
TRIBUNALE DI TREVISO

FALLIMENTO



PERIZIA DI STIMA

- **LOTTO 1:** compendio produttivo sito in via Fratelli Bandiera, 30 – Preganziol (TV)
- **LOTTO 2:** capannone sito in via Fratelli Bandiera, 63 – Preganziol (TV)
- **LOTTO 3:** magazzino sito in via Torviscosa, 46 – Gonars (UD)

Istituto Vendite Giudiziarie
Treviso e Belluno

G.D.: dott.ssa Uliana Petra



Curatore: dott. Lorenzo Boer

Treviso, 22 settembre 2022



Professionista certificato in conformità
alla norma UNI 11558:
VALUTATORE IMMOBILIARE

INDICE

1	PREMESSA	4
2	LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 1: COMPENDIO PRODUTTIVO SITO IN VIA FRATELLI BANDIERA, 30 – PREGANZIOL (TV)	5
2.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	5
2.1.1	INTRODUZIONE	5
2.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE	6
2.1.3	CONFINI	6
2.1.4	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	6
2.1.5	NOTE AGGIUNTIVE	10
2.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	10
2.2.1	DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	10
2.2.2	TITOLI AUTORIZZATIVI	11
2.2.3	ABUSI EDILIZI.....	12
2.2.4	CONGRUITA' CATASTALE	13
2.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	13
2.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	14
2.4.1	QUADRO SINOTTICO AL VENTENNIO	14
2.4.2	RIEPILOGO SINTETICO PROVENIENZA.....	18
2.4.3	RIEPILOGO SINTETICO SERVITU' E VINCOLI	18
2.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	19
2.6	STIMA IMMOBILI	19
2.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	19
2.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA.....	21
2.6.3	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI - IPOTESI DI STIMA I	22
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO" DEL COMPENDIO - IPOTESI DI STIMA I.....	24
2.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI - IPOTESI DI STIMA II	24
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO" DEL COMPENDIO - IPOTESI DI STIMA II.....	31
2.6.5	LA RICONCILIAZIONE DEI VALORI	31
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	32
3	LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 2: CAPANNONE SITO IN VIA FRATELLI BANDIERA, 63 – PREGANZIOL (TV)	33
3.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	33
3.1.1	INTRODUZIONE	33
3.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE	34
3.1.3	CONFINI	34
3.1.4	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	34
3.1.5	NOTE AGGIUNTIVE	36
3.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	36
3.2.1	DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	36
3.2.2	TITOLI AUTORIZZATIVI	37
3.2.3	ABUSI EDILIZI.....	38
3.2.4	CONGRUITA' CATASTALE	39
3.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	39
3.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	39
3.4.1	QUADRO SINOTTICO AL VENTENNIO	39
3.4.2	RIEPILOGO SINTETICO PROVENIENZA.....	42
3.4.3	RIEPILOGO SINTETICO SERVITU' E VINCOLI	43
3.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	44
3.6	STIMA IMMOBILI	44

3.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	44
3.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA.....	47
3.6.3	FONTI DI INFORMAZIONE	47
3.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	48
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	49
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	49
4	LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 3: MAGAZZINO SITO IN VIA TORVISCOSA, 46 – GONARS (UD)	51
4.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	51
4.1.1	INTRODUZIONE	51
4.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE	52
4.1.3	CONFINI	52
4.1.4	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	52
4.1.5	NOTE AGGIUNTIVE	54
4.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	54
4.2.1	DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	54
4.2.2	TITOLI AUTORIZZATIVI	55
4.2.3	ABUSI EDILIZI.....	55
4.2.4	CONGRUITA' CATASTALE	55
4.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	55
4.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	56
4.4.1	QUADRO SINOTTICO AL VENTENNIO	56
4.4.2	RIEPILOGO SINTETICO PROVENIENZA.....	58
4.4.3	RIEPILOGO SINTETICO SERVITU' E VINCOLI	58
4.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	59
4.6	STIMA IMMOBILI	59
4.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	59
4.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA.....	62
4.6.3	FONTI DI INFORMAZIONE	62
4.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	63
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	63
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	64
5	RIEPILOGO VALORI DI STIMA	65

ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE ESTRATTA C/O UFFICIO TECNICO COMUNALE

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

ALLEGATO 3: DOCUMENTAZIONE VERIFICA ISCRIZIONE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

ALLEGATO 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 5: SCHEDE SINTETICHE IMMOBILI

1 PREMESSA


Il sottoscritto Ing. Andrea Nicoletti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° 2603, è stato incaricato dal curatore fallimentare, dott. Lorenzo Boer, della redazione di perizia di stima dei beni immobili indicati di seguito, così suddivisi in lotti:

- **LOTTO 1:** compendio produttivo sito in via Fratelli Bandiera, 30 – Preganziol (TV)
- **LOTTO 2:** capannone sito in via Fratelli Bandiera, 63 – Preganziol (TV)
- **LOTTO 3:** magazzino sito in via Torviscosa, 46 – Gonars (UD)

I sopralluoghi c/o gli immobili sono stati effettuati nei mesi di giugno e luglio 2022 e ci si riferisce quindi allo stato di fatto rilevato in loco.

Gli accessi atti e le verifiche delle destinazioni urbanistiche sono stati effettuati nel mese di luglio 2022.

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


Istituto Vendite Giudiziarie
Treviso e Belluno

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

2 LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 1: compendio produttivo sito in via Fratelli Bandiera, 30 – Preganziol (TV)

2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

2.1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è un compendio ad uso produttivo ubicato in via Fratelli Bandiera, 30 a sud dell'abitato di Frescada, a pochi chilometri di distanza dal centro di Preganziol.

Il fabbricato, realizzato in varie fasi a partire dagli anni settanta, si sviluppa sul solo piano terra e si presenta attualmente in non ottimali condizioni di manutenzione.

Il compendio oggetto di stima, è indicato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

2.1.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Comune di PREGANZIOL – Catasto fabbricati, via F.lli Bandiera, Sez. A:

Fg. 1 Mn. 564 sub. 4 - piano T	cat. D/1	Capannone
Fg. 1 Mn. 564 sub. 5	cons. 3.508 mq	Area Urbana

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

2.1.3 CONFINI

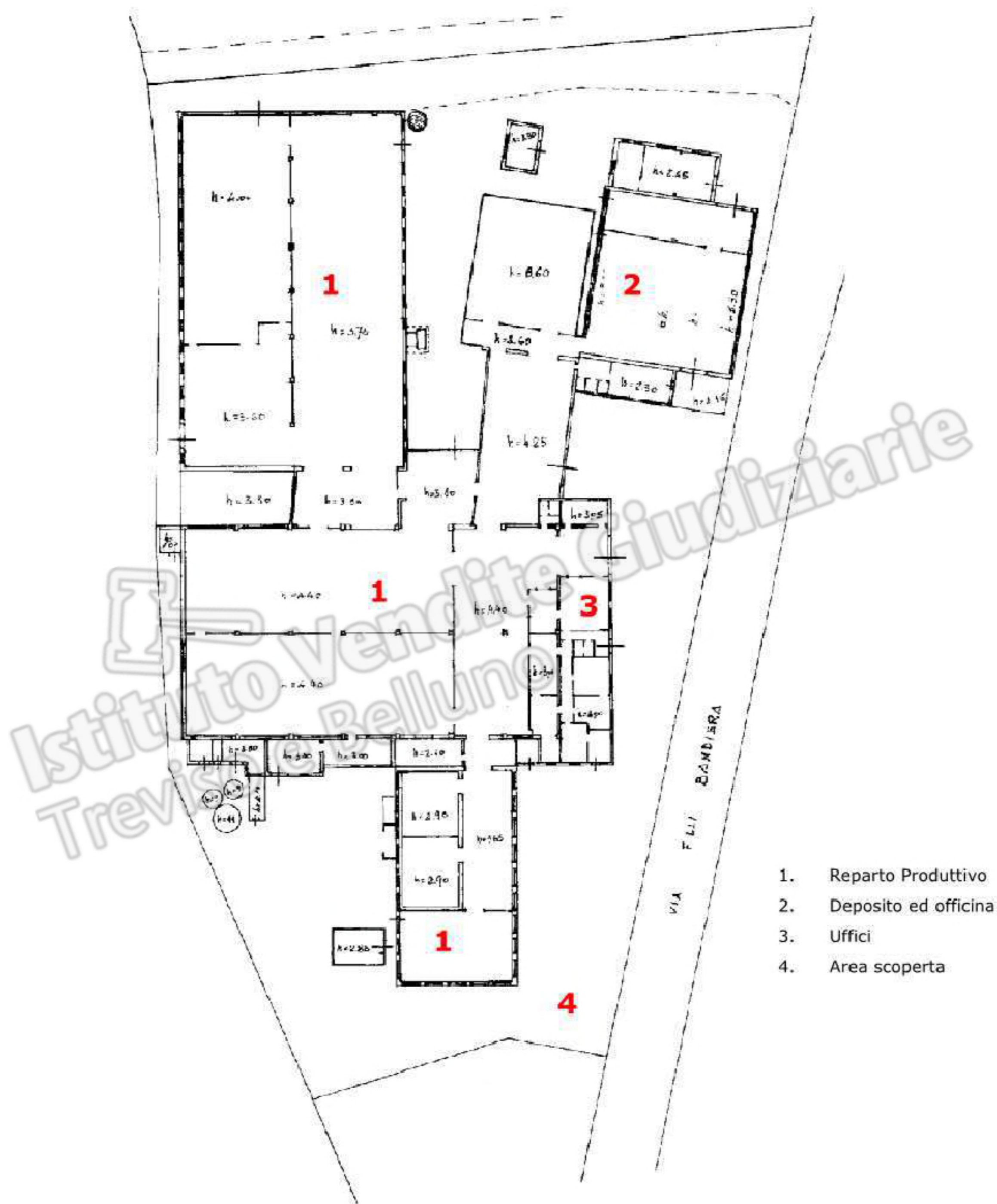
Il compendio confina, ai limiti dell'area, con Via Fratelli Bandiera, con il Mappale 702, con Via Bassa e i con Mappali 1237, 1238, 584 e 436, salvo altri e/o variati.

2.1.4 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'accesso al compendio avviene direttamente da via Fratelli Bandiera attraverso accessi pedonali e carrai.

Il compendio è composto da numerosi corpi di fabbrica aventi forme, materiali e dimensioni diversi.

Le varie porzioni costituenti il compendio oggetto della presente stima sono preliminarmente indicati nella seguente planimetria:



Pianta Piano terra con indicazione varie zone

Vediamo nel dettaglio le porzioni precedentemente identificate.

1. Reparto Produttivo

Dal punto di vista costruttivo, l'immobile è realizzato con struttura portante in muratura e/o cemento armato.

Per quanto riguarda il layout interno, la porzione comprende numerosi locali che erano destinati alle varie attività produttive presenti nel passato, oltre a vari locali accessori e/o di servizio.

Complessivamente il fabbricato si presenta in non ottimale stato di manutenzione, causa della vetustà e della obsolescenza delle finiture ed impianti.

Per quanto riguarda le finiture, sono presenti muri di tamponamento in blocchi di calcestruzzo/laterizio, intonacati e tinteggiati, serramenti metallici.

Le pavimentazioni sono di tipologia e qualità tipica dell'epoca di realizzazione e per la destinazione d'uso del fabbricato.

In generale gli impianti elettrico e gli impianti idro-termo sanitari sono tipici per l'epoca di realizzazione e per la destinazione d'uso dei locali.

E' presente una caldaia a metano UNICAL a servizio principalmente degli impianti (in passato era probabilmente presente una caldaia a gasolio con relativo serbatoio che non è stato possibile individuare).

E' altresì presente una cabina elettrica.

Non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti.

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

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

2. Deposito e officina

Dal punto di vista costruttivo, la porzione è realizzata con struttura portante in muratura e/o cemento armato.

Per quanto riguarda il layout interno, la porzione comprende numerosi locali che erano destinati alle varie attività di magazzino e servizi presenti nel passato, oltre a vari locali accessori e/o di servizio.

Complessivamente il fabbricato si presenta in non ottimale stato di manutenzione, causa della vetustà e della obsolescenza delle finiture ed impianti.

Per quanto riguarda le finiture, sono presenti muri di tamponamento in blocchi di calcestruzzo/laterizio, intonacati e tinteggiati, serramenti metallici.

Le pavimentazioni sono di tipologia e qualità tipica dell'epoca di realizzazione e per la destinazione d'uso del fabbricato.

In generale gli impianti elettrico e gli impianti idro-termo sanitari sono tipici per l'epoca di realizzazione e per la destinazione d'uso dei locali.

Non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti.

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

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

3. Uffici

Dal punto di vista costruttivo, la porzione è realizzata con struttura portante in muratura e/o cemento armato.

Per quanto riguarda il layout interno, la porzione comprende vari locali ad uso ufficio oltre a locali accessori e/o di servizio.

Complessivamente il fabbricato si presenta in non ottimale stato di manutenzione, causa della vetustà e della obsolescenza delle finiture ed impianti.

Per quanto riguarda le finiture, sono presenti muri di tamponamento in blocchi di calcestruzzo/laterizio, intonacati e tinteggiati, serramenti metallici.

Le pavimentazioni sono di tipologia e qualità tipica dell'epoca di realizzazione e per la destinazione d'uso del fabbricato.

In generale gli impianti elettrico e gli impianti idro-termo sanitari sono tipici per l'epoca di realizzazione e per la destinazione d'uso dei locali.

Sono presenti, dalle informazioni ricevute, due caldaie per produzione acqua calda e riscaldamento degli uffici.

Non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti.

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

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

4. Area scoperta

Di forma irregolare, si presenta interamente asfaltata ed accessibile sia da via Fratelli Bandiera sia da via Bassa, attraverso diversi ingressi posti in corrispondenza dei portoni

dei capannoni. La proprietà è delimitata lungo il perimetro da recinzioni di vario tipo e tutti gli ingressi presenti sono muniti di cancelli scorrevoli, alcuni motorizzati.

Nell'area si evidenzia la presenza di alcuni elementi/fabbricati/strutture di modeste dimensioni e caratteristiche costruttive, collocati in aderenza ai capannoni precedentemente descritti o isolati e destinati alle differenti funzioni accessorie, quali magazzini, centrale termica, cabina di trasformazione, silos, tettoie, sala compressori.

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

- 180,00 mq per la zona uffici;
- 3.397,00 mq per la zona magazzino/produzione.

Si precisa inoltre che la superficie catastale complessiva dell'area è pari a 3.508,00 mq circa (al netto dei fabbricati presenti).

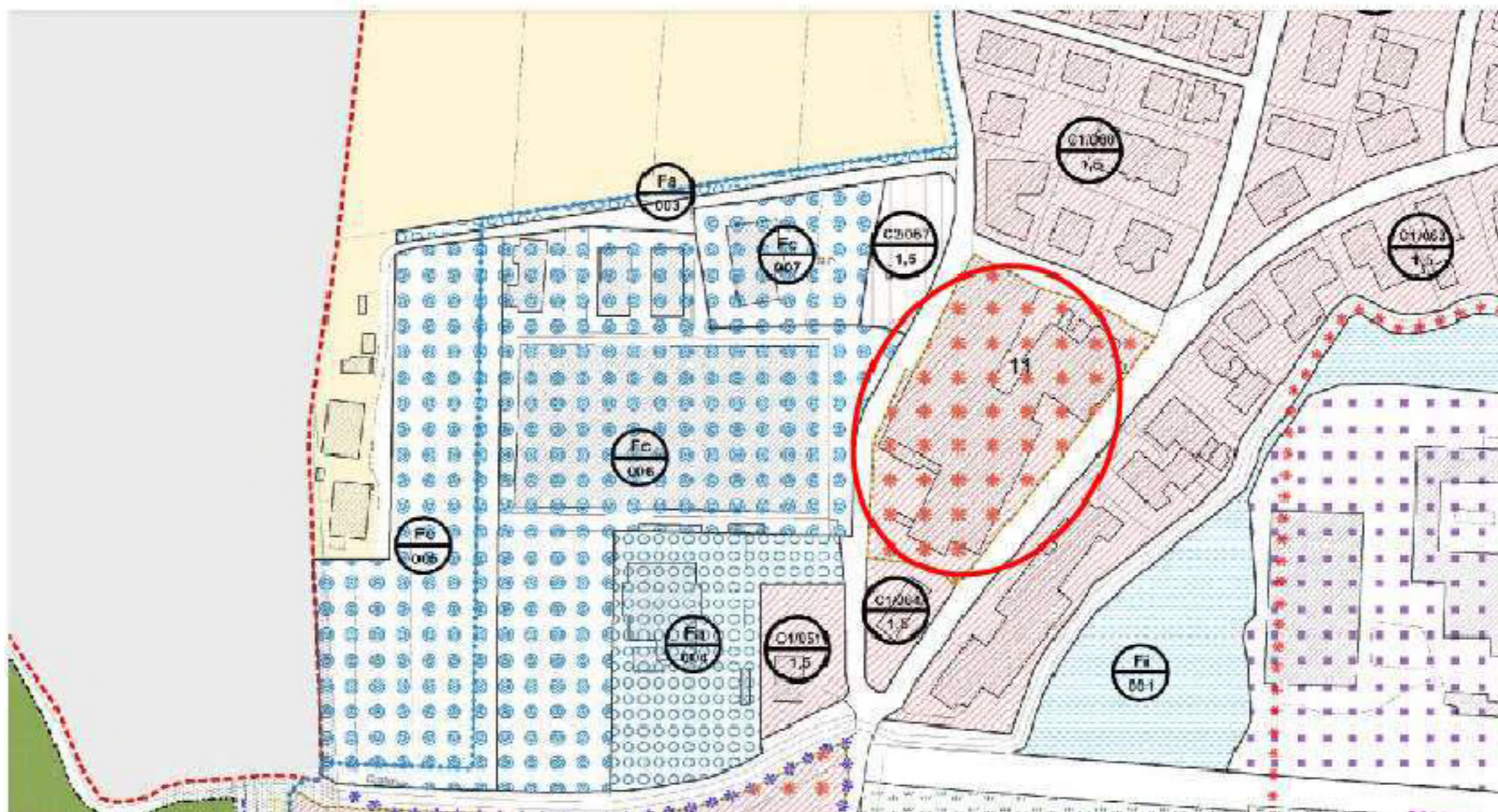
2.1.5 NOTE AGGIUNTIVE

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

2.2 **VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

2.2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Da quanto rilevato ed in base al Piano degli Interventi vigente nel comune di Preganziol, il compendio oggetto di stima è ubicato in zona residenziale "C1" inserendolo altresì all'interno della "Area n. 11 - [REDAZIONE]" come di seguito indicato:



Estratto planimetria Piano degli Interventi - tavola 2.1 FRESCADA

Pertanto gli interventi edilizi risultano disciplinati dal combinato disposto degli artt. 24 e 54 delle Norme Tecniche Operative come segue:

- Area n. 11: [REDACTED]

Dati dimensionali e volumetria realizzabile:

- Superficie Territoriale (St) mq 6.238
- Volume (V) di progetto massimo mc 10.875
- Superficie coperta (Sc) massima 40% Sf
- Numero massimo di piani 4 Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico (minime)
- Parcheggi mq 350

Prescrizioni particolari: Dovrà essere garantita la realizzazione di un percorso pedonale in sicurezza sul perimetro occidentale del lotto e in due tratti di collegamento tra la via Bassa e la via F.lli Bandiera posti rispettivamente nella parte settentrionale e meridionale del lotto.

Si evidenzia che il mantenimento della destinazione produttiva dei fabbricati che compongono lo stabilimento è limitata comunque dal fatto che [REDACTED] è destinata alla riconversione ad uso residenziale ed accessorio alla residenza.

2.2.2 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Autorizzazione n.4302 del 1960, per costruzione capannone industriale;
- Abitabilità n.697 del 1961, per costruzione capannone industriale;
- Nulla Osta n.1213 del 1964, per costruzione capannone industriale;
- Nulla Osta n.1195 del 1964, per costruzione capannone industriale;
- Nulla Osta n.1573 del 1966, per costruzione capannone industriale con annessa abitazione custode;