



FOTOGRAMMETRICO

### 3.1.2 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. 92 sub. 3 - piano T	cat. D/1	Capannone
Fg. 1 Mn. 92 sub. 4		Area Urbana

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

### 3.1.3 CONFINI

Il capannone confina, ai limiti dell'area, con lo scolo "Dosson", con i Mappali 643, 2007, 1996, 1989 e 640 e con la linea ferroviaria Venezia-Udine, salvo altri e/o variati.

### 3.1.4 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'accesso all'immobile avviene da via Bassa attraverso una strada di lottizzazione e tramite un accesso carraio.

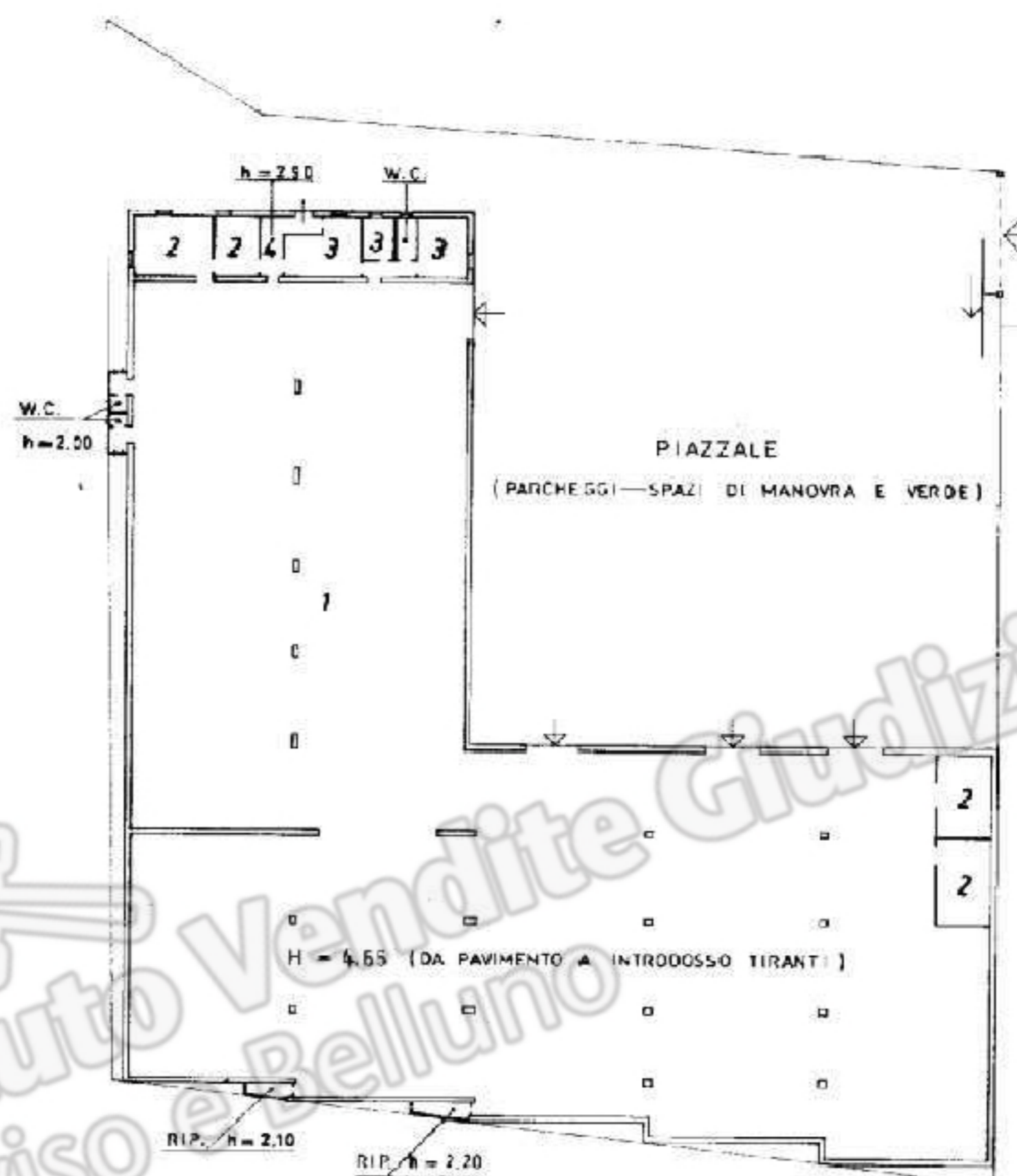


Dal punto di vista costruttivo, è presente struttura portante costituita da pilastri e travi in calcestruzzo armato, copertura a volta in laterocemento.

Per quanto riguarda il layout interno, sono presenti alcuni uffici e degli ampi spazi a destinazione magazzino.

Sono altresì presenti due portali estensibili rivestiti in pvc per proteggere l'area di carico e scarico.

Si riporta nel seguito la planimetria catastale dell'immobile:



*Pianta Piano terra*

Complessivamente l'immobile si presenta in non ottimale stato di manutenzione, causa della vetustà di tutti i capannoni e della obsolescenza delle finiture ed impianti.

In dettaglio sono presenti tamponamenti in blocchi di calcestruzzo intonacati, pareti divisorie in laterizio, serramenti metallici, pavimentazioni in ceramica e/o calcestruzzo liscio con spolvero al quarzo.

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.

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 3.6.4), comprensiva dei locali accessori, è pari a:

- 130,00 mq per la zona uffici;
- 2.710,00 mq per la zona magazzino.

### 3.1.5 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.

Si segnala, al solo titolo esemplificativo e non esaustivo e su indicazione della proprietà, la presenza di copertura con elementi contenenti amianto su alcune aree.

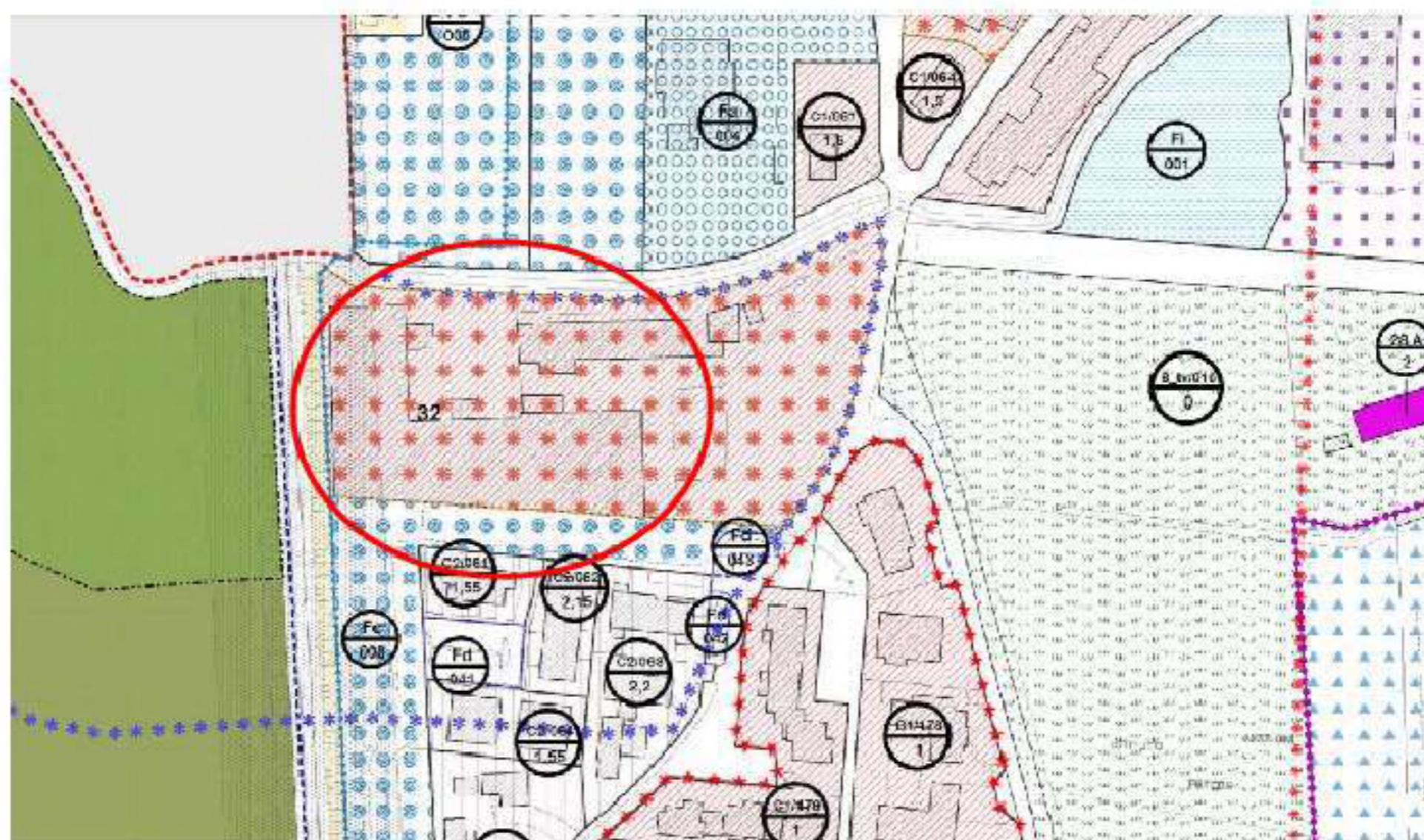
Tale aspetto sarà comunque tenuto presente nella determinazione del valore unitario delle superfici con varie destinazioni, effettuata nel seguito.

## **3.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

### 3.2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Da quanto evidenziato nel Piano degli Interventi vigente nel comune di Preganziol, il deposito sopra descritto in zona residenziale "C1", inserendolo altresì all'interno della "**Area n. 32: Via Bassa sud**" come di seguito indicato:





Estratto planimetria Piano degli Interventi - tv. B05

Pertanto gli interventi edilizi risultano disciplinati dal combinato disposto degli artt. 7, 24 e 54 delle Norme Tecniche Operative come segue:

**Area n. 32: Area di via Bassa sud**

*Dati dimensionali:*

- Superficie Territoriale(St) mq 14.620
- Volume (V) di progetto massimo mc 13.200
- Numero massimo di piani 4

*Prescrizioni particolari:*

*E' consentita la realizzazione con intervento edilizio diretto previa stipula di una convenzione con il Comune di Preganziol con la quale vengano prescritti e garantiti:*

- la realizzazione di un'area a verde di uso pubblico per una superficie minima di 2.450 mq;
- il mantenimento a verde della fascia di terreno ricadente all'interno del vincolo di rispetto fluviale valutandone in fase di progettazione la possibilità di utilizzo come bacino di compensazione idraulica in occasione di eventi piovosi eccezionali;
- l'allargamento di via Bassa lato ovest.

*E' vietata la realizzazione di garages interrati.*

*Con gli interventi dovranno essere reperiti 10 posti auto di uso pubblico, anche disposti "a pettine" lungostrada garantendo la continuità della percorrenza pedonale in sicurezza.*

*Le quote di standard non reperiti all'interno della St possono essere monetizzate.*

L'area è soggetta inoltre a rischio idraulico ed vincolo paesaggistico per la vicinanza allo scolo "Dosson" e ricade in parte all'interno della fascia di rispetto della linea ferroviaria Venezia-Udine.

**3.2.2 TITOLI AUTORIZZATIVI**

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- CE Sanatoria n.2920 del 1989,
- CE N.2921 del 1989, per ristrutturazione e manutenzione di un edificio artigianale-industriale,



- 
- CE N.3416 del 1991, variante in corso d'opera,
  - Proroga CE 2921 del 1993,
  - CE N.4140 del 1994, per variante in corso d'opera,
  - AGIBILITA' n.2921 del 1994,
  - Denuncia di inizio attività presentata in data 24.08.1995 per sistemazione interna di fabbricato ad uso deposito di prodotti alimentari (realizzazione di celle frigorifere).

Si precisa che la documentazione precedentemente indicata, deriva dalla ricerca effettuata dai tecnici comunali c/o i loro archivi e pertanto potrebbe anche non essere completa e/o esaustiva.

### 3.2.3 ABUSI EDILIZI

Da quanto verificato, si è rilevato quanto segue:

- **Presenza di alcune porzioni con aumenti di volume/superficie non concessionati** (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la presenza di alcune tettoie e manufatti realizzati nell'area esterna).

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

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

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

- **Presenza di alcune difformità di layout interno** (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la presenza di alcune differenze di layout delle partizioni presenti).

Si dovrà quindi procedere alla redazione di idonea pratica edilizia in sanatoria per sanare tali difformità ed alla demolizione con ripristino di eventuali difformità non sanabili. Sono quindi valutati i costi ed oneri per pratiche edilizie, rilievi, collaudi, accatastamenti, spese



---

tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, accatastamenti, pareri ed approvazioni di enti terzi, imprevidi ed eventuali lavorazioni richieste ed in generale quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie in ottemperanza a quanto richiesto dalla normativa vigente.

L'importo complessivo stimato per le attività e lavorazioni sopra descritte, comprensivo dei costi per la sicurezza, è stimato pari a 14.900.00 €. Tale importo sarà utilizzato al paragrafo 3.6.4 per la stima dell'unità.

#### 3.2.4 CONGRUITA' CATASTALE

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

### **3.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Attualmente gli immobili sono liberi e non occupati.

### **3.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

#### 3.4.1 QUADRO SINOTTICO AL VENTENNIO

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVA AI SEGUENTI IMMOBILI:

*PER L'INTERO:*

*Comune di PREGANZIOL – Sezione A – Foglio 1*

*M.li 92 sub.3 - 4;*

*derivano dalla variazione dei M.li 92 sub.1-2 (ex 92);*

*fabbricato eretto sul seguente terreno:*

*Foglio 1*

*Mn.92 – Ente Urbano – Sup.ha.0.48.16;*

VISURA AGGIORNATA AL 19.07.2022;

-Compravendita a rogito Notaio Domenico Curione in data 27.02.1995 Rep.n.133900 e trascritto a Treviso il 15.03.1995 ai nn.7125/5069;

Con il quale la ██████████ vende alla ██████████ che acquista per il prezzo di £.1.370.000.000.= i seguenti Immobili:

Comune di PREGANZIOL – Foglio 1

Mn.92 – Sup.ha.0.48.16;

con sovrastante fabbricato così identificato:



---

Sezione A – Foglio 1

Mn.92 sub.3 – Via F.lli Bandiera – P.T – Capannone industriale con accessori;

Mn.92 sub.4 – Via F.lli Bandiera – Area scoperta pertinenziale di mq.1.916;

L'immobile viene compravenduto con la servitù di cui all'atto del 12.10.1971 Rep.n.18659 Notaio Biadene, registrato a Treviso il 28.10.1971 al n.4145 e trascritto il 11.11.1971 ai nn.20203/17926 (con il quale vengono costituite le seguenti servitù:

-servitù di attingere acqua con tubazione sotterranea al pozzo esistente sul Mn.643/b a favore dei M.li 643/a – 92;

-servitù di stillicidio e di veduta per le finestre come esistenti, a favore del Mn.643/b ed a carico del Mn.643/a per quanto riguarda il fabbricato attualmente esistente sul Mn.643/b;

-servitù di passaggio per carri, automezzi e pedoni a favore dei M.li 92 – 643/a ed a carico del Mn.643/b su una strada larga mt.6, corrente lungo il torrente Dosson;

Detta strada sarà mantenuta a spese comuni a metà delle parti.

Esiste nel fabbricato sul Mn.643/b una stanza adibita a cabina elettrica, in essa esiste il trasformatore di proprietà del Comune.

La società Acquirente per sé ed aventi causa avrà il diritto di usufruire di detta cabina e di accedervi in ogni momento.

Viene inoltre costituita servitù di elettrodotto come attualmente esistente a carico del Mn.643/b ed a favore dei M.li 643/a – 92 per la condotta sotterranea dell'energia elettrica).

La parte acquirente dichiara di aver preso visione delle convenzioni con il Consorzio di Bonifica Destra Piave n.632 di Rep. del 10.10.1990 registrata a Treviso il 19.10.1990 n.6462 Privati (per realizzazione di recinzione a distanza non regolamentare dal Rio Dosson) e n.911 di rep. del 15.09.1993 registrata a Treviso il 15.09.1993 n.7013 Priv. (per mantenimento degli scarichi sul Rio Dosson impegnandosi al rispetto delle condizioni ivi contemplate);

Dichiara inoltre di aver preso visione e di impegnarsi al rispetto della autorizzazione in data 08.11.1993 n.15672 del Genio Civile di Treviso (concessione idraulica per scarico acque reflue nello scolo Dosson);

La società acquirente, per sé ed aventi causa, non potrà avanzare dalla società venditrice richieste di rimborso o danno a qualsiasi titolo, nel caso venisse imposta dal Consorzio Bonifica Destra Piave o dal Genio Civile o da altri enti, per qualsiasi motivo, la modifica o la demolizione della recinzione di cui sopra.

Esiste Convenzione Edilizia in sanatoria in data 17.10.1989 n.2920 e concessioni edilizie n.2921, in data 11.07.1991 n.3416, in data 29.04.1994 n.4140, con dichiarazione di agibilità con effetto dal 3.5.1994;

1) 

ISCRIZIONI:

-Contratto di Mutuo Iscritto a Treviso il 22.05.1995 ai nn.13452/2088;

Con ANNOTAMENTO DI CANCELLAZIONE TOTALE annotato il 21.03.2003 al n.1044;



TRASC.CONTRO:

-Atto di Fusione a rogito Notaio Paolo Talice in data 14.11.2003 Rep.n.56615 e trascritto a Treviso il 01.12.2003 ai nn.51838-9/34572-3;

Con il quale la [REDACTED] è fusa per incorporazione, a tutti gli effetti di legge nella [REDACTED] e la stessa verrà trasformata in società per Azioni con la denominazione [REDACTED];

2)-

ISCRIZIONI:

-Contratto di Finanziamento a rogito Notaio Curione Domenico in data 09.01.2004 Rep.n.150493 ed Iscritto a Treviso il 16.01.2004 ai nn.1998/505;

Favore: Banca Intesa Mediocredito S.p.A.

Contro: [REDACTED]

Capitale €.2.200.000,00;

Somma Complessive €.3.850.000,00;

Durata anni 12;

Beni: Comune di PREGANZIOL - Sez.A - Fg.1

M.li 92 sub.3 - 4;

C.T. Fg.1 Mn.92 di mq.4.816;

TRASC.CONTRO:

-Verbale di Assemblea a rogito Notaio Pecorelli Giacomo in data 14.06.2012 Rep.n.91535 e trascritto a Treviso il 05.07.2012 ai nn.20769/15244;

Con il quale la [REDACTED] varia la denominazione con [REDACTED]

3)-

ISCRIZIONI: =====

TRASC.CONTRO:

-Cessione di Ramo di Azienda con scrittura privata in data 03.08.2017 Rep.n.29491 Notaio Bressan Elena e trascritto a Treviso il 11.08.2017 ai nn.29565/20498;

Con il quale la [REDACTED] vende alla [REDACTED] che acquista il ramo d'Azienda costituito dagli immobili in Preganziol e Gonars (UD);

4)-



ISCRIZIONE:

-Contratto di Mutuo a rogito Notaio Bressan Elena in data 03.08.2017 Rep.n.29492 ed Iscritto a Treviso il 11.08.2017 ai nn.29566/5045;

Favore: Unicredit Società per Azioni;

Contro: [REDACTED]

Capitale €.1.400.000,00;

Somma complessiva €.2.800.000,00;

Durata anni 10;

Beni: Comune di Preganziol – Sez.A – Fg.1

M.li 564 sub.4 – 5;

M.li 92 sub.3 – 4;

TRASC.CONTRO:

-Verbale di Assemblea di S.r.L. a rogito Notaio Nicola Atlante in data 13.07.2018 Rep.n.57072 e trascritto a Treviso il 01.08.2018 ai nn.27708/19539;

Con il quale la [REDACTED] trasforma la società con la denominazione [REDACTED]

[REDACTED] e trasferisce la sede a [REDACTED]

5) [REDACTED]

ISCRIZIONE: Sopra descritta;

TRASC.CONTRO:

-Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritto a Treviso il 12.07.2022 ai nn.28090/19705.

3.4.2 RIEPILOGO SINTETICO PROVENIENZA

- Compravendita a rogito Notaio Domenico Curione in data 27.02.1995 Rep.n.133900 e trascritto a Treviso il 15.03.1995 ai nn.7125/5069;

Con il quale la [REDACTED] vende alla [REDACTED] che acquista per il prezzo di £.1.370.000.000.= i seguenti Immobili:

Comune di PREGANZIOL – Foglio 1

Mn.92 – Sup.ha.0.48.16;

con sovrastante fabbricato così identificato:

Sezione A – Foglio 1

Mn.92 sub.3 – Via F.Ili Bandiera – P.T – Capannone industriale con accessori;

Mn.92 sub.4 – Via F.Ili Bandiera – Area scoperta pertinenziale di mq.1.916;

- Cessione di Ramo di Azienda con scrittura privata in data 03.08.2017 Rep.n.29491 Notaio Bressan Elena e trascritto a Treviso il 11.08.2017 ai nn.29565/20498;



---

Con il quale la [REDACTED] vende alla [REDACTED] che acquista il ramo d'Azienda costituito dagli immobili in Preganziol e Gonars (UD);

- Verbale di Assemblea di S.r.L. a rogito Notaio Nicola Atlante in data 13.07.2018 Rep.n.57072 e trascritto a Treviso il 01.08.2018 ai nn.27708/19539;

Con il quale la [REDACTED] trasforma la società con la denominazione [REDACTED] e trasferisce la sede a Preganziol.

### 3.4.3 RIEPILOGO SINTETICO SERVITU' E VINCOLI

- Servitù di attingere acqua con tubazione sotterranea al pozzo esistente sul Mn.643/b a favore dei M.li 643/a - 92;
- servitù di stillicidio e di veduta per le finestre come esistenti, a favore del Mn.643/b ed a carico del Mn.643/a per quanto riguarda il fabbricato attualmente esistente sul Mn.643/b;
- servitù di passaggio per carri, automezzi e pedoni a favore dei M.li 92 - 643/a ed a carico del Mn.643/b su una strada larga mt.6, corrente lungo il torrente Dosson;

Detta strada sarà mantenuta a spese comuni a metà delle parti.

Esiste nel fabbricato sul Mn.643/b una stanza adibita a cabina elettrica, in essa esiste il trasformatore di proprietà del Comune.

La società Acquirente per sé ed aventi causa avrà il diritto di usufruire di detta cabina e di accedervi in ogni momento.

Viene inoltre costituita servitù di elettrodotto come attualmente esistente a carico del Mn.643/b ed a favore dei M.li 643/a - 92 per la condotta sotterranea dell'energia elettrica).

La parte acquirente dichiara di aver preso visione delle convenzioni con il Consorzio di Bonifica Destra Piave n.632 di Rep. del 10.10.1990 registrata a Treviso il 19.10.1990 n.6462 Privati (per realizzazione di recinzione a distanza non regolamentare dal Rio Dosson) e n.911 di rep. del 15.09.1993 registrata a Treviso il 15.09.1993 n.7013 Priv. (per mantenimento degli scarichi sul Rio Dosson impegnandosi al rispetto delle condizioni ivi contemplate);

Dichiara inoltre di aver preso visione e di impegnarsi al rispetto della autorizzazione in data 08.11.1993 n.15672 del Genio Civile di Treviso (concessione idraulica per scarico acque reflue nello scolo Dosson);

La società acquirente, per sé ed aventi causa, non potrà avanzare dalla società venditrice richieste di rimborso o danno a qualsiasi titolo, nel caso venisse imposta dal Consorzio Bonifica Destra Piave o dal Genio Civile o da altri enti, per qualsiasi motivo, la modifica o la demolizione della recinzione di cui sopra.

Esiste Convenzione Edilizia in sanatoria in data 17.10.1989 n.2920 e concessioni edilizie n.2921, in data 11.07.1991 n.3416, in data 29.04.1994 n.4140, con dichiarazione di agibilità con effetto dal 3.5.1994;

- Contratto di Finanziamento a rogito Notaio Curione Domenico in data 09.01.2004 Rep.n.150493 ed Iscritto a Treviso il 16.01.2004 ai nn.1998/505;



---

Favore: Banca Intesa Mediocredito S.p.A.

Contro: ██████████

Capitale €.2.200.000,00;

Somma Complessive €.3.850.000,00;

Durata anni 12;

Beni: Comune di PREGANZIOL – Sez.A – Fg.1

M.li 92 sub.3 – 4;

C.T. Fg.1 Mn.92 di mq.4.816;

- Contratto di Mutuo a rogito Notaio Bressan Elena in data 03.08.2017 Rep.n.29492 ed Iscritto a Treviso il 11.08.2017 ai nn.29566/5045;

Favore: Unicredit Società per Azioni;

Contro: ██████████

Capitale €.1.400.000,00;

Somma complessiva €.2.800.000,00;

Durata anni 10;

Beni: Comune di Preganziol – Sez.A – Fg.1

M.li 564 sub.4 – 5;

M.li 92 sub.3 – 4;

- Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritto a Treviso il 12.07.2022 ai nn.28090/19705.

### **3.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'**

Alla luce di quanto indicato dal committente, e come indicato in premessa, la ██████████  
██████████ è proprietaria per l'intero degli immobili indicati al  
paragrafo 3.1.2.

### **3.6 STIMA IMMOBILI**

#### **3.6.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE**

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

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

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

- **metodologia diretta:** è basata sulla comparazione, ed è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello