
Tribunale Ordinario di Padova
Liquidazione Giudiziale n. 116/2024



Giudice Delegato:	Dott. Vincenzo Cantelli
Curatore:	Dott. Alberto Mazzo

PERIZIA DI STIMA
relativa a BENI IMMOBILI

Perito Stimatore: ing. Marco Battilana

INDICE

1 - INCARICO	3
2 - ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	6
3 - CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI	7
4 - LOTTO N. 1	8
4.1 - Compendio a destinazione artigianale - produttivo	8
4.2 - Dati catastali	18
4.3 - Provenienza degli immobili	18
4.4 - Stato d'uso	19
4.5 - Destinazione urbanistica	19
4.6 - Limitazioni e vincoli sulla proprietà	20
4.7 - Situazione tecnico amministrativa e regolarità urbanistica	20
4.8 - Stima	23
5 - ELENCO ALLEGATI	27

1 - INCARICO

Il Dott. Alberto Mazza, in qualità di curatore della fidava allo scrivente ing. Marco Battilana, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Venezia al n.3598, con studio in viale N. Bixio n. 95 a Treviso (TV), l'incarico per la redazione di una perizia di stima relativamente al compendio immobiliare, costituito da un complesso a destinazione artigianale produttivo, di proprietà della società sottoposta a liquidazione giudiziale ed ubicato nel territorio comunale di Arre (PD).
La presente perizia si riferisce, pertanto, esclusivamente a detto incarico estimativo, mentre vengono di seguito riportate le limitazioni all'incarico commissionato:

1. Analisi strutture e agenti inquinanti:

sono escluse dal presente incarico verifiche in genere inerenti le componenti del fabbricato in cui gli immobili appresi all'attivo della liquidazione siano ubicati; analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono (tra cui, fra l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni/eventuali presenze di resti archeologici interrati/ecc.); nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in sede di incarico e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione.

Nota bene: NON oggetto di verifica e pertanto è non esclusa, la presenza, nel compendio immobiliare appreso all'attivo della procedura concorsuale (in tutte le sue componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro terra e fuori terra), di eventuali sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati/formaldeide/naftalene/ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc. oltre a quanto eventualmente indicato in perizia.

2. Pratiche edilizie:

lo scrivente, con riferimento alla richiesta di accesso ad atti edilizi effettuata presso il comune dove risulta ubicato l'immobile ed alle successive pratiche edilizie trasmesse dall'amministrazione Comunale, non può escludere, a priori, la

sussistenza di altre ed ulteriori pratiche edilizie (relative a quanto oggetto di perizia), depositate negli archivi comunali. Si precisa, infatti, che lo scrivente non ha avuto accesso diretto né all'archivio cartaceo comunale (le pratiche edilizie vengono trasmesse dall'ufficio tecnico in relazione ad una propria e autonoma ricerca di archivio), né tanto meno al software di ricerca delle pratiche edilizie della P.A., inoltre si evidenzia che quest'ultimo potrebbe non esser stato opportunamente e correttamente aggiornato con tutte le pratiche edilizie, condoni, ecc. protocollati nel tempo e presenti negli archivi comunali e/o queste potrebbero esser state archiviate in maniera incompleta e/o diversa rispetto all'effettiva ditta/ditte proprietaria/e e/o con riferimenti toponomastici/catastali errati, o non giacere in archivio per altre diverse ragioni.

3. Descrizione dei beni / sanabilità irregolarità amministrative:

si precisa che non sono state rilevate le dimensioni complessive (planimetriche ed altimetriche) del lotto di terreno su cui gli immobili insistono, né dell'intero fabbricato.

Eventuali ulteriori costi, diritti, sanzioni, competenze professionali, ecc. per eventuali dovuti, connessi ripristini e/o per pratiche edilizie/verifiche aggiuntive connesse con problematiche edilizio-urbanistiche riscontrabili solo in sede di accurato rilievo di precisione dei beni in oggetto e/o richieste dalle P.A. competenti in sede di istruttoria, ecc. non risultano allo stato attuale tecnicamente quantificabili e valutabili dallo scrivente, oltre a quanto già menzionato nella perizia.

4. Statica della struttura dell'immobile:

a vista e sempre per quanto è stato possibile visionare nel corso del sopralluogo effettuato, sia esternamente che internamente e sempre limitatamente all'unità immobiliare oggetto di stima, non sono state riscontrate criticità particolari e problematiche connesse alla sua staticità. In riferimento a ciò, va comunque precisato che non è stata condotta alcuna verifica statica sugli edifici oggetto di perizia.

5. Raffronto confine catastale/reale:

sono escluse, dal presente incarico, verifiche inerenti al raffronto tra l'attuale confinamento del lotto di terreno (superficie reale), su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto ai sedimi di superficie catastale, come pertinenziali; verifiche in genere inerenti all'ambito in cui gli immobili siano ubicati. In merito alla materializzazione esistente dei confini dei terreni e/o delle aree pertinenziali esterne, anche ove siano presenti elementi di recinzione, si precisa che non è stata rilevata la superficie reale dei lotti/aree scoperte di pertinenza dei beni. La determinazione precisa della posizione dei confini catastali e pertanto delle superfici reali del lotto possono essere rilevate solo a mezzo di un'azione di specifico ri-confinamento, o a mezzo preciso rilievo strumentale-topografico, in loco, attività che non sono state eseguite, in quanto non precisamente richieste e commissionate.

6. Regolarizzazione catastale:

il costo della regolarizzazione catastale, come riportato nello specifico paragrafo, è stato opportunamente stimato e/o opportunamente calmierato all'interno della valutazione estimativa al fine dell'aggiornamento/correzione della sola documentazione catastale presente nella banca dati catastale, relativa all'unità immobiliare oggetto di perizia.

Restano quindi esclusi gli eventuali oneri aggiuntivi (costi professionali, diritti catastali, ecc.) connessi a particolari casi di censimento catastale, al momento non valutabili e quantificabili sotto i profili tecnico ed economico, che eventualmente potrebbero insorgere in corso di definizione, redazione e presentazione della/e pratica/he catastale/i di cui sopra e/o per richieste provenienti direttamente dall'ufficio catastale provinciale in corso di istruttoria e risolvibili mediante la redazione di ulteriori e diverse pratiche/planimetrie catastali e/o con l'eventuale stipula anche di successivi atti notarili (per difformità di intestati/difformità di pregresse identificazioni/scaturenti da titoli qui non presi in esame/ecc.).

7. Varie:

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100:TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

esulano dall'attività dello scrivente verifiche di tipo strumentale in ambito acustico, pertanto in sede di valutazione estimativa verrà ipotizzato il rispetto dei parametri acustici cogenti all'epoca di realizzazione dell'immobile oggetto di disamina tecnica. Esulano altresì dall'incarico verifiche dello scrivente in merito a tutto ciò che attiene la conformità/sicurezza degli impianti installati (elettrico, idrico, antincendio, riscaldamento, ecc...). Pertanto, eventuali valutazioni di carattere economico sugli impianti vengono rese al solo fine di correggere la stima in caso di peculiarità incidenti sulla determinazione del più probabile valore di vendita dell'immobile.

2 - ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli, in data 7.10.2024, si procedeva a condurre un sopralluogo presso il compendio immobiliare ubicato a Arre (PD) caratterizzato da un complesso a destinazione artigianale produttivo comprensivo di scoperto esterno, pertinenza esclusiva, sito in via Sorgaglia, 9/a.

Nell'occasione specificata veniva analizzato il compendio immobiliare oggetto di stima assumendo la documentazione di riferimento al momento disponibile.

Pertanto, con riferimento ai beni immobili oggetto di stima, al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili per l'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati, si rendevano necessarie:

- 1) visure telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Padova – servizi catastali per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili;
- 2) visure telematiche presso l'Agenzia del Territorio di Padova – servizio di pubblicità immobiliare per la verifica delle formalità pregiudizievoli eventualmente presenti e per l'acquisizione delle note di trascrizione sugli immobili;
- 3) verifica delle pratiche edilizie istruite, con ottenimento di alcune copie dei documenti tecnici a corredo, presso l'Ufficio "Edilizia Privata" del Comune di Arre.

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail: info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.

3 - CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI

Il compendio oggetto di stima è stato compreso nel seguente lotto immobiliare sito nel territorio di Arre:

- **Lotto n.1:** complesso a destinazione artigianale produttiva comprensivo di scoperto esterno, pertinenza esclusiva, sito in via Sorgaglia, 9/a.

Nell'immagine che segue si riporta l'inquadramento territoriale del compendio immobiliare oggetto di stima.



Fig. n. 1 – Inquadramento territoriale

L'immobile oggetto di stima si trova a circa un chilometro a sud del centro di Arre, all'interno di una zona rurale mista produttiva situata a nord della zona Industriale "Conselvana", zona Industriale sita lungo la strada regionale Monselice-Mare; pertanto, si può ritenere il sito posto in una posizione molto favorevole e strategica in rapporto alle direttrici di grande comunicazione regionale che definiscono una stretta comunicabilità con le aree regionali e extra-regionali.

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Inoltre, come di evince dall'inquadramento territoriale, il compendio è inserito all'interno di un più ampio complesso produttivo (circa 24.000 mq complessivi) destinato all'immagazzinamento, selezione, lavorazione di cereali oltre che alla vendita al dettaglio di prodotti biologici. Con tale complesso produttivo, il lotto oggetto di disamina, ha in comune e utilizza in modo promiscuo i principali sottoservizi e utenze quali fognature, forniture elettriche, impianto idrico, gas, antincendio oltre che l'accesso dalle aree pubbliche. Per tali usi promiscui non sono note servitù prediali a favore dell'immobile di proprietà

4 - LOTTO N. 1

4.1 - COMPENDIO A DESTINAZIONE ARTIGIANALE - PRODUTTIVO

Il lotto immobiliare oggetto della presente perizia di stima, situato ad Arre in via Sorgaglia, 9/a, all'interno di una zona rurale posta a confine con la zona industriale "Conselavana", è caratterizzato da un compendio composto da più corpi di fabbrica comprensivo di scoperto pertinenziale esterno parzialmente recintato.

Nell'immagine che segue viene riportato l'inquadramento territoriale del lotto immobiliare oggetto di disamina:

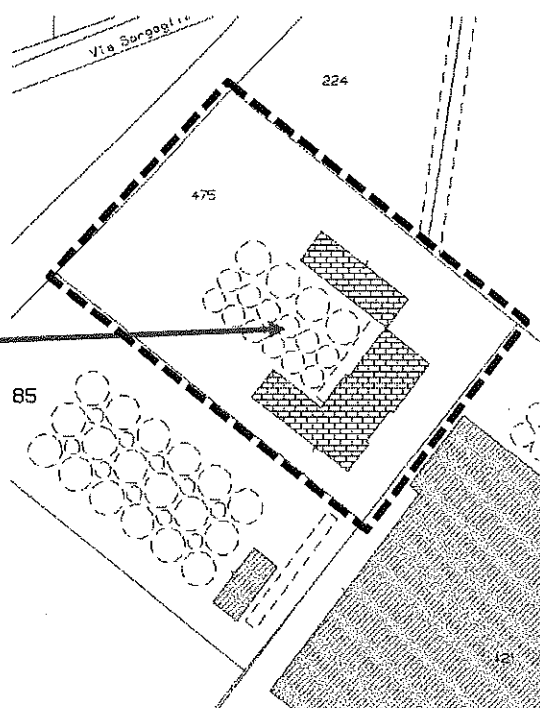


Fig. 2 – Inquadramento territoriale lotto n.1

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Trattasi nello specifico di un complesso artigianale produttivo destinato attualmente allo stoccaggio e alla separazione dei cereali comprensivo di uffici e laboratorio di analisi chimico-fisiche.

Lo stabilimento è composto da diversi corpi di fabbrica realizzati nel 2005 e successivamente ampliati e modificati per far fronte alle esigenze produttive.

Nel prosieguo della presente perizia di stima si procederà a descrivere il compendio immobiliare richiamando la denominazione dei corpi di fabbrica rappresentati nell'immagine di seguito proposta, ovvero mantenendo la seguente denominazione:

- corpo A - palazzina uffici e servizi;
- corpo B - capannone ricevimento;
- corpo C - capannone carico rinfusa;
- corpo D - capannone vano pulitori/separatori;
- corpo E - tettoia.

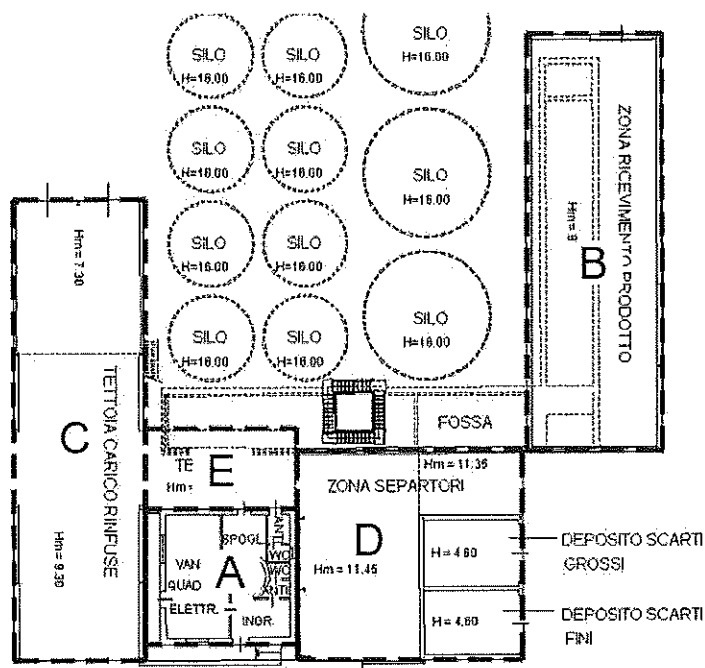


Fig n. 3 – Identificazione dei corpi di fabbrica

Viene di seguito descritto, mantenendo la denominazione dei corpi di fabbrica indicati in precedenza (vedi fig. 3), il compendio immobiliare oggetto di valutazione estimativa.

4.1.1 Corpo A - palazzina uffici e servizi

Il fabbricato risulta sviluppato su tre livelli di piano (piano terra, primo e secondo) nel quale si trovano collocati degli uffici in parte attrezzati a laboratorio per le analisi, dei locali ad uso degli operai quali spogliatoi e servizi igienici oltre che un locale tecnico.

Nello specifico, mantenendo la distribuzione funzionale riportata nelle planimetrie allegate ai titoli edilizi, il corpo di fabbrica è costituito da:

- un piano terra con ingresso, uno spogliatoio, un vano quadro elettrici, un vano tecnico e due servizi igienici separati con i relativi anti wc;
- un piano primo composto da un ufficio e due locali per le analisi con il relativo servizio igienico;
- un piano secondo con un locale open space.

Con particolare riferimento alle caratteristiche tecniche dell'immobile, si evidenzia quanto segue:

- la superficie lorda complessiva arrotondata, sviluppata sui tre livelli di piano, dell'intero fabbricato è pari a circa 222 mq;
- la struttura verticale è costituita da blocchi di laterizio con intercapedine isolante mentre la struttura orizzontale è in latero-cemento. Per la comunicazione ai piani è stata realizzata una scala centrale a chiocciola in acciaio e legno. La copertura è piana, impermeabilizzata e coibentata.
- serramenti esterni (finestre) sono in lega di alluminio privi di sistemi di oscuramento;
- il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento con fan-coil a parete, impianto elettrico, idrico sanitario e antincendio con idranti posizionati sul perimetro del fabbricato;
- l'impianto per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria, come anche dichiarato durante il corso del sopralluogo tecnico in loco, è autonomo. La caldaia di tipo murale, marca Riello alimentata a gas metano, risulta accessibile dall'esterno del fabbricato e posizionata in una nicchia nella muratura;
- in merito all'impianto termico si segnala, inoltre, che lo stesso è corredato da un libretto di impianto con indicazione delle verifiche periodiche riguardanti la manutenzione (ultima manutenzione eseguita nel 2022). Non risulta però essere riportato il codice CIRCEE

- attestante l'iscrizione al "catasto impianti e rapporti di controllo di efficienza energetica" necessario al fine di poter redigere l'attestato di prestazione energetica dell'immobile;
- in riferimento agli altri impianti installati, si riferisce che non è stata resa disponibile dalla proprietà alcuna certificazione;
 - è presente un impianto per il raffrescamento dei locali di tipo split con le unità moto condensanti posizionate esternamente al fabbricato;
 - il rivestimento dei pavimenti e delle pareti, ove presente, è costituito da piastrelle in gres;
 - l'altezza dei locali è di 2,70 m;
 - la suddivisione interna degli ambienti è generalmente realizzata con pareti in cartongesso;
 - la finitura delle pareti perimetrali e del solaio è intonacata al civile, con tinteggiatura generalmente di colore bianco;
 - l'anno di costruzione originaria risale al 2005 - 2006;
 - lo stato di conservazione/manutenzione del fabbricato è da ritenersi normale.

In relazione al sopralluogo condotto in loco, si riporta un report fotografico interno dell'immobile:

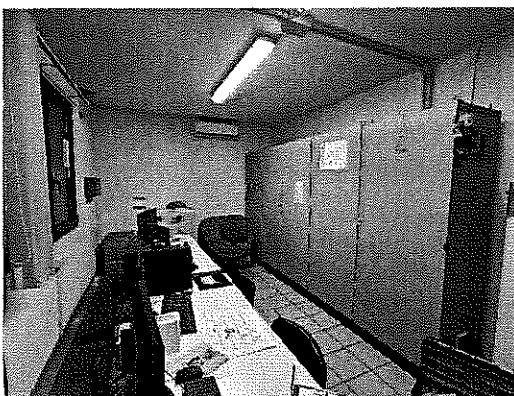
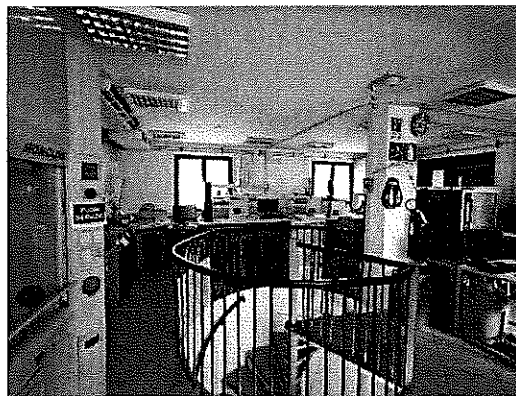


Fig n. 4 – Panoramiche interne



4.1.2 Corpo B - capannone ricevimento

Il fabbricato risulta sviluppato su un unico livello di piano (piano terra) ed è stato realizzato a protezione delle operazioni di ricevimento e scarico delle granaglie. Oltre che fornire riparo al prodotto dagli agenti atmosferici, tale struttura, impedisce la fuoriuscita di polveri nell'area circostante durante le operazioni di scarico.

Nell'immagine che segue viene riportato, per miglior contezza della distribuzione funzionale del

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

corpo di fabbrica, un estratto della planimetria depositata presso la banca dati catastale.



Fig n. 5 – Estratto planimetria depositata presso l'archivio catastale

Con particolare riferimento alle caratteristiche tecniche dell'immobile, si evidenzia quanto segue:

- la superficie lorda complessiva arrotondata dell'intero corpo di fabbrica è pari a circa 227 mq;
- la struttura portante è costituita da telai in profili di acciaio zincato a caldo (IPE, HEA, tubolari) e copertura a doppia pendenza con manto in pannelli sandwich di lamiera grecata preverniciata coibentati. Le pareti perimetrali sono state realizzate in cemento armato fino ad una altezza di circa m 3,00 e il restante tamponamento in pannelli sandwich coibentati;
- sui lati est e ovest sono presenti due portoni con apertura a impacchettamento comandata elettricamente;
- il pavimento è del tipo industriale in cemento liscio con finitura al quarzo, sono presenti delle fosse a pavimento per lo scarico e lo smistamento dei cereali nei silos;
- il fabbricato è dotato di impianto elettrico;
- l'altezza media interna è pari a circa 9,20 m;
- l'anno di costruzione risale al 2005-2006;
- lo stato di conservazione/manutenzione del fabbricato è da ritenersi discreta.

In relazione al sopralluogo condotto in loco, si riporta un report fotografico dell'immobile:

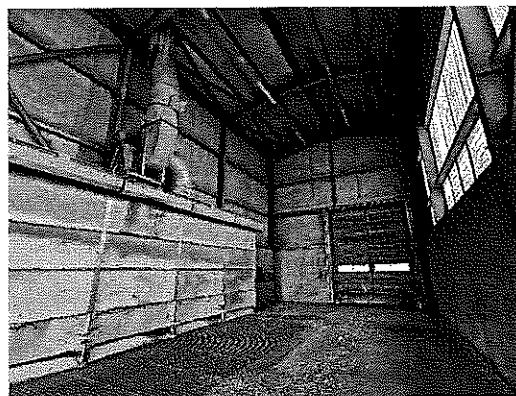


Fig n. 6 – Panoramiche dell'immobile

4.1.3 Corpo C - capannone carico rinfusa

Il fabbricato risulta sviluppato su un unico livello di piano (piano terra) ed è stato realizzato a protezione delle operazioni di carico delle granaglie sugli automezzi. Oltre che fornire riparo al prodotto dagli agenti atmosferici, tale struttura, impedisce la fuoriuscita di polveri nell'area circostante durante le operazioni di carico.

Nell'immagine che segue viene riportato, per miglior contezza della distribuzione funzionale del corpo di fabbrica, un estratto della planimetria depositata presso la banca dati catastale.



Fig n. 7 – Estratto planimetria depositata presso l'archivio catastale

Con particolare riferimento alle caratteristiche tecniche dell'immobile, si evidenzia quanto segue:

- la superficie lorda complessiva arrotondata dell'intero corpo di fabbrica è pari a circa 242 mq;
- la struttura portante è costituita da telai in profili di acciaio zincato a caldo (IPE, HEA, tubolari) e copertura a doppia pendenza con manto in pannelli sandwich di lamiera grecata preverniciata coibentati. Le pareti perimetrali sono state realizzate in parte in cemento armato fino ad una altezza di circa m 3,00 e il restante tamponamento in pannelli sandwich coibentati;
- sui lati est e ovest sono presenti dei portoni con apertura a impacchettamento comandata

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

- elettricamente mentre sul lato sud è presente un portone scorrevole;
- il pavimento è del tipo industriale in cemento lisciato con finitura al quarzo;
 - il fabbricato è dotato di impianto elettrico;
 - l'altezza media interna è pari a circa 9,20 m per la costruzione originaria e di circa 7,20 per l'ampliamento successivamente realizzato;
 - l'anno di costruzione originaria risale al 2005-2006 con un successivo ampliamento nel 2007 (porzione ovest);
 - lo stato di conservazione/manutenzione del fabbricato è da ritenersi normale.

In relazione al sopralluogo condotto in loco, si riporta un report fotografico dell'immobile:

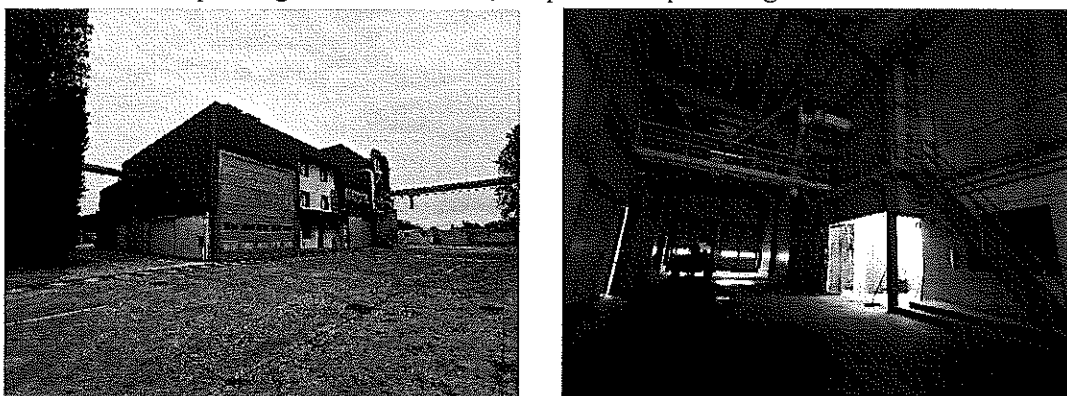


Fig n. 8 – Panoramiche esterne e interne

4.1.4 Corpo D - capannone vano pulitori/separatori

A chiusura della zona pulitori/separatori e quale corpo di unione tra gli altri fabbricati è stata realizzata una struttura in acciaio zincato con le caratteristiche omogenee a quelle dei capannoni adiacenti ma di altezza e dimensioni diverse.

Nell'immagine che segue viene riportato, per miglior contezza della distribuzione funzionale del corpo di fabbrica, un estratto della planimetria depositata presso la banca dati catastale.

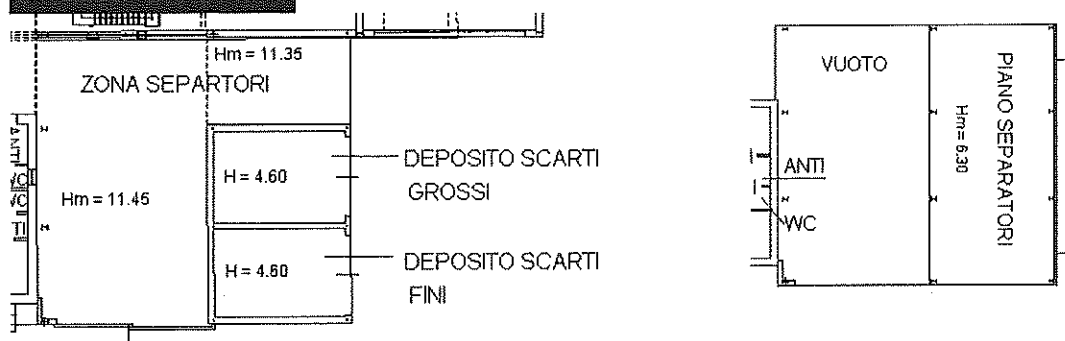


Fig n. 9 – Estratto planimetria depositata presso l'archivio catastale (da sx a dx piano terra e primo)

Con particolare riferimento alle caratteristiche tecniche dell'immobile, si evidenzia quanto segue:

- la superficie lorda complessiva arrotondata dell'intero corpo di fabbrica è pari a circa 194 mq;
- all'interno del corpo di fabbrica, al piano terra, sono presenti due vani per il deposito degli scarti realizzati interamente in c.a., con accesso dall'area esterna e di altezza interna netta di m 4,70; sopra il solaio di questi due vani sono stati posizionati i macchinari separatori in un altro locale chiuso. Al piano terra nel locale a tutta altezza sono presenti i sili di stoccaggio, i macchinari pulitori e selezionatori;
- le tamponature perimetrali sono in pannelli sandwich di lamiera zincata coibentata, adatti per ambienti alimentari e frequenti lavaggi, costruiti con supporti in lamiera le cui superfici sono protette con zincatura di fondo e rivestimento plastificato in PVC;
- sul lato nord sono presenti tre portoni, mentre sul lato est è presente un portone scorrevole tutti ad apertura manuale;
- il pavimento è del tipo industriale in cemento lisciato, in parte con rivestimento lavabile in resine epossidiche autolivellanti;
- il fabbricato è dotato di impianto elettrico;
- l'altezza media interna è pari a circa 11,35 m nella porzione a un livello, mentre nella porzione a due livelli al piano terra è pari a 4,70 m;
- l'anno di costruzione risale al 2005-2006;
- lo stato di conservazione/manutenzione del fabbricato è da ritenersi normale.

In relazione al sopralluogo condotto in loco, si riporta un report fotografico interno dell'immobile:

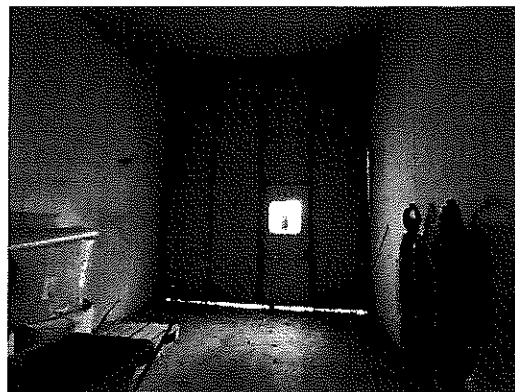


Fig n. 10 – Panoramiche esterne e interne

4.1.5 Corpo E - tettoia

Al piano terreno, a ridosso della palazzina uffici sul lato ovest, a protezione dell'ingresso dei servizi riservati agli operai e a parziale protezione della scala di accesso alla fossa elevatori, si trova una tettoia.

Nell'immagine che segue viene riportato, per miglior contezza della distribuzione funzionale della porzione in oggetto, un estratto della planimetria depositata presso la banca dati catastale.

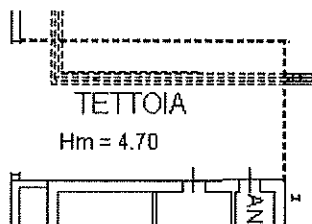


Fig n. 11 – Estratto planimetria depositata presso l'archivio catastale

Con particolare riferimento alle caratteristiche tecniche dell'immobile, si evidenzia quanto segue:

- la superficie lorda complessiva arrotondata della tettoia è pari a circa 47 mq;
- la struttura risulta composta da una copertura in profili di acciaio zincato con sovrastante manto di copertura in lastre di polycarbonato alveolare traslucido;
- l'altezza media interna è pari a circa 4,00;
- l'anno di realizzazione risale al 2007;
- lo stato di conservazione/manutenzione del corpo è da ritenersi normale.

In relazione al sopralluogo condotto in loco, si riporta un report fotografico interno dell'immobile:



Fig n. 12 – Panoramiche della tettoia

4.1.6 Area esterna scoperta

Il lotto immobiliare dispone di uno scoperto esterno di pertinenza esclusiva che contorna i fabbricati, quasi completamente pavimentato in asfalto, utilizzato principalmente come area di manovra. L'accesso all'area, attualmente, avviene tramite il passaggio sull'area confinante di proprietà di altra ditta dalla strada di lottizzazione posta a sud del complesso produttivo. Si segnala che è presente un ulteriore accesso diretto da via Sorgaglia posto sul lato nord/ovest della proprietà, caratterizzato dalla presenza di un cancello carraio scorrevole attualmente non utilizzato (tale accesso risulta legittimato con la dicitura “*accesso da utilizzarsi esclusivamente in caso di emergenza*”).

Con particolare riferimento alle caratteristiche ed alle criticità tecniche rilevate sull'area, si evidenzia quanto segue:

- la superficie catastale delle aree esterne scoperte è pari a circa 4.681 mq;
- l'area si presenta di forma pressoché rettangolare, con giacitura pianeggiante e parzialmente recintata, verso le altre proprietà, sui lati nord/est e nord/ovest, mentre sugli altri due lati non sono presenti delimitazioni dei confini;
- l'area scoperta di pertinenza dei fabbricati si presenta quasi completamente asfaltata e in minima parte a verde inerbito e alberato;
- sull'area è posizionato, su una platea in cemento, un impianto costituito da n. 16 silos metallici per lo stoccaggio dei cereali, la valorizzazione di tale impianto è stata esclusa dalla presente perizia;

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail: info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

- nell'area a verde posta a nord/ovest è presente una vasca interrata a servizio dell'impianto antincendio del complesso industriale con un locale tecnico soprassuolo ove sono alloggiato le pompe di alimentazione dell'impianto.

In relazione al sopralluogo condotto in loco, si riporta un report fotografico dell'area esterna.



Fig n. 13 – Panoramiche area esterna

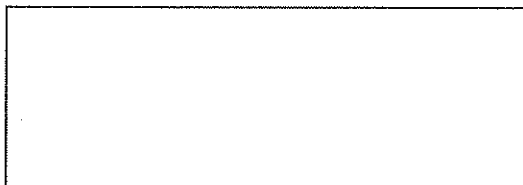
4.2 - DATI CATASTALI

Il compendio immobiliare è attualmente individuato presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Padova servizi catastali come segue:

catasto dei fabbricati: Comune di Arre (PD) – via Sorgaglia

Foglio 7 - Particella n. 475 - Categoria D/7 Rendita € 10.034,00 – Piano T-1-2.

Intestazione catastale:



Diritto: Proprietà

Quota: 1 / 1

Confini: a nord/est con i mappali 224 e 225, a sud/est con il mappale 421, a sud/ovest con il mappale 685 e a nord/ovest con via Sorgaglia.

(Vedi in Allegato 01: visura per immobile, estratto di mappa e planimetria catastale).

4.3 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente perizia di stima è divenuto di proprietà della società

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramella
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

INCORPORAZIONE – del notaio Dott. Giorgio Gottardo del 28.11.2011 al n. 52503/15028 di repertorio e trascritto presso la conservatoria di Padova in data 21.12.2011 ai nn. 46883/29394 di registro generale e di registro particolare. Attraverso la citata scrittura, acquisiva la proprietà degli immobili oggetto di disamina ed in particolare:

Catasto fabbricati: Comune di Arre (PD)

Foglio 7 - Particella n. 475 - natura D/7 – fabbricati costruiti per esigenze industriali.

(Vedi in allegato 02: nota di trascrizione).

4.4 - STATO D'USO

Attualmente l'immobile risulta essere occupato dalla società

4.5 - DESTINAZIONE URBANISTICA

Sulla base di quanto prescritto dallo strumento urbanistico vigente nel comune di Arre gli immobili di cui all'oggetto rientrano all'interno della seguente zona territoriale:

- “Zone D” (art. 14 NTO).

Si segnala che sull'area ove insistono gli immobili non sono individuati dallo strumento urbanistico particolari elementi di vincolo.

Nel prosieguo si riporta un estratto dello strumento urbanistico vigente del comune di Arre.

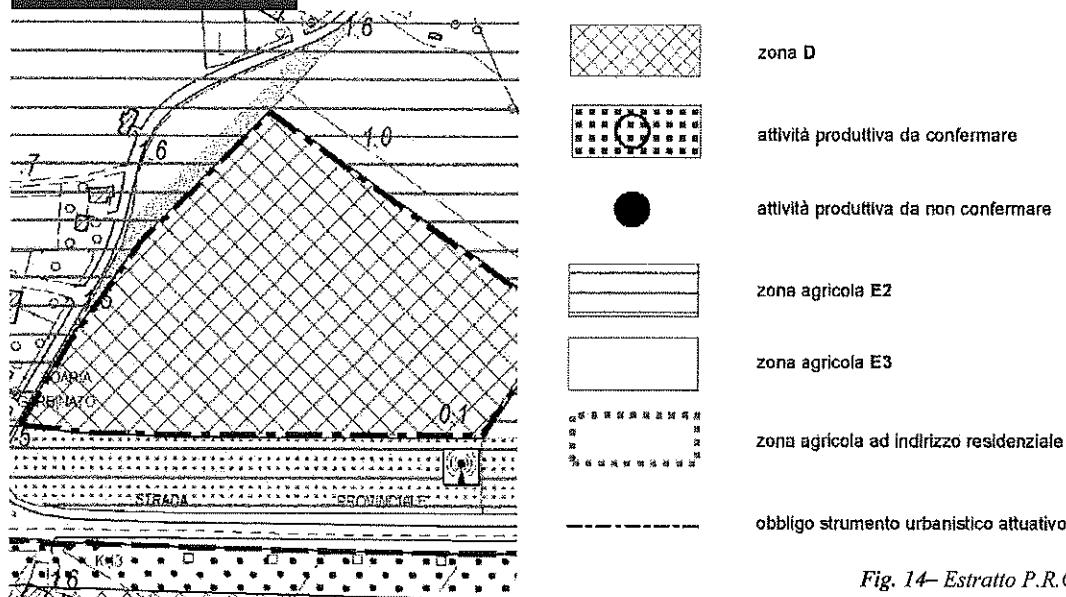


Fig. 14- Estratto P.R.G.

4.6 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETÀ

All'interno dell'elenco note della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova (PD), sviluppate con riferimento alla proprietà, non sono emerse sugli immobili formalità pregiudizievoli da segnalare (vedi Allegato 03: elenco note conservatoria).

Si segnala invece la presenza di un'iscrizione, contro la del 21.5.2012 (2414/17187 reg. part. e gen.) relativa ad un *privilegio speciale industriale*, su impianto di silos, derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

4.7 - SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITÀ URBANISTICA

Dall'analisi delle pratiche edilizie depositate presso il comune di Arre (PD), limitatamente alla documentazione trasmessa dall'ufficio tecnico, è emerso che l'immobile è stato realizzato attraverso il rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 28/04 del 19.5.2005 relativa all'edificazione originaria;
- Denuncia Inizio Attività – Variante n.1 in data 30.9.2005 - prot.n. 5345;
- Denuncia Inizio Attività – Variante n.2 in data 19.1.2006 - prot.n. 329;
- Agibilità n.28-04 del 10.8.2006;
- Permesso di Costruire n. 16-07 del 11.10.2007 (ampliam. capannone rinfusa) e relativa

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail: info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Agibilità per silenzio accogliamento protocollata al n. 1194 del 26.2.2008 e successiva integrazione del 26.3.2008 prot. 1802;

- S.C.I.A. 2011/18 del 6.12.2011 prot. n. 24390 (opere interne palazzina uffici) con fine lavori del 29.2.2012 prot. 3742;
- S.C.I.A. del 9.7.2012 prot. n. 13127 (opere interne palazzina uffici). Per tale pratica non risulta depositata la fine lavori;
- S.C.I.A. del 28.7.2016 prot. SUAP 0076563 (installazione impianto di pulitura e selezionatura di cereali ad uso alimentare);
- S.C.I.A. del 9.12.2016 prot. SUAP 0123500 (Variante alla SCIA del 28.7.2016). Per tale pratica non risulta depositata la fine lavori.

Si rinvia all'Allegato 04 della presente dove viene riportata l'agibilità dell'immobile.

** **

In merito agli aspetti tecnici si riepiloga quanto segue:

Situazione catastale:

in merito alla conformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali depositate presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Padova servizi catastali, si rileva che a seguito del sopralluogo in sito sono emerse le seguenti difformità:

- a) presenza di volumi tecnici e ampliamenti non dichiarati nelle schede catastali.

Alla luce di quanto riscontrato in loco, per quanto concerne l'onere volto alla presentazione delle sole pratiche catastali viene stimato in circa € 2.500,00 oltre accessori di legge e spese.

Situazione urbanistica/edilizia:

rispetto all'ultimo stato assentito, riportato negli elaborati trasmessi con l'accesso atti alle pratiche edilizie, sono stati riscontrati i seguenti abusi e difformità (sempre per quanto visibile, nei limiti di quanto premesso):

- a) presenza sull'area a verde posta a nord/ovest di un volume tecnico per l'alloggiamento delle pompe a servizio dell'impianto antincendio;
- b) presenza di un volume edilizio fuori sagoma del corpo B sul prospetto nord;

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

- c) presenza di un volume edilizio fuori sagoma tra il corpo B e l'impianto dei silos;
- d) variazioni prospettiche e di sagoma a seguito dell'installazione, sui corpi B e C, di portoni a impacchettamento;
- e) maggiore altezza del vano per ricovero bombole posto sul corpo D;
- f) nel corpo A, al piano primo, diversa distribuzione interna dei locali;
- g) il corpo A e il corpo C sono stati uniti mediante la realizzazione di una copertura e di una parete di chiusura con conseguente incremento della superficie coperta di progetto dell'immobile;
- h) minore altezza del corpo E in misura maggiore della tolleranza di legge;
- i) maggiore altezza interna al piano terra del corpo D nella zona a due livelli (deposito scarti);
- j) presenza di una scala metallica fissa, tra i corpi A e C, per l'accesso in copertura;
- k) mancanza del parapetto sul fronte est del corpo A.

Si segnalano inoltre alcune difformità prospettiche relativamente alle strutture connesse all'impianto dei silos posto sull'area esterna e non oggetto della presente valutazione.

Non si esclude che a seguito di un completo rilievo di dettaglio strumentale (non nell'incarico dello scrivente) possano emergere delle ulteriori variazioni dimensionali maggiori delle tolleranze previste per legge.

Senza pretesa di esaustività, in base alla vigente normativa urbanistica, le difformità rilevate (let. a – k) paiono sanabili mediante la presentazione di una pratica edilizia "in sanatoria", secondo le modalità impartite dal Comune di Arre, per un costo stimabile in circa € 4.000,00 (oltre accessori di legge e spese). Lo scrivente precisa che l'importo sopra menzionato, è stato stimato secondo un criterio forfettario (valore congruo di mercato) e quindi ha carattere meramente indicativo e non vincolante. A detto importo andrà sommata una sanzione il cui importo esatto potrà essere determinato solo dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio edilizia a seguito della presentazione di apposita istanza, con allegato il rilievo strumentale dell'intero fabbricato completo dei calcoli delle superfici e/o volumetrici. In questa sede è possibile fornire solo una valutazione di larga massima della sanzione per la sanatoria delle difformità che, in base alle verifiche eseguite può essere stimata in circa € 5.000,00. In ogni caso, si rileva che l'Ufficio Tecnico comunale potrà,

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramella
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

secondo proprie valutazioni di merito (qui non precisamente determinabili), avanzare anche eventuali richieste di ulteriori pratiche integrative, con costi, quindi, non definibili nella presente perizia, determinabili esclusivamente al momento dell'effettiva presentazione della pratica edilizia di sanatoria, sopra indicata, e nel mentre della successiva fase istruttoria condotta dalla P.A..

Tuttavia, dovrà essere incaricato un professionista per tutte le valutazioni di dettaglio, che si esprimerà formalmente in tema di sanabilità. A tal proposito, la stima è calmierata per tener conto delle incertezze legate alla sanabilità di una o più delle criticità sopra elencate (ed i cui esiti non possono ritenersi esaustivi nella presente sede).

Attestato di prestazione energetica: L'immobile è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario per il trasferimento del bene. Si rileva, altresì, che in sede di sopralluogo tecnico è stato rinvenuto il relativo libretto di impianto il quale però non riporta il codice dell'iscrizione dello stesso al Catasto degli impianti e dei rapporti di controllo di Efficienza Energetica (C.I.R.C.E.E.). Si precisa che l'iscrizione dell'impianto al catasto C.I.R.C.E.E. è un requisito essenziale al fine di poter registrare l'Attestato di Prestazione Energetica.

4.8 - STIMA

Criterio di stima

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore del compendio immobiliare, costituito da un'unità immobiliare a destinazione artigianale produttiva, è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale e la vita residua. Sono state altresì considerate, oltre alle criticità così come evidenziate nel testo della presente disamina, le difformità edilizie e la necessità di provvedere alla regolarizzazione dello stato di fatto.

È stata quindi effettuata un'indagine del mercato immobiliare della zona, con riferimento ad immobili aventi pari destinazione rispetto a quelli oggetto di disamina tecnica al fine di

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

determinare il corrispettivo valore da assegnare. È stato tenuto anche conto della presunta classificazione energetica dell'edificio. Va ricordato inoltre che la stima è stata elaborata in un'ottica di continuità aziendale e nello stato di fatto e di diritto in cui versano gli immobili.

Stima

Considerato che, come segnalato nel corpo della perizia, all'attualità, per l'immobile:

- l'accesso avviene tramite il passaggio su fondo confinante di proprietà di altra ditta, tale accesso non è né regolato, né formalizzato con scritture private e/o atti notarili e avviene a seguito di accordi con la proprietà limitrofa;
- i sottoservizi e le utenze quali fognature, rete idrica, energia elettrica, gas e i relativi allacciamenti sono in comune con quelli del complesso artigianale produttivo adiacente



si stima un'indennità per il passaggio e l'utilizzo delle infrastrutture presenti sul lotto limitrofo, da corrispondere alla proprietà del fondo servente, pari a € 5.000,00; tale importo è stato calcolato secondo un criterio forfettario (valore congruo di mercato) e quindi ha carattere meramente indicativo e non vincolante e non tiene conto dei costi connessi alla formalizzazione della servitù quali spese legali, spese notarili di trascrizione e opposizioni, ecc.

Il sottoscritto perito, pertanto, esaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità e degli accessi, delle dimensioni degli immobili e degli scoperti pertinenziali necessari allo svolgimento dell'attività, delle caratteristiche e dello stato di conservazione, delle promiscuità relative ai sottoservizi, alle utenze e alle modalità di accesso per i quali è necessario prevedere la formalizzazione mediante costituzione di servitù nelle forme di legge, dopo un esame delle quotazioni medie di mercato riportate in listini specialistici relativi al mercato immobiliare della zona e dopo informazioni assunte per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, assunte tutte le necessarie informazioni, lo scrivente stima che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto sia il seguente:

LOTTO N. 1: Compendio immobiliare caratterizzato da un complesso a destinazione artigianale produttiva comprensivo di scoperto esterno di pertinenza esclusiva, ubicato a Arre in via

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Sorgaglia, 9/a.

In dettaglio:

- <u>A - palazzina uffici e servizi:</u>		
Superficie ragguagliata mq 222 a 810,00 €/mq:	€	179.820,00
- <u>B - capannone ricevimento:</u>		
Superficie ragguagliata mq 227 a 360,00 €/mq:	€	81.720,00
- <u>C - capannone carico rinfusa:</u>		
Superficie ragguagliata mq 242 a 360,00 €/mq:	€	87.120,00
- <u>D - capannone vano pulitori/separatori:</u>		
Superficie ragguagliata mq 194 a 360,00 €/mq:	€	69.840,00
- <u>E - tettoia:</u>		
Superficie ragguagliata mq 47 a 90,00 €/mq:	€	4.230,00
- <u>area esterna scoperta:</u>		
Superficie catastale mq 4.681 a 9,00 €/mq:	€	42.120,00
Valore immobili	€	464.850,00
- <u>Spese necessarie per la regolarizzazione delle difformità</u>	€	- 11.500,00
- <u>Indennità per servitù prediali</u>	€	- 5.000,00
TOTALE DI STIMA:	€	448.350,00
TOTALE DI STIMA ARROTONDATO:	€	448.000,00

Indicazione del Valore di Vendita Forzata

Su specifica indicazione da parte della curatela, viene fornito in seguito anche il valore di vendita forzata dell'immobile.

La particolare situazione del mercato immobiliare, che, nell'ultimo periodo, presenta rilevanti segnali di stagnazione a causa della crisi economica ed in presenza di una cospicua disponibilità sul mercato di fabbricati di ogni genere, nonché le modalità di conferimento attraverso procedura competitiva giudiziaria, impongono, a parere dello scrivente, la proposta di una riduzione dei valori sopra espressi da porre a base d'asta. Nel caso in oggetto in considerazione delle indagini condotte e delle criticità descritte in perizia, lo scrivente ritiene pertanto di poter proporre,

STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

all'attenzione dell'ill.mo Giudice, i seguenti valori da porre a base d'asta per l'intero lotto, derivati dall'adozione di un coefficiente riduttivo del 45% da applicarsi al valore dell'intero lotto immobiliare. Si riporta pertanto in seguito il ricalcolo attraverso la riduzione percentuale menzionata:

Valore unità immobiliare: (€ 464.850,00 * 0,55) € 255.667,00

A detrarre:

(Lo scrivente precisa che gli importi che verranno esposti, sono stati proposti secondo un criterio forfettario – valore congruo di mercato - e quindi hanno carattere meramente indicativo e non vincolante).

- Spese necessarie per la regolarizzazione delle difformità € - 11.500,00
- Indennità per servitù prediali € - 5.000,00

TOTALE COMPLESSIVO DI STIMA: € 239.167,00

TOTALE COMPLESSIVO ARROTONDATO: € 239.000,00

5 - ELENCO ALLEGATI

Allegato 01 _ visura catastale, estratto di mappa e planimetria catastale;

Allegato 02 _ nota di trascrizione;

Allegato 03 _ elenco note;

Allegato 04 _ Agibilità n.28-04 del 10.8.2006.

Treviso, lì 27.1.2025



STUDIO TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri **Marco Battilana e Martino Scaramel**
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

