

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO n° 2/2020

Sentenza n° 2/2020 del 15/01/2020

Registro Fallimenti n° 147/2019

Giudice Delegato: Dr.ssa Petra Uliana

Curatore: Dott. Matteo Orlandi

PERIZIA DI STIMA DI UN CAPANNONE UBICATO IN

COMUNE DI CESSALTO (TV)

INDICE

1) <i>INCARICO</i>	Pag. 2
2) <i>ATTIVITA' SVOLTA</i>	Pag. 2
3) <i>FORMAZIONE DEI LOTTI</i>	Pag. 4
4) <i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE</i>	Pag. 5
5) <i>TITOLI DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE</i>	Pag. 6
6) <i>TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</i>	Pag. 7
6.1) <i>Le trascrizioni pregiudizievoli</i>	Pag. 7
6.2) <i>Le iscrizioni pregiudizievoli</i>	Pag. 9
6.3) <i>I vincoli</i>	Pag. 14
7) <i>AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 4) E 6)</i>	Pag. 15
8) <i>UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE</i>	Pag. 16

8.1)	<i>L'ubicazione</i>	Pag. 16
8.2)	<i>La descrizione dell'edificio</i>	Pag. 17
8.3)	<i>I dati metrici</i>	Pag. 21
8.4)	<i>La superficie omogeneizzata</i>	Pag. 21
9)	<i>LIBERTA' DELL'IMMOBILE</i>	Pag. 22
10)	<i>ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA</i>	Pag. 22
11)	<i>ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE</i>	Pag. 23
12)	<i>ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA</i>	Pag. 28
13)	<i>METODO DI STIMA</i>	Pag. 29
14)	<i>DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</i>	Pag. 30
15)	<i>ACCERTAMENTO DEL VALORE LOCATIVO</i>	Pag. 32
16)	<i>ALLEGATI</i>	Pag. 34

1) INCARICO

A seguito della sentenza di fallimento indicata in epigrafe, il Curatore del Fallimento, Matteo Orlandi - ha nominato in data 16/01/2020 il sottoscritto Geom. Biasuzzi Alessandro, con studio a Treviso in Via Barberia n° 40, quale esperto stimatore dei beni appresi alla procedura fallimentare.

2) ATTIVITA' SVOLTA

In seguito alla nomina a perito estimatore, lo scrivente ha provveduto ad avviare la propria attività, espletando i seguenti accertamenti:
- in data 20/01/2020, sono state esperite le necessarie visure

catastali con richiesta e copia dell'estratto di mappa, dell'elaborato planimetrico e delle planimetrie catastali, attraverso il portale on-line dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati;

- in data 21/01/2020, e 28/02/2020, sono state esperite le necessarie visure ipotecarie con richiesta di elenchi sintetici e successivo sviluppo di tutte le note di trascrizione ed iscrizione attraverso il portale on-line dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare;

- in data 23/01/2020 è stata effettuata una prima sommaria ricognizione della consistenza immobiliare oggetto di valutazione con scatti fotografici esterni;

- in data 23/01/2020 si è provveduto ad eseguire un accesso agli atti mediante deposito di formale richiesta presso il Comune di Cessalto con contestuale visione e ritiro della documentazione urbanistico edilizia delle pratiche edilizie;

- in data 27/01/2020, si è provveduto ad eseguire un accesso presso l'immobile, al fine di eseguire un rilievo planimetrico di dettaglio della consistenza immobiliare appresa all'attivo della Curatela del Fallimento in epigrafe, eseguendo anche un rilievo fotografico sia interno che esterno dell'immobile;

- in data 02/03/2020 è stata inoltrata, a mezzo p.e.c., un'istanza all'Agenzia delle Entrate di Treviso per l'accertamento dell'esistenza di eventuali contratti di affitto, precisando che

l'Agenzia ha risposto in data 15/05/2020.

Nel corso dei sopralluoghi è stato esaminato il contesto, in cui è inserito il bene da periziare, la singola unità immobiliare produttiva oggetto della presente procedura fallimentare, in questo caso rilevandone le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato di manutenzione, la consistenza, l'attuale utilizzo, la rispondenza sotto il profilo urbanistico, lo stato generale e quello manutentivo.

Inoltre, è stata verificata la libertà degli immobili, mediante apposite istanze inoltrate all'Agenzia delle Entrate e si sono assunte informazioni in ordine ai prezzi di mercato di immobili che, per destinazione, tipologia, caratteristiche ed ubicazione, possono essere considerati simili a quello oggetto di valutazione.

Ultimate tutte le verifiche e gli accertamenti ritenuti necessari, lo scrivente ha provveduto a redigere il presente elaborato peritale che, nelle pagine successive, si articola attraverso i paragrafi riportati nell'indice di pagina 1 della presente relazione.

3) FORMAZIONE DEI LOTTI

La proprietà immobiliare oggetto della presente relazione è da identificare in una sola unità immobiliare urbana a destinazione produttiva quasi completamente ultimata: un capannone con la relativa area scoperta pertinenziale, rimanendo "al grezzo" l'ultimo livello del copro uffici e servizi.

Tale unità costituisce, nel suo insieme, un nucleo produttivo, a sua volta ricompreso in una lottizzazione a destinazione produttiva, posta nel Comune di Cessalto.

E' pertanto evidente che, stante il carattere di pertinenzialità dell'area scoperta rispetto al capannone la consistenza immobiliare deve necessariamente costituire un lotto unico così sinteticamente individuabile:

Lotto unico:

Capannone con zona produttiva su di un unico livello fuori terra e zona direzionale su tre livelli fuori terra, ricavata all'interno della maggior consistenza del capannone e di esclusiva pertinenza dello stesso, oltre ad area scoperta pertinenziale.

4) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Secondo i più recenti estremi rinvenuti presso la banca dati della P.A., la consistenza immobiliare appresa all'attivo della procedura fallimentare in epigrafe è così identificabile:

L'identificazione al Catasto Fabbricati

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali

Catasto Fabbricati (allegati n° 1, 2 e 3)

Comune di Cessalto (TV)

Sezione A - Foglio 1

M.N. 553 - Via Giotto, piano T.,1°, 2° - Cat. D/1 - R.C.€. 17.724,80.

L'intestazione catastale:

L'unità immobiliare sopra descritta risulta essere così catastalmente intestata:

- Società fallita per 1/1.

L'esame dell'intestazione catastale della consistenza immobiliare ha

evidenziato che la banca dati della P.A. non ha ancora registrato le risultanze del titolo di trasferimento di sede societaria a ministero del Notaio Dott. Giacomo Innocenti con repertorio n° 403.041 del 31/07/2007 trascritto all’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare al numero 44.433 di Registro Generale e n° 24.387 di Registro Particolare in data 14/09/2007, con il quale è stata trasferita la sede della società da Motta di Livenza a Cessalto.

L’identificazione al Catasto Terreni

La consistenza immobiliare, come sopra identificata, insiste su di un fondo così catastalmente identificabile:

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Treviso - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali

Catasto Terreni (allegato n° 4 e 5)

Comune di Cessalto (TV)

Foglio 1

M.N° 553 – Ente urbano di Ha. 0.56.69

Le coerenze

La consistenza immobiliare sopra identificata, unitamente all’area scoperta pertinenziale, forma un corpo unico delimitato nella mappa del Catasto Terreni dai seguenti confini in senso orario a partire da Nord: mappale n° 312 (Via Callunga), mappale n° 560, mappale n° 562, mappale n° 593 e mappale n° 287 (Via Giotto).

5) TITOLI DI PROVENIENZA ED ATTUALE INTESTAZIONE

Dall’esame delle ispezioni ipotecarie esperite presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di

Pubblicità Immobiliare di Treviso, è emerso che in forza dei seguenti titoli traslativi:

- atto di compravendita del 16/07/2003 n° 33.334 di repertorio del Notaio Dott. Sartorio Alberto di Conegliano ed ivi registrato il 23/07/2003 al n° 1.373 serie 1T, trascritto a Treviso in data 24/07/2003 ai numeri 30.539/20.335 (allegato n° 6);
- atto di compravendita del 17/01/2007 n° 39.630 di repertorio del Notaio Dott. Sartorio Alberto di Conegliano, trascritto a Treviso in data 25/01/2007 ai numeri 4.046/3.010 (allegato n° 7);

l'attuale intestazione della proprietà ora in esame risulta essere la seguente:

Società fallita in proprietà per 1/1.

Si precisa che atto del 31/07/2007 n° 403.041 di repertorio del Notaio Dott. Giacomo Innocenti di Oderzo, trascritto a Treviso in data 14/09/2007 ai numeri 44.433/24.387 (allegato n° 8); la Società fallita ha trasferimento la sede sociale.

6) TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame delle visure ipotecarie esperite dallo scrivente in data 21/01/2020 e 28/02/2020, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio - Ufficio provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare, sono emerse le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli relativamente ai beni sopra indicati:

6.1) Le trascrizioni pregiudizievoli (allegato n° 9)

I) Titolo: atto giudiziario - verbale pignoramento immobili - del 09/04/2019 n. 531/2019 di repertorio dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Treviso (TV).

Trascritto a Treviso in data 21/05/2019 ai numeri:

Reg. Gen. n. 18.861 Reg. Part. n. 13.372

a carico fra altro delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1 Immobile n. 1

Comune: C580 – Cessalto (TV)

Catasto: Terreni

Foglio 1 Particella: 302 Natura: T

Consistenza: 55 are 16 centiare

1.2 Immobile n. 2

Comune: C580 – Cessalto (TV)

Catasto: Terreni

Foglio 1 Particella: 301 Natura: T - Terreno

Consistenza: 1 are 53 centiare

Soggetti a favore:

- Soggetto n. 1

SOGGETTO CREDITORE

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 della proprietà.

Soggetti contro:

- Soggetto n. 1

SOGGETTO FALLITO - Relativamente all'unità negoziale

n. 1 per la quota di 1/1 della proprietà.

II) Titolo: atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento - del

15/01/2020 n. 2/2020 di repertorio del Tribunale di Treviso (TV).

Trascritto a Treviso in data 18/02/2020 ai numeri:

Reg. Gen. n. 5.531 Reg. Part. n. 3.863

a carico fra altro delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1 Immobile n. 1

Comune: C580 – Cessalto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione A Foglio 1 Particella: 553

Natura: D1 – Opifici Indirizzo Via Giotto civ. 1

Piano T12

Soggetti a favore:

- Soggetto n. 1

MASSA DEI CREDITORI DEL SOGGETTO FALLITO

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per la quota di 1/1 della
proprietà.

Soggetti contro:

- Soggetto n. 1

SOGGETTO FALLITO - Relativamente all'unità negoziale
n. 1 per la quota di 1/1 della proprietà.

6.2) Le iscrizioni pregiudizievoli (allegato n° 10)

I) Titolo: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di
mutuo fondiario del 26/01/2007 n. 401.521/15.181 di rep. del

Soggetti a favore:

- Soggetto n. 1

SOGGETTO CREDITORE

Relativamente, fra altro, all'unità negoziale n. 3 per la quota di 1/1 della proprietà.

Soggetti contro:

- Soggetto n. 3

SOGGETTO FALLITO - Relativamente all'unità negoziale n. 3 per la quota di 1/1 della proprietà.

III) Titolo: Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 13/12/2017 n. 4.324 di rep. del Tribunale di Treviso (TV)

Capitale €. 106.224,89

Somma €. 115.000,00

Iscritta a Treviso in data 19/01/2018 ai numeri:

Reg. Gen. n. 2.325

Reg. Part. n. 285

a carico, fra altro, delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 2:

2.1 Immobile n. 1

Comune: C580 – Cessalto (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione A - Foglio 1 Particella: 553 Natura: D1 - Opifici

Indirizzo: Via Giotto

Soggetti a favore:

- Soggetto n. 1

SOGGETTO CREDITORE

Relativamente, fra altro, all'unità negoziale n. 2 per la quota

- Servitù di metanodotto a favore della “SNAM RETE GAS S.P.A.” costituita con atto autentificato dal Notaio in San Donà di Piave (Ve) dr. Pietro Maria De Mezzo in data 27/09/2002 n° 339391 di repertorio e in data 28/10/2002 di repertorio in data 27/09/2002 n° 340721 di repertorio, registrato a San Donà di Piave (VE) il 08/11/2002 al n. 1025 Serie 2^, e trascritta a Treviso in data 25/11/2002 ai nn. 516.195/38.744, con il quale è stata anche estinta la preesistente servitù costituita con l’atto autentificato dal Notaio in Cortina d’Ampezzo dr. Azio Perucon in data 16/11/1967 n° 23960 di repertorio e dal Notaio in Monselice dr. Luigi Pietrogrande in data 01/12/1967 n° 19651 di repertorio;
- Convenzione edilizia per attuazione piano di lottizzazione denominato “Calnova” del 26/09/2001 n° 1434 di repertorio del Segretario del Comune di Cessalto, registrata a Treviso il 09/10/2001 al n° 3606 Serie 1^, ivi trascritta in data 17/10/2001 ai nn. 42.103/30.206;
- Integrazione convenzione edilizia per attuazione piano di lottizzazione del 23/09/2003 n° 1479 di repertorio del Segretario del Comune di Cessalto, trascritta a Treviso in data 14/10/2003 ai nn. 43.415/29.179.

7) AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 4) E 6)

Quanto indicato al paragrafo 4) della relazione, risulta aggiornato alla data del 20/01/2020.

Quanto indicato al paragrafo 6) della relazione, risulta aggiornato

alla data del 21/01/2020 e successive visure di aggiornamento eseguite in data 28/02/2020, come da ispezioni, eseguite dallo scrivente.

8) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Esaminata la posizione, la consistenza e la destinazione d'uso delle unità immobiliari oggetto di stima, si riferisce quanto segue.

8.1) L'ubicazione

La consistenza immobiliare oggetto di stima si trova in una zona periferica del territorio comunale in cui ricade, a Nord del centro abitato di Cessalto ed al confine con il territorio comunale di Motta di Livenza.

Tale consistenza si colloca all'interno di una lottizzazione a destinazione produttiva, sorta a partire dagli anni '90 del secolo scorso e posizionata fra la Strada Provinciale n° 53, ad Ovest, che collega la città di Motta di Livenza con l'abitato di Cessalto, ed il canale Brion, ad Est.

Il sito si colloca a circa 2,5 km a Nord del centro di Cessalto ed a circa 5 km a Sud del centro di Motta di Livenza.

Anche l'accesso alla rete autostradale risulta comodo, poiché il casello di Cessalto, sull'autostrada A/4, dista circa 4 km in direzione Sud ed il casello di San Stino di Livenza, sul medesimo tracciato autostradale, dista circa 6,5 km, in direzione Est.

La città di Treviso, capoluogo di Provincia, si trova più a Nord, a circa 30 km di distanza in direzione Sud – Ovest, mentre la città di Oderzo, che rappresenta il principale centro di riferimento del

comprensorio, dista km. 10 circa, misurati in linea retta.

Si tratta, in buona sostanza, di un territorio pianeggiante della pianura veneta, privo di elementi morfologici di rilievo, se non per la presenza, ad alcuni km. di distanza, del fiume Livenza con il suo bacino idrografico.

(Vedasi l'estratto della Carta Tecnica Regionale, allegato n° 11, e la ripresa satellitare, allegato n° 12.

I terreni della zona presentano uno strato superficiale di copertura argillosa posto al di sopra di uno strato di limi sabbiosi.

La zona non presenta criticità legate ad esondazioni, tuttavia ciò dipende dalle manutenzioni dei sistemi di canalizzazioni esistenti collegati all'idrovora di Villanova.

La zona potrebbe presentare problematiche di smaltimento delle acque meteoriche con il progredire dell'impermeabilizzazione di vasti tratti dell'area produttiva, in conseguenza delle nuove costruzioni con le relative pavimentazioni.

La posizione periferica e la vicinanza all'autostrada A/4, nel tratto Venezia - Trieste, è la conferma dell'adeguatezza della consistenza immobiliare in funzione della destinazione produttiva.

8.2) La descrizione dell'edificio

L'immobile oggetto di stima è costituito da un edificio a destinazione produttiva con area scoperta pertinenziale, racchiuso tra i confini definiti e materializzati in loco con opere fisse (foto n° 1, 2, 3, 4, 5 e 6).

La proprietà si trova a lato dell'incrocio formato dall'intersezione

della Via Callunga con la Via Giotto ed è dotata di due accessi carrabili ed uno pedonale dalla Via Giotto; un terzo accesso carrabile si trova a Nord, in questo caso in fregio alla Via Callunga.

La proprietà risulta essere arretrata di una minima fascia di rispetto dalla pubblica Via ed il fabbricato gode quindi di una buona visibilità dalla viabilità di lottizzazione ed anche dalla Strada Provinciale.

Guardando alla parte edificata, essa consiste in un solido di forma assai regolare, trattandosi di un parallelepipedo.

All'interno di questo volume, in corrispondenza dell'angolo Sud/Ovest, trova collocazione un corpo uffici e servizi (foto n° 3).

Il capannone è stato costruito su di un livello fuori terra per la parte produttiva e su tre livelli fuori terra per la parte direzionale, nell'ambito di un lotto di terreno edificabile della superficie di mq. 5.669 catastali.

Il fabbricato è stato costruito con una struttura tipica dell'edilizia produttiva prefabbricata formata travi, pilastri e travi di copertura in c.a.v.

L'edificio si sviluppa su di una superficie coperta di mq. 3.337 circa distribuita su di una parte produttiva divisa da una serie di colonne interne delle dimensioni complessive di ml. 49,00 circa x ml. 68,10 circa, con altezza utile media interna di m. 8,07= circa.

Il corpo uffici, come già detto, si sviluppa per tre piani nell'angolo Sud/Ovest del fabbricato, su di una pianta di ml. 10,35 circa x 8,20 circa, con altezza interna utile di m. 3,00 circa.

Le fondazioni del fabbricato sono formate da plinti e travi continue per l'appoggio dei pannelli prefabbricati e cordoli di collegamento in c.a.

I solai al piano terra e del piano primo del corpo uffici sono formati da travi prefabbricate a doppia "T", con cappa collaborante in cls. dotata di rete elettrosaldata.

La copertura del fabbricato è stata ottenuta con una struttura formata da travi ad "Y" in c.a.v., per il capannone, mentre per la copertura del corpo uffici la copertura è in travi a doppia "T" in c.a.v.

I tamponamenti perimetrali del fabbricato sono stati realizzati con pannelli prefabbricati in c.a.v. a posa orizzontale e verticale.

Il capannone risulta rifinito con pavimento industriale in cemento liscio, fornito di giunti di dilatazione; gli infissi sono formati da finestre a nastro in alluminio e vetro retinato; i portoni sezionali posti a protezione degli accessi carrabili sono apribili a pacchetto ed hanno struttura in lega di alluminio e monopanel, con maniglioni anti panico (foto n° 7, 8, 9 e 10).

La superficie a destinazione propriamente produttiva è di circa mq. 3.247, priva di divisori, ed è dotata di impianto elettrico, di illuminazione e forza motrice con distribuzione in apposite canalizzazioni sospese e relative "calate" verso le prese di utenza.

Esiste un impianto di video sorveglianza, impianto idrico anti incendio ed idranti con vasca di accumulo ed anello perimetrale di distribuzione.

La superficie direzionale, distribuita su tre livelli nell'angolo

Sud/Ovest del fabbricato, è dotata di scala in c.a., di collegamento fra i vari piani.

Al piano terra si trova l'ingresso agli uffici un servizio igienico, uno spogliatoio con servizi igienici ad uso delle maestranze con autonomo ingresso dall'esterno (foto n° 11, 12 e 13).

Al piano primo del corpo uffici si trovano due locali direzionali ed un bagno (foto n° 14 e 15).

Il piano secondo si presenta al grezzo "open space", privo di finiture ed impianti (foto n° 16 e 17).

I divisori interni del corpo uffici, ove presenti, sono formati da murature in laterizio rifinite ad intonaco civile e tinteggiatura, mentre sui pannelli perimetrali sono state posate delle contropareti isolanti, con finitura in cartongesso.

I pavimenti dei locali direzionali, ove ultimati, sono in piastrelle di ceramica; i soffitti sono stati controsoffittati al piano terra e primo con elementi quadrati in fibra minerale ed i bagni sono dotati di pavimenti e rivestimenti in ceramica.

Gli infissi esterni degli uffici sono in alluminio e sono integrati con tende oscuranti interne, le porte interne sono in lega di alluminio e specchiature in laminato.

La scala interpiano presenta un rivestimento in ceramica.

Negli uffici è presente l'impianto elettrico e di illuminazione, forza motrice, impianto telefonico, impianto di trasmissione dati, impianto di riscaldamento con ventilconvettori e caldaia a gas metano di rete; è inoltre presente un impianto di raffrescamento, impianto idrico –

sanitario, schema fognario con allaccio alla rete della lottizzazione.

L'area scoperta del fondo risulta essere distribuita uniformemente lungo i quattro lati del capannone: ad Ovest e Sud l'area è interamente pavimentata con asfalto; il lato Nord è pavimentato in cemento lisciato e la porzione Est, infine, è risultata essere inghiaiaata.

Lungo il lato Nord del capannone hanno trovato collocazione le sottostazioni dell'impianto di aspirazione con i vasconi di accumulo del materiale di risulta delle lavorazioni.

Tutti i cancelli di protezione degli accessi carrabili sono risultati motorizzati.

8.3) I dati metrici

La consistenza immobiliare descritta più sopra, sviluppa le seguenti superfici lorde, già arrotondate:

- Laboratorio al piano terra (zona produttiva), circa: mq. 3.246,50
 - Uffici e servizi al piano terra, circa: mq. 90,50
 - Uffici al piano primo, circa: mq. 90,50
 - Uffici al piano secondo, circa: mq. 90,50
- Superficie lorda complessiva: mq. 3.518,00

8.4) La superficie omogeneizzata

Avendo riguardo ai coefficienti che vengono comunemente utilizzati nel mercato immobiliare per omogeneizzare, al fine estimativo, le superfici lorde commerciali e tendo in considerazione che, nell'ambito delle valutazioni produttive, il valore dello scoperto strettamente pertinenziale è generalmente ricompreso nella

valutazione dell'unità immobiliare principale, si espone il seguente conteggio:

- Laboratorio piano terra,	mq. 3.246,50 x 1,00=	mq. 3.246,50
- Uffici e servizi al piano terra,	mq. 90,50 x 2,00=	mq. 181,00
- Uffici al piano primo,	mq. 90,50 x 2,00=	mq. 181,00
- Uffici al piano secondo,	mq. 90,50 x 0,90=	<u>mq. 81,45</u>
Totale superficie omogeneizzata		mq. 3.689,95

9) LIBERTA' DELL'IMMOBILE

Nel corso dei sopralluoghi esperiti presso gli immobili oggetto della presente relazione lo scrivente ha potuto accertare, che la consistenza immobiliare oggetto della presente relazione è occupata da una società terza, estranea alla procedura fallimentare.

Lo scrivente ha pertanto provveduto ad inoltrare all'Agenzia delle Entrate di Treviso una specifica istanza, all'esito della quale è emerso che l'immobile è occupato in forza del contratto di affitto di ramo d'azienda, di cui alla scrittura privata autenticata nelle firme in data 25/09/2018, n° 418.816 di repertorio del Notaio dott. Giacomo Innocenti di Treviso, ed ivi registrata in data 11/10/2018 al n° 16842 serie 1T (allegato n° 14).

Il canone di affitto veniva stabilito in €. 5.200,00, oltre ad i.v.a., dei quali €. 3.500,00, oltre ad i.v.a., per l'immobile, ed €. 1.700,00, oltre ad i.v.a., per impianti macchinari ed attrezzature.

Il contratto di affitto ha la durata di 72 mesi, a decorrere dal 01/10/2018.

10) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall'esame dello strumento urbanistico attualmente vigente presso il Comune di Cessalto, lo scrivente ha potuto accertare che il mappale n° 553 del foglio 1 al Catasto Terreni del medesimo Comune, è ricompreso all'interno della zona territoriale omogenea Dc – industriale confermata, per la quale vale quanto disposto dall'articolo 14 delle Norme Tecniche Operative.

Stante la consistenza dell'immobile oggetto di stima, la z.t.o. in cui esso ricade e la posizione rispetto ai confini di proprietà ed ai fabbricati vicini, è da ritenere che la potenzialità edificatoria offerta dal fondo sia stata completamente assorbita dalla volumetria esistente.

11) ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

La documentazione reperita presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cessalto, ha consentito di reperire le pratiche edilizie del fabbricato oggetto della presente ed è emerso che la consistenza immobiliare oggetto di stima, di cui al civico n° 1 di Via Giotto, è stata edificata in epoca relativamente recente, nell'ambito di un piano di lottizzazione per edilizia produttiva, di cui si riferirà in seguito.

Per la costruzione della consistenza immobiliare oggetto della presente valutazione, sono stati rilasciati o depositati i seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Permesso di Costruire oneroso n° 06/3442 del 19/01/2007 rilasciato alla ditta fallita per lavori di costruzione di fabbricato ad

uso produttivo (allegato n° 15);

- Permesso di Costruire di variante in corso d'opera n° 07/3475 del 02/08/2007 rilasciato alla ditta fallita per lavori di variante in corso d'opera n. 1 al P. di C. 06/3422 (allegato n° 16);

I lavori di costruzione ebbero inizio in data 02/02/2007 e si conclusero in data 13/12/2007.

Ai suddetti titoli abilitativi ed alla fine dei lavori ha fatto seguito il rilascio del seguente:

- Certificato di agibilità n. 06/3422 del 10/01/2008 (allegato n° 17).

Successivamente, alla conclusione dei lavori di costruzione del capannone, la società fallita ha presentato le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività per la realizzazione di una recinzione e per la realizzazione di accessi carrabili e pedonale presentata in data 08/01/2007 con prot. 172 (allegato n° 18);
- Denuncia di Inizio Attività per la realizzazione di un'insegna su fabbricato produttivo presentata in data 01/06/2007 con prot. 4716 (allegato n° 19);

Il confronto tra lo stato attuale della consistenza immobiliare, come rilevato dallo scrivente nel corso dei sopralluoghi, e gli elaborati grafici allegati ai provvedimenti indicati più sopra, oltre che con le planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali - Catasto Fabbricati, ha permesso di accertare che le unità immobiliari oggetto della presente non sono urbanisticamente conformi e neppure sotto

l'aspetto catastale.

Sono state infatti rinvenute le seguenti difformità:

- Relativamente all'aspetto urbanistico

All'esterno del fabbricato vi sono gli impianti di pertinenza dell'attività ora in essere, oltre che un ricovero con struttura e copertura in metallo, strutture queste non riportate negli elaborati progettuali e neppure in quelli catastali.

Il ricovero, dovrà essere rimosso, in quanto non rispetta il distacco dalla strada, mentre la regolarizzazione urbanistica degli impianti e delle attrezzature non può che essere preceduta da una puntuale attività di progettazione e di confronto con la P.A., attività questa che non è proponibile in questa sede.

Per quanto sopra sono quantificabili, solamente in via presuntiva, i costi per la regolarizzazione della proprietà; tali costi, compresi quelli relativi alle variazioni catastali ed alla rimozione del ricovero, vengono stimati in complessivi €. 5.000,00=.

- Relativamente agli obblighi di lottizzazione

Da confronto con il tecnico comunale di Cessalto, è emerso che il fondo di proprietà della ditta fallita fa parte del Piano di Lottizzazione denominato "Calnova" ed è identificato con il lotto n° 5.

La lottizzazione è stata oggetto di convenzione di cui l'atto redatto dal Segretario Comunale di Cessalto in data 26/09/2001 con rep. n° 1434 successivamente trascritto a Treviso in data 17/10/2001 ai numeri 42.103 di Registro Generale e 30.206 di

Registro Particolare (allegato n° 20).

Detta Convenzione edilizia è stata oggetto di successivo atto integrativo in data 23/09/2003 n° 1.479 di rep. del Segretario Comunale di Cessalto trascritto a Treviso in data 14/10/2003 ai numeri 13.415 di Registro Generale e 29.179 di Registro Particolare (allegato n° 20).

Da esame dei suddetti titoli attuativi emerge che la società acquirente ha assunto il carico degli obblighi previsti da entrambi i titoli attuativi.

La Convenzione edilizia del 26/09/2001 ha inoltre stabilito che la ditta lottizzante assuma in perpetuo la manutenzione ordinaria e straordinaria del verde pubblico suddividendolo in quote millesimali da attribuire per competenza ai singoli lotti.

Il tecnico comunale ha infine informato che le opere di lottizzazione non sono ancora ultimate, poiché è ancora in fase di discussione un ricorso radicato da privati in ordine alle soluzioni tecniche relative alla viabilità.

In tale situazione, la lottizzazione è stata oggetto di un collaudo parziale da parte del tecnico incaricato dal Comune di Cessalto ed in base alle risultanze del collaudo emerge che, alla data del sopralluogo eseguito dal tecnico incaricato, le opere non erano complete, essendo ultimate la viabilità, relativamente a strade e marciapiedi, la rete di acque nere con esclusione dell'impianto di depurazione, la rete delle acque bianche, la rete telefonica, la rete di acquedotto, la rete di trasmissione dati in fibra ottica, la rete di

illuminazione pubblica, la rete di distribuzione del gas metano e la rete di distribuzione dell'energia elettrica.

Il tecnico collaudatore, in mancanza della possibilità di effettuare un collaudo complessivo, con trasferimento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria al Comune di Cessalto, ha fornito l'indicazione di mantenere in essere le polizze fidejussorie.

A corredo informativo è emerso che l'importo delle opere come previsto dalle due convenzioni edilizie in essere ammonta ad €. 3.545.817,10, importo che grava sul lotto della società fallita per la quota millesimale di 16,197/1000 pari ad €. 58.459,88=, restando inoltre in perpetuo a carico dell'aggiudicatario la manutenzione ordinaria e straordinaria del verde pubblico in quota parte millesimale.

Va precisato che la società si è assunta, in solido con la ditta lottizzante l'onere della spesa per le opere di lottizzazione, tuttavia lo scrivente ritiene che il vincolo di solidarietà non sia sufficientemente certo per imputare la quota del 50% della somma di €. 58.459,89 e pertanto, ai fini della valutazione per la procedura fallimentare, si assumerà una detrazione pari al 100% della somma di €. 58.459,99 sulle opere di urbanizzazione.

In relazione alle verifiche sulla sanabilità delle difformità riscontrate sulla consistenza immobiliare oggetto di valutazione, lo scrivente deve far presente che, pur nel rispetto dell'incarico ricevuto, non è stato possibile fornire un quadro complessivo dettagliato ed esaustivo in ordine alla conformità edilizia e

catastale: infatti non è possibile, per questo consulente, sostituirsi alle funzioni che precipuamente competono per Legge agli organi a ciò deputati, con particolare riguardo a quantificazione di sanzioni, oneri e pagamenti accessori, che gli organi stessi rimandano ad una puntuale istruttoria completa di grafici progettuali di dettaglio, relazioni tecniche ecc.

Per quanto sopra esposto nel rispetto del mandato ricevuto dall'esperto stimatore e nei limiti sopra esposti, le risultanze indicate nel presente elaborato debbono intendersi orientative e previsionali e, per quanto attiene in special modo alle indicazioni di sanabilità e di spesa, i dati esposti assumono un valore meramente prudenziale allo scopo di fornire un quadro di massima per le finalità meramente peritali, nel rispetto della normativa vigente al momento della redazione della presente perizia.

Le conclusioni raggiunte sono pertanto passibili di modificazioni, variazioni, anche significative all'atto di una specifica, puntuale disamina in ambito di una pratica edilizia di sanatoria.

12) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (in sigla APE), si precisa che l'immobile risulta ultimato nell'anno 2008.

Successivamente non risulta siano stati effettuati interventi di rilievo, atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Le indagini esperite hanno consentito di accertare che, per la

consistenza immobiliare oggetto della presente relazione sono state eseguite due diverse Attestazioni di Prestazione Energetica, entrambe con scadenza al 24/09/2028: una per la parte produttiva ed una per la parte direzionale accessoria.

L'esame delle singole certificazioni energetiche ha consentito di appurare che per la parte produttiva il tecnico redattore dell'A.P.E. ha certificato una classe "C" con una prestazione energetica pari a 142,19 kWh/mq./anno, mentre per la parte direzionale il medesimo tecnico redattore ha certificato una classe "C" con una prestazione energetica pari a 166,40 kWh/mq./ anno.

13) METODO DI STIMA

In considerazione delle argomentazioni sopra esposte, per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo, avendo riguardo a compravendite di immobili similari, avvenute nel periodo di riferimento.

I dati emersi dalla verifica, di cui sopra, sono stati confrontati con l'immobile oggetto della presente relazione, per poi apportare le variazioni necessarie, in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Per quanto sopra, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di perizia, dell'attuale congiuntura economica, è parere dello scrivente che, ai fini della valutazione da espletarsi nell'ambito della presente procedura esecutiva, debba essere assunto il prezzo unitario di € 250,00= al metro quadrato di

superficie omogeneizzata (o convenzionale).

14) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della consistenza immobiliare oggetto di stima e da tenere in considerazione che:

- trattasi di un edificio a destinazione produttiva con una parte direzionale su tre livelli fuori terra, peraltro non ultimata al piano secondo;
- il fabbricato è inserito in un contesto di recente urbanizzazione a scopi produttivi e dispone di una modesta area scoperta, che permette la viabilità perimetrale del fondo;
- la lottizzazione denominata "Calnova" non è stata saturata nella sua potenzialità edificatoria e si trova a Nord dell'abitato di Cessalto ed a Sud di Motta di Livenza;
- che il piano secondo della zona direzionale è al grezzo, privo di finiture ed impianti;
- il fabbricato si presenta in discrete condizioni manutentive
- l'unità immobiliare oggetto della presente procedura fallimentare gode di autonomia funzionale e di accesso;
- le opere di lottizzazione non sono ultimate e graveranno per un importo di €. 58.459,89=, in via solidale, sull'aggiudicatario, oltre all'impegno perpetuo di manutenzione ordinaria e straordinaria del verde pubblico;

tutto ciò considerato e quant'altro possa concorrere alla formulazione del più probabile valore di mercato, lo scrivente

espone la seguente valutazione:

- | | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----|------------|
| - Fabbricato a destinazione produttiva ed area scoperta, al civico n° 1 di Via Giotto in Comune di Cessalto, identificato al Catasto Fabbricati dal m.n° 553, Sezione A- Foglio 1, della superficie omogeneizzata di mq. 3.689,95 circa x €. | 250,00= | €. | 922.487,50 |
| - A detrarre la spesa per la regolarizzazione delle difformità rispetto agli elaborati progettuali e catastali: | | €. | 5.000,00 |
| - A detrarre la spesa presunta per le opere di urbanizzazione, che dovrà sostenere l'aggiudicatario: | | €. | 58.459,90 |
| Restano | | €. | 859.027,60 |

A questo punto lo scrivente ritiene che il valore appena sopra esposto debba subire un ulteriore deprezzamento dovuto alla procedura a cui esso è assoggettato e ciò in considerazione del fatto che:

- le unità immobiliari non sono facilmente ispezionabili prima dell'aggiudicazione, se non dietro specifica richiesta al Curatore;
- l'ottenimento del decreto di trasferimento ed il pieno possesso della proprietà non avviene contestualmente al pagamento del prezzo di

aggiudicazione;

- l'immobile è occupato, in forza di titolo

opponibile;

- la mancanza di garanzia sui vizi che

potrebbero essere rinvenuti, o emergere,

dopo l'aggiudicazione.

Per quanto sopra, si detrae al valore appena

sopra determinato il seguente importo: €.

859,027,60 x 25%= €. 214.756,90

Valore per la vendita €. 644.270,70

somma che si arrotonda ad €. **644.000,00=**, diconsi Euro

seicentoquarantaquattromila/00=.

15) ACCERTAMENTO EDL VALORE LOCATIVO

Venendo ora al valore locativo, è da considerare che, per gli edifici a destinazione produttiva (cd. capannoni), con i relativi accessori (uffici, tettoie ecc.), il valore in parola viene comunemente stabilito in un prezzo unitario per ogni metro quadrato di superficie omogeneizzata, su base mensile (€ x mq./mese).

Detto questo, un primo sguardo alle quotazioni della banca dati dell'O.M.I. ci permette di stabilire che, per l'Agenzia delle Entrate, il valore locativo di "capannoni industriali", in zona "D2 periferica" del Comune di Cessalto, come nel caso di specie, in condizioni "ottime", oscilla da un minimo di € 1,60/mq. mensili, ad un massimo di € 2,10/mq. mensili, con una media pari ad € 1,90/mq. mensili.

Una ricerca effettuata sugli annunci pubblicitari offre una visione diversa e variegata della situazione, osservando, in primo luogo, che la negativa congiuntura economica degli ultimi anni ha fatto sì che sul mercato immobiliare si riversasse una notevole offerta di immobili a destinazione produttiva, sia in affitto che in vendita, a fronte di una domanda, che oggi è relativamente modesta.

La considerevole disponibilità sul mercato immobiliare di questa specifica tipologia di immobili, ha comportato che la poca richiesta si concentri, soprattutto, su edifici nuovi o di recentissima costruzione, in buona posizione, con visibilità dalla pubblica Via, edificati con struttura antisismica, in regola dal punto di vista urbanistico, impiantistico e della prevenzione incendi.

Gli immobili in parola vengono proposti sul mercato delle locazioni ad un prezzo che varia da un minimo di €. 1,00/mq. mensili, ad un massimo di €. 1,50/mq. mensili per capannoni di rilevante superficie, raggiungendo, in caso di edifici produttivi di nuova costruzione e di piccola superficie con vocazione anche commerciale, valori superiori ad €. 2,00/mq. mensili.

E' tuttavia da considerare che, per la ragioni esposte in precedenza, in fase di trattativa le richieste iniziali subiscono una decisa riduzione, anche in considerazione della specifica vetustà del fabbricato, cosicché, sulla scorta delle informazioni assunte, è possibile affermare che gli immobili a destinazione produttiva, non di nuova costruzione, ma realizzati negli ultimi anni, in buone o discrete condizioni manutentive e con superficie oltre ai 1.000 mq.

circa, vengono ora concessi in affitto ad un prezzo unitario che si attesta intorno ad €. 1,00 – 1,30/mq. mensili, con un prezzo medio pari ad €. 1,15/mq. mensili.

Con riferimento all'immobile che ora ci occupa, esso pare soddisfare tutte le condizioni sopra elencate e pertanto, con espresso riferimento all'immobile appreso alla procedura, lo scrivente ritiene che il valore locativo mensile sia paria ad €. 4.200,00=, già arrotondati, dati dall'aver svolto il seguente conteggio: [(superficie lorda di mq. 3.689,95 x €. 1,15/mq.).

Per quanto sopra esposto, il valore locativo, su base annua, è pari ad €. 50.400,00=.

16) ALLEGATI

Alla presente relazione vie allegata la seguente documentazione:

1. Visura al Catasto Fabbricati;
2. Planimetrie catastali;
3. Elaborato planimetrico;
4. Visura al Catasto Terreni;
5. Estratto di mappa del Catasto Terreni;
6. Compravendita del 16/07/2003 n° 33334 di repertorio del Notaio Dr. Alberto Sartorio;
7. Compravendita del 17/01/2007 n° 39630 di repertorio del Notaio Dr. Alberto Sartorio;
8. Nota di trascrizione del 14/09/2007 ai nn° 44433/24387;
9. Trascrizioni pregiudizievoli;
10. Iscrizioni pregiudizievoli;

11. Estratto della Carta Tecnica Regionale;
12. Estratto della ripresa satellitare;
13. Documentazione fotografica di n° 17 “scatti” fotografici;
14. P.e.c. dell’Agenzia delle Entrate con allegato il contratto di affitto di ramo d’azienda del 25/09/2018 n° 418816 di repertorio del Notaio Dr. Giacomo Innocenti di Oderzo, registrato a Treviso il 17/10/2018 al n° 16842 Serie 1T;
15. Permesso di Costruire n° 06/3422 del 19/01/2007;
16. Permesso di variante in corso d’opera n° 07/3475 del 02/08/2007;
17. Certificato di agibilità n° 06/3422 del 10/01/2008;
18. Denuncia di inizio attività prot. n° 172 del 08/01/2007;
19. Denuncia di inizio attività prot. n° 4716 del 01/06/2007;
20. Vincoli.

Treviso, 15 maggio 2020

L’esperto stimatore
- Geom. Alessandro Biasuzzi -

