richiesta integrazioni prot n 8775 16/07/1994;
 - Autorizzazione n A9300039 del 19/03/1993 per Costruzione piazzola e relativa recinzione
 - ampliamento e ristrutturazione fabbricato artigianale: Comunicazione del tecnico incaricato prot n 6611 29/04/1994, Comunicazione di richiesta integrazioni prot n 16734 14/01/1993;
 - Autorizzazione n 72_91 del 14/05/1991 per Costruzione di recinzione;
 - Autorizzazione n 159_89 del 13/10/1989 per Costruzione di recinzione;
 - autorizzazione allo scarico Decreto Provincia n 1092_2000 del 06/10/2000 per installazione impianto depurazione acque;
 - Autorizzazione n 177_89 del 15/12/1989 per installazione box in vetro e alluminio
 - certificato di abitabilità n 222-89 del 04/07/1994,
 - concessione edilizia n 87 27/03/1990,
 - concessione edilizia n 267 del 02/08/1990 per ampliamento e ristrutturazione di fabbricato artigianale
 - concessione edilizia n 105 del 24/04/1985 per variante per modifica della destinazione d'uso (ricavo nuovo laboratorio);
 - permesso di agibilità n 323_84 24/05/1985;
 - concessione edilizia n 58 del 25/03/1985 per costruzione di officina meccanica - variante in corso d'opera;
 - concessione edilizia n 105 del 30/06/1981 per costruzione recinzione (fronte strada);
 - licenza edilizia 169_74 del 25/07/1974 per costruzione capannone ad uso opificio artigianale;
 - voltura della licenza edilizia n 169_74 27/05/1980;
 - licenza di agibilità del 30/08/1980;
 - licenza di agibilità parziale con planimetria del 17/04/1982;
 - licenza di agibilità ditta del 26/08/1981.

Si evidenzia comunque che per i beni oggetto di stima non è stato possibile estrarre in maniera completa le pratiche edilizie volte a definirne la situazione di regolarità edilizio-urbanistica, a causa della vetustà dei beni stessi e della presenza di sovrapposte pratiche edilizie, molte non concluse e/o portate a termine con esito positivo. In tali circostanze quanto indicato dovrà essere verificato con i tecnici comunali in sede di presentazione di nuova pratica edilizia, attività che esula dalla presente perizia.

2.2.2 ABUSI EDILIZI

Da quanto verificato, si è rilevato quanto segue:

- **Presenza di alcune porzioni con aumenti di volume/superficie non concessionati** (si cita al solo titolo esemplificativo alcune porzioni/manufatti esterni al fabbricato).

Si dovrà quindi procedere alla redazione di idonea pratica edilizia in sanatoria per sanare tali difformità ed alla demolizione con ripristino di eventuali difformità non sanabili. Sono quindi valutati i costi ed oneri per pratiche edilizie, rilievi, collaudi, accatastamenti, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed approvazioni di enti terzi, imprevisti ed eventuali lavorazioni richieste ed in generale quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie in ottemperanza a quanto richiesto dalla normativa vigente.

- **Presenza di alcune difformità di layout interno** (si cita al solo titolo esemplificativo la presenza di alcune differenze di disposizione delle pareti nella zona uffici).

Si dovrà quindi procedere alla redazione di idonea pratica edilizia in sanatoria per sanare tali difformità ed alla demolizione con ripristino di eventuali difformità non sanabili. Sono quindi valutati i costi ed oneri per pratiche edilizie, rilievi, collaudi, accatastamenti, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, accatastamenti, pareri ed approvazioni di enti terzi, imprevisti ed eventuali lavorazioni richieste ed in generale quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie in ottemperanza a quanto richiesto dalla normativa vigente.

- **Presenza di alcune difformità prospettiche** (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la presenza di alcune differenti finestrate).

Si dovrà quindi procedere alla redazione di idonea pratica edilizia in sanatoria per sanare tali difformità ed alla demolizione con ripristino di eventuali difformità non sanabili. Sono quindi valutati i costi ed oneri per pratiche edilizie, rilievi, collaudi, accatastamenti, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed approvazioni di enti terzi, imprevisti ed eventuali lavorazioni richieste ed in generale quant'altro necessario per

l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie in ottemperanza a quanto richiesto dalla normativa vigente.

- **Assenza di agibilità** almeno parziale per alcune aree del fabbricato.

Si dovrà quindi procedere con quanto necessario per finalizzare e concludere la pratica ed eventualmente alla richiesta di nuova agibilità comprensiva di costi ed oneri per pratiche edilizie, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed approvazioni di enti terzi, esecuzione e coordinamento delle eventuali lavorazioni richieste, direzione dei lavori, ottenimento dichiarazioni e certificazioni degli impianti, imprevisti e quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e per quant'altro richiesto dalla normativa vigente.

L'importo complessivo stimato per le attività e lavorazioni sopra descritte, comprensivo dei costi per la sicurezza, è stimato pari a 65.300,00 €. Tale importo sarà utilizzato al paragrafo 2.6.4 per la stima dell'unità.

Si evidenzia che per i beni oggetto di stima non è stato possibile estrarre in maniera completa le pratiche edilizie volte a definirne la situazione di regolarità edilizio-urbanistica, a causa della vetustà dei beni stessi e della presenza di sovrapposte pratiche edilizie, molte non concluse e/o portate a termine con esito positivo. In tali circostanze quanto indicato dovrà essere verificato con i tecnici comunali in sede di presentazione di nuova pratica edilizia, attività che esula dalla presente perizia.

Si segnala infine, al solo titolo illustrativo, la potenziale presenza di difformità nelle altezze interne dei fabbricati, frutto probabilmente di differenti valutazioni in merito alla definizione dell'altezza (ad esempio, si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo l'indicazione/rilievo delle altezze sottotrave o sotto copertura).

2.2.3 CONGRUITA' CATASTALE

Da quanto rilevato e dalla presa visione delle mappe e planimetrie catastali, si evince una generale conformità tra la rappresentazione grafica delle medesime e lo stato dei luoghi, ad esclusione di quanto eventualmente indicato al paragrafo precedente come abuso edilizio e/o di quanto rilevabile esclusivamente a mezzo di rilievo strumentale in sito.

Si precisa comunque essere necessario un aggiornamento catastale con riferimento al Mn.243 al Catasto fabbricati che deve essere soppresso perché e già risulta già unito al Mn.187 in data 03.05.1996 e per la definizione del "tunnel" di collegamento tra le due porzioni di proprietà.

Il costo di tali attività si considera ricompreso nei costi indicati al paragrafo precedente.

2.3 **VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Attualmente gli immobili sono liberi e non occupati.

Sono altresì presenti materiali, arredi ed attrezzature all'interno dei beni oggetto di stima.

Si evidenzia inoltre, su indicazione del curatore, la presenza di un contratto di locazione tra il Signor _____ nato _____ il _____ e la ditta _____ per la porzione di unità immobiliare sita in Comune di S. Biagio di Callalta sez. G foglio 10° mappale n° 89 individuata dalla planimetria catastale presentata il 26/07/1988 al n° 24642 di protocollo: in particolare trattasi di corridoio di larghezza ml. 4,00 di superficie mq. 44,00 a congiunzione della proprietà della ditta _____ medesima.

La locazione avrà la durata di anni 10 a partire dal 01/05/89, il canone di locazione viene fissato in Lire 2.640.000 annue, per sola pigione.

Le spese per prestazioni accessorie, riscaldamento, energia elettrica, sono a carico del conduttore.

Le parti convengono che il canone di affitto, da pagarsi presso il domicilio del locatore, sia pagato mensilmente ed anticipatamente entro il giorno 10 di ogni mese.

Le parti convengono che il canone di locazione sia aggiornato annualmente su richiesta del locatore per eventuali variazioni del potere di acquisto della lira. Tale aggiornamento avverrà secondo quanto previsto dall'art. 32 della legge 27/07/1978 n° 392.

Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per il periodo di 10 anni, e così di seguito, qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo di lettera raccomandata spedita almeno 12 mesi prima della scadenza della locazione, e salvo recesso da comunicarsi da parte del conduttore, nei termini e modalità previsti dall'art. 27 L. 27/07/ 1978 n° 392.

La locazione è ad uso esclusivo di lavorazione del vetro ed affini, è vietato al conduttore di mutare tale uso, di sublocare o cedere il locale, anche gratuitamente, senza permesso scritto del locatore.

Si precisa che per tale contratto non è stato possibile reperire la registrazione e comunque, in considerazione della datazione e specificità dello stesso, si evidenzia la sua potenziale non validità dello stesso che comporta quindi la divisione dei beni oggetto di stima in due porzioni non comunicanti internamente e la necessità di eseguire alcune lavorazioni di "chiusura" di tale attuale collegamento. Tale condizione sarà tenuta in considerazione nella valutazione unitaria indicata al successivo paragrafo 2.2.4.

2.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVO AI SEGUENTI IMMOBILI:

Comune di SAN BIAGIO DI CALLALTA

Sezione G – Foglio 10

Catasto Fabbricati:

Mn.243 (ex 89 sub.10 ex 89 sub.1);

N.B. il Mn.243 al catasto terreni risulta unito al Mn.187 ed in mappa è inesistente;

VISURA AGGIORNATA AL 21.02.2023;

-Permuta a rogito Notaio in data 10.04.1995 Rep.n.42753, registrato a Treviso il 21.04.1995 al n.2392 e trascritto a Treviso il 05.05.1995 ai nn.12098/8796;
Con il quale la società a titolo di permuta al (bene personale) che accetta il seguente Immobile:

Comune di SAN BIAGIO DI CALLALTA – Sezione G – Foglio 10

Mn.237 – Via Gorizia – Area Urbana, denuncia di variazione del 24.03.1995 Prot.n.2099;

sul seguente terreno:

Mn.237 (ex 187/b) – Sup.ha.0.00.24;

Valore £.800.000.=

Ed in cambio a titolo di permuta il (bene personale) cede alla

. che acquista il seguente Immobile:

Comune di SAN BIAGIO DI CALLALTA – Sezione G – Foglio 10

Mn.243 – Via Gorizia – Area Urbana, denuncia di variazione del 24.03.1995 Prot.n.2097;

sul seguente terreno:

Mn.243 (ex 89/b) – Sup.ha.0.00.94;

Valore £.2.000.000.=

La società paga un conguaglio di £.1.200.000.=

1)

Sede in San Biagio di Callalta;

ISCRIZIONI:

-Contratto di Mutuo Iscritto a Treviso il 28.12.1999 ai nn.45857/10100;

Con Cancellazione Totale eseguita il 18.01.2016, comunicazione n.262 del 15.01.2016;

-Contratto di Mutuo Iscritto a Treviso il 24.04.2003 ai nn.16608/3791;

Con Cancellazione Totale eseguita il 24.06.2010, comunicazione n.3440 del 24.06.2010;

TRASC.CONTRO:

-Sentenza Apertura Liquidazione Giudiziale trascritta a Treviso il 15.02.2023 ai nn.5568/3984;

- QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVO AI SEGUENTI IMMOBILI:

Comune di SAN BIAGIO DI CALLALTA

Sezione G – Foglio 10

M.li 89 sub.12 – 13 graffati;

VISURA AGGIORNATA AL 21.02.2023;

-Atto di Deroga di distanza dai confini con Atto autenticato nelle firme in data 04.12.1992 Rep.n.33555 Notaio _____, registrato a Treviso il 18.12.1992 al n.4002 Privati e trascritto a Treviso il 21.12.1992 ai nn.32139/24323;

Con il quale il _____ costituisce a carico del Mn.89 Comune di San Biagio di Callalta Sez.G – Fg.10 di sua proprietà ed a favore del Mn.187 della _____ che accetta servitù affinché sul Mn.187 si possa costruire ad una distanza inferiore a quella legale.

Prezzo £.100.000.=

-Compravendita autenticata nelle firme in data 06.10.1997 Rep.n.77258 e trascritto a Treviso il 11.10.1997 ai nn.29935/21450;

Con il quale _____ vende alla _____ che acquista per il prezzo di £.11.000.000.= i seguenti Immobili:

Comune di SAN BIAGIO DI CALLALTA – Foglio 10

M.li 89 sub.12 – 13 graffati – Via Gorizia n.80 – P.T- cat.D/1 – R.C.£.9.270.000.=

In forza di denuncia di accatastamento presentata il 16.06.1997 Prot.n.B00367/97 Prot.;

N.B. Nel Titolo non hanno indicato la Seizone G;

-Nota di Rettifica trascritta a Treviso il 25.11.2015 ai nn.34529/24298,

la quale rettifica la precedente trascritta il 11.10.1997 ai nn.29935/21450, nella quale per errore è stata omessa la sezione urbana G;

1)

Sede in San Biagio di Callalta;

ISCRIZIONI:

-Contratto di Mutuo Iscritto a Treviso il 28.12.1999 ai nn.45857/10100;

Con Cancellazione Totale eseguita il 18.01.2016, comunicazione n.262 del 15.01.2016;

-Contratto di Mutuo Iscritto a Treviso il 24.04.2003 ai nn.16608/3791;

Con Cancellazione Totale eseguita il 24.06.2010, comunicazione n.3440 del 24.06.2010;

TRASC.CONTRO:

-Sentenza Apertura Liquidazione Giudiziale trascritta a Treviso il 15.02.2023 ai nn.5568/3984;

- QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVO AI SEGUENTI IMMOBILI:

Comune di SAN BIAGIO DI CALLALTA – Sezione G – Foglio 10

M.li 187 sub.4-5 (ex M.li 187 sub.2 – 3 ex Mn.187 sub.1);

fabbricato eretto sul seguente terreno:

Foglio 57

Mn.187 – Ente Urbano – Sup.ha.0.25.40;

deriva dalla fusione dei seguenti terreni:

Mn.187 – Sup.ha.0.24.46;

Mn.243 – Sup.ha.0.00.94;

VISURA AGGIORNATA AL 21.02.2023;

-Compravendita a rogito Notaio in data 11.04.1986 Rep.n.3860, registrato a Treviso il 24.04.1986 al n.3381 Mod. 71 M Pubblici e trascritto a Treviso il 02.05.1986 ai nn.9686/7690;

Con il quale la società vende e trasferisce la piena proprietà alla che acquista per il prezzo di £.180.000.000.= i seguenti

Immobili:

Comune di SAN BIAGIO DI CALLALTA – Sezione G – Foglio 10

Mn.187 (ex 89/b) – Sup.ha.0.24.70;

N.C.E.U.

Sezione G – Foglio 10

Mn.187 sub.1 – Via Gorizia – Area Scoperta di mnq.1.874;

Mn.187 sub.2 – Via Gorizia – cat.D/1 – P.T;

Prezzo £.180.000.000.= di cui £.114.000.000.= vengono pagati con accollo di Mutuo iscritta il 23.09.1981 ai nn.22480/1870 (con Annotamento di Cancellazione Totale annotato il 11.07.1990 al n.2456);

1)-

Sede in San Biagio di Callalta o sede in Silea;

ISCRIZIONI:

-Ipoteca Iscritta a Treviso il 22.09.1986 ai nn.19935/2355;

Con Annotamento di CANCELLAZIONE TOTALE annotato il 23.01.1995 al n.208;

TRASC.CONTRO:

-Atto di Deroga di Distanza dai confini autenticato nelle firme in data 13.01.1989
Rep.n.15401 Notaio _____ , registrato a Treviso il 27.01.1989 al n.598 Privati e
trascritto a Treviso il 02.02.1989 ai nn.3321/2569;

Con il quale il _____ vincola a favore dei suoi confinanti e precisamente
la società _____ il terreno di sua proprietà Mn.156 del
Comune di San Biagio di Callalta Sez.G – Fg.10.

Le parti dichiarano che tale vincolo a favore della società

viene costituito solamente a scopo edificatorio, al fine cioè di consentire
l'ampliamento del fabbricato esistente sul Mn.187 Comune di San Biagio di Callalta –
Sez.G – Fg.10, a distanza inferiore a quella legale rispetto alla linea di confine.

Prezzo £.100.000.=

-Atto di Deroga di distanza dai confini con Atto autenticato nelle firme in data 04.12.1992
Rep.n.33555 Notaio _____ , registrato a Treviso il 18.12.1992 al n.4002 Privati
e trascritto a Treviso il 21.12.1992 ai nn.32139/24323;

Con il quale il _____ costituisce a carico del Mn.89 Comune di San Biagio di
Callalta Sez.G – Fg.10 di sua proprietà ed a favore del Mn.187 della _____
che accetta servitù affinché sul Mn.187 si possa costruire ad una
distanza inferiore a quella legale.

Prezzo £.100.000.=

-Trasformazione di Società a rogito Notaio _____ in data 08.01.1993
Rep.n.27868 e trascritto a Treviso il 26.10.1994 ai nn.26568/19563;

Con il quale la società _____ varia la denominazione in

2).

sede in San Biagio di Callalta;

ISCRIZIONI:

-Contratto di Mutuo Iscritto a Treviso il 16.11.1994 ai nn.28440/4696;

Con Annotamento di CANCELLAZIONE TOTALE annotato il 01.03.2000 al n.1042;

-Contratto di Mutuo Iscritto a Treviso il 28.12.1999 ai nn.45857/10100;

Con Cancellazione Totale eseguita il 18.01.2016, comunicazione n.262 del 15.01.2016;

-Contratto di Mutuo Iscritto a Treviso il 24.04.2003 ai nn.16608/3791;

Con Cancellazione Totale eseguita il 24.06.2010, comunicazione n.3440 del 24.06.2010;

TRASC.CONTRO:

-Sentenza Apertura Liquidazione Giudiziale trascritta a Treviso il 15.02.2023 ai nn.5568/3984;

- QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVO AI SEGUENTI IMMOBILI:

Comune di SILEA – Foglio 9

Mn. 845 – Sup.ha.0.02.05;

Mn. 849 – Sup.ha.0.01.92;

Mn.1321 (ex 847 ex 307) – Sup.ha.0.22.60;

VISURA AGGIORNATA AL 21.02.2023;

-Compravendita a rogito Notaio in data 10.04.1995 Rep.n.42752, registrato a Treviso il 21.04.1995 al n.2391 e trascritto a Treviso il 05.05.1995 ai nn.12099/8797;

Con il quale il : vende alla che acquista per il prezzo di €15.000.000.= i seguenti immobili:

Comune di SILEA – Foglio 9

Mn.845 (ex 28/a) – Sup.ha.0.02.05;

Mn.847 (ex 307/a) – Sup.ha.0.23.13;

Mn.849 (ex 310/a) – Sup.ha.0.01.92;

1)

sede in San Biagio di Callalta;

ISCRIZIONI:

-Contratto di Mutuo Iscritto a Treviso il 24.04.2003 ai nn.16608/3791;

Con Cancellazione Totale eseguita il 24.06.2010, comunicazione n.3440 del 24.06.2010;

TRASC.CONTRO:

-Contratto di Cessione del Segretario Generale del Comune di Silea in data 24.06.2009 Rep.n.5482 e trascritto a Treviso il 24.07.2009 ai nn.28794/17656;

Con il quale la , cede al Comune di Silea che accetta il seguente Immobile:

Comune di SILEA – Foglio 9

Mn.1320 (ex 847/a) – Sup.ha.0.00.53;

Valore €.100,00;

-Sentenza Apertura Liquidazione Giudiziale trascritta a Treviso il 15.02.2023 ai nn.5568/3984;

2.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Sulla base di quanto indicato al paragrafo precedente, si conclude che _____ con sede in San Biagio di Callalta è proprietarie dei beni indicati al paragrafo 2.1.2.

2.6 STIMA IMMOBILI

2.6.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

La metodologia estimativa rappresenta l'insieme delle tecniche e degli strumenti attraverso cui si formula il giudizio di stima.

Si premette che le seguenti valutazioni sono state condotte in assenza di ipoteche e/o limitazioni.

In generale, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene sono sostanzialmente due tipi:

- **metodologia diretta:** è basata sulla comparazione, ed è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.
Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:
 - che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
 - che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
 - che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
 - che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;

-
- che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche modo valutabili e quantificabili le differenze.
 - **metodologie indirette:** sono attuate attraverso procedimenti analitici e si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di seguito indicati) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:

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

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di sfritto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrimposte e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima. È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

- Valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; il valore ricercato sarà quindi definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato.

Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

-
- Valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

- Valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarietà.

Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

- Costo di produzione: la determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.

Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

L'utilizzo dell'una o dell'altra tipologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

2.6.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

A seguito delle considerazioni sviluppate nel paragrafo precedente, per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima si procederà all'utilizzo del procedimento diretto comparativo.

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili.

I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore dei beni con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

2.6.3 FONTI DI INFORMAZIONE

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni similari, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima;
- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc...): si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima.

2.6.4 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene, da informazioni assunte relative a recenti compravendite di immobili di simili caratteristiche e di simile ubicazione, liberi da qualsiasi gravame e limitazione, che il più probabile valore di mercato, considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

<i>Capannoni</i>	<i>170,00 - 250,00 €/mq</i>
<i>Uffici annessi al capannone</i>	<i>220,00 - 400,00 €/mq</i>
<i>Terreni "a parcheggio"</i>	<i>6,00 - 8,00 €/mq</i>

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 2.6.3.

Si precisa che i valori delle aree esterne e delle eventuali volumetrie di completamento disponibili, si considerano già ricomprese nei valori precedentemente indicati.

Inoltre i valori dei beni in parziale proprietà, in considerazione della tipologia e destinazione degli stessi, sono ricompresi nei valori precedentemente indicati.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori minimi precedentemente indicati.

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:	
Comune di SAN BIAGIO DI CALLALTA – Catasto fabbricati – SEZ. G - via Gorizia: Fg. 10 Mn. 89 subb. 12,13– P.T cat. D/1 Capannone Fg. 10 Mn. 187 subb. 4,5– P.T cat. D/1 Capannone	
Comune di SILEA - Catasto terreni: Fg. 9 Mn. 845 SEMIN ARBOR sup. 205 mq Fg. 9 Mn. 849 SEMIN ARBOR sup. 192 mq Fg. 9 Mn. 1321 SEMIN ARBOR sup. 2260 mq	

CAPANNONE E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali	1.335,4 mq	170 €/mq	€	227.018
UFFICI E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali	66,50 mq	220 €/mq	€	14.630
TERRENI - sup commerciali	2.657,0 mq	6 €/mq	€	15.942

VALORE STIMATO	€	257.590
-----------------------	----------	----------------

A tale importo vanno detratti gli oneri ed i costi per le lavorazioni ed attività indicate al paragrafo 2.2.2, stimati pari a 65.300,00 €.

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, liberi da qualsiasi gravame e descritti ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **192.200,00 € (CENTONOVANTADUEMILADUECENTOEURO)**.

VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"

Al fine di determinare il più probabile valore di liquidazione/realizzo del bene oggetto di stima, si procede ad una riduzione del valore sopra indicato in considerazione di alcuni aspetti di rilievo legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e del suo mercato nonché alla modalità e tempistica di vendita; si fa in particolare riferimento:

- **Alla specifica natura del bene:** quanto più specifico e particolare è il bene, tanto più alto sarà il deprezzamento da considerare e tanto più marcata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Il bene oggetto di stima presenta tratti di particolare specificità (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la tipologia, le dimensioni e lo stato di manutenzione) e quindi non presenta un mercato di ampiezza ed omogeneità standard.

Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.

- **Alla particolare condizione di chi vende:** quanto più "libero di contrarre" sarà il debitore tanto più basso sarà il coefficiente di deprezzamento da definire e tanto più limitata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Inoltre, dalle indicazioni ricevute, si prevede una cessione nell'ottica del breve periodo, potendo quindi contare su una limitata tempistica per la ricerca del potenziale acquirente.

Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.

Tutti gli aspetti precedentemente indicati hanno una rilevante incidenza sull'appetibilità dei beni oggetto di stima e quindi sul valore di tali beni, con una percentuale complessiva di riduzione del valore stimabile compresa tra il 22 e 30%.

Con riferimento alle valutazioni precedentemente effettuate, si considera la percentuale massima di abbattimento del valore di mercato (pari quindi al 30%).

A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, si conclude che il più probabile valore di liquidazione dei beni oggetto di stima è pari arrotondato a **134.500,00 € (CENTOTRENTAQUATTROMILACINQUECENTOEURO)**

