

TRIBUNALE DI PORDENONE

Liquidazione giudiziale: M**** |***** [REDACTED]

[REDACTED] - p.iva e r.i. [REDACTED]

SENTENZA: n.24 del 27.12.2022

Consulenza tecnico estimativa
CAPANNONE IN VIA VITTORIO VENETO N. 6
CHIARANO (TV)



Giudice delegato: dott.ssa Lucia Dall'Armellina

Curatore: dott. Antonio Piccinini

Pordenone (PN), li 06.04.2024

**Il tecnico estimatore
dott. Paolo Berti**

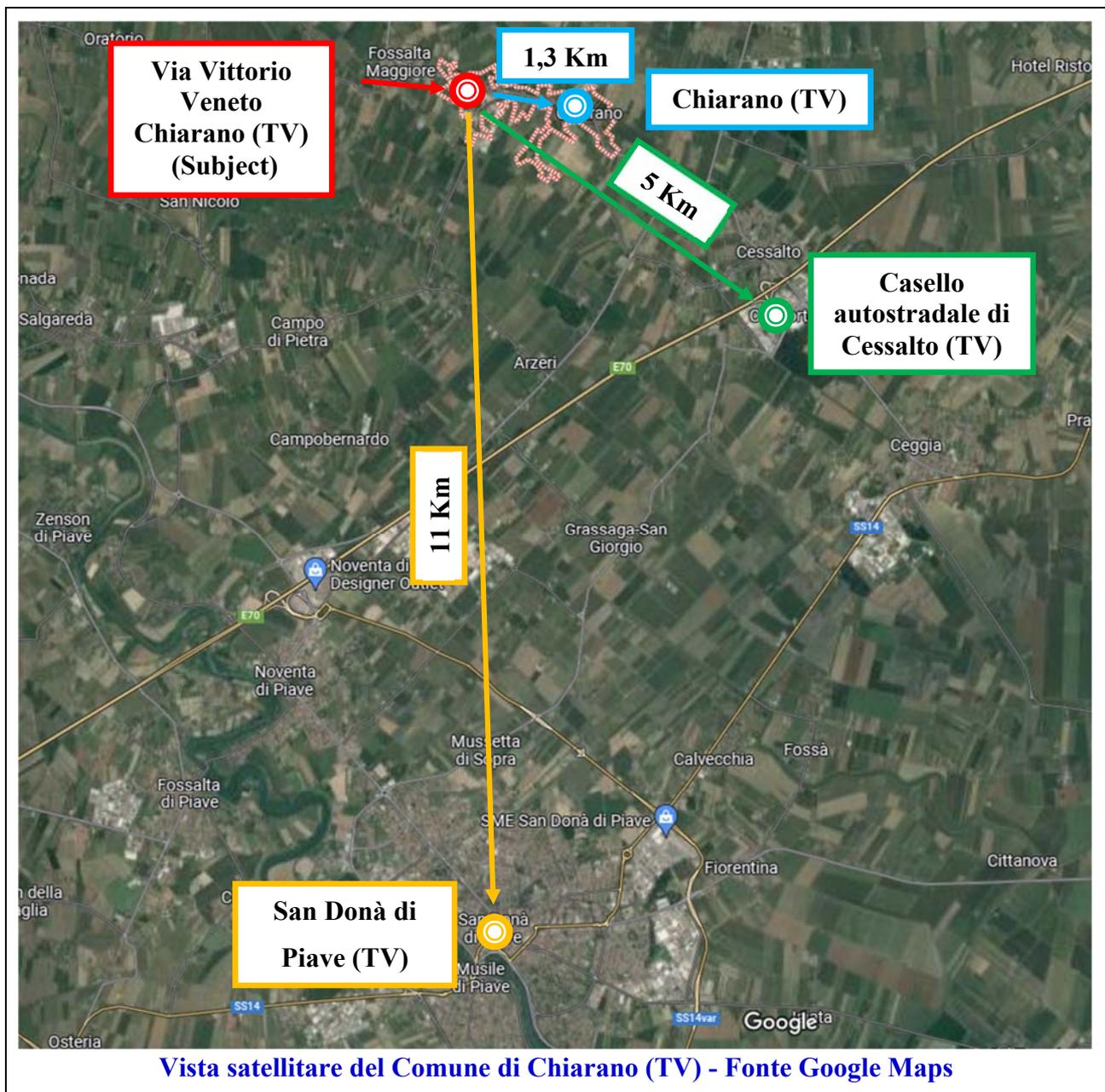
SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2. IMMOBILE IN CHIARANO (TV)	8
2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	9
2.2 CARATTERISTICHE GENERALI E CONSISTENZA.....	14
2.3 PROBLEMATICA STRUTTURALE	23
3. INQUADRAMENTO URBANISTICO	27
4. CONFORMITÀ CATASTALE ED EDILIZIA	31
4.1 CONFORMITÀ CATASTALE.....	31
4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA	32
5. ISPEZIONI IMMOBILIARI CONSERVATORILI	36
6. PROPRIETA' E LOCAZIONE.....	38
7. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	41
7.1 RICERCA DI MERCATO	41
7.2 SCHEDATURA TECNICA DELLE COMPRAVENDITE	49
8. VALUTAZIONE	66
8.1 ASPETTI GENERALI	66
8.2 APPLICAZIONE DEL MCA.....	68
9. ELENCO ALLEGATI	79

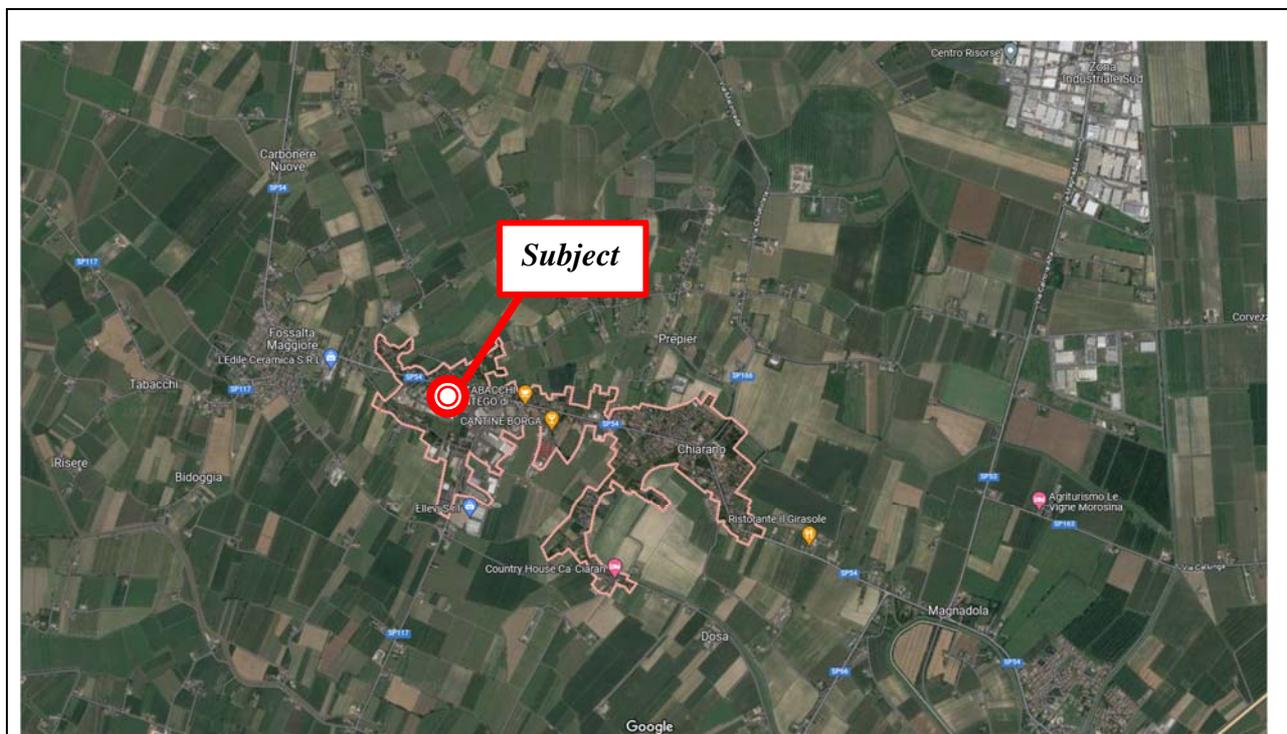
1. PREMESSA

Nell'ambito della presente procedura concorsuale, lo scrivente professionista è stato nominato dal curatore dott Piccinini quale perito estimatore **del fabbricato ad uso industriale sito nel Comune di Chiarano (TV) in Via Vittorio Veneto n. 6**, distinto catastalmente al Catasto fabbricati sez. A fg. 7 mapp. 511 Sub. 4 cat. D/1, p. T-1

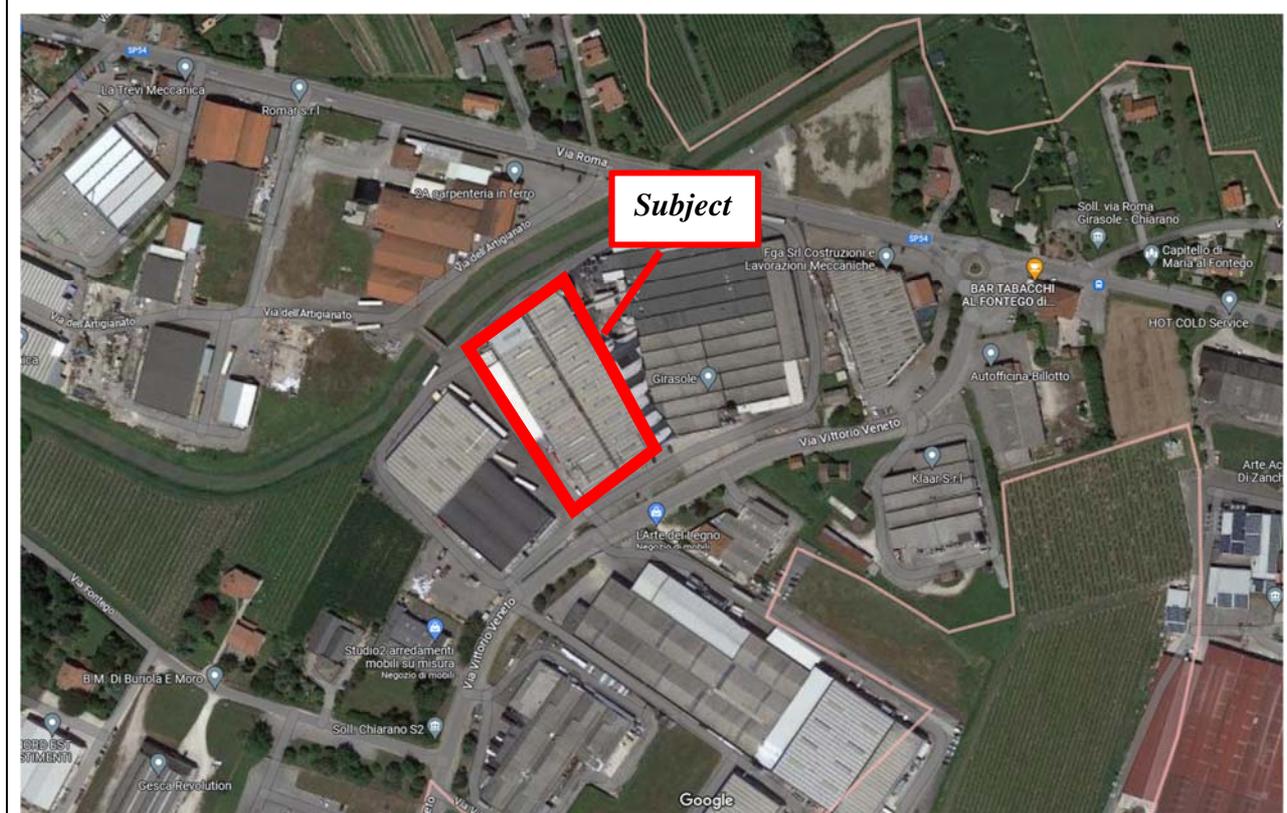
L'immobile oggetto di indagine si trova nella zona industriale del Comune di Chiarano e dista circa 1,3 km dal centro cittadino di Chiarano (TV), 11 km dal centro di San Donà di Piave e 5 km dal casello autostradale di Cessalto (VE).



Viste satellitari con indicazione dell'immobile oggetto di valutazione.



Vista aerea: Comune di Chiarano (TV) - Fonte Google Maps



Vista aerea: Comune di Chiarano (TV) - Fonte Google Maps

ATTIVITÀ SVOLTE

1. Sopralluoghi in loco per l'esecuzione dei rilievi architettonici strumentali e al fine di prendere in considerazione la problematica strutturale conseguente al cedimento del terreno sul lato retrostante del capannone dal lato del canale;
2. acquisizione di tutta la documentazione catastale di rito, ossia visure catastali aggiornate, schede catastali, estratto di mappa, elaborati planimetrici ed elenco subalterni;
3. accessi vari presso il Comune di Chiarano (TV) con acquisizione della documentazione edilizia (progetti, titoli edilizi, varianti, agibilità, collaudi, ecc);
4. ispezioni presso la Conservatoria dei RR.II. di Treviso con la trascrizione della sentenza dichiarativa della Liquidazione giudiziale;
5. ricerca del mercato immobiliare industriale di Chiarano dal 01.01.2020 al 26.06.2023 sui fogli catastali 4 e 7 con verifiche presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Treviso (TV) al fine di determinare il valore di libero mercato.

NOTE INERENTI GLI ACCERTAMENTI E CARATTERISTICHE DELLA VENDITA

Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione, così come le note di seguito riportate sono essenziali per la qualificazione dell'oggetto della compravendita e degli oneri gravanti sul futuro aggiudicatario.

a. Sono stati eseguiti i rilievi architettonici dal topografo incaricato dalla procedura, con restituzione nel file PDF allegato alla presente relazione. I file DWG del grafico di rilievo di cui all'allegato n. 1 sono di proprietà esclusiva del topografo incaricato e non riproducibili.

b. Sull'area in comune con fabbricato di terzi non sono state eseguite da parte della Procedura concorsuale analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo/aria né indagini di tipo ambientale, né verifica delle reti impiantistiche, ecc. come di prassi nelle vendite forzate. Allo stesso modo, non sono state condotte analisi di laboratorio sulla composizione della copertura al fine di verificare l'eventuale presenza di eternit per cui tutti i relativi oneri ricadono sul futuro aggiudicatario.

c. Si rinvia al notaio incaricato di redigere l'atto di vendita ogni controllo più specifico in merito alla titolarità del bene e degli eventuali gravami, acquisendo i relativi titoli. I dati riportati nel presente elaborato sono stati assunti sulla scorta della documentazione acquisita e risultano di semplice supporto all'attività demandata al futuro notaio.

d. La vendita è a corpo per cui qualche differenza di consistenza non darà luogo ad alcuna variazione di prezzo.

e. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto nello stato in cui si trova oggi, senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili sia occulti e/o per mancanza di qualità.

• Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica delle unità oggetto di valutazione, limitandosi ad rilevare lo stato di fatto.

• Ogni ulteriore attività di verifica del bene, anche di tipo edilizio-urbanistico, catastale, impiantistico, strutturale, ambientale, amministrativo ecc, compete esclusivamente all'aggiudicatario.

f. L'immobile è oggetto di un contratto di locazione. Il curatore ha comunicato allo scrivente che il rilascio del fabbricato è previsto per il 30 aprile 2024 per effetto di una regolare disdetta inviata dal conduttore.

g. Risultano a totale carico dell'aggiudicatario tutti gli "oneri" relativi:

- 1. alla regolarizzazione delle difformità edilizie con rimozione dei manufatti esterni abusivi;**
- 2. alla predisposizione della pratica di agibilità totale del capannone, essendo stata riscontrata in atti solo un'agibilità parziale riguardante gli uffici, con tutti i relativi e connessi adempimenti (es. dichiarazioni impiantistiche, risoluzione delle problematiche di cedimento, autorizzazione allo scarico delle acque, interventi, ecc);**
- 3. all'adeguamento impiantistico (sia interno sia sull'area comune), strutturale e funzionale del fabbricato, ivi incluso l'intervento strutturale inerente al cedimento del terreno verificatosi sul lato retrostante, uno studio di vulnerabilità sismica e il fissaggio degli elementi strutturali verticali e orizzontali. Dovrà essere verificata anche la scala esterna che conduce in copertura (dal punto di vista documentale strutturale);**
- 4. all'approntamento dell'APE e delle schede catastali entro e non oltre il rogito a totale cura e spese dell'acquirente;**
- 5. alle verifiche ulteriori di laboratorio sulla copertura in aggiunta a quelle acquisite (eternit).**

Di quanto sopra si è tenuto conto nella formulazione dei valori a base d'asta.

2. IMMOBILE IN CHIARANO (TV)

Il fabbricato in oggetto è sito **nella zona industriale del Comune di Chiarano (TV)** in Via Vittorio Veneto n. 6 **con un'area esterna comune al mapp. 511 subb. 8-9-10-11 di terzi**, per cui manca una superficie scoperta ad uso esclusivo.

Sul lato est, il bene *de quo*:

- è collegato, mediante una struttura di copertura, al capannone di terzi di cui al mapp. 137 con la precisazione che l'area di sedime rientra nella superficie scoperta in comune di cui al punto precedente;
- presenta una leggera tettoia a copertura di compressori ed essiccatori;
- presenta due silos di ampia dimensione dal lato del canale esistente;

Sul lato ovest è presente:

- un'ampia tettoia su struttura metallica ancorata al capannone e coperta da telone;
- una scala metallica che conduce al piano copertura;
- una struttura metallica adibita ad essiccatoio.

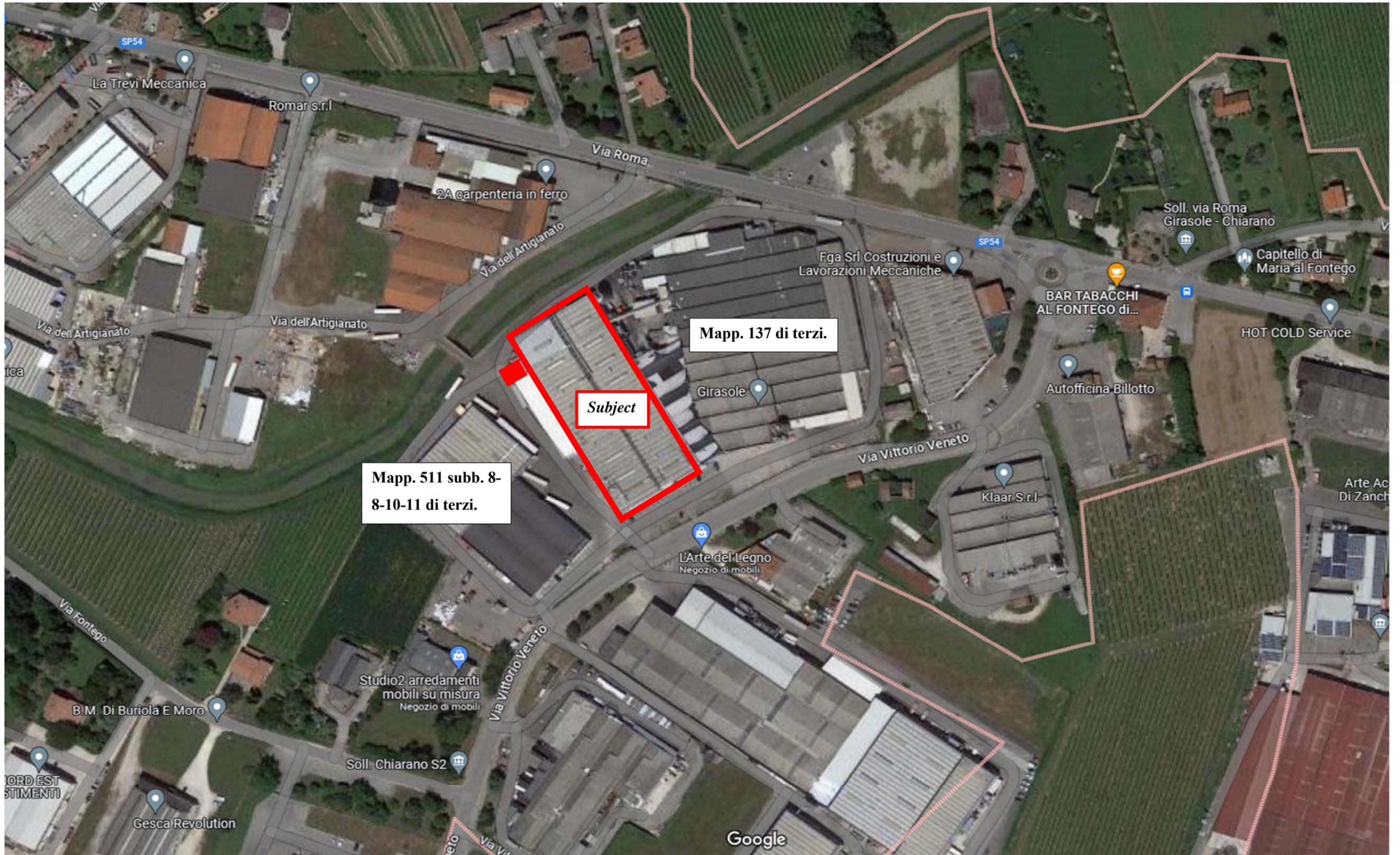
Il capannone è stato edificato e ampliato nel periodo 1994-1998 con agibilità parziale **della sola zona uffici rilasciata in data 5.8.1999.**

Sul lato retrostante del fabbricato si è verificato **un cedimento del terreno** per cui è stato attuato in passato un intervento di messa in sicurezza; allo stato attuale si rende necessario l'approntamento di una soluzione risolutiva che è stata oggetto di una generale disamina riportata **al paragrafo 2.3** della presente relazione.

Il fabbricato necessita, altresì, di un intervento di fissaggio degli elementi strutturali verticali e orizzontali nonché di una specifica analisi di vulnerabilità sismica.

In copertura è presente del fibrocemento di cui sono stati acquisiti due certificati (richiesti dal conduttore) che attestano l'assenza di amianto (**allegato 7.1**). La procedura concorsuale non ha eseguito, come di prassi, alcuna analisi di laboratorio per cui ogni attività di rilievo compete all'aggiudicatario.

La componente impiantistica necessita di una generale attività di revisione.

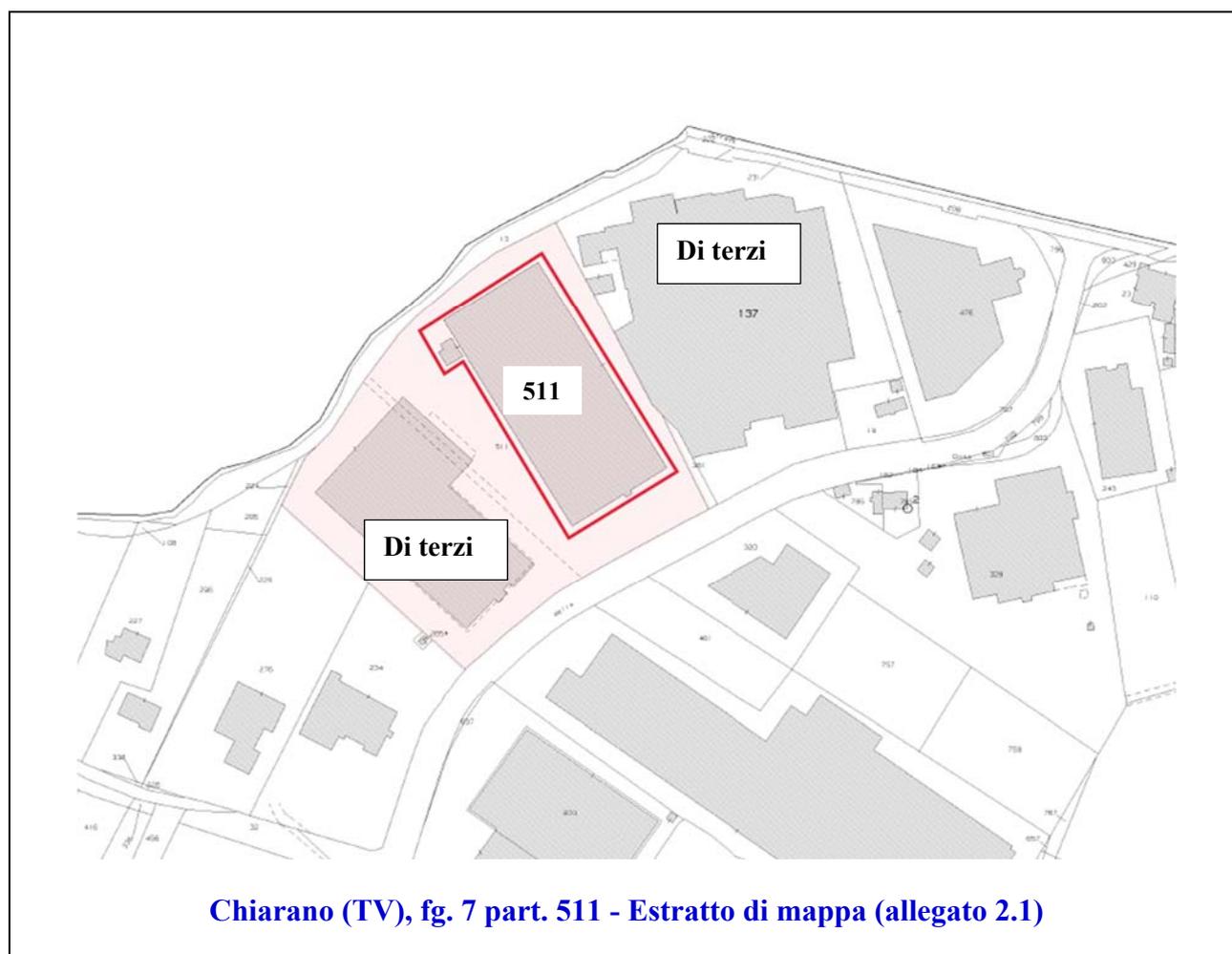


2.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

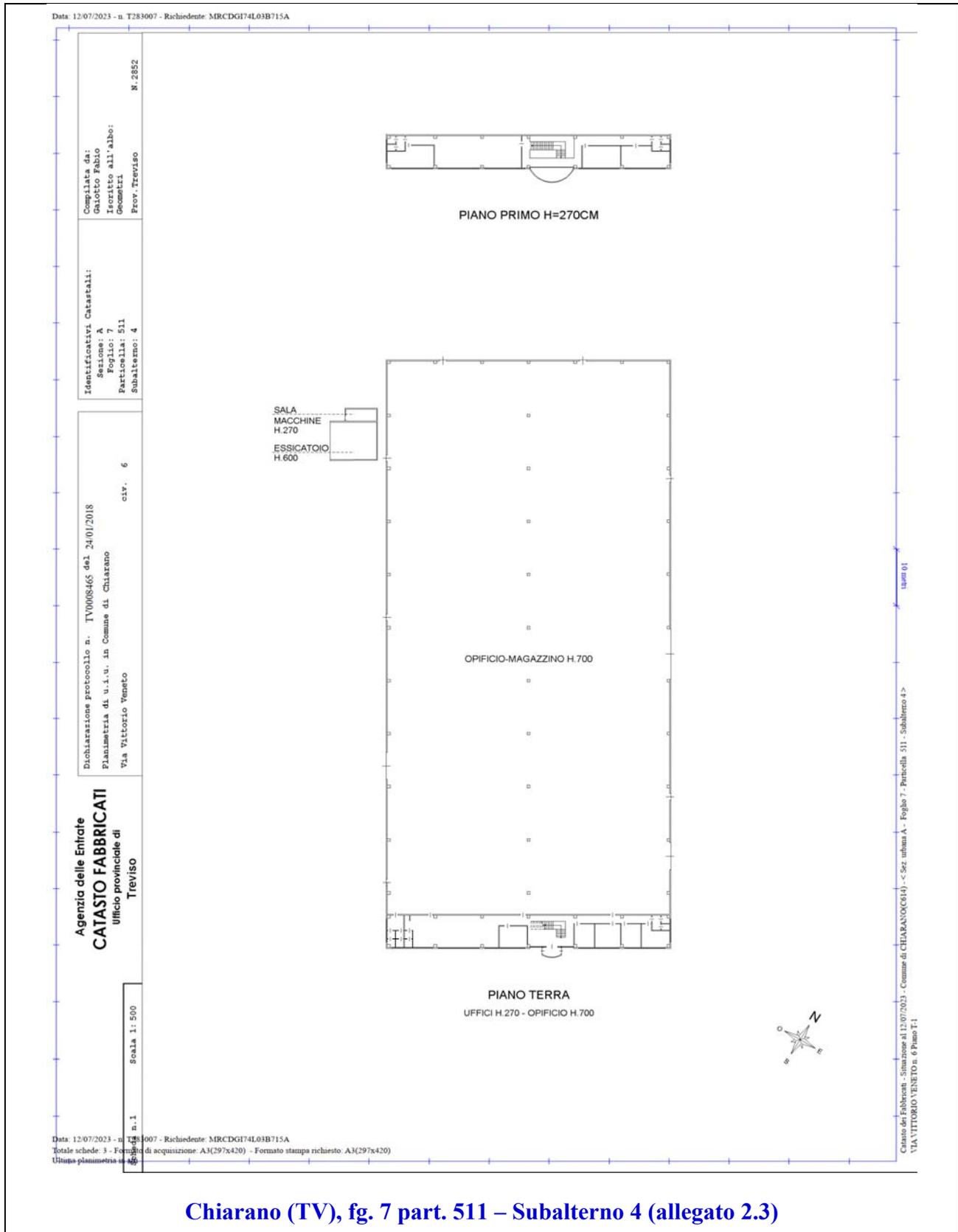
Il capannone *de quo* è sito Comune di Chiarano (TV) **in via Vittorio Veneto n. 6.**

Identificazione catastale	Rendita	Intestazione
COMUNE DI CHIARANO (TV) CF. Sez. A fg. 7 mapp. 511 Sub. 4 cat. D/1, p. T-1 e comproprietà sull'area scoperta individuata dal sub. 3 (b.c.n.c. ai subb. 4, 6, 7 e 8).	€ 28.643,00	M. I. SRL con sede in BRUGNERA (PN) 00425880267 Proprieta' 1/1
Ente Urbano fg. 7 mappa 511 di 27.023 mq risulta comune a più unità immobiliari		

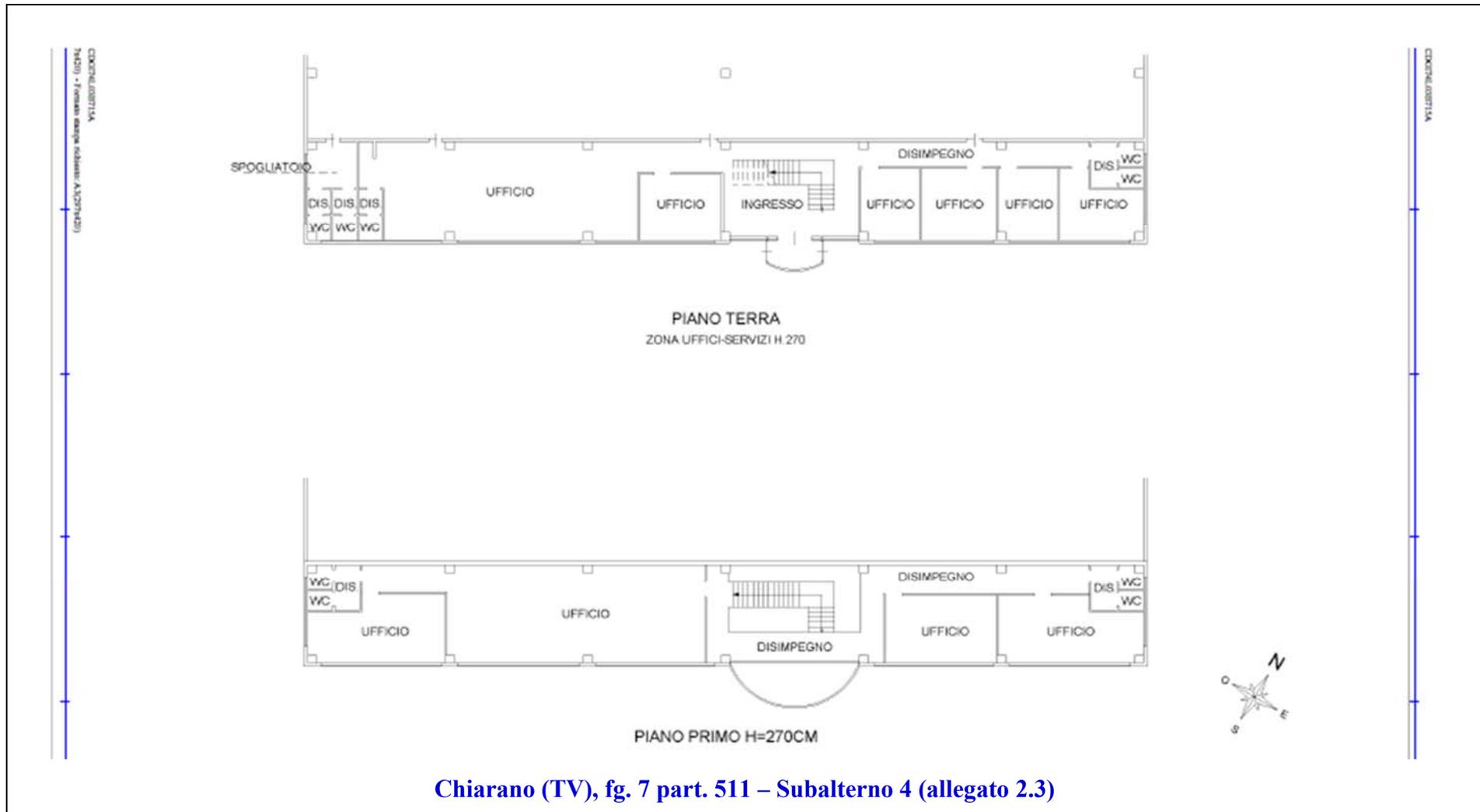
Estratto di mappa catastale.



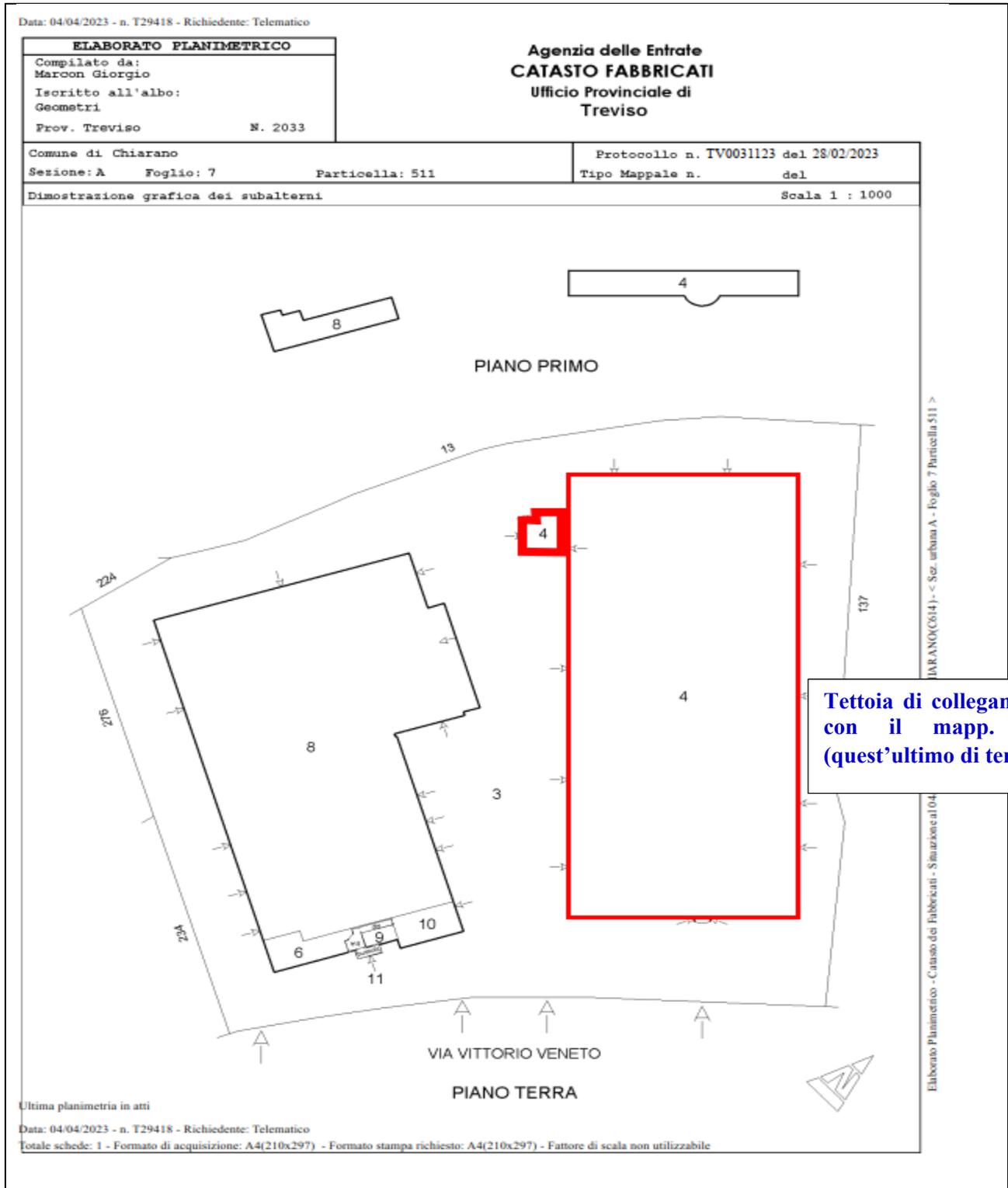
Estratto schede catastali.



Chiarano (TV), fg. 7 part. 511 – Subalterno 4 (allegato 2.3)



Dall'elaborato planimetrico si evince che l'area esterna (sub. 3) è in comune al sub. 4 (oggetto di perizia) e ai subb. 6-8-9-10 (di terzi). Tra le due proprietà non è presente alcun elemento di delimitazione.



2.2 CARATTERISTICHE GENERALI E CONSISTENZA

L'unità immobiliare *de quo* è un capannone industriale composto da:

- **un'area produttiva** avente una superficie di circa 5.000 mq;
- **locali ad uso ufficio** posizionati lungo il prospetto frontale del capannone;
- **un'area esterna comune a un immobile di terzi** (fg. 7 mapp. 511 subb. 6-8-9-10-11) con la conseguenza che manca una superficie scoperta ad uso esclusivo.

Sul lato est, il bene *de quo*:

- è collegato, mediante una struttura di copertura, al capannone di terzi di cui al mapp. 137 con la precisazione che l'area di sedime rientra nella superficie scoperta in comune di cui al punto precedente;
- presenta una leggera tettoia a copertura di compressori ed essiccatori;
- presenta due silos di ampia dimensione dal lato del canale esistente.

Sul lato ovest è presente:

- un'ampia tettoia su struttura metallica ancorata al capannone e coperta da telone;
- una scala metallica che conduce al piano copertura;
- una struttura metallica adibita ad essiccatoio.



Esterno - Vista prospetto fronte ingresso



Esterno - Vista manufatto uso essiccatoio

Trattasi di capannone realizzato a metà degli anni novanta con assemblaggio di manufatti prefabbricati in c.a.p. e c.a.v: pilastri sezione quadrata, architravi sezione “T”, travi di copertura sezione “Y”, pannelli di tamponamento spessore 20 cm.

Il manto di copertura è realizzato con lastre curve che “parrebbero” di fibrocemento ecologico e non di eternit, segnalando che il conduttore ha eseguito un’analisi chimica attestante l’assenza di eternit (all. 7.1) mentre la procedura concorsuale non ha svolto alcuna verifica di laboratorio, come di prassi.

Stesso materiale, anche, per la soffittatura con sovrastante isolante termico in lana di vetro.

In una porzione di copertura oggetto è presente anche una doppia sovracopertura: inferiore realizzata con membrane bituminose ed isolante, superiore in lastre grecate di alluminio.

La pavimentazione interna dei locali ad uso produttivo è del tipo industriale, mentre la pavimentazione interna dei locali ad uso ufficio risulta in piastrelle ceramiche.

Lungo tutto il prospetto frontale del fabbricato è presente **un corpo uffici sviluppato su due livelli** dove sono **presenti gli uffici amministrativi e direzionali**, un archivio e dei locali accessori quali locali tecnici, ripostigli e servizi igienici.

I locali direzionali sono raffrescati e riscaldati a mezzo di condizionatori **le cui unità esterne sono collocate in facciata.**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SCATTATA DURANTE IL SOPRALLUOGO.



Esterno – Vista prospetto principale



Vista locali interni area produttiva



Vista locali interni area produttiva



Vista locali interni area uffici



Vista locali interni area uffici



Vista locali interni area uffici

L'accesso alla copertura avviene attraverso **una scala esterna** che andrà verificata strutturalmente in quanto non è stato reperito tra gli atti del Comune di Chiarano il relativo collaudo statico né documenti attestanti la progettazione strutturale.



Le macchine di condizionamento presenti in copertura **non sono funzionanti** in base alle informazioni assunte durante i sopralluoghi in loco.



Vista macchine impianti in copertura

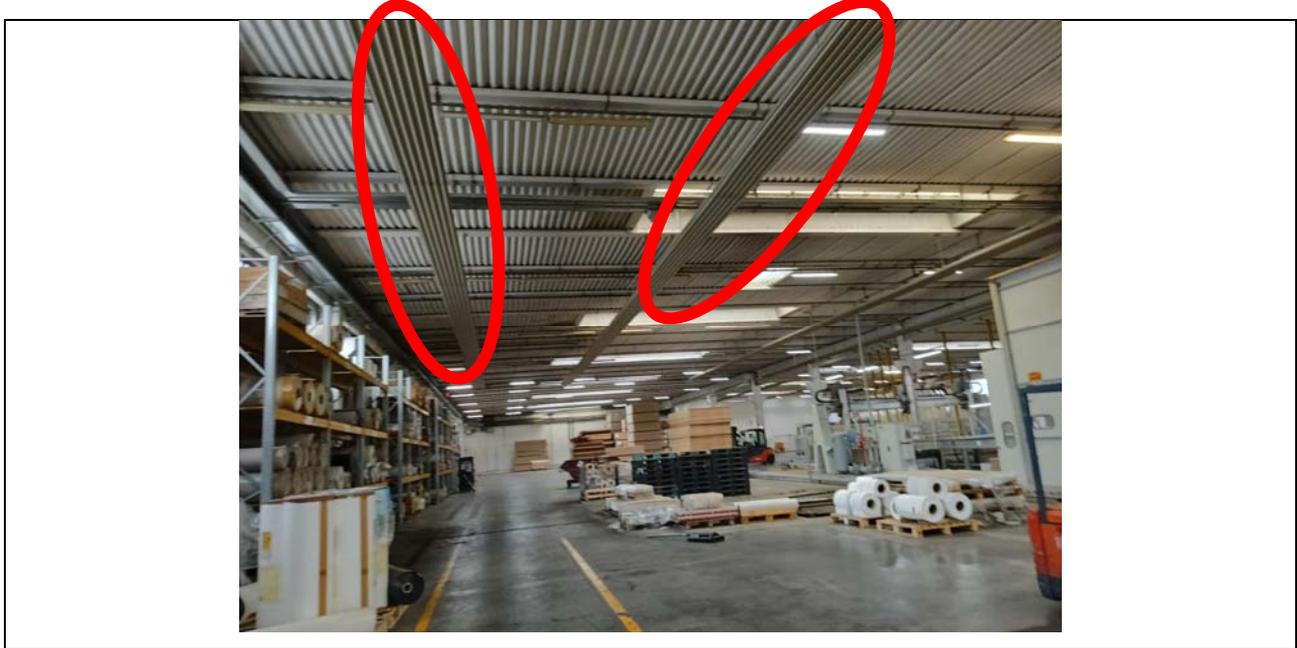


Vista macchine impianti in copertura

Le caldaie poste sul lato esterno a ovest e collegate e un tempo alla linea del metano ed utilizzate per il corpo uffici non sono allo stato attuale funzionanti in quanto sostituite dai condizionatori (in pompa di calore).



Il corpo produttivo non è riscaldato. Le strisce radianti presenti in una parte del capannone sono datate e non risultano funzionanti



Situazione della copertura

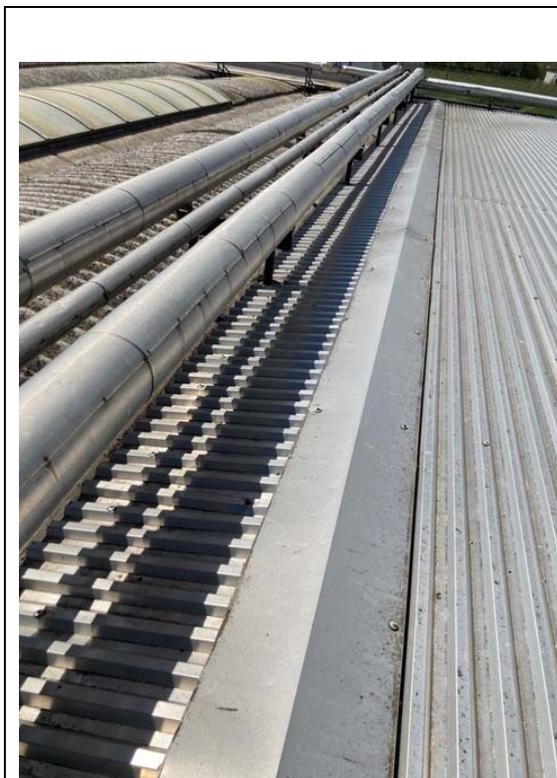


Foto della copertura

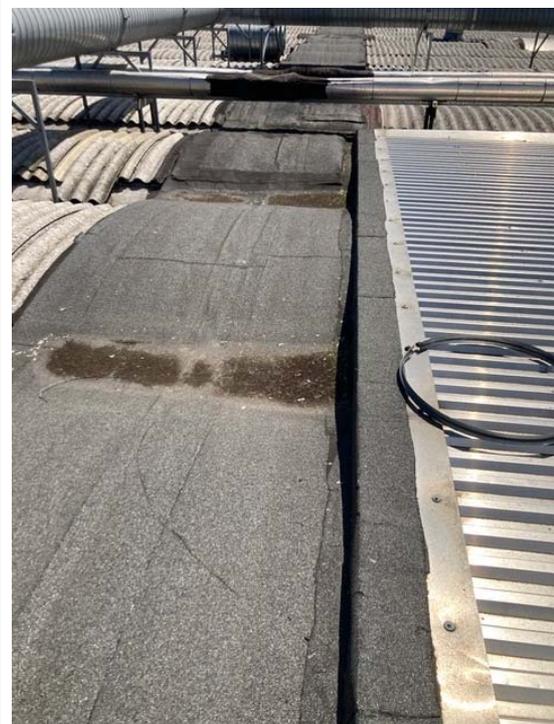


Foto della copertura

Dott. Paolo Berti

Consulenza tecnico-estimativa civile, commerciale, industriale.

Albo CTU Tribunale di Pordenone n. 391

Piazzetta A. Freschi n. 4, int. 1 - PORDENONE (PN)

Tel. 0434/522573 Fax 0434/209643 Cell. 338/3990136 e-mail estimo@dottpaoloberti.it



Foto della copertura

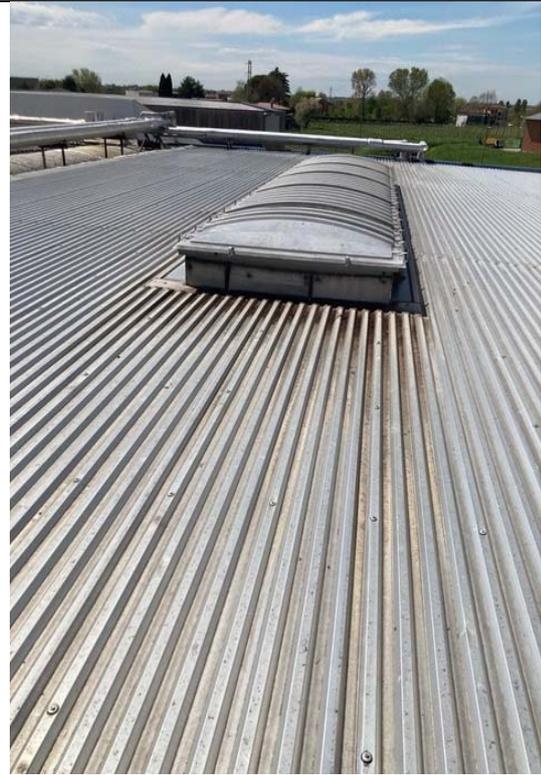
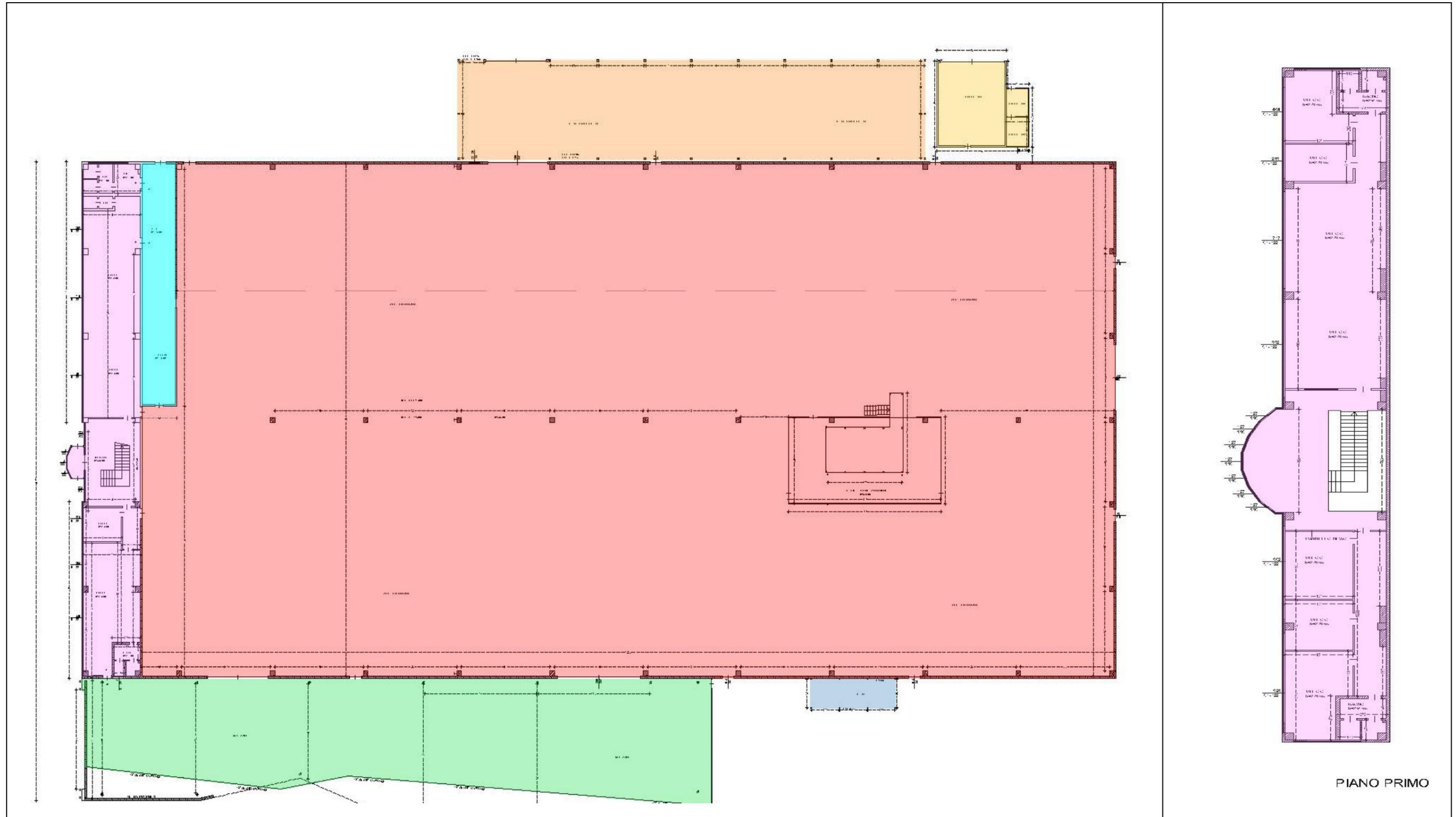


Foto della copertura

SUBJECT - CONSISTENZE IMMOBILIARI

F.G. 7 mapp. 511 Sub. 4

Le consistenze dell'immobile in Comune di Chiarano (TV) – Catasto fabbricati Fg. 7 mappale 511 sub. 4 sono riportate nella tabella e negli schemi grafici di seguito riportati.



PIANO PRIMO

DENOMINAZIONE		Sup. Es. Lorda (S.E.L.) in mq
A1 – AREA AD USO PRODUTTIVO	PT	5.068
A2 – ARCHIVIO ED EX LOCALE TECNICO	PT	88
A3 – UFFICI	PT-1	626
A4 – IMPIANTO ESSICCATOIO	PT	74
A5 – TETTOIA	PT	27
A6 – TETTOIA / TESOSTRUTTURA	PT	479
A7 – MAGAZZINO	PT	699
Z1 – AREA ESTERNA	PT	0
TOTALE SUPERFICE ESTERNA LORDA		7.061

2.3 PROBLEMATICA STRUTTURALE

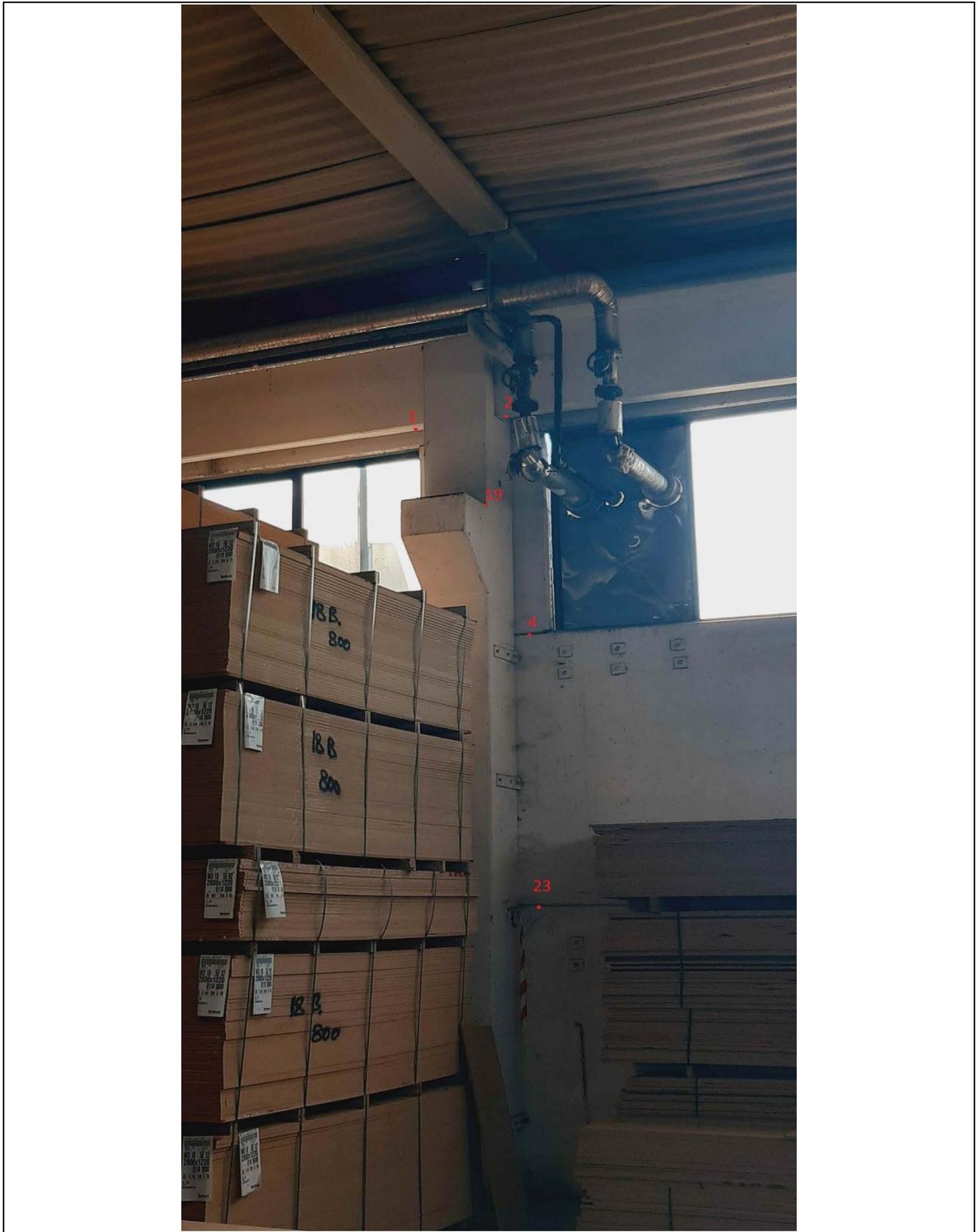
Nel corso dei sopralluoghi si è constatato **il cedimento** dell'angolo posteriore sinistro del fabbricato e dell'area circostante, il tutto oggetto di un datato intervento di messa in sicurezza con posa in opera di staffe/viti di collegamento degli elementi prefabbricati.

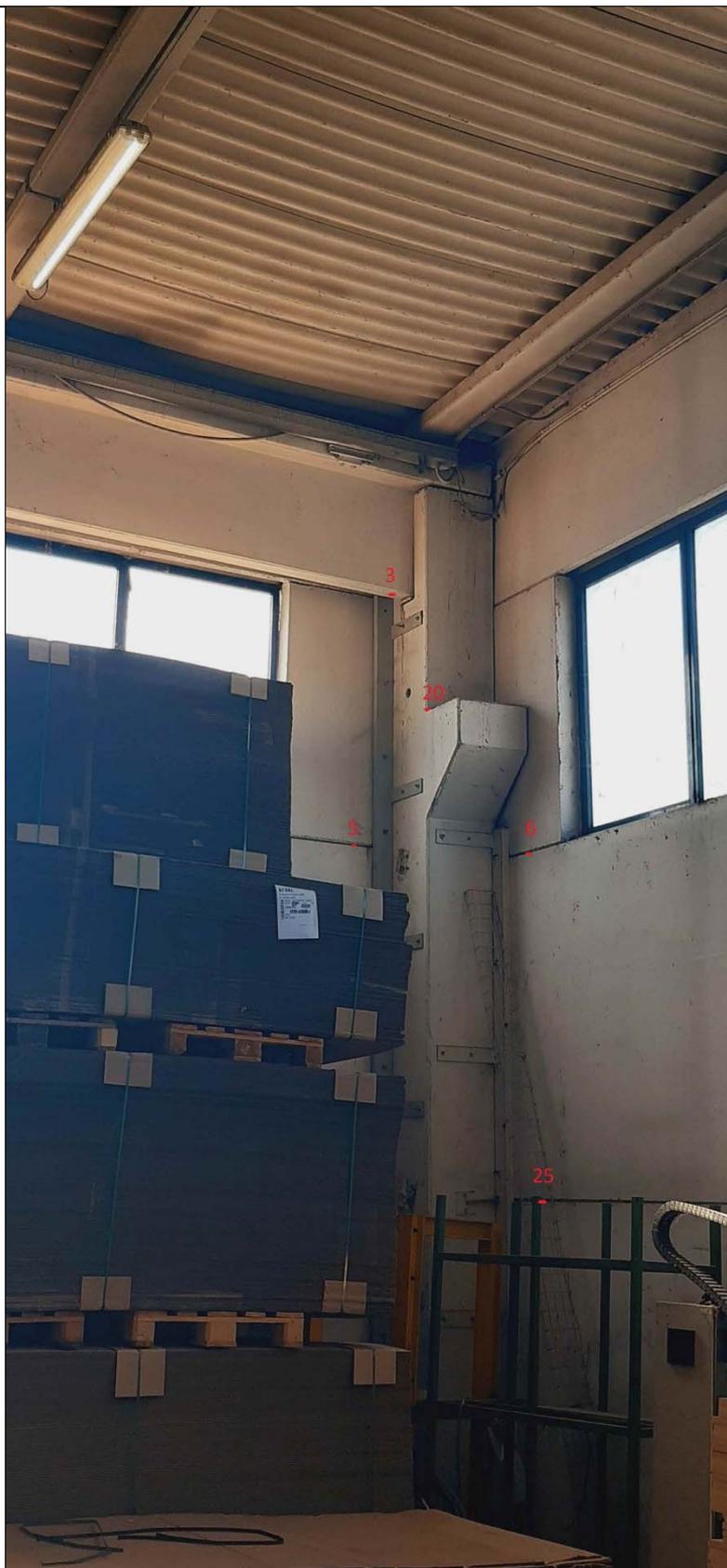
Tale soluzione è chiaramente provvisoria e non consente di evitare il progressivo ulteriore cedimento, come dimostrato dal distacco del silicone di sigillatura dei pannelli di tamponamento.

La pavimentazione ha seguito il cedimento del pilastro con una fessurazione ben evidente e documentata dal rilievo celerimetrico eseguito dal tecnico del conduttore.

Lato retrostante verso il canale Piavon







L'intervento strutturale a carico del futuro aggiudicatario si connota per le seguenti generali e indicative attività.

<p>Previsione indicativa e generale di attività che dovranno poi essere oggetto di specifico progetto di dimensionamento strutturale</p>

1) Sistemazione e consolidamento del cedimento angolo nord-ovest del capannone

- Rimozione degli elementi prefabbricati, rimozione e sostituzione del pilastro, rimozione e sostituzione della porzione di copertura, ecc.
- Rimozione, sistemazione e rimontaggio dei serramenti.
- Pali per sostegno/consolidamento fondazioni.
- Nuove opere di fondazione in c.a.
- Demolizione e nuova esecuzione pavimentazione in cls.
- Sistemazione interna ed esterna, ecc.

2) Lavori di ripristino e consolidamento strutturale del fabbricato ex Motta Investimenti

- Allestimento cantiere: baracca, wc, recinzione, ecc.
- Demolizione, rimozione e smaltimento pavimentazione in c.a.
- Demolizione, rimozione e smaltimento di plinto di fondazione in c.a.
- Demolizione e rimozione di travi portapannello in c.a., sviluppo ca. 35 m.
- Allestimento cantiere per esecuzione pali di fondazione.
- Esecuzione di n. 1 gruppo di 4 micropali di fondazione diametro 25/30 cm, lunghezza 8,00 m, per fondazione plinto pilastro d'angolo.
- Esecuzione di n. 2 gruppo di 4 micropali di fondazione diametro 25/30 cm, lunghezza 8,00 m, per consolidamento plinti di 3 pilastri previa preparazione fori sui dadi dei plinti.
- Esecuzione di nuovo plinto di fondazione in cemento armato.
- Esecuzione di nuove travi portapannello in cemento armato della sezione di 50x120 cm, sviluppo ca 35 ml.
- Preparazione del sottofondo di pavimentazione con vagliato stabilizzato ca. 125 mq.
- Posa in opera di telo in polietilene ca. 125 mq.
- Esecuzione pavimentazione in c.a. classe C30/35 spessore 25 cm con rete diametro 8 mm maglia 20x20 cm e fibre, finitura quarzo, superficie 125 mq.
- Sistemazione area esterna, ca. 100 mq, collegamento pluviale, con preparazione fondo

e asfaltatura.

- Riposizionamento serramenti esterni, portone e porta, regolazione e sigillatura.

3) Interventi di rafforzamento/miglioramento sismico del fabbricato con esecuzione collegamenti tra elementi strutturali

- Interventi per collegamenti metallici in acciaio zincato imbullonati tra 41 pilastri e travi per totale di $(41 \times 2) = 82$ elementi.
- Interventi per collegamenti metallici in acciaio zincato imbullonati tra 41 pilastri e pannelli. 4 collegamenti per pilastro su ambo i lati per un totale di $41 \times 2 \times 5 = 410$ elementi.
- Interventi di collegamento metallici in acciaio zincato imbullonati tra travi e della struttura principale e le 66 travi ad Y della copertura per un totale di 264 elementi.
- Rimozioni, piattaforma con cestello, imprevisti, ecc.

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Secondo il vigente Piano degli Interventi del Comune di Chiarano (TV) approvato con verbale di deliberazione del Commissario Prefettizio nella competenza del Consiglio Comunale n. 11 del 29.10.2019, l'immobile *de quo* risulta ricadere in zona territoriale omogenea **D1.04 – Industria, artigianato di produzione** con presenza di vincolo paesaggistico ai sensi del D. lgs. N. 42/2004.

Estratto cartografico del P.I. vigente ed estratto delle norme di piano vigenti.



Estratto cartografico P.I. – Comune di Chiarano (TV)

SISTEMA PRODUTTIVO

	ZONE D1 - Industria, Artigianato di produzione	Art. 27
	ZONE D2 - Commercio, Direzione, Artigianato di servizio	Art. 28
	ZONE D2/S - Commercio di prodotti e attrezzature a servizio dell'agricoltura	Art. 28
	Insedimenti produttivi in zona impropria	Art. 29

Estratto legenda P.I. – Comune di Chiarano (TV)

Art. 27. Zone "D1"

1. Sono le parti di territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti esistenti o di nuova formazione assimilati a quelli produttivi.

2. Entro le zone D1, sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso: attività produttive e di servizio alla persona. Sono altresì consentiti edifici adibiti ad uffici direttivi, a mense, bar ed attrezzature per il tempo libero, l'assistenza ed il ristoro degli addetti in relazione alle esigenze delle attività, locali per mostre permanenti e per la commercializzazione dei beni prodotti presso le sedi stesse delle imprese nonché i locali per la permanenza notturna del personale di sorveglianza. È ammessa l'abitazione del personale di custodia o degli imprenditori e per un massimo di mq. 150 di Superficie Complessiva per ogni lotto urbanistico di intervento.

3. Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, adeguamento igienico-sanitario, demolizione con ricostruzione, ampliamento, nuova costruzione, variazione delle destinazioni d'uso nel rispetto delle seguenti prescrizioni urbanistiche:

Indice di copertura massimo = 60 %

Indice di utilizzazione fondiaria (comprensivo di tutte le destinazioni d'uso):

1,00 mq/mq;

Altezza massima dei fabbricati: = mt. 10,00; sono ammesse, altresì, altezze diverse solo per gli organismi tecnologici direttamente necessari al funzionamento dell'attività;

N° piani: sono ammessi fino a tre piani. Il terzo piano potrà essere utilizzato esclusivamente per le destinazioni ad uffici o abitazione del custode.

Distanza minima tra i fabbricati = ml. 10,00 oppure in aderenza.

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 6,00; è ammessa la costruzione a confine in caso edificazione preesistente non finestrata già legittimata a confine (in tal caso la nuova costruzione non dovrà sopraelevarsi rispetto all'esistente, né svilupparsi oltre i limiti planimetrici dell'edificato già esistente a confine); negli altri casi sono ammesse distanze inferiori o a confine con il consenso del confinante registrato.

Distanza minima dalle strade = ml. 15,00 dalle strade provinciali, ml 8 per tutte le altre strade.

Parcheggi: all'interno del lotto deve altresì essere riservata a parcheggio un'area pari a 25 mq per addetto e comunque non inferiore al 10% della superficie fondiaria. La formazione di spazi a parcheggio drenanti, concorre alla determinazione della superficie non impermeabilizzata.

Sistemazione dell'area scoperta: almeno il 25% della superficie del lotto non deve essere impermeabilizzata, di cui almeno il 10% della superficie fondiaria del lotto deve essere sistemata a verde con alberi ad alto fusto nella quantità minima di uno ogni 50 mq. In ogni caso le aree a verde alberato devono essere concentrate in un unico ambito, ovvero in appezzamenti non inferiori a mq 500. La piantumazione delle essenze arboree e arbustive dovrà essere effettuata entro i termini previsti per il rilascio del certificato di abitabilità.

4. Sono stati individuati nelle tavole di progetto di cui alla lettera h) del primo comma del precedente Art. 1 i perimetri degli P.U.A. vigenti per cui si applicano le disposizioni di cui ai commi 3, 4 e 5 del precedente Art. 5.

5. È stato individuato nella tavola di progetto 13.3.1 – *Fossalta Maggiore*, di cui alla lettera h) del primo comma del precedente Art. 1, un ambito all'interno del quale gli interventi previsti, di cui al terzo comma del presente articolo, sono subordinati alla redazione di uno Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A) che dovrà assicurare la dotazione minima di aree per servizi pubblici di cui al successivo Art. 39.

Estratto legenda N.T.O. – Comune di Chiarano (TV)

4. CONFORMITÀ CATASTALE ED EDILIZIA

4.1 CONFORMITÀ CATASTALE

Dalla sovrapposizione dell'elaborato grafico di rilievo (*all. n. 1.1*) con le planimetrie catastali acquisite telematicamente dall'Agenzia delle Entrate - Sezione territorio - (*all. n. 2.3*) si sono riscontrate le **difformità** che si vanno a descrivere.

- La consistenza e le dimensioni in pianta del corpo di fabbrica principale ad uso laboratorio ed uffici sono coerenti con quanto rappresentato in **mappa catastale**.

Dalla scalatura grafica CAD della **scheda catastale** è risultato, invece, un corpo di fabbrica principale con dimensioni in pianta pari a 104,09 m x 47,44 m rispetto a 109,45 m x 50,03 m rilevati;

- non è stata riportata la copertura di collegamento tra il capannone di terzi (mapp. 137) e il subject, e neppure la piccola tettoia ivi presente (lato est);
- non è stata riportata la tettoia/tensostruttura esistente lungo il fianco ovest del subject;
- difformità a livello forometrico e di distribuzione presenti nei locali interni sia al piano terra sia al piano primo;
- non è stata rappresentata nell'area produttiva una cabina per l'applicazione pellicole avente altezza pari a 5,20 m;
- diversa indicazione dell'altezza al piano terra della zona produttiva (m 7,28 rilevati in luogo di m 7,00 riportati in scheda catastale);
- diversa indicazione dell'altezza dei bagni zona uffici al piano primo (cm 254 rilevati in luogo di cm 270 indicati sulla planimetria catastale);
- presenza di una scala metallica per l'accesso alla copertura non riportata nelle schede catastali lungo il fianco nord-ovest del capannone (lato essiccatoio);
- presenza sul retro del capannone lungo il fianco est (dal lato del mapp. 137 di terzi) di n. 2 silos in struttura metallica di notevoli dimensioni.

Sotto il profilo catastale, le schede andranno aggiornate per rendere conforme allo stato dei luoghi la relativa rappresentazione grafica, previa rimozione dei manufatti esterni non regolarizzabili a livello edilizio.

4.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

Il capannone è stato edificato tra il 1995 e il 1999 quando il territorio del Comune di Chiarano (TV) non era classificato ancora sismico (lo è diventato nel 2003).

I titoli edilizi acquisiti presso il Comune di Chiarano (TV) sono stati di seguito riportati.

ALLEGATI	TITOLI AUTORIZZATIVI	
All. n. 3.1	Concessione edilizia n. 94/2106 rilasciata in data 14.10.1994 a Holding Invest per la realizzazione di un capannone industriale su area censita al fg. 7 con i mappali 232, 479, 223, 381.	
All. n. 3.2	Concessione edilizia n. 96/2201 rilasciata in data 4.9.1996 per la realizzazione di un ampliamento su area censita al fg. 7 con i mappali 478, 14, 473..	
All. n. 3.3	Concessione edilizia n. 98/2363 rilasciata in data 09.03.1999 per installazione di essiccatoio e variante interna per ricavo uffici su area censita al fg. 7 con i mappali 478, 14, 473..	Licenza di agibilità parziale per la parte direzionale n. 98/2363/A del 5.8.1999 rilasciata a favore di Holding Invest Spa. fg. 7 mapp. 511/1 (all. n. 4.1.)

Aspetti edilizi

Dal confronto con gli elaborati autorizzativi forniti dal Comune di Chiarano (TV) sono emerse le seguenti **principali differenze**:

- la consistenza e le dimensioni in pianta del corpo di fabbrica principale ad uso laboratorio ed uffici, *come riportate nell'elaborato grafico di cui alla concessione edilizia n. 98/2363 del 09/03/1999*, risultano congrue considerato il limite di tolleranza del 2% rispetto al rilevato.
Le dimensioni in pianta del capannone come da concessione edilizia n. 98/2363 sono di 49,93 m x 109,62, mentre le dimensioni in pianta rilevate risultano pari a 50,03 m x 109,45 m;
- non si riscontra la presenza della struttura di copertura di collegamento tra il capannone di terzi (mapp. 137) e il subject, né la piccola tettoia ivi presente (rif. alla concessione edilizia n. 98/2363);

- non si rinviene la presenza della tettoia/tensostruttura esistente lungo il lato ovest del subject (rif. alla concessione edilizia n. 98/2363);
- difformità a livello forometrico e di distribuzione presenti nei locali interni sia al piano terra sia al piano primo;
- presenza nell'area produttiva di una cabina per applicazione pellicole avente dimensioni in pianta pari a 16,18 m x 8,44 m ed altezza pari a 5,20 m (rif. alla concessione edilizia n. 98/2363);
- diversa indicazione dell'altezza al piano terra della zona produttiva (m 7,28 rilevati in luogo di m 7,00 riportati negli elaborati grafici di cui alla concessione edilizia n. 98/2363);
- le dimensioni in pianta dell'essiccatoio risultano congrue. Si rileva la presenza di una parantina divisoria all'interno dell'essiccatoio non rappresentata negli elaborati grafici di cui alla concessione edilizia n. 98/2363.

La distanza dell'essiccatoio dal capannone rilevata (143 cm) differisce da quella di cui alla concessione edilizia n. 98/2363 (150 cm);

- presenza di una scala metallica per l'accesso alla copertura non riportata nei titoli edilizi lungo il fianco nord-ovest del capannone (lato essiccatoio);
- presenza sul retro del capannone lungo il fianco est (dal lato del mapp. 137 di terzi) di n. 2 silos in struttura metallica di notevoli dimensioni, per i quali non è stata riscontrata alcuna pratica edilizia.



Silos in struttura metallica



Silos in struttura metallica

Aspetti strutturali

Per quanto concerne gli aspetti strutturali, si segnala che in data 4 maggio 1998 è stato depositato all'ufficio del genio civile di Treviso il **certificato di collaudo statico** a firma dell'ing. Eugenio Rusalen, ad ultimazione dei lavori di cui alla Concessione edilizia n. 98/2363 (*all. n. 3.3*), che riguarda l'intero fabbricato industriale, ivi inclusi i locali ad uso uffici sviluppati su due livelli.

3) DESCRIZIONE GENERALE DELL'OPERA

Trattasi di nuova costruzione di fabbricato industriale realizzata in due stralci. Il primo stralcio si riferisce alla denuncia n. 3804/94 e il secondo alla denuncia n. 3323/96.

La forma della costruzione è rettangolare con dimensioni in pianta di m.70.00 per m.50.00 il primo stralcio e m. 40.00 per m. 50.00 il secondo stralcio, in totale le dimensioni sono i m. 110.00 per m. 50.00 .

La struttura è di tipo prefabbricato con pilastri in cemento armato, travi a T in cemento armato sorreggenti travi di copertura ad Y disposte in senso trasversale all'edificio, fondazioni in cemento armato del tipo a plinti in corrispondenza dei pilastri, ma collegate tra di loro con travi rovescie lungo il perimetro esterno.

I tamponamenti sono realizzati in pannelli prefabbricati disposti in senso orizzontale.

Il pavimento è in massetto di cemento con finitura superficiale al quarzo.

La copertura, in lastre di fibrocemento curve, viene sostenuta dalle travi ad Y.

L'altezza del fabbricato risulta di m. 7.00 sotto le travi di copertura ad Y, mentre all'estradosso delle travi principali centrali risulta di m.5.90.

Nel secondo stralcio nella prima campata è stato eseguito un livello intermedio ad uso uffici realizzato in tegoli di cemento armato a doppio T sostenuti da travi principali. Le dimensioni in pianta sono di m.5.50 per m. 50.00 .

Il fabbricato risulta finito nelle strutture e anche nelle opere di finitura.

Estratto collaudo statico allegato alla P.E. 98/2363 – (all. n. 3.3)

Non sono stati riscontrati i **collaudi statici** dei corpi esterni costruiti in difformità anche edilizia (*es. struttura di copertura di collegamento del subject con il mapp. 137 di terzi e la piccola tettoia sottostante, la scala metallica di accesso al tetto, la tensostruttura (presente dal lato dell'essiccatoio), ecc*).

La presenza di un vincolo paesaggistico e di un'area esterna comune rende problematica la regolarizzazione dei corpi esterni per i quali occorrerà rapportarsi con l'ufficio tecnico comunale.

Aspetti inerenti allo scarico delle acque

Per quanto concerne gli aspetti legati allo scarico delle acque reflue provenienti dall'insediamento, si rileva che in data 05.08.1999 prot. n. 2666/1999 è stata **rilasciata** dal Comune di Chiarano **autorizzazione allo scarico** di acque provenienti da scarichi civili recapitanti in sottosuolo mediante subirrigazione derivanti da locali a destinazione direzionale siti all'interno del capannone industriale (*all. n. 3.3*).

Agibilità del fabbricato

1. In data 05.05.1999 con protocollo 1666, la Holding Invest SPA presenta formale istanza di fine lavori con richiesta di agibilità presso l'ufficio tecnico del Comune di Chiarano in riferimento alle pratiche edilizie n. 96/2201 e 98/2363;
2. In data 05.08.1999 viene rilasciata dal Comune di Chiarano la dichiarazione di agibilità limitatamente alla porzione di edificio destina ad attività direzione (*all. n. 4.1*).

DICHIARA

che l'immobile CAPANNONE INDUSTRIALE (LIMITATAMENTE ALLA PORZIONE DI EDIFICIO DESTINATA AD ATTIVITA' DIREZIONALE) di proprietà della Ditta, sopra descritta, con le seguenti caratteristiche:

Superficie utile - per attività direzionali: mq 550
- per accessori: mq 50

E' AGIBILE con decorrenza dalle data della presente licenza.

Il presente certificato e' sempre revocabile quando si constati che non sussistono le condizioni di legge che ne hanno consentito il rilascio.

Dalla sede municipale, 05.08.1999



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(Modanese Arch. Nicoletta)

Estratto dichiarazione di agibilità – (all. n. 4.1)

5. ISPEZIONI IMMOBILIARI CONSERVATORILI

In data 28.8.2023 sono state eseguite le ispezioni ipotecarie sull'unità oggetto della presente consulenza con acquisizione dell'elenco delle relative formalità pregiudizievoli iscritte (*all. n.6 e ss.*). Dalla consultazione delle visure ipotecarie e catastali (*all. n. 2.4 e 2.5*) è risultata la seguente identificazione originaria del subject alla data di costituzione del fabbricato:

🇮🇹 Comune di CHIARANO (TV) Sz. Urb. A fg. 7 Part. 511 Sub. 1.

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI (<i>allegati n. 6.1 e 6.4</i>).
--

- **ISCRIZIONE** del 14/01/2013 - Registro Particolare 141 Registro Generale 1628 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO SEZ.DISTACCATA CONEGLIANO Repertorio 1107 del 02/10/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 - Annotazione n. 3966 del 06/06/2013 (**CANCELLAZIONE TOTALE**)
- **ISCRIZIONE** del 22/01/2013 - Registro Particolare 245 Registro Generale 2884 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 2637 del 11/10/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 - Annotazione n. 3965 del 06/06/2013 (**CANCELLAZIONE TOTALE**)
- **TRASCRIZIONE** del 19/05/2017 - Registro Particolare 12079 Registro Generale 17108 Pubblico ufficiale INNOCENTI GIACOMO Repertorio 417734/23634 del 16/05/2017
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
- **ISCRIZIONE** del 10/01/2019 - Registro Particolare 117 Registro Generale 876 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI UDINE Repertorio 1775 del 10/12/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- **TRASCRIZIONE** del 17/03/2020 - Registro Particolare 6626 Registro Generale 9665 Pubblico ufficiale FERRETTO LORENZO Repertorio 67779/21947 del 02/03/2020 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE. **Immobili siti in CHIARANO (TV), MEDUNA DI LIVENZA (TV), MOTTA DI LIVENZA(TV), ODERZO (TV)** - Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico.

Nell'atto di fusione per incorporazione ricade anche il capannone oggetto della presente consulenza (<i>all. n. 6.3</i>).

- **TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE** – Tribunale di Pordenone, rep. 24/2022 del 15.12.2022- Immobili in Chiarano (TV); Meduna di Livenza (TV), Fontanelle (TV), Oderzo (TV), Motta di Livenza (TV), Cessalto (TV) – (*all. n. 6.2*).

6. PROPRIETA' E LOCAZIONE

La ricostruzione della proprietà dell'immobile oggetto di valutazione è stata eseguita **sui titoli ricavati** dalle ispezioni ipotecarie e dalle visure catastali storiche.

Cronologia

- a) **con atto notarile del 05/05/1994** pubblico ufficiale Innocenti Giacomo repertorio 174141, la **Holding Invest s.r.l. P.IVA 02134510268** acquistava la piena proprietà dei terreni siti nel **Comune di Chiarano (TV) di cui al fg. 7 part. 223, 232, 381 e 479 dal sig. Zanchetta Giovanni Battista (all. n. 6.6 e all. n. 6.7);**
- b) a seguito della concessione edilizia n. 94/2106 rilasciata in data 14.10.1994 alla Holding Invest, **veniva realizzato il capannone industriale su area censita al fg. 7 con i mappali 232, 479, 223, 381.** Il fabbricato veniva censito catastalmente con pratica di costituzione del 17/07/1998 in atti dal 17/07/1998 (n. C03647.1/1998);
- Società intestataria: HOLDING INVEST SPA (CF 02134510268)
 - CHIARANO (TV) Sz. Urb. A fg. 7 Part. 511 Sub. 1 e 2
- c) **con atto del 16/05/2017 notaio dott. INNOCENTI GIACOMO Sede TREVISO (TV) Repertorio n. 417734 avveniva la TRASFORMAZIONE della SOCIETA;**
- Società intestataria: HOLDING INVEST SRL (CF 02134510268)
 - Id. catastale dell'immobile originario: CHIARANO (TV) Sz. Urb. A fg. 7 Part. 511 Sub. 1
- d) **atto di fusione per incorporazione del 02/03/2020 n. 67779 di rep. e n. 21947 di racc del notaio avv.to Lorenzo FERRETTO da Treviso (TV),** registrato a Treviso il 17 marzo 2020 al n. 7995 serie 1T e trascritto a Treviso (TV) il 17.03.2020 reg. part. n. 6627, reg. gen. 9666 – **allegato n. 6.3 – nella quale la ditta MOTTA INVESTIMENTI SRL con sede in BRUGNERA (PN) acquisisce per incorporazione la ditta HOLDING INVEST S.R.L. con sede in CHIARANO (TV).**

Nell'atto di fusione per incorporazione ricade anche il capannone oggetto della presente consulenza (**all. n. 6.3**).

Per ogni ulteriore verifica ed approfondimento si rinvia al notaio delegato alla vendita.

LOCAZIONE

Il capannone completo di uffici e di piazzali in comune con terzi è oggetto di **una locazione sottoscritta in data 30 giugno 2021** con durata di 6 anni dal 1 luglio 2021 sino al 30 giugno 2027 con registrazione in data 30 luglio 2021 al n. 005329 serie 3 T.

4) Durata

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), con inizio dal 01.07.2021 e termine al 30.06.2027 e, in conformità a quanto stabilito dall'art. 27 della Legge 27.07.1978 n. 392 e successive modificazioni, essa si intenderà tacitamente rinnovata per ulteriori periodi di pari durata, salvo che non intervenga disdetta di una delle Parti da inviarsi all'altra a mezzo raccomandata a.r. o PEC almeno sei mesi prima della scadenza.

Il Conduttore può recedere dal presente contratto in qualsiasi momento, rispettando il termine di preavviso sopra indicato.

Il Locatore ha la facoltà di negare la rinnovazione del contratto alla prima scadenza per i motivi, con le modalità e nei termini di cui all'art. 29 della Legge 392/78.

E' fatto divieto di sublocazione e di cessione del contratto senza l'assenso del locatore.

5) Divieto di sublocazione e cessione del contratto

È fatto espresso divieto al Conduttore di sublocare, anche parzialmente, l'immobile oggetto del presente contratto, senza preventiva autorizzazione scritta del Locatore.

È fatto espresso divieto al Conduttore di cedere a terzi il presente contratto senza l'assenso scritto del Locatore.

Il canone di locazione ammonta a € 24.000,00 annui.

6) Canone di locazione

Il canone di locazione annuale viene stabilito in €. 24.000,00 (euro ventiquattromila,00) oltre IVA, che le parti ritengono congruo in relazione allo stato dell'immobile, da pagarsi in rate mensili anticipate di €. 2.000,00 (euro duemila,00) oltre IVA, entro il giorno 10 di ogni mese, a mezzo bonifico bancario presso: Banca di Credito Cooperativo Pordenonese s.coop. filiale Pravidomini (Pn) col seguente IBAN: IT 40 G 08356 64970 000000049495.

Dopo il primo anno -con data di riferimento iniziale 01.07.2022- e per gli anni successivi, il canone sarà aggiornato annualmente secondo gli indici ISTAT nella misura massima consentita dalla legge.

Il mancato o il parziale pagamento anche di almeno due rate del canone costituirà automaticamente in mora il Conduttore e darà facoltà al Locatore di risolvere di diritto il contratto per grave inadempimento *ex* art. 1455 c.c., decorsi trenta giorni dalla scadenza prevista per il relativo versamento.

Il capannone è dotato di impianti generali con la specifica di cui all'art. 2 del contratto di locazione.

2) Idoneità del bene locato

Il Locatore precisa che il compendio immobiliare locato comprende gli impianti fissi di seguito elencati che dovranno essere restituiti, al termine della locazione, nello stato in cui essi si trovano, salvo il normale deperimento d'uso e salvo gli interventi che si rendessero necessari per garantire la normale prosecuzione delle attività produttive.

All'interno del capannone sono installati:

- 560 ml blindo sbarra porta plafoniere,
- 120 + 10 plafoniere per illuminazione diffusa,
- 420 ml di canaletta zincata portacavi,
- 14 piccoli quadri per eventuali prese volanti,
- 335 ml impianto tubo aria,
- 210 ml di pannello riscaldante statico, e relativo impianto di distribuzione, largo circa un metro e posto in piano a circa un metro dal soffitto.

Esternamente sono montati:

- 12+4 corpi illuminanti,
- 1 scala in ferro per raggiungere il tetto in sicurezza,
- impianto antincendio composto da cassetta con idrante vicino alla caldaia Sill S.r.l., lungo il canale due attacchi doppi manichetta, postazione con collettore di distribuzione antincendio silos e sottostazioni, stacco lungo il capannone, cassetta sotto capannone in ferro e PVC, due idranti soprasuolo nella zona parcheggio.

Il curatore dott. Piccinini ha comunicato allo scrivente che il rilascio dell'immobile è previsto per il 30 aprile 2024 per effetto di regolare disdetta pervenuta da parte del conduttore.

7. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Ai fini dell'accertamento del valore di mercato immobiliare della zona industriale di Chiarano si è svolta una ricerca di comparabili assumendo un intervallo di tempo dal 01.01.2020 al 26.06.2023 sui fogli catastali 4 e 7 con verifiche presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Treviso (TV).

7.1 RICERCA DI MERCATO

Le attività eseguite hanno previsto:

- A. un'ispezione presso la Conservatoria dei RR. II. di Treviso (TV) - **(all. n. 5.2)** avente ad oggetto tutte le movimentazioni delle unità immobiliari censite al catasto fabbricati **del foglio 7 del Comune di Chiarano (TV) in cui si trova l'immobile oggetto di stima**, eccedente le prescrizioni degli *Standards Internazionali di Valutazione (IVS - che prevedono una ricerca annuale)*;
- B. un'ispezione presso la Conservatoria dei RR. II. di Treviso (TV) - **(all. n. 5.1)** avente ad oggetto tutte le movimentazioni delle unità immobiliari censite al catasto fabbricati **del foglio 4 del Comune di Chiarano (TV) limitrofo a quello in cui si trova l'immobile oggetto di stima**, eccedente le prescrizioni degli *Standards Internazionali di Valutazione (IVS - che prevedono una ricerca annuale)*;
- C. l'acquisizione ed individuazione delle particelle movimentate sui **fogli di mappa nn. 4 e 7 del Comune di Chiarano (TV)** all'interno dell'area industriale dove è presente il subject e limitatamente alle categorie catastali D01/ D07 **(all. n. 5.3)**;
- D. la ricerca delle unità immobiliari individuate sui **fogli 4 e 7 del Comune di Chiarano (TV)** con acquisizione delle visure storiche presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso (TV), allo scopo di verificare gli atti di compravendita di immobili consimili, con esclusione di quelle unità oggetto di trascrizione per ragioni diverse dal trasferimento di proprietà.

Dalla ricerca effettuata si è riscontrato quanto segue:

- Ispezione foglio 7:** Riscontrati n. 9 atti di cui:
- n. 1 compravendita;
 - n. 1 cessioni di diritti reali a titolo oneroso;
 - n. 3 fusioni di società;
 - n. 4 altre tipologie di movimentazioni non rilevanti;

Ispezione foglio 4: Riscontrati n. 8 atti di cui:
n. 2 compravendite;
n. 3 trasferimenti di sede sociale;
n. 3 altre tipologie di movimentazioni non rilevanti;

E. Elaborazione degli atti notarili acquisiti con calcolo delle consistenze su base catastale e predisposizione di tabelle di sintesi di ciascuna compravendita.

ESITI DELLA RICERCA

1. La compravendita relativa agli immobili censiti al **fg. 4 mappale 130 sub. 6** riguarda l'acquisto dell'intera quota di un fabbricato industriale per un **importo dichiarato di € 178.000,00** e rappresenta un comparabile utile (**all. n. 5.4**);
2. la compravendita relativa agli immobili censiti al **fg. 4 mappale 130 sub. 7** riguarda l'acquisto dell'intera quota di un fabbricato industriale per un **importo dichiarato di € 165.000,00** e rappresenta un comparabile utile (**all. n. 5.5**);
3. la compravendita relativa agli immobili censiti al **fg. 7 mappale 137 sub. 6, fg. 8 mappale 26, fg. 8 mappale 25, fg. 7 mappale 19 sub. 2, 4, 6 e 7** riguarda l'acquisto del compendio immobiliare costituito da capannone a destinazione artigianale-industriale con area esterna di pertinenza ed ulteriore area pertinenziale destinata a parcheggio, da una porzione di fabbricato ad uso abitativo con scoperto pertinenziale siti in Comune di Chiarano, Via Vittorio Veneto n. 6 e n. 4 per un **importo dichiarato in atto pari a € 125.000,00** e rappresenta un comparabile utile (**all. n. 5.6**);
4. la compravendita relativa agli immobili censiti al **fg. 7 mappale 565 sub. 6 e 7** riguarda l'acquisto dell'intera quota di un fabbricato industriale e uffici per un **importo dichiarato in atto pari a € 688.500,00** e rappresenta un comparabile utile (**all. n. 5.7**).

Si riportano di seguito i report delle ricerche eseguite sui fg. catastali 4 e 7 di Chiarano (TV) ai fini della ricerca di mercato.

RIEPILOGO DELL'INDAGINE DI MERCATO

- COMUNE DI CHIARANO (TV) - FOGLIO 7

Direzione provinciale: **TREVISO**
 Data ispezione: **26/06/2023**
 Numero ispezione: **T415398**

Dati della richiesta:

Immobile: Comune: CHIARANO
 Tipo Catasto: Fabbricati
 Foglio: 7
 Periodo ispezione: 01/01/2020 al 26/06/2023
 Categoria Subject: **D01**
 Categorie oggetto di indagine: **D01 / D07**
 Note eventuali: Nulla da segnalare

Elenco Immobili individuati:		Categoria	Tipologia U.I.	Tipologia atto
1	Particella 00200 Subalterno -	ND	Residenziale	Immobile soppresso
2	Particella 00285 Subalterno -	D01	Opifici	-
3	Particella 00488 Subalterno 0001	D01	Opifici	-
4	Particella 00019 Subalterno 0004	A03	Abitazioni	-
5	Particella 00019 Subalterno 0006	F01	Area Urbana	-
6	Particella 00019 Subalterno 0007	F01	Area Urbana	-
7	Particella 00050 Subalterno 0002	A03	Abitazioni	-
8	Particella 00050 Subalterno 0003	F01	Area Urbana	-
9	Particella 00050 Subalterno 0004	C06	Rimesse	-
10	Particella 00096 Subalterno 0003	F01	Area Urbana	-
11	Particella 00096 Subalterno 0008	A03	Abitazioni	-
12	Particella 00104 Subalterno -	A04	Abitazioni	-
13	Particella 00137 Subalterno 0006	D01	Opifici	Cessione diritti reali a titolo oneroso
14	Particella 00197 Subalterno 0001	F01	Area Urbana	-
15	Particella 00197 Subalterno 0002	C02	Magazzini	-
16	Particella 00197 Subalterno 0003	A04	Abitazioni	-
17	Particella 00281 Subalterno 0007	D01	Opifici	Mutamento ragione sociale
18	Particella 00281 Subalterno 0011	F04	Trasf. Edilizia	-
19	Particella 00320 Subalterno 0002	D01	Opifici	Successione
20	Particella 00320 Subalterno 0004	A03	Abitazioni	-
21	Particella 00320 Subalterno 0005	D01	Opifici	-
22	Particella 00320 Subalterno 0006	F01	Area Urbana	-
23	Particella 00329 Subalterno 0004	D01	Opifici	Decreto tribunale trasf. Imm.
24	Particella 00363 Subalterno 0001	F01	Area Urbana	-
25	Particella 00363 Subalterno 0002	A03	Abitazioni	-
26	Particella 00363 Subalterno 0003	C02	Magazzini	-
27	Particella 00381 Subalterno -	F01	Area Urbana	-
28	Particella 00387 Subalterno 0001	F01	Area Urbana	-
29	Particella 00387 Subalterno 0002	C03	Laboratori	-
30	Particella 00461 Subalterno 0002	A06	Abitazioni	-
31	Particella 00461 Subalterno 0003	F01	Area Urbana	-

32	Particella 00461 Subalterno 0004	F01	Area Urbana	-
33	Particella 00472 Subalterno 0003	D01	Opifici	Fusione di società
34	Particella 00472 Subalterno 0004	D01	Opifici	Fusione di società
35	Particella 00472 Subalterno 0005	mod. 58	-	-
36	Particella 00472 Subalterno 0006	BCNC	-	-
37	Particella 00511 Subalterno 0004	D01	Opifici	Fusione di società
38	Particella 00555 Subalterno 0003	D01	Opifici	Scissione di società
39	Particella 00565 Subalterno 0006	D01	Opifici	Compravendita
40	Particella 00565 Subalterno 0007	A10	Uffici	-
41	Particella 00575 Subalterno 0001	BCNC	-	-
42	Particella 00575 Subalterno 0002	BCNC	-	-
43	Particella 00575 Subalterno 0003	A02	Abitazioni	-
44	Particella 00575 Subalterno 0004	A02	Abitazioni	-
45	Particella 00575 Subalterno 0005	A02	Abitazioni	-
46	Particella 00575 Subalterno 0006	A02	Abitazioni	-
47	Particella 00575 Subalterno 0007	A02	Abitazioni	-
48	Particella 00575 Subalterno 0008	A02	Abitazioni	-
49	Particella 00575 Subalterno 0009	BCNC	-	-
50	Particella 00575 Subalterno 0010	C06	Rimesse	-
51	Particella 00575 Subalterno 0011	C06	Rimesse	-
52	Particella 00575 Subalterno 0012	C06	Rimesse	-
53	Particella 00575 Subalterno 0013	C06	Rimesse	-
54	Particella 00575 Subalterno 0014	C06	Rimesse	-
55	Particella 00575 Subalterno 0015	C06	Rimesse	-
56	Particella 00775 Subalterno -	F01	Area Urbana	-
57	Particella 00784 Subalterno 0001	BCNC	-	-
58	Particella 00784 Subalterno 0002	A03	Abitazioni	-
59	Particella 00784 Subalterno 0003	C02	Magazzini	-
60	Particella 00785 Subalterno -	F02	Unità Collabente	-
61	Particella 00786 Subalterno 0001	BCNC	-	-
62	Particella 00786 Subalterno 0002	A03	Abitazioni	-
63	Particella 00786 Subalterno 0003	C02	Magazzini	-
64	Particella 00817 Subalterno -	F01	Area Urbana	-
65	Particella 00870 Subalterno -	F04	Trasf. Edilizia	-
66	Particella 00033 Subalterno 0011	BCNC	-	-
67	Particella 00033 Subalterno 0012	C03	Laboratori	-
68	Particella 00033 Subalterno 0013	C06	Rimesse	-
69	Particella 00033 Subalterno 0014	C06	Rimesse	-
70	Particella 00033 Subalterno 0015	C06	Rimesse	-
71	Particella 00034 Subalterno 0003	A02	Abitazioni	-
72	Particella 00037 Subalterno 0007	C06	Rimesse	-
73	Particella 00037 Subalterno 0010	A02	Abitazioni	-
74	Particella 00040 Subalterno 0002	A02	Abitazioni	-
75	Particella 00040 Subalterno 0003	C02	Magazzini	-
76	Particella 00054 Subalterno 0001	F01	Area Urbana	-
77	Particella 00054 Subalterno 0002	A07	Abitazioni	-
78	Particella 00054 Subalterno 0003	C06	Rimesse	-
79	Particella 00078 Subalterno 0001	ND	-	Soppresso (residenziale)

80	Particella 00078 Subalterno 0002	A03	Abitazioni	-
81	Particella 00078 Subalterno 0003	A03	Abitazioni	-
82	Particella 00078 Subalterno 0004	C06	Rimesse	-
83	Particella 00078 Subalterno 0005	BCNC	-	-
84	Particella 00119 Subalterno 0006	A02	Abitazioni	-
85	Particella 00193 Subalterno 0003	F01	Area Urbana	-
86	Particella 00193 Subalterno 0005	A03	Abitazioni	-
87	Particella 00193 Subalterno 0006	C02	Magazzini	-
88	Particella 00193 Subalterno 0007	C07	Tettoie	-
89	Particella 00311 Subalterno 0001	F01	Area Urbana	-
90	Particella 00529 Subalterno 0031	A02	Abitazioni	-
91	Particella 00529 Subalterno 0039	C06	Rimesse	-
92	Particella 00536 Subalterno 0001	A02	Abitazioni	-
93	Particella 00536 Subalterno 0002	A02	Abitazioni	-
94	Particella 00543 Subalterno 0008	A02	Abitazioni	-
95	Particella 00543 Subalterno 0009	A02	Abitazioni	-
96	Particella 00543 Subalterno 0016	A02	Abitazioni	-
97	Particella 00543 Subalterno 0019	C06	Rimesse	-
98	Particella 00543 Subalterno 0022	C06	Rimesse	-
99	Particella 00543 Subalterno 0026	C06	Rimesse	-
100	Particella 00554 Subalterno 0001	ND	-	Soppresso (residenziale)
101	Particella 00554 Subalterno 0002	A03	Abitazioni	-
102	Particella 00554 Subalterno 0003	A03	Abitazioni	-
103	Particella 00554 Subalterno 0004	C06	Rimesse	-
104	Particella 00554 Subalterno 0006	F01	Area Urbana	-
105	Particella 00554 Subalterno 0007	F01	Area Urbana	-
106	Particella 00554 Subalterno 0008	F01	Area Urbana	-
107	Particella 00555 Subalterno 0005	A02	Abitazioni	-
108	Particella 00555 Subalterno 0017	C06	Rimesse	-
109	Particella 00555 Subalterno 0021	C02	Magazzini	-
110	Particella 00555 Subalterno 0023	C02	Magazzini	-
111	Particella 00571 Subalterno 0009	C06	Rimesse	-
112	Particella 00571 Subalterno 0022	BCNC	-	-
113	Particella 00571 Subalterno 0023	BCNC	-	-
114	Particella 00571 Subalterno 0026	A02	Abitazioni	-
115	Particella 00571 Subalterno 0027	A02	Abitazioni	-
116	Particella 00571 Subalterno 0029	A02	Abitazioni	-
117	Particella 00571 Subalterno 0030	C06	Rimesse	-
118	Particella 00571 Subalterno 0031	C06	Rimesse	-
119	Particella 00593 Subalterno 0002	A03	Abitazioni	-
120	Particella 00593 Subalterno 0003	ND	-	Soppresso (residenziale)
121	Particella 00593 Subalterno 0004	BCNC	-	-
122	Particella 00593 Subalterno 0005	D10	U.I. Agricole	-
123	Particella 00598 Subalterno 0001	D10	U.I. Agricole	-
124	Particella 00626 Subalterno -	D10	U.I. Agricole	-
125	Particella 00635 Subalterno -	D10	U.I. Agricole	-
126	Particella 00636 Subalterno -	D10	U.I. Agricole	-

RIEPILOGO DELL'INDAGINE DI MERCATO

COMUNE DI CHIARANO (TV) - FOGLIO 4

Direzione provinciale: **TREVISO**
 Data ispezione: **27/06/2023**
 Numero ispezione: **T407280**

Dati della richiesta:

Immobile: Comune: CHIARANO
 Tipo Catasto: Fabbricati
 Foglio: 4
 Periodo ispezione: 01/01/2020 al 26/06/2023
 Categoria Subject: **D01**
 Categorie oggetto di indagine: **D01 / D07**
 Note eventuali: Nulla da segnalare

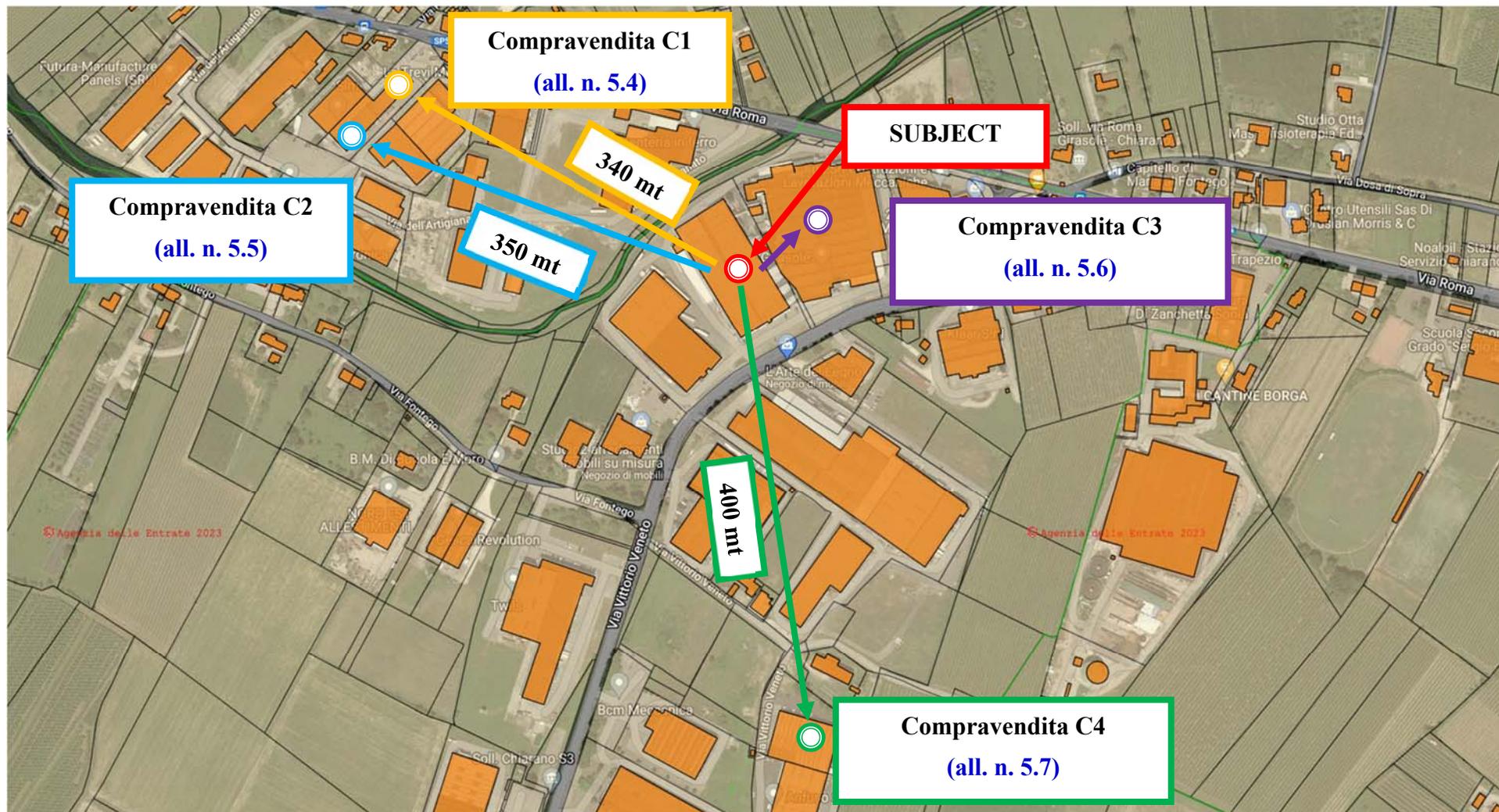
Elenco Immobili individuati:		Categoria	Tipologia U.I.	Tipologia atto
1	Particella 00413 Subalterno 0001	D01	Opifici	-
2	Particella 00005 Subalterno 0002	C06	Rimesse	-
3	Particella 00005 Subalterno 0003	ND	-	Soppresso (residenziale)
4	Particella 00005 Subalterno 0004	C06	Rimesse	-
5	Particella 00005 Subalterno 0006	BCNC	-	-
6	Particella 00005 Subalterno 0008	BCNC	-	-
7	Particella 00005 Subalterno 0009	A07	Abitazioni	-
8	Particella 00005 Subalterno 0010	A07	Abitazioni	-
9	Particella 00057 Subalterno 0007	A02	Abitazioni	-
10	Particella 00057 Subalterno 0008	A02	Abitazioni	-
11	Particella 00119 Subalterno 0001	F01	Area Urbana	-
12	Particella 00119 Subalterno 0002	A02	Abitazioni	-
13	Particella 00119 Subalterno 0003	C02	Magazzini	-
14	Particella 00125 Subalterno 0001	F01	Area Urbana	-
15	Particella 00125 Subalterno 0002	D01	Opifici	Trasferimento sede sociale
16	Particella 00125 Subalterno 0003	C06	Rimesse	-
17	Particella 00125 Subalterno 0004	C06	Rimesse	-
18	Particella 00125 Subalterno 0005	C06	Rimesse	-
19	Particella 00130 Subalterno 0006	D01	Opifici	Compravendita
20	Particella 00130 Subalterno 0007	D01	Opifici	Compravendita
21	Particella 00196 Subalterno 0001	F01	Area Urbana	-
22	Particella 00196 Subalterno 0002	A07	Abitazioni	-
23	Particella 00196 Subalterno 0003	C06	Rimesse	-
24	Particella 00196 Subalterno 0004	C02	Magazzini	-
25	Particella 00210 Subalterno 0003	A04	Abitazioni	-
26	Particella 00389 Subalterno 0001	F01	Area Urbana	-
27	Particella 00389 Subalterno 0002	D01	Opifici	Mutamento rag. Soc.
28	Particella 00398 Subalterno 0008	BCNC	-	-

29	Particella 00398 Subalterno 0012	D01	Opifici	Fraz. per trasferimento diritti
30	Particella 00405 Subalterno 0001	F01	Area Urbana	-
31	Particella 00405 Subalterno 0002	A07	Abitazioni	-
32	Particella 00405 Subalterno 0003	C02	Magazzini	-
33	Particella 00426 Subalterno 0001	F01	Area Urbana	-
34	Particella 00426 Subalterno 0002	A02	Abitazioni	-
35	Particella 00426 Subalterno 0004	C06	Rimesse	-
36	Particella 00426 Subalterno 0005	C06	Rimesse	-
37	Particella 00473 Subalterno 0002	C06	Rimesse	-
38	Particella 00473 Subalterno 0003	C02	Magazzini	-
39	Particella 00542 Subalterno -	F01	Area Urbana	-
40	Particella 00543 Subalterno -	F01	Area Urbana	-
41	Particella 00545 Subalterno 0007	D08	U.I. Commerciali	-
42	Particella 00592 Subalterno 0002	D01	Opifici	Successione
43	Particella 00597 Subalterno 0001	D07	U.I. Industriali	Trasferimento sede sociale
44	Particella 00597 Subalterno 0002	D07	U.I. Industriali	Trasferimento sede sociale
45	Particella 00636 Subalterno 0001	BCNC	-	-
46	Particella 00636 Subalterno 0004	F02	Unità Collabente	-
47	Particella 00636 Subalterno 0005	F02	Unità Collabente	-
48	Particella 00662 Subalterno 0002	ND	-	Soppresso (agricolo)
49	Particella 00662 Subalterno 0003	ND	-	Soppresso (agricolo)
50	Particella 00662 Subalterno 0004	D10	U.I. Agricole	-
51	Particella 00677 Subalterno 0001	C02	Magazzini	-
52	Particella 00677 Subalterno 0002	C06	Rimesse	-
53	Particella 00685 Subalterno 0002	A03	Abitazioni	-
54	Particella 00685 Subalterno 0003	C06	Rimesse	-
55	Particella 00685 Subalterno 0004	F05	0	-
56	Particella 00692 Subalterno 0002	A02	Abitazioni	-
57	Particella 00692 Subalterno 0003	C06	Rimesse	-
58	Particella 00704 Subalterno -	F01	Area Urbana	-
59	Particella 00723 Subalterno 0001	A07	Abitazioni	-
60	Particella 00723 Subalterno 0002	C06	Rimesse	-

In estrema sintesi, si riporta un elenco degli immobili indagati e delle compravendite riscontrate.

Comune	Foglio catastale indagato	Unità immobiliari indagate (evidenziate in blu le unità immobiliari di cui si è analizzato l'atto notarile)	N. unità movimentate in tutte le categorie catastali	N. di atti notarili acquisiti (= n. compravendite ed assegnazioni)
Catasto Fabbricati Chiarano (TV)	7	Catasto Fabbricati foglio 7: Particella 00285 Subalterno - Particella 00488 Subalterno 0001 Particella 00137 Subalterno 0006 Particella 00281 Subalterno 0007 Particella 00320 Subalterno 0002 Particella 00320 Subalterno 0005 Particella 00329 Subalterno 0004 Particella 00472 Subalterno 0003 Particella 00472 Subalterno 0004 Particella 00511 Subalterno 0004 Particella 00555 Subalterno 0003 Particella 00565 Subalterno 0006	126	N. 1 atti di compravendita E N. 1 atti di cessione di diritti reali a titolo oneroso
Catasto Fabbricati Chiarano (TV)	4	Catasto Fabbricati foglio 4: Particella 00413 Subalterno 0001 Particella 00125 Subalterno 0002 Particella 00130 Subalterno 0006 Particella 00130 Subalterno 0007 Particella 00389 Subalterno 0002 Particella 00398 Subalterno 0012 Particella 00592 Subalterno 0002 Particella 00597 Subalterno 0001 Particella 00597 Subalterno 0002	60	N. 2 atti di compravendita

7.2 SCHEDATURA TECNICA DELLE COMPRAVENDITE



COMPRAVENDITA "C1" IN CHIARANO (TV)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE		DATI TITOLO	
DATI UNITA' IMMOBILIARE:		Data:	05/11/2021
Foglio:	4	Tipologia:	Compravendita
Mappale:	130	Notaio:	Cristiano Ius
Sub:	6	Rep. :	4204
Piano:	T	Racc. :	3382
Categoria catastale:	D/1	NOTE E PRECISAZIONI:	
DATI AREA URBANA:		La vendita è avvenuta da parte di una società in liquidazione.	
Foglio:	-		
Mappale:	-		
Superficie catastale:	-		
DATI TERRENO PERTINENZIALE:			
Foglio:	-	PREZZO DICHIARATO	
Mappale:	-		
Destinazione Urb.:	-		
Superficie:	-	178.000,00	
PRATICHE E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE			
1 – Costruzione effettuata C.E. di data 10/06/1987 prat. n. 198 e successiva variante di data 4/01/1988			
2 – Agibilità in data 31/12/1987 prat. n. 1498/1571			
3 – C.E. per ampliamento unità produttiva in data 04/09/1996 prat. n. 96/2219 e successive varianti			
4 – SCIA in sanatoria prot. n. 1778 di data 10/05/2021			
5 – Segnalazione certificata di Agibilità in data 24/09/2021 prot. n. 7086 del 27/04/2021			
6 –			
7 –			
CLASSIFICAZIONE ENERGETICA			
DATI GENERALI:		DATI TECNICI:	
Anno costruzione:	1987	Impianto risc e acs:	Impianto simulato
S.U. Riscaldato m²:	25,55	Anno installazione:	-
S.U. Raffrescato m²:	0,00	Potenza kW:	-
Vettori energetici:	Energia elettrica	Impianto raffr:	Non presente
	Gas naturale	Anno installazione:	-
		Potenza kW:	-
CLASSE ENERGETICA		Impianto VMC:	Non presente
G		Anno installazione:	-
		Potenza kW:	-
		Fonti rinnovabili:	Non presente
	INTERVENTI MIGLIORATIVI: Coibentazioni pareti e solai		

COMPRAVENDITA "C1" IN CHIARANO (TV)

FOTO IMMOBILE



DESCRIZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare risulta ad uso industriale con annessi locali ad uso ufficio e accessori con corte esclusiva di pertinenza.

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE



Fabbricato nel Comune di Chiarano (TV), Via Roma n. 125. Distanza dal subject 340 mt.

COMPRAVENDITA "C1" IN CHIARANO (TV)

DENOMINAZIONE		Sup. Es. Lorda
		S.E.L. in mq
A1 – AREA PRODUTTIVA	P - T	474
A2 – SPOGLIATOI, DOCCE, WC	P - T	16
A3 – UFFICI	P - T	16
A4 – PORTICO FRONTE INGRESSO	P - T	14
A5 – TETTOIE	P - T	83
Z1 – AREA DI PERTINENZA ESTERNA	P - T	1595
TOTALE SUPERFICE ESTERNA LORDA (al netto dell'area esterna)		603



PIANTA PIANO TERRA - Estratto scheda catastale fg. 4 part. 130 sub. 6

COMPRAVENDITA "C2" IN CHIARANO (TV)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE		DATI TITOLO	
DATI UNITA' IMMOBILIARE:		Data:	18/10/2021
Foglio:	4	Tipologia:	Compravendita
Mappale:	130	Notaio:	Paolo Talice
Sub:	7	Rep. :	92518
Piano:	T	Racc. :	37994
Categoria catastale:	D/1	NOTE E PRECISAZIONI:	
DATI AREA URBANA:		<p>La società venditrice è la medesima della compravendita "C1".</p> <p>L'immobile è limitrofo a quello oggetto della compravendita "C1".</p>	
Foglio:	-		
Mappale:	-		
Superficie catastale:	-		
DATI TERRENO PERTINENZIALE:			
Foglio:	-		
Mappale:	-		
Destinazione Urb.:	-	PREZZO DICHIARATO	
Superficie:	-	165.000,00	
PRATICHE E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE			
1 – Edificazione con C.E. rilasciate dal Comune di Chiarano in data 12 aprile 1989 n.1498/1571/1, in data 15 giugno 1990 n.90/1777 e in data 4 settembre 1996 n. 96/2219;			
2 – L'agibilità è stata rilasciata con permesso in data 24 settembre 1990 n. 90/1777			
3 – SCIA in sanatoria prot. n. 1778 di data 10/05/2021			
4 – Segnalazione certificata di Agibilità in data 24/09/2021 prot. n. 7086 del 27/04/2021			
CLASSIFICAZIONE ENERGETICA			
DATI GENERALI:		DATI TECNICI:	
Anno costruzione:	1989	Impianto risc e acs:	Impianto simulato di climatizzazione; scalda acqua elettrico 2010
S.U. Riscaldato m²:	24,30	Anno installazione:	-
S.U. Raffrescato m²:	0,00	Potenza kW:	-
Vettori energetici:	Energia elettrica	Impianto raffr:	Non presente
	Gas naturale	Anno installazione:	-
		Potenza kW:	-
CLASSE ENERGETICA		Impianto VMC:	Non presente
G		Anno installazione:	-
		Potenza kW:	-
		Fonti rinnovabili:	Non presente
	INTERVENTI MIGLIORATIVI: Coibentazioni pareti e solai		

COMPRAVENDITA "C2" IN CHIARANO (TV)

FOTO IMMOBILE



DESCRIZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare risulta ad uso industriale con corte esclusiva di pertinenza.

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE



Fabbricato nel Comune di Chiarano (TV), Via Dell'Artigianato n. 3. Distanza dal subject 350 mt.

COMPRAVENDITA "C2" IN CHIARANO (TV)

DENOMINAZIONE		Sup. Es. Lorda S.E.L. in mq
		Le superfici sono state calcolate con FORMAPS, non disponendo di una scheda catastale.
A1 – AREA PRODUTTIVA	P - T	470
A2 – SPOGLIATOI, DOCCE, WC	P - T	16
A3 – UFFICI	P - T	16
A4 – PORTICO FRONTE INGRESSO	P - T	14
A5 – TETTOIE	P - T	255
Z1 – AREA DI PERTINENZA ESTERNA	P - T	540
TOTALE SUPERFICIE ESTERNA LORDA (al netto dell'area esterna)		771



PLANIMETRIA - fg. 4 part. 130 sub. 7

CALCOLO SUPERFICI STIMATA DA FORMAPS IN QUANTO LE SCHEDE CATASTALI NON RISULTANO ALLEGATE ALL'ATTO DI COMPRAVENDITA

COMPRAVENDITA "C3" IN CHIARANO (TV)

IMMOBILE a) - Capannone industriale limitrofo
 al capannone oggetto di stima

IDENTIFICAZIONE CATASTALE		DATI TITOLO	
DATI UNITA' IMMOBILIARE:		Data:	14/06/2021
Foglio:	7	Tipologia:	Cessione di beni immobili
Mappale:	137	Notaio:	Paolo Talice
Sub:	6	Rep. :	91930
Piano:	T - 1	Racc. :	37492
Categoria catastale:	D/1	NOTE E PRECISAZIONI:	
		Vendita fallimentare di un complesso di beni:	
DATI AREA URBANA:		a) compendio immobiliare;	
Foglio:	7	b) ramo d'azienda "Tamburati"	
Mappale:	137	c) magazzino;	
Superficie catastale:	1.50.58	d) altro.	
DATI TERRENO PERTINENZIALE:		Nella compravendita sono inoltre compresi i seguenti lotti di terreno:	
Foglio:	-	Foglio 8 mapp. 26 - Via Roma - area urbana;	
		Foglio 8 (otto) mapp. 25 - prato Cl. 2 Ha 00.08.89	
		RD Euro 3,20 RA Euro 1,61;	
		(area destinata a parcheggio di pertinenza del suddetto capannone), ecc.	
Mappale:	-	PREZZO DICHIARATO	
Destinazione Urb.:	-	125.000,00	
Superficie:	-		
PRATICHE E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE			
1 – Concessione edilizia del 6 maggio 1972, n.72/333 per costruzione;			
2 – Agibilità del 5 dicembre 1972 n.333 per porzione di fabbricato;			
3 – Concessione edilizia del 1973, n.73/442 per Ampliamento;			
4 – Concessione edilizia del 1975, n.75/561 per Ampliamento;			
5 – Concessione edilizia del 29 dicembre 1976, n.76/725 per Ampliamento;			
6 – Concessione edilizia del 1977 n.77/781 per Ampliamento tettoia;			
7 – Pratica del 1979 n.79/919 per Ampliamento Costruzione uffici (Pratica edilizia non completata);			
8 – Concessione edilizia del 5 novembre 1983 n.1244 per costruzione tettoia deposito legname;			
9 – Pratica del 1985 Prot. 1316 per costruzione tettoia			
10 – Concessione edilizia dell'8 giugno 1989 n.89/178 in sanatoria per ampliamento capannone			
11 – Concessione edilizia dell'8 giugno 89 n.85/239 in sanatoria per costruzione tettoia automezzi;			
12 – Concessione edilizia del 7 settembre 1989 n.89/1633 per ampliamento capannone (revocata);			
13 – Concessione edilizia del 15 luglio 1991 n.89/1751 per installazione silos e cella essiccazione e n.89/1752 per sanatoria strutture abusive;			

14 - Concessione edilizia del 15 luglio 1991 n.89/1757 in sanatoria per ampliamento opificio;
15 - Pratica del 1990 n. 90/1794 per ampliamento fabbricati industriali (sospesa);
16 - Pratica del 1990 n. 90/1829 in sanatoria per demolizione e ricostruzione (non completata);
17 - Pratica del 1991 n. 91/1901 per demolizione e rifacimento recinzione (non completata);
18 - Pratica del 1991 n. 91/1909 per spostamento silos (non completata);
19 - Pratica del 1991 n. 91/2796 in sanatoria (non completata);
20 - Pratica del 1992 n. 92/1879 per ampliamento (annullata);
21 - Pratica del 1992 n. 92/1992 per ampliamento (annullata);
22 - Pratica del 1998 n. 98/2407 in sanatoria (non completata);
23 - Agibilità dell'11 settembre 2009 n. 91/1752 per centrale termica;
Si evidenzia che non risultano presenti le agibilità per molte porzioni del bene in oggetto, essendo lo stesso stato oggetto di numerose pratiche edilizie, molte delle quali annullate e/o incomplete anche con realizzazione di strutture e porzioni di edificio in assenza di pratiche edilizie;
CLASSIFICAZIONE ENERGETICA
DATI GENERALI:
Anno costruzione: 1972
S.U. Riscaldata m ² : 5542,25
S.U. Raffrescata m ² : 0,00
DATI TECNICI:
Impianto risc e acs: Impianto simulato
Anno installazione: -
Potenza kW: -
Vettori energetici: Energia elettrica Impianto raffr: Non presente
Gas naturale Anno installazione: -
Potenza kW: -
CLASSE ENERGETICA
Impianto VMC: Non presente
G
Anno installazione: -
Potenza kW: -
Fonti rinnovabili: Non presente
INTERVENTI MIGLIORATIVI: Coibentazione copertura
N.B.
1. SUL CAPANNONE SONO PRESENTI CIRCA 9.600 MQ DI PANNELLI CONTENENTI AMIANTO.
2. SI DOVRA' COSTITUIRE UNA SERVITU' DI PASSAGGIO DELLE TUBAZIONI PER ALIMENTARE I MACCHINARI DI PRODUZIONE CHE INTERESSANO PROPRIETA' DI TERZI.
3. SI RINVIA AL CAPITOLO 3 DELL'ATTO PER LE ULTERIORI PROBLEMATICHE.,

COMPRAVENDITA "C3" IN CHIARANO (TV)
IMMOBILE a) - Capannone industriale ed aree pertinenziali e parcheggio

FOTO IMMOBILE



DESCRIZIONE IMMOBILE

Compendio immobiliare costituito da capannone a destinazione artigianale-industriale con area esterna di pertinenza ed ulteriore area pertinenziale destinata a parcheggio, porzione di fabbricato ad uso abitativo con scoperto pertinenziale siti in Chiarano, Via Vittorio Veneto n. 6 e n. 4

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE



Fabbricato nel Comune di Chiarano (TV), Via Vittorio Veneto 6. Immobile adiacente al subject.

COMPRAVENDITA "C3" IN CHIARANO (TV)
IMMOBILE b) - Abitazione

IDENTIFICAZIONE CATASTALE		DATI TITOLO	
DATI UNITA' IMMOBILIARE:		Data:	14/06/2021
Foglio:	7	Tipologia:	Cessione di beni immobili
Mappale:	19	Notaio:	Paolo Talice
Sub:	4	Rep. :	91930
Piano:	T - 1	Racc. :	37492
Categoria catastale:	A/3	NOTE E PRECISAZIONI:	
		Il prezzo dichiarato si riferisce all'intero compendio immobiliare oggetto di trasferimento.	
DATI AREA URBANA:		Nella compravendita è compreso il mapp. n. 19 sub. 7 - Via Vittorio Veneto snc - p. T - area urbana mq. 33;	
Foglio:	7	Viene trasferita inoltre la quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui fanno parte le porzioni in oggetto ed in particolare:	
Mappale:	-	il mappale 19 sub. 2 - B.C.N.C. ai subalterni 3 e 4 (ingresso, vano scala e centrale termica)	
Superficie catastale:	-	e per la quota pari a 110/180 (centodieci centottesimesi) l'area scoperta pertinenziale identificata in catasto al Foglio 7 mapp. 19 sub. 6 - Via Vittorio Veneto snc - p. T - area urbana mq. 801;	
		con precisazione che l'area coperta e scoperta dell'intero fabbricato di cui fa parte la porzione in oggetto è altresì descritta al Catasto Terreni, Foglio 7, con il mappale 19 ente urbano di Ha 00.09.24.	
		PREZZO DICHIARATO	
		€ 125.000,00 di capannone su un totale di € 800.000,00	
PRATICHE E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE			
1 – La costruzione del fabbricato mappale 19 risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;			
2 – Concessione edilizia pratica n. 887 rilasciata in data 14 giugno 1980;			
3 – Concessione edilizia per variante in corso d'opera n. 91/1925 rilasciata in data 24 ottobre 1991;			
4 - Abitabilità in data 3 giugno 1994 licenza n. 91/1925;			

5 - Concessione edilizia in sanatoria in data 12 giugno 2013 n. C111 per magazzino posto sul retro del fabbricato principale (riferita alla domanda presentata in data 29 marzo 1986 prot. n. 1454);					
6 - concessione n.02/2699 del 13 aprile 2002 per demolizione di porzione di fabbricato e di recinzione (non completata, anche se la demolizione risulta effettuata).					
CLASSIFICAZIONE ENERGETICA					
DATI GENERALI:			DATI TECNICI:		
Anno costruzione:		1964	Impianto risc e acs:		Impianto simulato
S.U. Riscaldato m ² :		63,00	Anno installazione:		-
S.U. Raffrescato m ² :		0,00	Potenza kW:		-
Vettori energetici:	Gas naturale		Impianto raffr:		Non presente
			Anno installazione:		-
			Potenza kW:		-
CLASSE ENERGETICA			Impianto VMC:		Non presente
G			Anno installazione:		-
			Potenza kW:		-
			Fonti rinnovabili:		Non presente
			INTERVENTI MIGLIORATIVI: Coibentazione copertura e pareti		

COMPRAVENDITA "C3" IN CHIARANO (TV)
IMMOBILE b) - Abitazione

FOTO IMMOBILE



DESCRIZIONE IMMOBILE

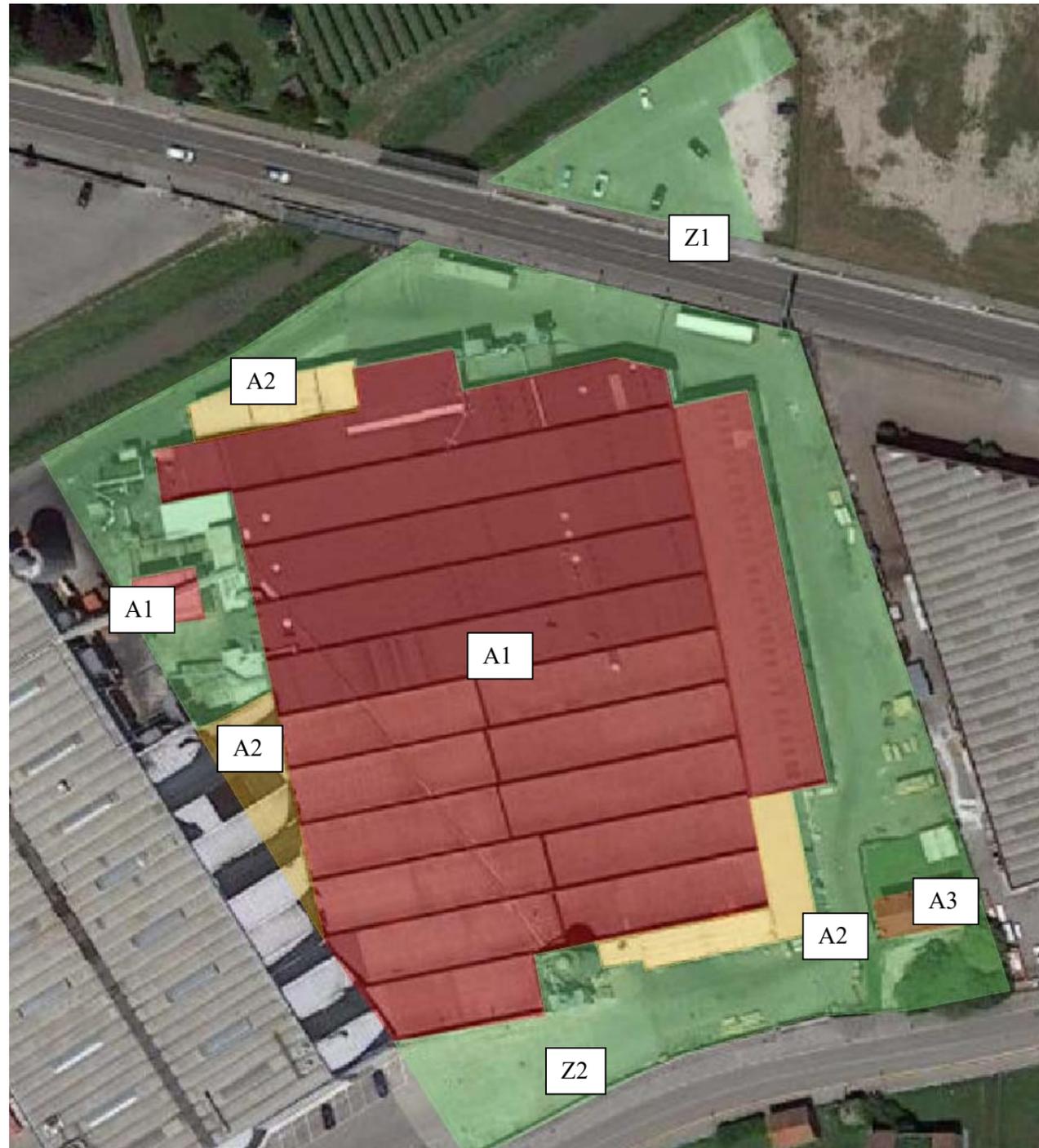
Compendio immobiliare costituito da capannone a destinazione artigianale-industriale con area esterna di pertinenza ed ulteriore area pertinenziale destinata a parcheggio, porzione di fabbricato ad uso abitativo con scoperto pertinenziale siti in Chiarano, Via Vittorio Veneto n. 6 e n. 4

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE

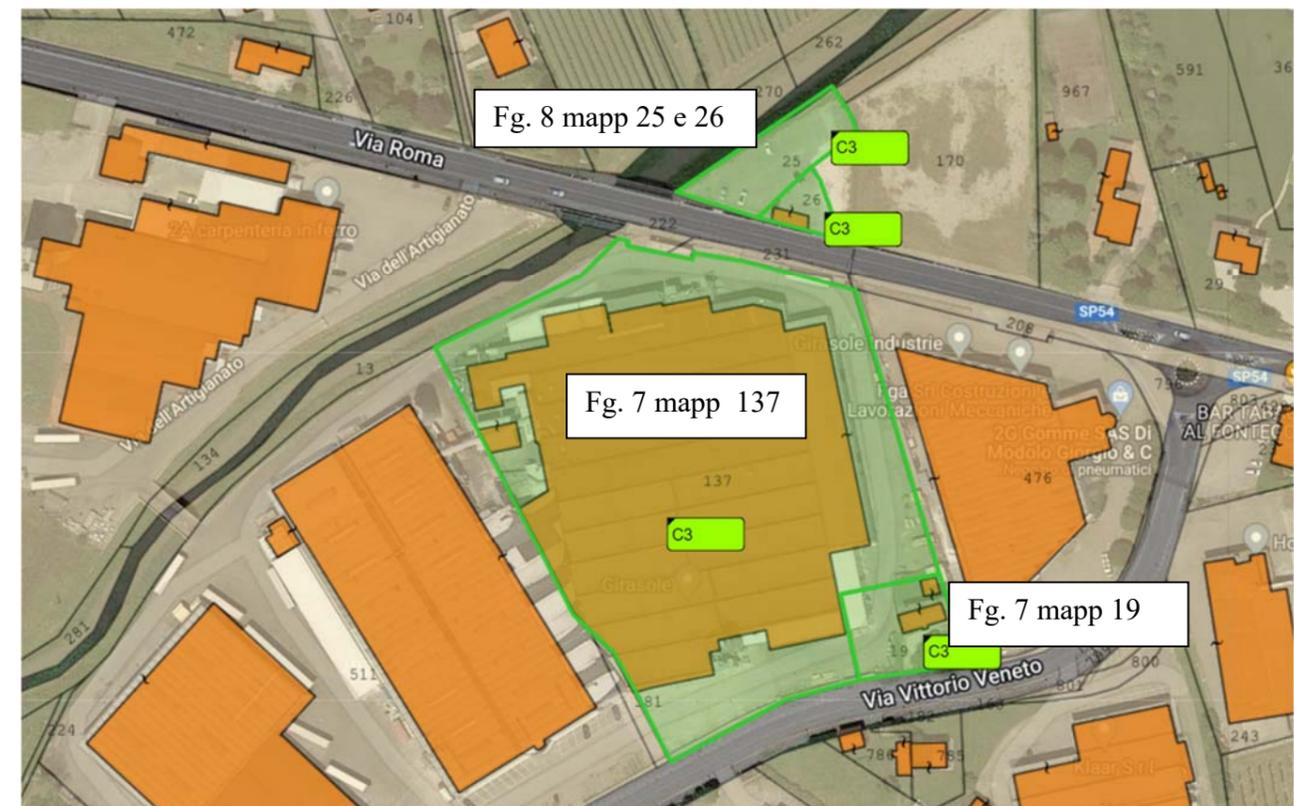


Fabbricato nel Comune di Chiarano (TV), Via Vittorio Veneto 4. Immobile adiacente al subject.

COMPRAVENDITA "C3" IN CHIARANO (TV)



DENOMINAZIONE		Sup. Es. Lorda
		S.E.L.
		m ²
A1 – AREA PRODUTTIVA	PT	9.560
A2 – TETTOIE	PT	967
A3 – ABITAZIONE	PT - 1	75 (sup. catastale come da visura)
Z1 – PARCHEGGIO (fg. 8 mapp. 25 e 26)	PT	1.160
Z2 – AREA DI PERTINENZA ESTERNA	PT	5.380
TOTALE SUPERFICIE ESTERNA LORDA (al netto dell'area esterna)		10.602



PLANIMETRIA - fg. 7 part. 19 e 137 / Fig. 8 part. 25 e 25

CALCOLO SUPERFICI STIMATA DA FORMAPS IN QUANTO LE SCHEDE CATASTALI NON RISULTANO ALLEGATE ALL'ATTO DI COMPRAVENDITA E NON SONO PRESENTI GLI ELABORATI PLANIMETRICI IN BANCA DATI CATASTALE

COMPRAVENDITA "C4" IN CHIARANO (TV)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE		DATI TITOLO	
DATI UNITA' IMMOBILIARE:		Data:	23/04/2021
Foglio:	7	Tipologia:	Compravendita
Mappale:	565	Notaio:	Oleg Nicola Acconcia
Sub:	6 e 7	Rep. :	135414
Piano:	T - 1	Racc. :	37622
Categoria catastale:	D/1 e A/10	NOTE E PRECISAZIONI:	
DATI AREA URBANA:		<p>Nella compravendita viene acquistata oltre agli immobili sopra citati anche l'area urbana di 22 mq distinta catastalmente al fg. 7 mappale 817. L'immobile oggetto di compravendita è gravato da servitù di passaggio e servitù di elettrodotto. Nella presente compravendita è compreso l'impianto fotovoltaico di potenza pari a 19,80 kWp ubicato in Via Vittorio Veneto n. 25 Comune di Chiarano (TV).</p>	
Foglio:	7		
Mappale:	565		
Superficie catastale:	5.837		
DATI TERRENO PERTINENZIALE:			
Foglio:	-	PREZZO DICHIARATO	
Mappale:	-		
Destinazione Urb.:	-		
Superficie:	-	688.500,00	
PRATICHE E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE			
1 – Concessione Edilizia n. 00/2547 in data 22 gennaio 2001			
2 – Concessione Edilizia n. 01/26577 in data 28 febbraio 2002			
3 – D.I.A. protocollo n. 287 in data 7 settembre 2002			
4 – Licenza di Agibilità n. 01/2657 in data 25 novembre 2002			
5 – Permesso di Costruire n. 08/3048 in data 14 novembre 2008			
6 – D.I.A. n. 10/668, protocollo n. 4462 in data 18 giugno 2010;			
7 – Licenza di Agibilità n. 10/668 in data 8 novembre 2010			
CLASSIFICAZIONE ENERGETICA			
DATI GENERALI:		DATI TECNICI:	
Anno costruzione:	2000	Impianto risc e acs:	Individuale a radiatori
S.U. Riscaldata m²:	2109,00	Anno installazione:	2003
S.U. Raffrescata m²:	0,00	Potenza kW:	300,00
Vettori energetici:	Energia elettrica	Impianto raffr:	Non presente
	Gas naturale	Anno installazione:	-
	GPL	Potenza kW:	-
CLASSE ENERGETICA		Impianto VMC:	Non presente
E	Anno installazione:		-
	Potenza kW:		-
	Fonti rinnovabili:		Non presente
	INTERVENTI MIGLIORATIVI: Installazione impianti a fonti rinnovabili		

COMPRAVENDITA "C4" IN CHIARANO (TV)

FOTO IMMOBILE



DESCRIZIONE IMMOBILE

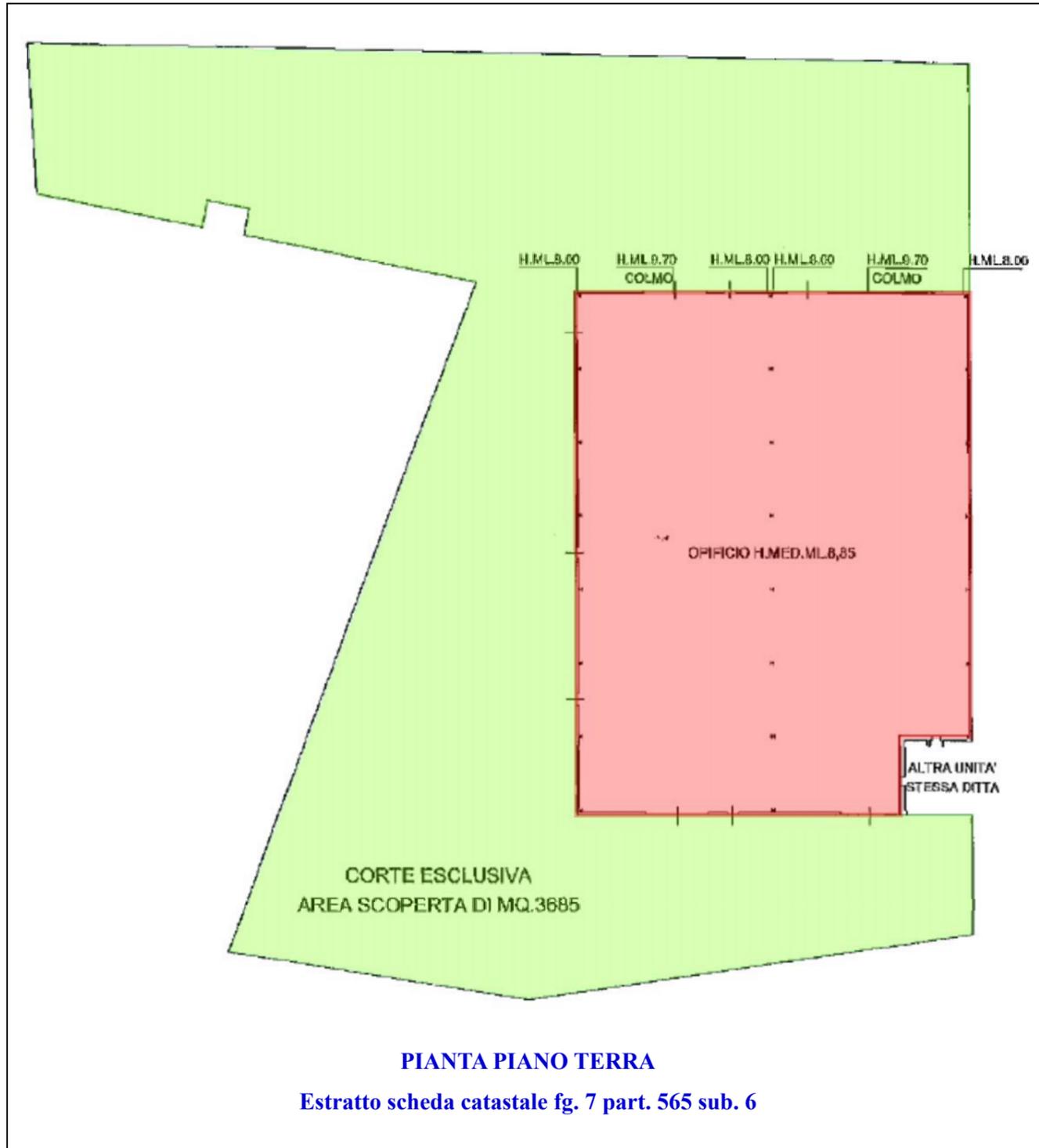
Fabbricato con annessa corte esclusiva costituito da una unità immobiliare al piano terra adibita ad uso opificio e una unità immobiliare ai piani terra e primo adibita ad uso ufficio con spogliatoio, docce e servizi, sito in comune di Chiarano (TV), Via Vittorio Veneto.

LOCALIZZAZIONE IMMOBILE



Fabbricato nel Comune di Chiarano (TV), Via Vittorio Veneto. Distanza dal subject 400 mt.

COMPRAVENDITA "C4" IN CHIARANO (TV)



DENOMINAZIONE		Sup. Es. Lorda
		S.E.L.
		m ²
A1 – AREA PRODUTTIVA	P - T	2083
A2 – SPOGLIATOI, DOCCE, WC	P - T	47
A3 – UFFICI	P - 1	54
Z1 – AREA DI PERTINENZA ESTERNA	P - T	4303
TOTALE SUPERFICIE ESTERNA LORDA (al netto dell'area esterna)		2184



8. VALUTAZIONE

L'indagine di mercato, di cui al precedente paragrafo, ha permesso di definire le condizioni mercantili del segmento immobiliare industriale del Comune di Chiarano (TV).

Sotto il profilo metodologico, si è proceduto:

- in primis, **con la stima del valore di mercato** analizzando le compravendite C1-C2-C4 in quanto avvenute liberamente (si è esclusa infatti la compravendita C3 svoltasi sul mercato fallimentare);
- in secondo luogo, con la determinazione **del valore di basa d'asta** applicando un coefficiente di decurtazione allo scopo di tener conto delle diverse condizioni che caratterizzano una vendita forzata rispetto a una ordinaria non coattiva.

8.1 ASPETTI GENERALI

Il **valore di mercato**, come enunciato all'art. 4 comma 1 del punto 76) del Regolamento 575/2013/UE, è **«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni»**.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

“...**alla data della valutazione...**” richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

“...**in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato...**” entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato.

L’acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l’immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall’altra;

“...**dopo un’adeguata promozione commerciale**” per la quale l’immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l’immobile e l’andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

“...**nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...**” presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Prima di entrare nel merito dell’indagine di mercato, unico strumento per accertare le reali condizioni mercantili e quindi l’attuale valore di mercato, si riportano i dati ricavabili da un importante borsino, quale fase preliminare a ogni successiva analisi tecnica.

8.2 APPLICAZIONE DEL MCA

La valutazione del valore di mercato dell'alloggio è avvenuta mediante applicazione **del MCA (marketing comparison approach)** con determinazione dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e predisposizione di una tabella finale con i prezzi corretti dei comparabili sulla base delle caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di causa.

Tale procedimento in linea con gli standard internazionali consente una precisione di gran lunga superiore alla valutazione classica che prevede la moltiplicazione della superficie per un prezzo **in quanto si è implementato un modello econometrico in base a una ricerca reale di mercato**, quale fonte diretta per eccellenza rispetto ai generici borsini immobiliari.

Il punto di partenza della procedura è la tabella dati multicriterio che consente di aggiustare ogni singola divergenza rispetto al subject **mediante analisi delle seguenti caratteristiche immobiliari:**

1. **CARATTERISTICA DATA**
2. **CARATTERISTICA DELLA SUPERFICIE ESTERNA**
3. **CARATTERISTICA DELLA SUPERFICIE AD USO PRODUTTIVO**
4. **CARATTERISTICA DELLA SUPERFICIE AD USO UFFICI**
5. **CARATTERISTICA DELLA SUPERFICIE DEI PORTICI**
6. **CARATTERISTICA DELLA SUPERFICIE A TETTOIA**
7. **CARATTERISTICA DELLA SUPERFICIE A BAGNI, SPOGLIATOI, WC, ARCHIVI e LOCALI TECNICI**
8. **STATO DI MANUTENZIONE**

Dopo aver analizzato i prezzi marginali delle varie caratteristiche si è approntata **la tabella finale di valutazione**, in cui ciascuna voce di variazione è data dalla differenza tra l'ammontare delle caratteristiche immobiliari del subject e del comparabile, il tutto moltiplicato per il relativo prezzo marginale al fine di ottenere i prezzi corretti dei comparabili con le medesime caratteristiche del subject.

Dall'analisi che segue è stata eliminata la compravendita "C3" per molteplici ragioni:

- 1) trattasi di una vendita forzata fallimentare mentre la ricerca è finalizzata a determinare il valore di libero mercato e solo in seconda battuta determinare il più corretto valore a base
- 2) vi sono molti fattori che hanno inciso negativamente sul valore del capannone alienato all'asta che sono citati **all'art 3** dell'atto di compravendita **di cui all'allegato 5.6**, il cui estratto è di seguito riportato.

ARTICOLO 3

.....

Come risulta dalle citate perizie di stima e dal Bando di Gara, relativamente al fabbricato mappale 137, si evidenzia:

- la presenza di copertura realizzata con pannelli contenenti amianto per una superficie stimata in circa 9.600,00 mq.; la rimozione e messa a norma della copertura, in regola con le normative vigenti, avverrà a totale cura e spese della parte acquirente;

- la presenza di alimentazione del calore di processo dei macchinari di produzione ubicati all'interno del fabbricato stesso, realizzata con impianto di teleriscaldamento oggetto di CONTRATTO DI RENDIMENTO ENERGETICO (ai sensi del D.Lgs.115/2008 e D.Lgs.102/2014) tra le parti:

.....

e non si sono rilevate servitù relativamente al passaggio delle tubazioni dell'impianto indicato.

Al fine quindi di garantire tale fonte di alimentazione per i macchinari di produzione, si dovrà procedere con la costituzione di servitù di passaggio delle tubazioni che interessano proprietà di terzi, possibilità che dovrà essere accettata dai proprietari terzi con pagamento di corrispettivo; si dovrà quindi procedere con le attività e relativi oneri per la costituzione della servitù, comprensivi di costi ed oneri per pratiche edilizie, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed approvazioni di enti terzi, imprevisti e quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e per quant'altro richiesto dalla normativa vigente, oltre alla remunerazione delle proprietà interessate dal passaggio delle tubazioni per la costituzione della servitù nelle loro proprietà, a totale cura e spese della parte acquirente;

- dall'analisi dello stato di fatto e da quando indicato dalla proprietà, l'immobile in oggetto non risulta indipendente sia per quanto riguarda l'accesso, che per quanto riguarda le utenze (elettricità, fornitura acqua ecc...) essendo attualmente in comune con il fabbricato adiacente; tutte le attività ed opere necessarie per rendere autonomo il fabbricato in oggetto da dette utenze, sono ad esclusiva cura e spese della parte acquirente.

Sempre come risulta dalle citate perizie di stima, la parte cedente rende noto alla parte acquirente, che ne prende atto, che è stata sottoscritta con atto in data 22 dicembre 2006 Rep.n. 2252 del Segretario Comunale, registrato a Treviso il 29 dicembre 2006 al n. 5616 Atti Pubblici, fra il Comune di Chiarano e l'allora proprietà, una convenzione per l'attuazione del "Programma Integrato Di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (P.I.R.U.E.A.) di via Vittorio Veneto".

Tale programma, che interessava un comparto costituito dalla proprietà oggetto del presente atto oltre ad altri immobili nelle vicinanze, prevedeva sostanzialmente la possibilità di regolarizzare la situazione corrente mediante la realizzazione degli standard urbanistici minimi richiesti dalle normative nelle aree limitrofe al bene oggetto del presente atto, con un accordo che prevedeva la realizzazione di una serie di opere di pubblico interesse ed a favore del comune.

Allo stato attuale, mentre quasi tutte le opere pubbliche sono state realizzate, le opere private all'interno del comparto, finalizzate alla regolarizzazione degli standard urbanistici previsti, non sono mai state realizzate.

Si precisa che tale convenzione, la cui scadenza è stata già prorogata di tre anni, è decaduta nel mese di dicembre 2019.

Si precisa inoltre che per gli edifici ricadenti nel comparto individuato nei piani urbanistici ed in particolare nel P.I.R.U.E.A. (tra cui il bene in oggetto), non sono ammessi interventi diretti se non di manutenzione ordinaria.

- 3) la vendita ha riguardato la cessione non solo del capannone ma anche di altri beni quali la cessione di un ramo d'azienda, delle opere di miglioria, ecc con il risultato che un capannone seppur datato è stato compravenduto a **11,77 €/mq commerciale**, poco rappresentativo del mercato immobiliare industriale.

TABELLA DATI COMPARABILI

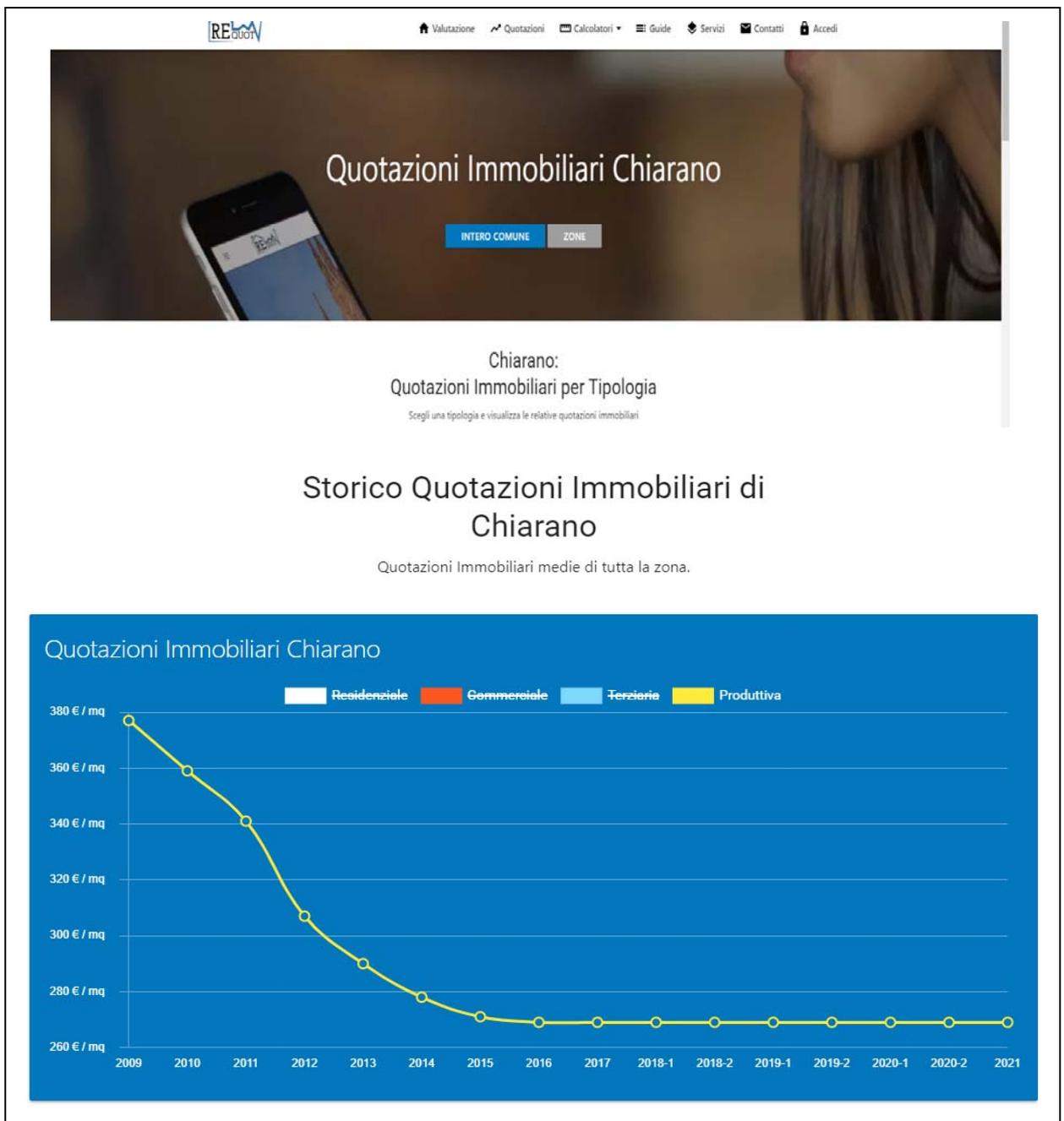
Dati atto compravendita		C1	C2	C3 Non utilizzato nel MCA	C4	SUBJECT DA STIMARE	
		(all. 5.4)	(all. 5.5)	(all. 5.6)	(all. 5.7)	Superfici	Indice mercantile
1	Importo compravendita (€)	€ 178.000,00	€ 165.000,00	€ 125.000,00	€ 688.500,00	-	-
2	Data compravendita (mesi)	05/11/2021	18/10/2021	14/06/2021	23/04/2021		
		21	22	26	28		
3	Superficie ad uso produttivo (m ²)	474,00	470,00	9.560,00	2.083,00	5.068,00	1,00
4	Superficie uso uffici (m ²)	16,00	16,00	0,00	54,00	626,00	1,50
5	Superficie portici (m ²)	14,00	14,00	0,00	0,00	0,00	0,30
6	Superficie tettoia (m ²)	83,00	255,00	967,00	0,00	27,00	0,30
7	Sup. bagni, spogliatoi, wc (m ²)	16,00	16,00	0,00	47,00	0,00	0,50
8	Sup. archivi e locali tecnici (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00	88,00	0,50
9	Impianto essiccatoio del subject – Non considerato in quanto un bene strumentale accessorio	0,00	0,00	0,00	0,00	74,00	---
10	Tensostruttura del subject - Non considerata in quanto abusiva	0,00	0,00	0,00	0,00	479,00	---
11	Area di collegamento del subject con un capannone di terzi censito con il mapp. 137. Non considerata in quanto abusiva	0,00	0,00	0,00	0,00	699,00	---
12	Sup. abitazione (m ²)	0,00	0,00	75,00	0,00	0,00	
Superficie commerciale dei capannoni:		535,10 mq	582,70 mq	9.850,10 mq	2.187,50 mq	6.051,00 mq	
13	Superficie area esterna uso esclusivo (mq)	1.595,00 mq	540,00 mq	6.540,00 mq	4.303,00 mq	0,00 mq	€ 60,00/mq
14	Stato Manutenzione (1 scarso/2 mediocre/3 sufficiente/4 discreto/5 buono)	3	3	±	4	3	€ 130.000,00
15	Impianto fotovoltaico (valore stimato 2.000 € kWp)	0 kWp	0 kWp	0 kWp	19,80 kWp	0	€ 2.000,00/Kw p

Comparabile C1	Comparabile C2	Comparabile C3	Comparabile C4	SUBJECT
All. n. 5.4	All. n. 5.5	All. n. 5.6	All. n. 5.7	
Anno di costruzione e agibilità 1987 Intervento edilizio anno 1996	Anno di costruzione e agibilità 1990 Nessun intervento edilizio	Anno di costruzione e agibilità 1972 Numerosi interventi edilizi	Anno di costruzione e agibilità 2002 Intervento edilizio anno 2010 con nuova agibilità	Anno di costruzione nel 1994 con ampliamento nel 1996 e agibilità 1998
Classe energetica G Generatore di calore non presente Superficie riscaldata 25 mq --	Classe energetica G Generatore di calore non presente Superficie riscaldata 24 mq --	Classe energetica G Generatore di calore non presente Superficie riscaldata 5542 mq --	Classe energetica E Generatore di calore anno 2003 Superficie riscaldata 2109 mq Potenza del generatore 300 kW	
Impianto di climatizzazione estiva non presente	Impianto di climatizzazione estiva non presente	Impianto di climatizzazione estiva non presente	Impianto di climatizzazione estiva non presente	
2	2	2	4	-
Stato Manutenzione (1 scarso/2 mediocre/3 suff./4 discreto/5 buono)				

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI PER OGNI CARATTERISTICA IMMOBILIARE

1. CARATTERISTICA DATA

Per indagare il trend di variazione del mercato immobiliare industriale si è fatto riferimento agli andamenti di Requot (<https://www.requot.com/quotazioni-immobiliari/Chiarano.html>) che forniscono i dati sino al 2021 ma che attestano una stabilizzazione degli stessi sin dal 2016.



Dal 2021 ad oggi non si ravvisano cambiamenti come dimostrato dagli stessi valori OMI.

<u>Anno 2021 Semestri 1-2 - Anno 2022 Semestri 1-2</u>				
Provincia: TREVISO		Comune: CHIARANO		
Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA				
Tipologia prevalente: Abitazioni civili		Destinazione: Produttiva		
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Capannoni industriali	Ottimo	240	300	L
Capannoni tipici	Ottimo	205	240	L
Laboratori	Ottimo	270	310	L

Le statistiche di cui sopra sono utilizzabili unicamente quale trend e non in termini assoluti.

2. CARATTERISTICA DELLA SUPERFICIE PRINCIPALE

	C1	C2	C4
Prezzi di vendita €	€ 178.000,00	€ 165.000,00	€ 688.500,00
Prezzi delle aree esterne esclusive	€ 60,00/mq * 1.595 mq = € 95.700,00	€ 60,00 mq * 540 mq = € 32.400,00	60,00 mq * 4.303 mq = € 258.180,00
Prezzo decurtato dell'area esclusiva	€ 82.300,00	€ 132.600,00	€ 430.320,00
Sup. commerciale dei capannoni (mq)	535,10 mq	582,70 mq	2.187,50 mq
Prezzo medio unitario	€ 153,80/mq	€ 227,56/mq	€ 196,72 /mq
Prezzo medio minimo = prezzo marginale della sup. principale	€ 153,80/mq		

3. CARATTERISTICA DELLA SUPERFICIE UFFICI

P. marginale uffici = P. marg. sup. principale * Indice mercantile uffici
= **153,80 €/mq** * 1,5 = 230,70 €/mq

4. CARATTERISTICA DELLA SUPERFICIE PORTICI/TETTOIE

P. marginale portici/tettoie= P. ,marg. sup. principale * Indice mercantile portici/tettoie
= **153,80 €/mq** * 1,5 = 46,14 €/mq

5. CARATTERISTICA DELLA SUPERFICIE SPOGLIATOI, LOCALI TECNICI, ecc

P. marginale area scoperta = P. marg. sup. principale * Indice mercantile area scoperta
= **153,80 €/mq** * 0,5 = 76,90 €/mq

6. CARATTERISTICA DELL'IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Il prezzo marginale è stato individuato in

7. STATO DI MANUTENZIONE

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile.

Il suo compito consiste nel tenere conto della condizione e dello stato di manutenzione - conservazione dell'immobile.

Il problema di misurazione consiste nel definire il numero e il nome delle classi e il loro ordine gerarchico; nel descrivere i nomenclatori delle classi; e nell'attribuire a ciascuna classe un punteggio (ad esempio scarso=1, sufficiente=2, sufficiente =3, ecc).

I prezzi marginali dello stato di manutenzione si stimano considerando i differenziali di spesa tra i livelli di manutenzione rappresentati dalle classi, in base ai costi ordinari di intervento necessari per passare da una classe all'altra superiore.

Si riportano di seguito le diverse classi di manutenzione con il relativo valore come di prassi utilizzato.

Distinto	L'unità immobiliare presenta condizioni di conservazione, in tutte le parti, ottime, tali da dover richiedere solo mere piccole opere di manutenzione ordinaria, <u>senza alcuna opera di manutenzione straordinaria.</u>	6
Buono	L'unità immobiliare presenta condizioni di conservazione, in tutte le parti, buone, tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria e qualche opera di manutenzione straordinaria concernente le finiture, gli impianti e gli standard energetici.	5
Discreto	L'unità immobiliare presenta condizioni di conservazione, in tutte le parti, discrete, tali da richiedere varie opere di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria.	4
Sufficiente	L'unità immobiliare presenta condizioni di conservazione, in tutte le parti, sufficienti, tali da richiedere significative opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.	3
Mediocre	L'unità immobiliare presenta condizioni di conservazione, in tutte le parti, mediocri, tali da richiedere eventuali consistenti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.	2
Scarso	L'unità immobiliare presenta condizioni di conservazione, in tutte le parti, scarse, tali da richiedere notevoli opere di manutenzione ordinaria e straordinaria ed in alcuni casi anche per rinnovare e/o sostituire piccole mere parti strutturali del fabbricato semprechè non alterino superfici e volumi e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.	1

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione esprime la variazione da un livello a un altro del nostro subject, stimabile in € 130.000,00 che corrisponde al costo medio per incrementare il livello di manutenzione/conservazione di una classe.

Tabella di Valutazione MCA

Ciascuna voce è data dalla differenza tra l'ammontare delle caratteristiche immobiliari del subject e del comparabile il tutto moltiplicato per il relativo prezzo marginale.

Tabella di Valutazione

Prezzo e caratteristica	C1	C2	C4
PREZZO in €	€ 178.000,00	€ 165.000,00	€ 688.500,00
Data (mesi) in €	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Superficie area esterna (m ²)	- € 95.700,00	- € 32.400,00	- € 258.180,00
Superficie ad uso produttivo (m ²)	€ 706.571,11	€ 707.186,32	€ 459.102,04
Superficie uso uffici (m ²)	€ 140.729,77	€ 140.729,77	€ 131.963,00
Superficie portici (m ²)	-€ 645,97	- € 645,97	
Superficie tettoia (m ²)	- € 3.829,70	-€ 11.765,93	
Sup. bagni, spogliatoi, wc (m ²)	- € 1.230,42	- € 1.230,42	- € 3.614,37
Sup. archivi e locali tecnici (m ²)	€ 6.767,33	€ 6.767,33	€ 6.767,33
Impianto fotovoltaico in kwp	€ 0,00	€ 0,00	- € 39.600,00
Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 scarso/ 2 mediocre /3 sufficiente /4 discreto /5 buono)	€ 0,00	€ 0,00	- € 130.000,00
PREZZI CORRETTI prezzi "aggiustati" in base alle caratteristiche del subject" attraverso l'uso dei prezzi marginali che esprimono la variazione del prezzo totale per variazione della caratteristica immobiliare).	€ 930.662,12	€ 973.641,10	€ 854.938,00

TEST DI DIVERGENZA

D% = (max-min)/min < 15% - Condizione per ottenere un dato affidabile

= (€ 973.641,10 - € 854.938,00)/ € 854.938,00 = 13,88% < del 15%

VALORE DI MERCATO IN PIENA REGOLARITA'

Il valore di mercato è pari alla media dei tre prezzi corretti:

= (€ 930.662,12 + € 973.641,10 + € 854.938,00)/3 = € 919.747,07, arr a € 920.000,00

Trattasi del valore di libero mercato nell'ipotesi di piena regolarità con una incidenza di € 152,00/mq.

Nel caso specifico, siamo in presenza di una **specifica problematica strutturale** derivata da un cedimento del piano sul lato retrostante del capannone (*in questo momento arrestatosi ma che rappresenta un elemento incidente sul relativo valore di mercato*), **nonché** di tutte le attività di **regolarizzazione** amministrativa, edilizia ed impiantistica che si renderanno necessarie per cui è applicabile un **deprezzamento forfetario stimabile in € 200.000,00**, pari alla somma di tutti gli ipotetici costi di ripristino e tecnici necessari:

= € 920.000,00 – € 200.000,00 = € 720.000,00 - Valore di libero mercato

VALORE DI BASE D'ASTA

La vendita avviene visto e piaciuto in un contesto giudiziario senza alcuna garanzia per vizi visibili-occulti e/o per mancanza di qualità per cui si applica **una riduzione del 15%**:

€ 720.000,00 – 15% * € 720.000,00 = € 612.000,00, arr. a € 610.000,00.

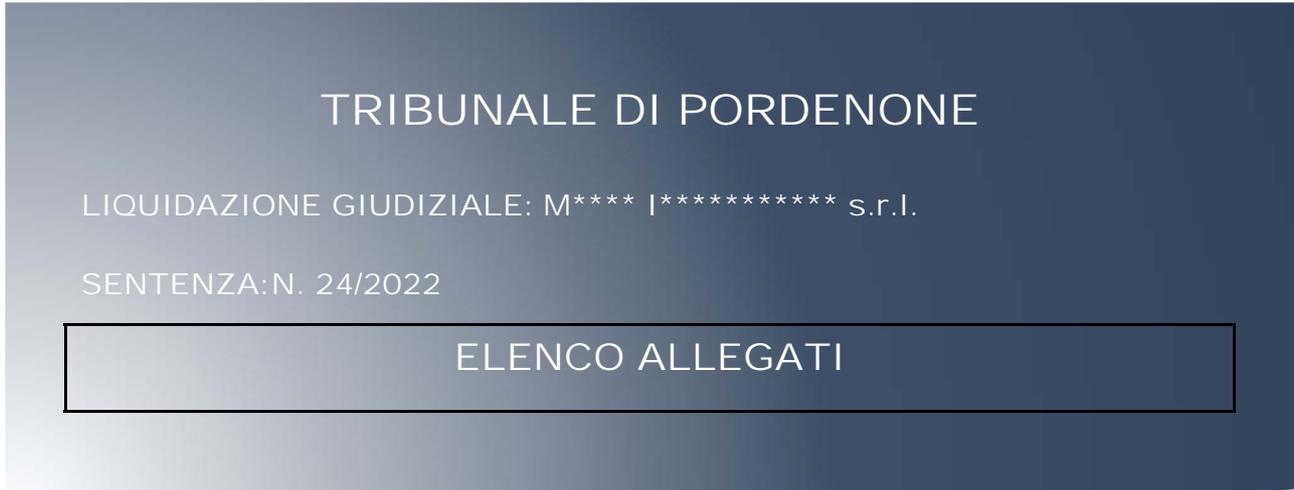
Pordenone (PN), lì 06/04/2024.

Il tecnico estimatore

dott. Paolo Berti



9. ELENCO ALLEGATI



Allegato 1	<u>RILIEVI METRICI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE</u> <ul style="list-style-type: none">○ Rilievo metrico strumentale (<i>all. n.1.1</i>).
Allegato 2	<u>DOCUMENTAZIONE CATASTALE</u> <ul style="list-style-type: none">○ Estratto di mappa fg. 7 Comune di Chiarano (TV) (<i>all. n. 2.1</i>);○ visura catastale fg. 7 part. 511 sub. 4 (Subject) (<i>all. n. 2.2</i>);○ scheda fg. 7 part. 511 sub. 4 (<i>all. n. 2.3</i>);○ visura storica fg. 7 mapp. 511 sub. 4 (<i>all. n. 2.4</i>);○ visura storica fg. 7 mapp. 511 sub. 1 (<i>all. n. 2.5</i>).
Allegato 3	<u>DOCUMENTAZIONE EDILIZIA</u> <ul style="list-style-type: none">○ Concessione edilizia n. 94/2106 rilasciata in data 14.10.1994 (<i>all. n. 3.1</i>);○ concessione edilizia n. 96/2201 rilasciata in data 4.9.1996 (<i>all. n. 3.2</i>);○ concessione edilizia n. 98/2363 rilasciata in data 9.3.1999 (<i>all. n. 3.3</i>).
Allegato 4	<u>AGIBILITA'</u> <ul style="list-style-type: none">○ Licenza di agibilità parziale per la parte direzionale n. 98/2363/A del 5.8.1999 rilasciata a favore di Holding Invest Spa (<i>all. n. 4.1</i>).

Allegato 5	<u>RICERCA DI MERCATO</u>
	<ul style="list-style-type: none">○ Ispezione fg. 4 dal 01.01.2020 al 26.06.2023 (<i>all. n. 5.1</i>);○ ispezione fg. 7 dal 01.01.2020 al 26. 06.2023 (<i>all. n. 5.2</i>);○ visure storiche Immobili Ispezionati (<i>all. n. 5.3</i>);○ compravendita 1 (<i>all. n. 5.4</i>);○ compravendita 2 (<i>all. n. 5.5</i>);○ compravendita 3 (<i>all. n. 5.6</i>);○ compravendita 4 (<i>all. n. 5.7</i>).
Allegato 6	<u>ISPEZIONI CONSERVATORILI</u>
	<ul style="list-style-type: none">○ Ispezione ipotecaria Sez. A fg. 7 part. 511 sub 4 (<i>all. n. 6.1</i>);○ trascrizione apertura della liquidazione giudiziale (<i>all. n. 6.2</i>);○ atto di fusione per incorporazione del 2 marzo 2020 (<i>all. n. 6.3</i>);○ ispezione ipotecaria Sez. A fg. 7 part. 511 sub 1 (<i>all. n. 6.4</i>);○ nota trascrizione atto 16_05_2017 - Trasformazione di società (<i>all. n. 6.5</i>).○ ispezione Ipotecaria fg. 7 part. 232 (<i>all. n. 6.6</i>);○ nota trascrizione atto di compravendita 05/05/1994 (<i>all. n. 6.7</i>).
Allegato 7	VARIE
	Certificati di analisi amianto svolti dal conduttore (<i>all. n. 7.1</i>).