

Dott. geom. **GIORGIO GRANELLO**  
CF. GRNGRG57R16L407X  
P.IVA 01731530265  
codice destinatario SUBM70N  
giorgio@studiogranello.it

V.le della Repubblica, 253/E  
31100 Treviso (TV)  
tel. 0422-430940  
info@studiogranello.it  
www.studiogranello.it

ing. **MARZIA PAVAN**  
CF. PVNMRZ80C68L407T  
P.IVA 04294380268  
codice destinatario USAL8PV  
marzia@studiogranello.it

*TRIBUNALE di TREVISO*

Liquidazione Giudiziale n. 105/2023



OGGETTO: Perizia di stima

Giudice Delegato     *dott.ssa Clarice Di Tullio*

Curatore             *dott. Mirko Rugolo*

Perito                 *geom. Giorgio Granello*

## SOMMARIO

PREMESSA .....	3
LOTTO UNICO.....	3
Identificazione catastale dei beni .....	3
Provenienza e attuale occupazione dei beni.....	4
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	5
Descrizione dei beni.....	5
Determinazione delle consistenze.....	8
Dati urbanistici ed edilizi.....	9
Conformità edilizia.....	10
Conformità catastale.....	10
VALUTAZIONE.....	10
ALLEGATI.....	12

## PREMESSA

Lo scrivente geom. Giorgio Granello in qualità di perito stimatore veniva nominato in data 21/12/2023 per la valutazione del compendio immobiliare della [REDACTED] società dichiarata in Liquidazione Giudiziale dal Tribunale di Treviso in data 29/11/2023.

Preso atto dell'incarico ricevuto, lo scrivente provvedeva ad eseguire le opportune ispezioni catastali presso il portale dell'Agenzia del Territorio al fine di individuare i beni immobili oggetto di successiva analisi, provvedendo altresì a depositare la richiesta di accesso agli atti in Comune di Pieve di Soligo.

A seguito dell'evasione della richiesta da parte dell'Ufficio Tecnico e del ricevimento della documentazione edilizia, lo scrivente provvedeva quindi ad eseguire una preliminare ricognizione dei luoghi e, successivamente provvedeva ad eseguire un ulteriore accesso per eseguire il rilievo metrico e fotografico degli immobili.

-O-O-O-

## LOTTO UNICO

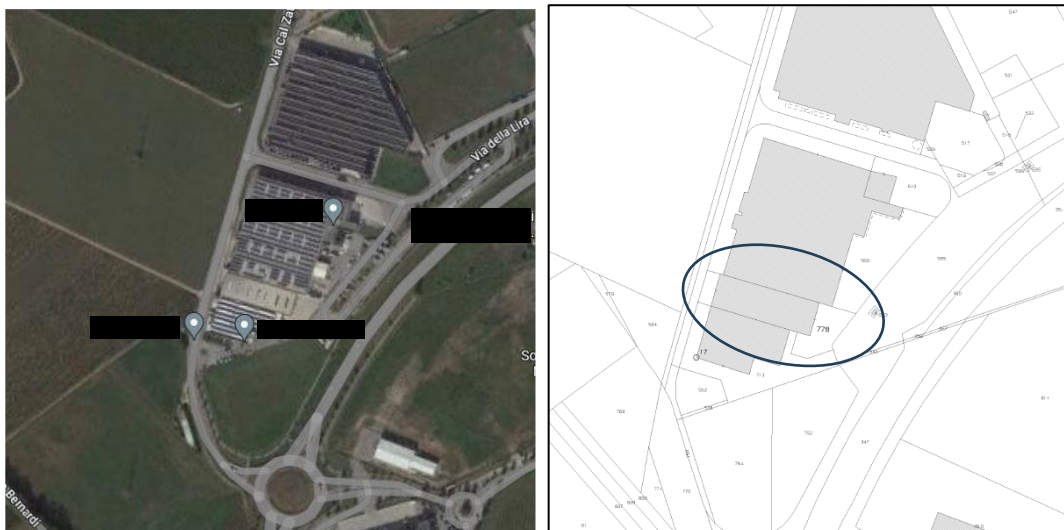
### Identificazione catastale dei beni

I beni di cui il presente lotto sono identificati al *CATASTO FABBRICATI del COMUNE DI PIEVE DI SOLIGO (TV) alla SEZIONE C - FOGLIO 5 al seguente:*

1) **mn. 778** – cat. D/1 – Rendita € 8.090,00 – Via Cal Zattera - piano T

Dalle visure catastali i suddetti beni risultano intestati come segue:

- [REDACTED] proprietà per 1/1



Fotogrammetria aerea [fonte GoogleMaps] - estratto di mappa

Confini: il compendio immobiliare confina a NORD con il mn. 560, a EST con Via della Lira; a SUD con il m.n. 713 e a OVEST con Via Cal Zattera.

-O-O-O-

#### Provenienza e attuale occupazione dei beni

Gli immobili sono pervenuti all'odierno intestato in forza dell'atto di compravendita del 31/10/2006 a rogito del notaio Costantino Salvatore di Conegliano (TV), Rep. 11128/2193 trascritto in data 16/11/2006 ai n.ri RP 32434/RG 56572.

L'immobile oggetto di analisi risulta locato ad '██████████' con decorrenza del 01.01.2023 fino al 31.12.2028 per un canone annuo stabilito in € 45.000,00 come si evince dalla ricevuta di avvenuta registrazione contratti di locazione e liquidazione delle imposte di registro e bollo del 10.11.2022 prot. 22111008531454433.

-O-O-O-

### Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalle verifiche eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Treviso sono state rilevate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni del presente lotto:

- **ISCRIZIONE RP 4714/RG 26423 del 03/08/2016:** Ipoteca volontaria derivante da concessione di mutuo fondiario come da atto del notaio Ristori Sara di Conegliano (TV) del 28/07/2016 Rep. n. 346/316 a favore di [REDACTED] per l'importo complessivo di € 1.000.000,00 a carico dei beni oggetto di Liquidazione Giudiziale.
- **TRASCRIZIONE RP 11006/RG 15226 del 29/04/2024:** Sentenza di Liquidazione Giudiziale del Tribunale di Treviso Rep. N. 174/2023 a favore della [REDACTED]

-O-O-O-

### Descrizione dei beni

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è situato nel comune di Pieve di Soligo (TV) ed ha sostanzialmente due ingressi di cui uno, il principale da Via della Lira n. 250/270 ed un secondario (solo carraio) da Via Cal Zattera n. 1183, ed è stato edificato nei primi anni 2000. L'immobile in questione ricade nel piano di lottizzazione "Ambito di Lottizzazione Nord" del Comune di Pieve di Soligo; trattasi in particolare di una porzione di capannone a destinazione industriale/artigianale con area esterna pertinenziale.



Il fabbricato, di forma rettangolare, ha una superficie lorda di circa 1.820 mq per un'altezza dichiarata di 8.00 metri; all'interno, è presente un ampio vano suddiviso in due da una parete removibile, uso laboratorio, nel quale è stata ricavata una zona uffici/servizi di circa 89 mq. Il compendio è provvisto di un'area esterna pertinenziale di circa 1.151 mq collocata sul fronte principale e sul retro dell'edificio.





*Laboratorio*



*Blocco Uffici*

L'edificio ha una struttura prefabbricata in c.a. (pilastri e travi tipo Y) con fondazioni di tipo continuo e a bicchiere per i pilastri, tamponamenti in pannelli prefabbricati e copertura provvista di idonei lucernari; la pavimentazione della zona produttiva è del tipo industriale, serramenti e portoni sono in materiale metallico; la zona uffici/servizi è costituita da muri in elevazione in cotto, copertura in latero-cemento, intonaco civile, pavimenti in gres-ceramica. Il fabbricato

è dotato di una caldaia alimentata a gas di cui non si conosce l'efficienza energetica anche nel rapporto con gli aerotermini installati, e sono presenti delle manichette antincendio di cui non si conosce le capacità di prelievo (accumulo).

Si segnala che all'interno del laboratorio è presente un carro ponte, la cui efficienza/funzionalità non è stato possibile verificare; tuttavia, da un'analisi sommaria, lo stesso non sembra in regola con le manutenzioni ordinarie obbligatorie.

Gli immobili non hanno un collegamento diretto con la rete pubblica di energia elettrica ma sono collegati ad un impianto fotovoltaico di proprietà di terzi.

Affinchè possa essere garantita l'indipendenza del servizio di fornitura, l'acquirente dovrà provvedere a crearsi un nuovo impianto o provvedere a richiedere l'allaccio di diversa idonea fornitura.

Anche la fornitura di acqua e probabilmente anche il gas proviene da proprietà di terzi e affinché possa essere garantita l'indipendenza delle forniture sarà necessario provvedere alla creazione di un nuovo allaccio.

-O-O-O-

### **Determinazione delle consistenze**

Nel corso del sopralluogo svolto si è proceduto alle misurazioni dello stato di fatto dell'immobile al fine della verifica il dimensionamento dei fabbricati, alla cui rappresentazione grafica si rimanda per una migliore interpretazione degli spazi (vd. Allegato 3); tali indagini hanno permesso di accertare le seguenti consistenze:



<i>Piano</i>	<i>Vano</i>	<i>sup. netta (mq)</i>	<i>Altezza netta (cm)</i>
PT	Laboratorio 1	1154,07	H= 8,00
PT	Laboratorio 2	528,20	H= 8,00
PT	Ufficio	22,15	H= 3,00
PT	Disimpegno	4,85	H= 3,00
PT	Anti WC	2,51	H= 3,00
PT	WC	3,50	H= 3,00
PT	Disimpegno	5,99	H= 3,00
PT	WC	3,02	H= 3,02
PT	Archivio – Ripostiglio	16,23	H= 3,02
PT	CT	11,18	H= 3,00
PT	Area scoperta di pertinenza	1151,00	

-O-O-O-

### **Dati urbanistici ed edilizi**

A seguito dell'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pieve di Soligo è stato possibile reperire la seguente documentazione:

- **Concessione Edilizia n. 301 del 04/10/2002** per Costruzione fabbricato industriale
- **Permesso di Costruire n. 82 del 10/05/2006** rinnovo Concessione Edilizia n. 301 del 04/10/2002
- **Permesso di Costruire n. 58 del 26/03/2007** rinnovo e Voltura Concessione Edilizia n. 301 del 04/10/2002
- **Permesso di Costruire n. 88 del 27/04/2007** Variante al Permesso di Costruire n. 58/07
- **Certificato di Agibilità n. 2011 011 del 28/01/2011**

-O-O-O-

### Conformità edilizia

Il confronto tra lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo svolto con lo stato autorizzato con la variante di cui il **Permesso di costruire n. 88 del 27/04/2007** ha evidenziato la sostanziale conformità del fabbricato, ad eccezione dell'apertura, nel vano *Ufficio*, di una porta di accesso al vano *Laboratorio*, si segnala inoltre che il vano *Laboratorio* è stato suddiviso in due mediante l'installazione di una parete removibile in compensato (dallo spessore di circa 5 cm)

-O-O-O-

### Conformità catastale

Il confronto tra lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo svolto con le planimetrie catastali ha permesso di rilevare le medesime difformità riscontrate nel paragrafo precedente che sostanzialmente non modificano la rendita dell'immobile; per la loro regolarizzazione si dovrà pertanto procedere alla presentazione di una pratica DOCFA di variazione catastale ad un costo che si identifica in € 50,00/planimetria quale tributo catastale, salvo diversa determinazione da parte dell'ufficio preposto, e di € 1.000,00 (esclusi oneri fiscali e spese vive) relativi alla prestazione professionale del tecnico incaricato della predisposizione e deposito della pratica catastale.

-O-O-O-

### VALUTAZIONE

Alla luce di quanto visionato e dalla documentazione reperita, lo scrivente ha potuto collocare gli immobili in questione nel segmento di mercato più idoneo al fine di costatarne i valori unitari. Considerando infatti il sito su cui gli immobili insistono, la loro destinazione urbanistica, la vetustà, il grado manutentivo e, soprattutto, l'appetibilità di beni simili nel singolo mercato immobiliare di categoria, lo scrivente ha potuto assumere l'indicazione di valori unitari più attinenti da adottare; il risultato ottenuto è stato quindi oggetto di raffronto con la banca data delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che hanno permesso di "tarare" il corretto aggiornamento dei coefficienti applicativi di riferimento che moltiplicati per le consistenze considerate hanno permesso di ottenere quanto segue:

- Capannone principale [h=8.00 ml per 1.730 mq]

$$1.730 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 430,00 = \text{€ } 743.900,00$$

- Uffici/servizi [h= 3,00 m per 89 mq]

$$89 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 720,00 = \text{€ } 64.080,00$$

- Area esterna [1.151 mq x coeff. 5% = 57,55 mq]

$$57,55\text{mq} \times \text{€}/\text{mq} 110,00 = \text{€ } 6.330,00$$

Il compendio immobiliare oggetto di stima ha quindi un valore che si ritiene di poter individuare in **€ 814.000,00**; precisando che in tale valore è compreso il carroponte per il quale non viene garantita nessuna certificazione né di costruzione né manutentiva.

Si ritiene infine opportuno fare una sintetica valutazione sulla congruità canone di locazione: preso atto, infatti, che il contratto di locazione in essere prevede

un canone di locazione di € 45.000,00 annui, sulla base del valore medio preliminare del bene (circa pari ad € 814.000,00) è possibile rilevare una rendita pari a circa 5,5% su base annua, che la rende congrua.

In fede.

Treviso, 19 giugno 2024

il perito estimatore  
*dott. geom. Giorgio Granello*

### **ALLEGATI**

Allegato 1 – Documentazione catastale

Allegato 2 – Documentazione edilizia

Allegato 3 – Rilievo

Allegato 4 – Relazione fotografica