

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

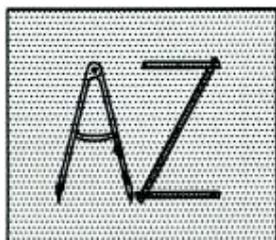
FALLIMENTO N° 58/2016

Fallimento **[REDACTED]** S.R.L.
SOCIETA' A RESPONSABILITÀ LIMITATA

Curatore: **Dottor MARIO CONTE**

Giudice Delegato:
Dottoressa CATERINA PASSARELLI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE



STUDIO DESIGN

Geometra AUGUSTO ZILIO

VIA EDIFICIO N.11/1 CASELLE di ALTIVOLE

tel. 329/4077608-337/244825

geometra@augustozilio.it

www.augustozilio.geometra.it

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA | 5 |
| B.0. LE OPERAZIONI PERITALI | 6 |
| B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione. | 15 |
| B.2. Fonti d'informazione | 25 |
| C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI | 26 |
| 1.0.0. VALUTAZIONE - LOTTO PRIMO | 27 |
| 1.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE. | 27 |
| 1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE. | 27 |
| 1.3.0. CONFINI DEL LOTTO..... | 29 |
| 1.4.0. SERVITU' ATTIVE e/o PASSIVE e GRAVAMI. | 29 |
| 1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA. | 30 |
| 1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE. | 31 |
| 1.6.1. TRASCRIZIONI: | 31 |
| 1.6.2. ISCRIZIONI: | 32 |
| 1.6.3. ALTRI VINCOLI: | 32 |
| 1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO. | 33 |
| 1.7.1. DIMENSIONI | 33 |
| 1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE | 35 |
| 1.7.3. IMPIANTI | 39 |
| 1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA | 40 |
| 1.7.5. STATO DI MANUTENZIONE | 41 |
| 1.7.6. AREA..... | 41 |

| | |
|---|----|
| 1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITÀ | 42 |
| 1.8.1. DESTINAZIONE URBANISTICA | 42 |
| 1.8.2. CONFORMITÀ URBANISTICA | 42 |
| 1.8.3. DIFFORMITÀ RILEVATE | 46 |
| 1.8.4. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO | 47 |
| 1.9.0. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE. | 51 |
| 1.10.0. DIVISIBILITA'. | 51 |
| 1.11.0. VALUTAZIONE IMMOBILE. | 51 |
| 1.11.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI..... | 51 |
| 1.11.2. STIMA DEL VALORE VENALE | 52 |
| 1.11.3. CONCLUSIONI DELLA VALUTAZIONE | 77 |
| 1.12.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA | 78 |
| 1.13.0. PREZZO A BASE D'ASTA | 80 |
| LOTTO 1° | 80 |
| 2.0. SCHEDA PER LA PUBBLICITÀ STRAORDINARIA | 82 |
| LOTTO 1° SCHEDA PER PUBBLICITÀ | 82 |
| 3.0. ALLEGATI | 90 |
| 4.0. ALLEGATI SEPARATI | 95 |

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Fallimentare

SENTENZA N° 59/2016

REG. FALL. N° 58/2016

FALLIMENTO:

██████████ S.R.L.

SOCIETA' A RESPONSABILITÀ LIMITATA

Con sede in ALTIVOLE (TV) VIA SCHIAVONESCA N° 81/2/C

Giudice Delegato dottoressa CATERINA PASSARELLI

Curatore: dottor MARIO CONTE

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA

Il sottoscritto geom. AUGUSTO ZILIO, con studio in Caselle d'Altivole Via Edificio n.11/1, è stato nominato dal curatore dottor MARIO CONTE in data 17 marzo 2016 Perito Stimatore del Fallimento in epigrafe.

Nella circostanza, mi fu conferito l'incarico di accertare e di riferire con relazione scritta i **Beni Immobili** compresi nel compendio Fallimentare della ditta ██████████ S.R.L. dichiarata fallita con sentenza n° 59/2016 del 2 marzo 2016.

B.0. LE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver accettato l'incarico conferitomi dal Curatore dottor Mario Conte, nel corso del colloquio telefonico in data 17 marzo 2016 si sono definiti i procedimenti e la consuetudine per l'espletamento dell'incarico e l'entità degli accertamenti.

Le attività di due diligence conferite in fase d'incarico sono le seguenti:

| ATTIVITA' DI DUE DILIGENCE | RICHIESTA | NON RICHIESTA |
|--|------------------|----------------------|
| 1. Documentazione amministrativa/patrimoniale | | |
| 1. Relazione notarile ventennale. | | X |
| 2. Atti di provenienza e continuità delle trascrizioni. Proprietario unico ed esclusivo o in quota con terzi; Proprietario o utilizzatore con leasing; Proprietario in regime di comunione volontaria con terzi; Se persona fisica coniugata, proprietario in regime di comunione legale dei beni. | X | |
| 3. Atti societari e certificazioni di vigenza (proprietà). | | X |
| 4. Finanziamenti: atti di mutuo o leasing. | | X |
| 5. Visura c/o le conservatorie dei registri immobiliari di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (ipoteca, sequestro, domanda giudiziale) | X | |
| 6. Iscrizioni ipotecarie | X | |
| 7. Diritti demaniali censo, livello o uso civico | X | |
| 8. Vincoli, servitù attive e passive, prelazioni (eventualmente anche legali) | X | |
| 9. Interesse culturale, vincoli artistici, storici e prelazione MIBAC (Ministero per i Beni e le Attività Culturali) | | X |
| 10. Vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità | | X |

| | | |
|--|---|---|
| 11. Elenco eventuali pendenze (cause in corso o minacciate), Vizi giuridici (occupanti senza titolo) | X | |
| 12. Copia di contratti e atti o corrispondenza contrattuale di locazione (con copia di eventuali disdette) e loro opponibilità all'acquirente. | | X |
| 13. Regolamento condominiale | | X |
| 14. Oneri condominiali | | X |
| 15. Contratti di portierato/guardiania/manutenzione | | X |
| 16. Quote millesimali degli oneri accessori | | X |
| 17. Depositi e garanzie cauzionali | | X |
| 18. Dichiarazione IMU e copia dei pagamenti degli ultimi due anni | | X |
| 19. Tassa passi carrai/griglie e occupazione spazio pubblico | | X |
| 20. Polizza globale fabbricati | | X |
| | | |
| 2. Documentazione fondiaria /urbanistica | | |
| 21. Visura catastale (N.C.T. – N.C.E.U.) | X | |
| 22. Estratti di mappa (N.C.T. – N.C.E.U.) | X | |
| 23. Schede catastali (schede DOCFA, schede di variazione N.C.E.U.) e verifica di conformità tra l'uso effettivo e l'uso autorizzato ed accatastato. Verifica di conformità di quanto realizzato con l'accatastato. | X | |
| 24. Inquadramento cartografico catastale | X | |
| 25. Certificato di conformità catastale | | X |
| 26. Estratto di P.I./ P.R.G. con relative Norme Tecniche Operative/di Attuazione | X | |

| | | |
|--|---|---|
| 27. Certificato di destinazione urbanistica (eventuale) | X | |
| 28. Atti di convenzione urbanistica (se presenti) | X | |
| 29. Concessioni edilizie/Permessi di Costruire e verifica di conformità | X | |
| 30. Concessioni edilizie/ Permessi di Costruire in variante e verifica di conformità | X | |
| 31. Concessioni edilizie/Permessi di Costruire in sanatoria e verifica di conformità | X | |
| 32. D.I.A. (ex art. 26) -SCIA-CIA-CILA | X | |
| 33. Autorizzazione comunale all'allaccio alla fognatura | X | |
| 34. Certificato di agibilità e verifica di conformità. | X | |
| 35. Adeguamento alla Legge 13/89 (barriere architettoniche) | X | |
| 36. Collaudo statico dei cementi armati | X | |
| 37. Deposito Genio Civile | X | |
| 38. Certificazione energetica (APE) | X | |
| 39. Planimetrie stato di fatto dell'immobile | X | |
| | | |
| 3. Documentazione tecnica impianti termici | | |
| 40. Progetto di impianto termico | | X |
| 41. Libretto di centrale o di impianto | | X |
| 42. Certificazioni delle sicurezze sull'impianto termico ISPEL. (Pratica ISPEL e verifiche periodiche) | | X |
| 43. Verifica annuale scarichi di combustione | | X |

| | | |
|--|--|----------|
| 44. Dichiarazione di conformità dell'impianto termico rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati | | X |
| 45. Progetto dell'impianto a gas | | X |
| 46. Dichiarazione di conformità dell'impianto a gas rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con allegati | | X |
| | | |
| 4. Documentazione tecnica impianti elettrici | | |
| 47. Progetto impianto elettrico | | X |
| 48. Certificazione e marcatura CE dei quadri elettrici | | X |
| 49. Denuncia dell'impianto all'ISPESL e verifiche periodiche per impianti elettrici in luoghi con pericolo di esplosione | | X |
| 50. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati | | X |
| 51. Eventuali progetti e/o relazioni relativi a gruppi elettrogeni, gruppi di continuità, trasformatori | | X |
| | | |
| 5. Documentazione tecnica impianti fissi di trasporto (ascensori, montacarichi, scale mobili, ecc.) | | |
| 52. Libretti di immatricolazione o libretto di impianto contenente dichiarazione di conformità CE dell'impianto e comunicazione da parte del Comune del n. di matricola (DPR 162/99) | | X |
| 53. Verbali di visita periodica biennale da parte di organismo notificato (DPR 162/99) | | X |
| 54. Verbali di visita semestrali da parte della ditta di manutenzione | | X |
| 55. Dichiarazione di conformità degli impianti di sollevamento rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati | | X |

| | | |
|---|----------|----------|
| 6. Documentazione tecnica impianti di sicurezza e speciali | | |
| 56. Progetto di impianto antincendio | | X |
| 57. Denuncia dell'impianto di protezione dalle scariche atmosferiche all'ISPESL (modello A) o dichiarazione di conformità dell'impianto (DPR 462/01) se presente l'impianto | | X |
| 58. Denuncia dell'impianto di messa a terra all'ISPESL (modello B) o dichiarazione di conformità dell'impianto (DPR 462/01) | | X |
| 59. Verifiche periodiche ISPESL, ARPA, ASL o enti notificati relativamente a impianti di terra e dispositivi contro le scariche atmosferiche | | X |
| 60. Calcolo probabilistico di fulminazione ai sensi della CEI 81-1 | | X |
| 61. Dichiarazione di conformità dell'impianto antincendio rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati | | X |
| 62. Altri impianti: dichiarazioni di conformità ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati. | | X |
| | | |
| 7. Documentazione tecnica prevenzione incendi | | |
| 63. Valutazione del rischio di incendio e classificazione dell'attività | | X |
| 64. Richiesta parere di conformità del progetto di adeguamento di prevenzione incendi | | X |
| 65. Comunicazione da parte dei VV.FF. di approvazione progetto | X | |
| 66. Richiesta di sopralluogo per il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi | | X |
| 67. Progetto presentato ai VV.FF. con relativi allegati | | X |
| 68. Certificato di Prevenzione Incendi | X | |

| | | |
|--|----------|----------|
| 69. Eventuale Dichiarazione di Inizio Attività (può sostituire in fase temporanea il Certificato di Prevenzione Incendi) | | X |
| | | |
| 8. Documentazione tecnica ambiente | | |
| 70. Documentazione inerente eventuali pozzi per l'emungimento delle acque di falda o inerenti derivazioni di acque superficiali. (Autorizzazione alla ricerca delle acque sotterranee, concessione all'emungimento - derivazione delle acque, relazione geologica, denuncia annuale dei volumi di acqua prelevati, bollettini di pagamento dei canoni demaniali, denuncia di chiusura dei pozzi esistenti) | | X |
| 71. Domanda di autorizzazione ed autorizzazione allo scarico delle acque reflue e/o apertura dei cavi fognari | X | |
| 72. Documentazione inerente le reti di sottoservizi eventualmente presenti (collettori fognari, rete gas, acquedotto, reti per telecomunicazioni, ecc.) | | X |
| 73. Comunicazione o Domanda di Autorizzazione o autorizzazione alle emissioni in atmosfera | | X |
| 74. Indagini su suolo, sottosuolo e acque sotterranee con particolare riferimento a: | | X |
| - Indagini ambientali svolte su suolo e sottosuolo | | X |
| - Notifica di avvenuto inquinamento | | X |
| - Comunicazione di eventuali interventi di messa in sicurezza, anche d'emergenza | | X |
| - Piano di caratterizzazione e allegati | | X |
| - Approvazione del piano di caratterizzazione | | X |
| - Autorizzazione all'esecuzione del piano di caratterizzazione | | X |

| | | |
|--|--|----------|
| - Analisi di rischio sanitario ambientale | | X |
| - Controlli e verifiche periodiche su acque sotterranee e suolo | | X |
| - Verbali conferenze dei servizi | | X |
| - Eventuali preventivi opere di bonifica | | X |
| - Eventuali prescrizioni degli enti – Suolo | | X |
| - Eventuali ordinanze comunali di diffida | | X |
| 75. Test di tenuta e/o relazioni di dismissione di serbatoi interrati | | X |
| 76. Autorizzazione allo stoccaggio provvisorio dei rifiuti speciali e pericolosi rilasciata dall'Ente Amministrativo | | X |
| 77. Registro di carico e scarico rifiuti | | X |
| 78. Censimento e mappatura dei materiali contenenti amianto (DM6/9/94) | | X |
| 79. Notifica dei materiali contenenti amianto in matrice friabile (Legge 257/92) | | X |
| 80. Documentazione inerente eventuali Bonifiche di amianto realizzate o in progetto | | X |
| 81. Campionamento e analisi fibre artificiali vetrose | | X |
| 82. Campionamento e analisi oli diatermici ovvero notifica presenza di PCB | | X |
| 83. Notifica sostanze dannose per l'ozono atmosferico e Libretto di conduzione dell'impianto | | X |
| 84. Analisi di rilevazione del rumore esterno (DPCM 1 marzo 1991) | | X |
| 85. Verifica dell'eventuale presenza di residuati bellici | | X |
| | | |

| | | |
|--------------------------------|--|----------|
| 9. Vizi materiali | | |
| 86. Infiltrazioni d'acqua | | X |
| 87. Difetti strutturali | | X |
| | | |
| 10. Mancanza di qualità | | |
| 88. Deterioramento fisico | | X |
| 89. Obsolescenza funzionale | | X |
| 90. Obsolescenza esterna | | X |

X

Dopo aver valutato quanto richiesto, concordavo con lo stesso un accesso agli immobili in data 18 marzo 2016 per compiere i primi accertamenti.

Nel corso del colloquio si è deciso di procedere urgentemente alla trascrizione della sentenza di fallimento redigendo la relativa nota e depositandola all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Dopo il conferimento dell'incarico ho eseguito le visure catastali all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) per accertare l'entità e la titolarità degli immobili di proprietà del soggetto fallito. Si sono compiuti i necessari approfondimenti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ed iniziavo a predisporre la nota di trascrizione della sentenza di fallimento, che depositavo in data 23 marzo 2016, successivamente provvedevo al suo ritiro.

Il giorno 18 marzo 2016 dopo aver ricevuto alcuni documenti dal curatore e ricavato dagli stessi gli elementi necessari, ho inviato al comune di Altivole la richiesta di accesso ai documenti amministrativi, il primo accesso è avvenuto in data 11 Aprile 2016.

Il giorno 18 marzo 2016 ho iniziato il sopralluogo negli immobili ubicati a Altivole in Via Schiavonesca n° 81/2, 81/2/A, 81/2/C e 81/2/D, accertando le caratteristiche estrinseche e intrinseche e lo stato di manutenzione dell'immobile in oggetto.

Successivamente mi sono recato altre volte per eseguire rilievi di verifica, per assumere informazioni e per ricercare immobili comparabili con il bene oggetto di valutazione.

Le operazioni di sopralluogo sono state precedute e seguite da assunzioni d'informazioni presso il Comune di Altivole sulle destinazioni urbanistiche dell'immobile, sulle autorizzazioni edilizie, ricercando eventuali abusi dell'immobile oggetto di stima, con riferimento all'art. 40 della legge n° 47/1985 combinato con il disposto dell'art. 46 del DPR 06 giugno 2001 n° 380. Sono stati determinati gli oneri a carico dell'aggiudicatario per ottenere la conformità urbanistica per la presenza di abusi nell'immobile in oggetto.

In seguito si sono compiuti i necessari approfondimenti, i controlli e gli accessi all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) e sono state eseguite accurate indagini all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, al fine di poter dare una risposta circostanziata al quesito postomi.

Le operazioni da me condotte sono state svolte nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che regolano l'attività del Perito Stimatore.

B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione.

Il postulato dello scopo stabilisce che, il valore di stima dipende dal motivo per cui è richiesta la valutazione (ratio aestimationis), avendo ogni stima un proprio scopo o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato, in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, tanti quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dal postulato dello scopo, discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

Il quesito posto si riferisce al “ **determinare** il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c. , ...” come modificato dalla Legge di conversione Legge 6 agosto 2015, n. 132. Decreto-Legge 27 giugno 2015, n. 83, recante “Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria”.

“Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i

vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché *per le eventuali spese condominiali insolute.*”

Con ogni evidenza le novità sono significative e dobbiamo dire non tutte attese ed azzeccate. Esaminiamole per punti:

Calcolo della superficie dell’immobile: occorre rilevare che se da un lato la precisazione offerta dalla norma appare finanche pleonastica, non è da trascurare la indicazione relativa alla superficie commerciale. Invero, come noto agli operatori di mercato, la superficie commerciale è quella che deve essere valutata ai fini estimativi poiché è quella in cui concorrono con diversi pesi (i cosiddetti rapporti mercantili) le superficie immobiliari secondarie annesse ovvero collegate. Appare quindi corretto fornire tale indicazione poiché al comune cittadino potrebbe sfuggire il motivo per il quale nelle operazioni estimative di un immobile, che fisicamente presenti una superficie, e se ne sia considerata un’altra.

Valore al metro quadrato e valore complessivo: è questa forse la scelta meno desiderata, infelice e forse inattesa dal legislatore; quella di continuare a considerare la valutazione immobiliare secondo il parametro del metro quadrato quando (ormai da tempo) tutte le dottrine e studi nazionali ed internazionali in materia di estimo [valga sul punto solamente ricordare gli I.V.S. (International Valuation Standard), gli E.V.S. (European Valuation Standard), il Red Books (RICS), il MOSI Manuale Operativo Stime Immobiliari (Agenzia del Territorio), il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa), il Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ABI) nonché quelle legate alle qualifiche professionali (vedasi ad esempio il riconoscimento di Esperto in valutazioni immobiliari norma UNI 11558:2014)] e da ultimo la norma UNI

11612:2015 sulla “Stima del valore di mercato degli immobili”, finalizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili, che, assieme alla UNI 11558:2014 sul Valutatore Immobiliare, va a completare in maniera chiara i parametri e protocolli di un settore rilevante come quello immobiliare. Queste norme prevedono l'applicazione dei principi estimativi affermatasi internazionalmente secondo il criterio della comparazione di mercato (Market comparison approach), del criterio finanziario, (Income Approach) od ancora del metodo dei costi (Cost Approach).

La norma in parola quindi non si allontana dalla logica fino adesso seguita quella che ha visto i processi delle stime immobiliari in Italia sempre stati legati a fattori eminentemente soggettivi; ma tant'è. La norma in trattazione prevede l'indicazione di un valore al metro quadrato; quello che possiamo auspicarci è che la dizione della norma non traduca l'attività estimativa dell'esperto in una mera “stima convenzionale” e che invece l'ausiliario giudiziario voglia perlomeno operare (seppur il processo non costituirà mai una stima secondo i principi riconosciuti poc'anzi segnalati) ricercando il dato secondo beni immobili effettivamente comparabili sotto il profilo del segmento di mercato (la localizzazione; il tipo di contratto; la destinazione; la tipologia immobiliare; la tipologia edilizia; la dimensione; i caratteri della domanda e dell'offerta; la forma di mercato; il livello del prezzo, il numero degli scambi e i rapporti mercantili ricorrenti) e sotto quello delle diverse caratteristiche immobiliari (locazionali, posizionali, tipologiche, economiche istituzionali.)

Adeguamenti e le correzioni della stima: questi debbono considerarsi per i fattori incidenti sul valore immobiliare quali certamente possono avere quelli stessi indicati dalla norma (che in parte ritroviamo nei quesiti di cui al successivo art. 173 – bis c.p.c.) come l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in

maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In tal senso dobbiamo dire che il quadro dei quesiti richiesti agli esperti presso gli uffici esecuzione immobiliare di molti tribunali prevede già tali indicazioni .

Dalle note di chiarimenti fornite dal Giudice Dott. Antonello Fabbro si rileva:

1) Si conferma che per "valore di stima", di cui al decreto, si intende il valore di mercato del bene.

2) Il "valore di vendita forzata", di cui al decreto, è il risultato dei correttivi della stima, compresa l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto , con un deprezzamento mediamente del 20% del valore di mercato che può anche essere del 25-30% in modo da accelerare la collocazione del bene. In ogni caso spetta al perito stimatore stabilire quale sia l'abbattimento più vicino al prezzo di probabile aggiudicazione.

Il "valore di vendita forzata" ossia il prezzo da porre a base d'asta in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente del valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi, condividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione contenuta al punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione è la seguente: "Il termine 'Vendita forzata' è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze, il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle

ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione, né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento” (IVS 2,6.11).

Il valore complessivo o valore di mercato è, un presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo a base d'asta.

Il valore complessivo o valore di mercato è quindi da intendersi, così come definito al capitolo 4 del Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.

Secondo l'International Valuation Standards: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione." (IVS 1,3.1).

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

- L'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;
- Il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- Il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente.

- Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1,3.2.1).

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia: "Per valore di mercato s'intende 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 costrizioni. Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente." (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all'accesso all'attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Titolo II, Capitolo I, sezione IV punto 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Le definizioni sono state richiamate dall'ABI nel "Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanato nel novembre 2009.

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, perché i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può essere 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.

Il **valore di mercato** sarà ricercato adottando il seguente metodo o procedimento di stima che appartiene alla famiglia del Cost approach (o metodo dei costi).

Il cost approach (o metodo dei costi) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. È detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato (depreciated replacement cost). Le condizioni di applicazione del procedimento riguardano le stime del valore dell'area nel suo uso corrente e del costo lordo di sostituzione (o riproduzione, o ricostruzione) dell'opera o della costruzione sovrastante, che presenta la stessa utilità funzionale e lo stato di uso di quella esistente, diminuito di un'aliquota che considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza e il livello di funzionalità ottimale alla data di stima. Il metodo del costo (cost approach) si basa sul principio di sostituzione secondo il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore di mercato di un'area edificabile e del costo di costruzione di un nuovo immobile che presenta la stessa utilità tecnico-funzionale dell'immobile esistente.

Il costo di costruzione di un progetto edilizio rappresenta la somma delle spese che al momento di stima un'impresa edilizia deve sostenere per realizzare un prodotto edilizio (o un intervento) attraverso un processo edilizio riferito a un dato mercato dei mezzi produttivi (luogo) e a un dato ciclo realizzativo. Il costo di costruzione è quindi riferito all'impresa (normale o reale), all'azienda (cantiere), all'opera o all'intervento, al sistema organizzativo, al luogo (accessibilità e mercato locale) e al tempo (ciclo costruttivo). Nel costo di costruzione si distinguono i costi diretti e i costi indiretti.

Il costo di ricostruzione di un fabbricato o di un'opera esistenti già prodotti nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edilizia dovrebbe sostenere per realizzare un eguale o equivalente fabbricato o opera o intervento attraverso

un ipotetico processo edilizio, riferito a un dato mercato dei mezzi produttivi (luogo) e a un dato ciclo realizzativo. In altri termini il costo di ricostruzione è il costo di costruzione a nuovo di un'opera preesistente.

Il costo di ricostruzione deprezzato di un fabbricato è pari al costo di ricostruzione a nuovo diminuito del deprezzamento maturato dal fabbricato per effetto del deperimento fisico, dell'obsolescenza funzionale e dell'obsolescenza esterna presentate alla data di stima .

Il costo di riproduzione deprezzato è considerato un procedimento di stima accettabile in contabilità per giungere ad un sostituto del valore di mercato per gli immobili ubicati in mercati specializzati e limitati, per i quali non si dispone di dati di confronto.

Il cost approach trova applicazione in modo autonomo nella stima del costo di costruzione e dei costi delle opere e degli interventi in edilizia. Il cost approach è impiegato inoltre per stimare il prezzo marginale delle caratteristiche immobiliari che, considerate a se stanti, presentino un deprezzamento.

Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

- Difficoltà a visionare l'immobile. Questo punto è uno dei più importanti, e probabilmente il più evidente. Spesso, infatti (anche se la situazione è migliorata) non è ancora possibile visionare l'immobile oggetto d'asta. Inoltre, anche nei casi in cui sia possibile farlo, i soggetti delegati ad accompagnare gli interessati al sopralluogo fissano gli appuntamenti qualche giorno (7-10 gg.) prima della data dell'asta, rendendo pertanto inutile la visita. Un preavviso così limitato non è sufficiente per una decisione importante come l'acquisto di un immobile, dove spesso sono necessarie più visite prima di prendere la decisione finale.

- Decreto di trasferimento e possesso del bene. Il tempo nel quale l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta.

Ogni Tribunale e ogni procedura ha le sue caratteristiche, ma non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) di avere accesso al suo immobile in tempi rapidi.

In sostanza, chi compra in asta non sa mai quando avrà il diritto reale di avere l'immobile a disposizione. Non sono rari i casi di aggiudicatari che sono potuti entrare nella propria casa dopo più di un anno dall'aggiudicazione, e quindi anche dal versamento dei soldi per l'acquisto.

- La vendita avviene senza la garanzia per i vizi sul bene stabilita dalle leggi vigenti in 10 anni sul nuovo e vizi occulti per usato, incertezza sulla qualità del bene ed il cattivo utilizzo da parte del soggetto che occupa l'immobile.

- I vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento.

- Una diminuzione uguale ad alcuni rilanci del prezzo base d'asta, a mio avviso è opportuno ipotizzare qualche rilancio del l'importo ciascuno pari almeno al 1% del valore di mercato.

- La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione, nella vendita all'asta il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo.

- Inoltre è opportuno inserire uno sconto per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato, per aumentare platea di possibili acquirenti conseguente ad una, seppur ingiustificata, ma innata diffidenza del comune cittadino ad un mondo che non conosce, magari acuita dall'aspetto psicologico che subentra nel sentirsi partecipe di un'attività di esproprio forzoso.

B.2. Fonti d'informazione

Per poter applicare tali metodi di stima ho dovuto, perciò, eseguire una serie d'accertamenti circa compravendite d'immobili e di aree simili a quelli oggetto della presente valutazione e richiedere i prezzi in zona.

Altre fonti: Operatori del settore immobiliare e edilizio.

Bibliografia di Riferimento:

- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (2013) in particolare:
 - I concetti fondamentali dei principi di valutazione generalmente accettati (GAVP).
 - Il codice di condotta.
 - IVS 1 Valutazioni basate sul valore di mercato.
 - IVS 2 Basi diverse dal valore di mercato.
 - IVS 3 Rapporto di Valutazione.
- TECNOBORSA (2011): Codice delle valutazioni Immobiliari 4^a Edizione, TECNOBORSA Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2011): Valutazione Immobiliare Standard 3^a Edizione STIMATRIX Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2006): Metodi di stima immobiliare, Dario Flaccovio Editore.
- UNI (11558:2014): Valutatore Immobiliare Requisiti di conoscenza, abilità e competenza UNI
- UNI (11612:2015): Stima del valore di mercato degli immobili UNI
- ABI (2015): Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.
- VINCENZO ACUNTO e JUAN PEDRO GRAMMALDO (2012): Due Diligence Immobiliare, DEI Editore.
- AGENZIA DEL TERRITORIO (2010): Manuale Operativo delle Stime Immobiliari.
- FRANCESCO TAMBORINO (2008): Annuario Immobiliare, Edizioni Il Sole 24 Ore Pirola S.P.A.
- SILVIO REZZONICO (2000): I reati edilizi, Edizioni Il Sole 24 Ore Pirola S.P.A.

C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI

Esaminato i beni oggetto del compendio, acquisita una serie di dati che, sommati ed interpolati con gli altri elementi acquisiti nel corso dell'indagine, hanno portato alla stesura definitiva della presente relazione.

Rilevato che i beni oggetto di valutazione sono quattro unità immobiliari e precisamente al piano terra sono le seguenti:

- Opificio,
- Spazio commerciale,
- Abitazione,
- Aree scoperte ad uso comune.
- Ampio magazzino posto al piano interrato.

Il sottoscritto predispose la presente relazione per la vendita in un unico lotto per favorire sia l'eventuale esitabilità in fase d'asta sia una migliore comprensione dei beni.

La descrizione è stata divisa in capitoli per meglio illustrare i beni, gli allegati sono inseriti alla fine del presente rapporto di valutazione.

Tutto ciò premesso mi accingo allo svolgimento del compito affidatomi.

1.0.0. VALUTAZIONE - LOTTO PRIMO

1.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in provincia di Treviso nel comune

di Altivole in Via Schiavonesca, n. 81/2, 81/2/A, 81/2/C e 81/2/D.

Latitudine 45° 43' 58,9569" Longitudine 11° 58' 27,7718".

Trattasi di un fabbricato produttivo-commerciale con alloggio ed area scoperta, situato in zona pianeggiante, in area per insediamenti produttivi di completamento, denominata "Zona industriale Caselle Sud" a Sud del centro del comune di Altivole (allegato N° 01).

Il bene è accessibile tramite ingresso diretto dalla strada di lottizzazione che raggiunge a nord la comunale via Schiavonesca che si collega ad ovest con la statale n° 667 Via Vallà e l'accesso alla futura Pedemontana Veneta. Proseguendo verso est raggiunge invece la provinciale n° 101 "Asolana" Via Edificio. È' situato in zona pianeggiante, dista circa 1000 m del centro della frazione di Caselle dove ci sono tutti i servizi primari (allegato N° 02).

1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

Il fabbricato è censito all'A genzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), Comune di Altivole Catasto dei Fabbricati, Sezione C, Foglio di Mappa N° 8, Mappale N° 483:

Sub. 14 - Via Schiavonesca piano T Categoria D/1 - R.C. Euro 7.775,60.

Sub. 15 - Via Schiavonesca piano T Categoria C/1, Classe 1, m² 248 - R.C. Euro 3.406,96.

Sub. 16 - Via Schiavonesca piano T Categoria A/3, Classe 1, Vani 1,5 - R.C. Euro 69,72.

Sub. 17 - Via Schiavonesca piano S1 Categoria D/1 - R.C. Euro 4.340,00.

Sub. 11 - Via Schiavonesca piano T BENE COMUNE CENSIBILE Area Scoperta di MQ. 1666 COMUNE AI SUBB. 10-14-15-16-17.

Sub. 12 - Via Schiavonesca piano T BENE COMUNE CENSIBILE Area Scoperta di MQ. 2440 COMUNE AI SUBB. 14-15-16-17.

Come si può ricavare dalle planimetrie e dalle visure catastali (allegati NN° 03-04-05-06). Oltre alla comproprietà su tutte le parti, cose ed impianti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile .

Si evidenzia che il sub 10 non è di proprietà della ditta fallita, per questo motivo il sub 11 è da considerarsi comune ai vari subalterni come descritto in catasto, la cui comunione si estenderebbe anche al sub 12 perché deriva dal sub 9.

Si puntualizza, però, che nell'atto di compravendita stipulato in data 12 settembre 2007 con repertorio n° 26.814 e raccolta n° 6987 del dottor Giuseppe Sicari era precisato espressamente l'esclusione di qualsiasi diritto sulla particella 483 sub 9 (ora sub 11 e 12), anche se distinta in catasto fabbricati in partita A, bene comune non censibile ai subalterni 7 (ora sub 14-15-16-17) e 8 (ora sub 10), in quanto area scoperta esclusiva di pertinenza alla particella 483 sub 7 (ora sub 14-15-16-17).

In relazione all'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito in legge con legge 30 luglio 2010 n. 122 le planimetrie catastali depositate presso dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) Comune di Altivole, Catasto dei Fabbricati contengono delle difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi: presenza di cabine elettriche non censite, ampliamento e cambio d'uso del subalterno 14 con modifica della rendita catastale oltre ad una diversa distribuzione interna ed esterna nelle varie unità.

È necessario per l'aggiudicatario, presentare un aggiornamento degli atti catastali conforme allo stato dei luoghi con una spesa presunta di € 3.800,00.

1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.

Il fabbricato in oggetto, da indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) del medesimo comune, risulta che l'intero lotto confina da Nord e poi in senso orario con: mappale 288, mappale 286 (strada di lottizzazione di accesso), mappali 290-613-615-598-566-564-64, allegato N° 04.

1.4.0. SERVITU' ATTIVE e/o PASSIVE e GRAVAMI.

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dall'atto di acquisto, presenta le seguenti servitù passive espresse:

- Servitù di elettrodotto costituita con atto autenticato dal Notaio Battista Parolin di Montebelluna con ultima autentica in data 18 dicembre 1996 (Rep. 124839), registrato a Montebelluna il 3 gennaio 1997 al n. 9 e trascritto a Treviso il 15 gennaio 1997 ai nn. 1530/1247.
- Servitù di passaggio pedonale e carraio per cicli, motocicli ed automezzi a carico della particella 483 sub 9 (ora sub 11), oggetto del presente atto ed a favore della particella 483 sub 8 (ora sub 10) del Catasto Fabbricati di Altivole, Sezione C, Foglio 8, di proprietà di terzi. Detta servitù sarà esercitata lungo tutto il tratto a confine tra il fondo servente e la particella 84 (**il numero del mappale è errato, quello esatto è il numero 64**), per una larghezza costante di metri lineari 2,5 (due virgola cinque), nonchè per il tratto a confine con la particella 564, per una larghezza pari a quella del lato più breve della particella 483 sub 8 (ora sub 10), costituita con atto del Notaio Giuseppe Sicari di Padova in data 22 giugno 2007, repertorio numero 26.227, raccolta

numero 6.603, registrato a Padova l'11 luglio 2007 al numero 11990, Serie 1T e trascritto a Treviso in data 12 luglio 2007 ai numeri 33760/19001 (allegato n° 54). Il bene oggetto di valutazione, per quanto si rileva dalla visura catastale, non è gravato da diritti demaniali censo, livello o uso civico, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Si precisa che sarà onere di parte offerente verificare, a propria cura, preventivamente il bene sotto ogni profilo.

1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.

Catastalmente intestata a:

- [REDACTED] S.R.L. con sede in ALTIVOLE C.F.: [REDACTED] Proprietaria per l'intero. Pervenuto tramite atto di compravendita, in data 22 giugno 2007 n° 26.227 di Repertorio e n° 6603 di raccolta del notaio dr. Giuseppe Sicari, Notaio in Padova, registrato a Padova l'11 luglio 2007 al numero 11990, Serie 1T, atti pubblici e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/07/2007 Registro Generale n° 33.759 e Registro Particolare n° 19.000 (allegato n° 54).
- Il bene era pervenuto al dante causa atto di compravendita, in data 29 dicembre 2000 n° 159.703 di Repertorio e n° 13580 di raccolta del notaio dr. Tassitani Luigi, notaio in Castelfranco Veneto (TV), registrato a Castelfranco Veneto il 17 gennaio 2001, al n° 79/1v, atti pubblici e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04 gennaio 2001 Registro Generale n° 359 e Registro Particolare n° 264 (allegato n° 53).
- Il quale a sua volta ha venduto una porzione dell'immobile al signor KANDAURASHVILI Paata con atto di compravendita, in data 12 settembre 2007 n°

26.814 di Repertorio e n° 6987 di raccolta del notaio dr. Giuseppe Sicari, Notaio in Padova, registrato a Padova il 19 settembre 2007 al numero 16714, Serie 1T, atti pubblici e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20 settembre 2007 Registro Generale n° 45244 e Registro Particolare n° 24749 (allegato n° 56).

1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.

Il sottoscritto esperiva le indagini presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, considerando come periodo retro fino al 29 dicembre 2000 (allegati n° 51 e n° 52).

Sull'immobile in oggetto sono gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli che colpiscono la proprietà, si evidenzia anche la presenza di una trascrizione a favore della società fallita (allegati dal n° 55 al n° 60).

1.6.1. TRASCRIZIONI:

| Data | Reg. Gener. | Reg. Particol. | TITOLO | CREDITORE | Diritto | Quota | DEBITORE |
|----------|-------------|----------------|---|--|---|-------|--|
| 12.06.13 | 18.551 | 12.089 | Preliminare di Compravendita del 21/05/2013 Rep. n. 203.832/ 12.850 del dr. ANTONIO D'URSO notaio in Mogliano Veneto (TV) | ██████████ S.R.L." codice fiscale 03228190264 con sede in Altivole (TV) | Sezione C Fg. 8 MN 483 Sub 14-15-16-17-11-12 | | |
| | | | | | PROPRIETA' | 1/1 | ██████████ con sede a San Pietroburgo (Russia) c.f. ██████████ |
| 17.06.14 | 15.267 | 11.062 | Atto Giudiziario VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 7 maggio 2014, n° 3941/1 di Rep. del Tribunale di Treviso (TV) | ██████████ S.R.L." codice fiscale 03228190264 con sede in Altivole (TV) | Sezione C Fg. 8 MN 483 Sub 10 | | |
| | | | | | PROPRIETA' | 1/1 | ██████████ ██████████ |

| Data | Reg. Gener. | Reg. Particol. | TITOLO | CREDITORE | Diritto | Quota | DEBITORE |
|----------|-------------|----------------|--|--|---|-------|-------------------|
| 23.03.16 | 8752 | 6043 | Atto Giudiziario SENTENZA di FALLIMENTO in data 2 marzo 2016, n° 59/2016 di Rep. del Tribunale di Treviso (TV) | MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO ██████████ S.R.L. SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA | Sezione C Fg. 8 MN 483 Sub 12 - 14 -15 - 16 - 17 | | |
| | | | | | PROPRIETA' | 1/1 | ██████████ S.R.L. |

1.6.2. ISCRIZIONI:

| Data | Reg. Gener. | Reg. Particol. | TITOLO | CREDITORE | IPOTECA | CAPITALE | Diritto | Quota | DEBITORE |
|--|-------------|----------------|---|--|----------------------|--------------------|-------------------------------------|-------|-------------------|
| 12.07.07 | 33.761 | 9196 | Ipoteca volontaria atto del 22/06/2007 Rep. n. 26.228 del dr. Sicari Giuseppe, notaio in Padova (PD) | BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB Società per Azioni con sede a BRESCIA c.f. 03480180177 | Euro 900.000,00 | Euro 450.000,00 | Sezione C Fg. 8 MN 483 Sub 7 - 9 | | |
| | | | | | | | PROPRIETA' | 1/1 | ██████████ S.R.L. |
| Annotazione n. 6497 del 29/10/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE) Comunicazione n. 5378 del 10/10/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 26/09/2008. Cancellazione totale eseguita in data 27/10/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993) | | | | | | | | | |
| 29.09.08 | 37.208 | 8226 | Ipoteca volontaria atto del 26/09/2008 Rep. n. 200.969/20.508 del dr. Tassitani Luigi, notaio in Castelfranco Veneto (TV) | BANCA POPOLARE DI VICENZA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede a VICENZA (VI) c.f. 00204010243 | Euro 1.050.000,00 | Euro 700.000,00 | Sezione C Fg. 8 MN 483 Sub 7 - 9 | | |
| | | | | | | | PROPRIETA' | 1/1 | ██████████ S.R.L. |

1.6.3. ALTRI VINCOLI:

Non si rilevano vincoli trascritti.

1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

L'immobile oggetto di valutazione è un fabbricato produttivo ad utilizzo commerciale con uffici composto dall'aggregazione di più corpi di fabbrica costruiti in diversi periodi, il tutto disposto su un piano fuori terra oltre all'interrato accessibile con una comoda rampa sul lato ovest, mentre ad est è stata realizzata una rampa di carico per il piano terra.

La forma dell'area si può indicare in un rettangolo con circa le seguenti dimensioni larghezza m 64, lunghezza m 102 della superficie catastale di m² 6618. L'area scoperta ha una superficie catastale di m² 4106 è censita come bene comune censibile.

Il fabbricato realizzato, rappresentato nell'allegato n° 07, ha pianta regolare, altezza di circa m 5,00 nella zona produttiva, m 3,00 negli uffici e m 4,00 nel piano interrato, con una superficie coperta d'involuppo di circa m 58,15 x 50,56, occupa ampiamente la parte sud dell'area disponibile, esiste la possibilità di un ulteriore ampliamento di m² 670 circa.

1.7.1. DIMENSIONI

Il piano terra di questo edificio ha una superficie esterna lorda (SEL) di m² 2503 circa, deriva dall'aggregazione di più corpi di fabbrica costruiti a più riprese, il piano interrato ha una SEL di m² 1431,82. La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente m² 4127,48.

L'intera superficie si può sommariamente suddividere nelle seguenti aree al piano terra: zona uffici posta a nord con SEL di m² 220,78 circa, zona espositiva ad ovest (uffici-mostra) con SEL di m² 310,89, capannone di più recente costruzione, adibito parte ad attività commerciale parte a magazzino dove ci sono vari stand espositivi con SEL di m² 1293,26, la porzione originaria di capannone con SEL di m² 336,48, gli uffici ricavati nel

capannone originario con SEL di m² 226,54 e l'area destinata a carico e scarico di costruzione più recente con materiali leggeri con SEL di m² 115,07.

Il piano interrato può essere suddiviso nella porzione originaria con SEL di m² 560,34, l'ampliamento eseguito successivamente con SEL di m² 822,08, la zona uffici e servizi realizzata con struttura metallica leggera con SEL di m² 49,40.

Nella descrizione seguente la superficie a cui si fa riferimento è quella interna netta (SIN).

Nell'angolo Nord-Est ci sono sei uffici con superficie interna netta (SIN) rispettivamente di m² 16,26 - 22,25 - 34,52 - 8,88 - 13,34 - 12,60, una hall d'entrata di m² 26,40, due disimpegni di m² 6,14 e 25,09, un locale attesa di m² 10,50, ci sono tre servizi rispettivamente di m² 5,11 - 2,40 - 2,43 con i relativi anti di m² 4,78 - 2,01 - 2,00.

Il locale ad uso commerciale ha una SIN di m² 138,97, il locale con destinazione magazzino non presidiato ora occupato da stand espositivi ha una SIN di m² 1107,67.

La zona espositiva (uffici-mostra) posta ad ovest è composta da ingresso con SIN di m² 12,80, attesa di m² 21,04, reception di m² 10,60, sala riunioni di m² 50,22, un disimpegno di m² 26,34, tre locali ad uso esposizione-ufficio rispettivamente di m² 11,94 - 14,33 - 14,14, un locale ad uso mensa-cucina di m² 26,42 con annesso magazzino di m² 4,83 e locale spogliatoio di m² 8,97, due servizi igienici di m² 2,96 e 3,03, antibagno di m² 3,98, ripostiglio di m² 5,52, disimpegno di m² 4,19. Nel capannone originario sono stati ricavati quattro uffici con SIN rispettivamente di m² 56,85 - 17,00 - 16,93 - 32,85, un corridoio di m² 6,84, tre locali ad uso esposizione rispettivamente di m² 179,14 - 21,52 - 57,48, un magazzino di m² 127,99, due wc di m² 1,95 e 1,93 e un ripostiglio di m² 4,34.

Adiacente c'è un'area per il carico e scarico con SIN di m² 113,63.

Al piano terra c'è un monolocale con SIN di m² 15,84 con il bagno m² 5,78.

Al piano interrato ci sono tre magazzini con superficie interna netta (SIN) rispettivamente di m² 524,11 - 484,28 - 293,12, con adiacente un ufficio per le spedizioni di m² 24,64, anti di m² 1,81, wc di m² 3,00. Un anti di m² 6,12 e un wc di m² 4,94 per gli autisti.

Esternamente ci sono delle cabine elettriche con una superficie esterna lorda di m² 19,64.

1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Strutture verticali:

Nei magazzini al piano interrato le fondazioni sono di tipo continuo a trave rovescia in getto di calcestruzzo armato, con inseriti i plinti per i pilastri, costituenti un reticolo sulle quali poggia la struttura portante costituita da setti e pilastri in conglomerato cementizio armato. Al piano terra le fondazioni perimetrali sono continue, le fondazioni centrali sono a plinti con travi trasversali di collegamento, armate a trave rovescia a costituire i telai di base. Struttura in elevazione realizzata con pilastri prefabbricati con testa a U e con travi prefabbricate a Y, il tutto dimensionato per i carichi previsti in zona sismica.

I pannelli di tamponamento sono in calcestruzzo armato vibrato con interposta lastra di polistirolo di alleggerimento, mentre i tamponamenti nella parte originaria sono in laterizio intonacato. I divisori interni fra gli ambienti sono realizzati in cartongesso e parti vetrate con profilo in legno tra la zona di accoglienza dell'attività commerciale e la zona uffici a Nord-Est; in cartongesso nella zona espositiva (uffici-mostra) ad Ovest. Nella zona a Sud del piano terra dove sono presenti gli uffici sono realizzati con pannelli a struttura metallica di alluminio a tutta altezza con porte e vetrate anch'esse dello stesso materiale, mentre i divisori fra questi uffici e quello direzionale e fra questo col magazzino sono in cartongesso. Nel magazzino a Sud le pareti divisorie tra il vano principale a magazzino e i locali accessori del personale (bagni e spogliatoi) sono in laterizio. Nel locale di carico e scarico sono in pannelli sandwich con pelli in alluminio.

Nell'ufficio e locali accessori al piano interrato i tamponamenti sono in pannelli sandwich con pelli in alluminio.

Solai:

Nel magazzino al piano interrato sono realizzati con Lastre Predalles dello spessore di cm 50 circa.

Tetto: Nel capannone è realizzato con travi ad Y in cemento armato precompresso, con sovrastanti cupolini e sottostanti controsoffitti prefabbricati in fibrocemento con interposta la coibentazione. Il controsoffitto della copertura è visibile solo in parte del fabbricato, magazzini a Sud e front - office clienti a Nord. I cupolini ed i sottostanti controsoffitti nel fabbricato originario presumibilmente potrebbero contenere amianto a matrice friabile. La copertura nell'area di carico -scarico ad Est è in travetti a traliccio di metallo ad interasse costante e pannelli sandwich con pelli in alluminio.

Lattoneria: le grondaie ed i pluviali installati sono in lastra metallica di acciaio naturale.

Scale: le scale di accesso nelle entrate a Nord sono con struttura di cemento rivestite in marmo, la scala interna dal piano interrato al piano terra ha struttura in ferro e cemento rivestita con pavimentazione in gomma a bolli, mentre quella che porta al piano rialzato della zona espositiva (uffici-mostra) a Sud Ovest è rifinita con i pianerottoli ed i gradini in marmo. La scala che porta al minialloggio è con struttura di cemento rivestita in marmo, la ringhiera di protezione è in metallo ma non è conforme alle norme attuali.

Le scale di uscita dalla zona espositiva posta a Sud-Ovest non sono ultimate, manca la pavimentazione e la ringhiera, inoltre sono state eseguite difformi da quanto approvato, prive della rampa di accesso per persone disabili.

Pavimenti: nella zona uffici e nei bagni della zona a Nord sono in ceramica formato 30x30.

Nella zona accoglienza clienti a Nord come pure nella zona espositiva a Sud-Ovest, (uffici-mostra), sono in ceramica a listoni ad effetto legno di vari formati e colori. La mostra

centrale ricavata nell'area produttiva del capannone è stata pavimentata con ceramica a listoni ad effetto legno nelle corsie fra le varie celle espositive. Negli uffici a sud, con relativi servizi, in ceramica di formato 45x45. Nel magazzino a Sud Est è in cemento liscio, in parte rivestito con resina a spessore, posata dai precedenti proprietari ed ora parzialmente rovinata. Nel magazzino al piano interrato sono in battuto di cemento liscio meccanicamente con finitura superficiale al quarzo.

Nell'ufficio, scala e servizi al piano interrato sono in gomma a bolli.

Nel minialloggio sono in ceramica a listoni ad effetto legno.

Davanzali: i davanzali della zona espositiva e accoglienza operatori sono realizzati con il bancalino metallico del serramento.

Rivestimenti: Il fronte principale a Nord e parte del lato Ovest è rivestito con piastrelle di ceramica lavorate con effetto tessere pietra bianca e marmo rosa, in alcuni punti sono posti su supporti di lastra in cemento alleggerito rinforzato. Le restanti pareti esterne sono in calcestruzzo, in parte intonacato, che presenta problemi di distacco. Le pareti esterne sono in parte tinteggiate in parte a vista. Le pareti interne delle zone uffici ed esposizione sono intonacate e tinteggiate. Nella quasi totalità dei bagni, le pareti sono state rivestite con piastrelle di ceramica, di dimensioni 30x 30 o 40x 40.

Nel magazzino a Sud – Est i tamponamenti sono in laterizio intonacato, tinteggiato internamente, la parete est fino ad un'altezza di due metri circa è in parte resinata, risultato delle precedenti attività, l'intonaco presenta tracce marcate di umidità.

Serramenti: Quelli esterni sono in alluminio naturale con vetrocamera o con vetro antisfondamento. Nella zona espositiva (uffici-mostra) ad Ovest all'interno dello spessore del vetrocamera è interposta una tenda veneziana. I serramenti con comando di apertura ad altezza d'uomo sono con funzionamento manuale, mentre quelli con il comando posto in alto sono con apertura motorizzata comandata elettricamente. I portoni e le porte

esterne del capannone e del magazzino sono costruiti con pannelli sandwich con pelli in alluminio, le uscite di sicurezza sono munite di apertura a spinta antipanico. Il laboratorio è illuminato naturalmente da finestre poste lateralmente la cui apertura è comandata elettricamente.

Le porte interne sono in parte in legno tamburato e parte in metallo, in alcune zone sono presenti porte REI antincendio.

Nel minialloggio sono in alluminio naturale con vetrocamera ed interposta tenda veneziana all'interno dello spessore del vetrocamera.

Controsoffitti: tutta la zona esposizione centrale, la zona uffici a Nord, quella a Sud e la zona espositiva (uffici-mostra) è controsoffittata. La prima con struttura a travetti di legno con sovrastante velario in tessuto, le restanti con pannelli quadrati in lana minerale. La zona ingresso a Nord è a tutt' altezza priva di controsoffittature, il magazzino a sud e quelli al piano interrato non presentano controsoffitti.

Nel minialloggio in controsoffitto è realizzato con pannelli quadrati in lana minerale.

Accessibilità handicappati: L'immobile risponde parzialmente ai criteri di accessibilità essendo disposto su più piani con scale prive di ascensore, ma con dimensioni idonee per la posa di un montascale o con la possibilità di realizzare una rampa di accesso.

I bagni al piano rialzato delle zone Nord ed Ovest, con alcuni interventi possono essere resi accessibili.

Il minialloggio non risponde ai criteri di accessibilità essendo posto al piano rialzato con scala priva di montascale, inoltre il bagno non risulta accessibile.

1.7.3. IMPIANTI

Gli impianti probabilmente sono a norma, vista la recente epoca costruttiva dell'edificio e sono stati certificati secondo la normativa vigente al rilascio del permesso di agibilità, quando una nuova attività s'insedierà, dovranno essere verificati, revisionati ed eventualmente adeguati alle normative vigenti.

Il riscaldamento negli uffici avviene tramite impianto integrato nel controsoffitto, negli uffici a Sud sono invece presenti dei ventilconvettori il tutto funzionante con pompa di calore.

L'impianto idrosanitario è funzionante e fornito di acqua dall'acquedotto consortile gestito dalla società "Alto Trevigiano Servizi S.r.l." , con sede in via Schiavonesca Priula, 86 - 31044 MONTEBELLUNA (TV).

L'acqua calda nei servizi è prodotta da boiler elettrici.

L'impianto elettrico nella zona uffici termina con frutti inseriti in placche di resina, è provvisto dell'interruttore magnetotermico, sono installate lampade d'emergenza, nei magazzini al piano interrato e in quello al piano terra c'è un impianto industriale probabilmente con relativo impianto di messa a terra.

Lo smaltimento delle acque nere avviene tramite raccolta e immissione all'impianto di fognatura costituito da vasche, il cui regolare funzionamento è da accertare.

Sono installati anche gli impianti telefonico, allarme volumetrico, condizionamento, rivelazione incendio e citofonico.

La protezione antincendio è garantita da un impianto composto da alcuni idranti interni ed esterni alimentati dalla rete antincendio della zona e da diversi estintori.

Le cabine elettriche di trasformazione sono nell'area di proprietà.

Mancano impianti di aspirazione con canalizzazioni, aria compressa e carroporti.

Bagni: I bagni negli uffici dispongono dei seguenti accessori lavabo, water e bidet, quello nell'ufficio al piano interrato solo di water, tutti sono dotati di finestra.

I bagni nel magazzino uno dispone del vaso alla turca , l'altro è privo di accessori , sono dotati di finestra, c'è un lavatoio a canale esterno ai servizi.

Il bagno del minialloggio dispone di lavabo, water, bidet e doccia.

1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile, si precisa che lo stesso è stato edificato in data anteriore al 08/10/2005 e ampliato successivamente, ma non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altivole, non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'attuale Attestato di Prestazione Energetica.

Considerata quindi la necessità di fornire questa documentazione, come nel libero mercato, si è proceduto a far redigere ad un tecnico abilitato l'Attestato di Prestazione Energetica. Dagli Attestati di Prestazione Energetica emerge che:

- l'unità subalterno 14 laboratorio, mostra ed uffici è in classe E con una prestazione energetica globale di 129,60 kWh/mq anno, l'Attestato di Prestazione Energetica è il n° 45160/2016, trasmesso alla Regione Veneto in data 02/05/2016, allegato n° 48.
- l'unità subalterno 15 area espositiva ad ovest è in classe E con una prestazione energetica globale di 122,90 kWh/mq anno, l'Attestato di Prestazione Energetica è il n° 45159/2016, trasmesso alla Regione Veneto in data 02/05/2016, allegato n° 49.
- l'unità subalterno 16 minialloggio è in classe E con una prestazione energetica globale di 119,70 kWh/mq anno, l'Attestato di Prestazione Energetica è il n° 45161/2016, trasmesso alla Regione Veneto in data 02/05/2016, allegato n° 50.
- l'unità subalterno 17 magazzino, non è riscaldato pertanto non assoggettato ad ottenere, l'Attestato di Prestazione Energetica.

1.7.5. STATO DI MANUTENZIONE

L'immobile è in buono stato di conservazione, potrà essere agibile solo dopo l'ultimazione dei lavori mancanti, una revisione degli impianti, un'accurata manutenzione straordinaria generale ed una pulizia di fondo ed i ripristini previsti al punto 1.8.4.

1.7.6. AREA

All'intero immobile si accede tramite barra elettrica telecomandata.

Ha un'area esterna pavimentata con manto d'asfalto della superficie catastale di m² 4106.

A fianco della scale d'ingresso sono presenti delle aiuole con piante decorative ben curate, con muretti in cemento rivestito.

L'area è recintata sui quattro lati, ad Ovest da una muratura in getto di cemento a vista alta cm 210 su sovrastante zoccolo alto da un minimo di cm 15 a cm 48, ad Est con zoccolo in calcestruzzo e sovrastante recinzione metallica, alla quale è addossata per la quasi totalità della lunghezza del confine un'aiuola con alberi decorativi di media altezza e piante tappezzanti o ringhiera metallica zincata dove non ci sono piante.

Sul lato Sud è presente uno zoccolo in muratura senza recinzione, in quanto è presente un notevole dislivello tra la pavimentazione esterna ed il piano di campagna confinante, è da completare la recinzione per eliminare il pericolo di caduta nel vuoto.

La rampa d'accesso al magazzino interrato è chiusa da una cancellata in ferro verniciato, telecomandata.

Analogamente l'accesso al monocale è chiuso da una cancellata in ferro verniciato.

Nell'angolo a Nord ovest sono posizionate delle cabine elettriche.

Nell'area non si sono compiute indagini nel sottosuolo perché non comprese nell'incarico.

1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA - CONFORMITÀ.

1.8.1. DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista Urbanistico, come risulta da indagini esperite sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Altivole, ai sensi dell'art. 15, della L.R. n. 11/2004, il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) è stato approvato con Deliberazione della Giunta Provinciale n° 524 del 206 del 29 luglio 2011.

Il Piano degli Interventi (P.I.) è il nuovo strumento urbanistico che ha sostituito il Piano Regolatore Generale.

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Altivole è il Piano degli Interventi 2013 Seconda Variante al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 45 del 17 dicembre 2013.

Dal punto di vista Urbanistico, come risulta dalle indagini esperite, allegati n° 09 -10 l'area è così classificata nello strumento urbanistico vigente:

“ZONE TERRITORIALI OMOGENEE Zona Omogenea D1/04” area di completamento disciplinata principalmente dall'articolo 24 delle Norme Tecniche Operative.

L'intero territorio comunale è dichiarato zona sismica con grado S= 2, soggetto alle prescrizioni della legge 02/02/1974 n° 64 e s.m.i..

1.8.2. CONFORMITÀ URBANISTICA

Il sottoscritto ha richiesto in data 19 marzo 2016 all'Ufficio Tecnico del Comune di Altivole l'accesso agli atti e documenti amministrativi del servizio urbanistica – edilizia privata - (Legge 7 agosto 1990 n. 241, e s.m.i.), per prendere visione e ottenere il rilascio di copia non autenticata, degli atti autorizzativi e degli elaborati grafici allegati relativi all'immobile

oggetto di valutazione, allegato n° 11, il primo accesso ha avuto luogo il giorno 11 aprile 2016, successivamente in data 16 aprile 2016 e 20 aprile 2016.

Il sottoscritto nelle innumerevoli e approfondite ricerche ha rilevato quanto segue:

- 1) A seguito della domanda presentata dalla ditta ALCA S.r.l. il sindaco del Comune di Altivole in data 6 maggio 1992 rilasciava la concessione edilizia in sanatoria n° 264 protocollo n° 5388 con oggetto "Sanatoria in base all'articolo 35 della legge 28 febbraio 1985 n° 47 per costruzione di un fabbricato ad uso magazzino artigianale", all. n° 12.
- 2) Il sindaco del comune di Altivole in data 17 luglio 1993 rilasciava la concessione edilizia n° 1851 per la demolizione e ricostruzione del fabbricato artigianale, allegato n° 13.
- 3) Il sindaco del comune di Altivole in data 11 luglio 1995 rilasciava la concessione edilizia n° 2040/95 con oggetto variante in corso lavori allegato n° 14.
- 4) Il fabbricato era collaudato in data 14 novembre 1995 dall'ingegner Romano Smaniotto e trasmesso alla regione Veneto in data 22 novembre 1995 al n° 90, allegato n° 15.
- 5) Il sindaco del comune di Altivole in data 22 aprile 1997 rilasciava l'autorizzazione numero 17/97 per la posa di un impianto tecnologico, allegato n° 16.
- 6) La ditta Forno d'Asolo S.r.l. in data 2 luglio 1997 presentava al protocollo N° 4378 denuncia di inizio attività edilizia per le modifiche al piano interrato, allegato n° 17.
- 7) Il responsabile del settore attività produttive e vigilanza in data 2 luglio 1997 rilasciava l'autorizzazione allo scarico con protocollo n° 951/97, allegato n° 18.
- 8) Alla fine dei lavori, dopo aver acquisito le certificazioni, il sindaco del comune di Altivole in data 2 luglio 1997 rilasciava il certificato di agibilità N° 951/97, che veniva consegnato alla ditta in data 19 gennaio 1998, allegato n° 19.
- 9) Il responsabile del servizio in data 18 novembre 2006 rilasciava il permesso di costruire n° 135/06 con oggetto ampliamento di fabbricato artigianale per ricavo di magazzini, uffici, servizi e alloggio custode, allegato n° 20.

- 10) Il genio civile di Treviso con lettera del 24 novembre 2006 protocollo N° 676091 comunicava la conformità del progetto alle norme antisismiche, allegato n° 21.
- 11) Il genio civile di Treviso emetteva l'autorizzazione N° 1911/2006 , allegato n° 22.
- 12) La ditta in data 11 luglio 2007 presentava al protocollo n° 7447 denuncia di inizio attività edilizia n° 172/07 per variante in corso d'opera, allegato n° 23.
- 13) Il comando provinciale dei vigili del fuoco di Treviso con lettera in data 20 agosto 2007 protocollo N° 7199/2007, pratica N° 63.228 comunicava la conformità del progetto alla normativa antincendio vigente, allegato n° 24.
- 14) Il signor Zardo Mario in data 24 settembre 2007 certificava la conformità dell'impianto elettrico nell'ampliamento, allegato n° 25.
- 15) Il signor Zardo Mario in data 3 ottobre 2007 certificava la conformità dell'impianto segnaletico manuale di allarme incendio, allegato n° 26.
- 16) La ditta in data 6 ottobre 2007 chiedeva al comando provinciale dei vigili del fuoco di Treviso il rilascio del certificato di prevenzione incendi, allegato n° 27.
- 17) Il responsabile del servizio igiene e sanità pubblica in data 15 ottobre 2007 con lettera protocollo n° 62981 esprimeva parere favorevole al rilascio del certificato di agibilità, con la prescrizione che il laboratorio di m² 1103 doveva essere declassato a magazzino non presidiato per la carenza dei parametri illuminazione aeranti, allegato n° 28.
- 18) Il direttore dei lavori in data 30 ottobre 2007 rilasciava il prospetto della dotazione degli impianti sull'edificio, allegato n° 29.
- 19) Il direttore dei lavori e il costruttore in data 30 ottobre 2007 rilasciavano la dichiarazione congiunta di conformità sulle caratteristiche di isolamento, allegato n° 30.
- 20) Il direttore dei lavori in data 30 ottobre 2007 rilasciava il certificato ai sensi dell'articolo 4 d.P.R. 22 aprile 1994 n° 425, allegato n° 31.
- 21) Il direttore dei lavori e il costruttore in data 30 ottobre 2007 rilasciavano il certificato di

regolare esecuzione, allegato n° 32.

22) Il responsabile del settore urbanistica lavori pubblici, ecologia ed ambiente in data 7 novembre 2007 prendeva atto dello stoccaggio provvisorio dei rifiuti liquidi, all. n° 33.

23) Il fabbricato era collaudato in data 10 novembre 2007 dall'ingegner Daniele Pizzaia e trasmesso alla regione Veneto in data 4 dicembre 2007 al n° 46/06, allegato n° 34.

Il collaudo era depositato solo in comune, non ottemperando alle prescrizioni contenute nell'autorizzazione N° 1911/2006.

24) Il responsabile del servizio in data 5 dicembre 2007 rilasciava il certificato di agibilità relativo al permesso di costruire n° 135/06 ed alla DIA n° 172/07, allegato n° 35.

25) La ditta [REDACTED] S.r.l. in data 11 gennaio 2008 con lettera al protocollo n° 364, pratica edilizia n° 09/08 comunicava il cambio di destinazione d'uso funzionale senza opere di una parte del fabbricato, allegato n° 36.

26) Il comando provinciale dei vigili del fuoco di Treviso con lettera in data 10 aprile 2008 pratica n° 63.228 comunicava parere di conformità antincendio sul progetto con alcune prescrizioni, allegato n° 37.

27) In data 5 febbraio 2011 era presentata al protocollo n° 1100 segnalazione certificata di inizio attività edilizia n° 36/2011 per ristrutturazione interna della sala mostra e spazi a laboratorio e magazzino, allegato n° 38.

28) In data 13 settembre 2011 era presentata al protocollo n° 8621 segnalazione certificata di inizio attività edilizia n° 308/2011 per ristrutturazione di fabbricato produttivo con ricavo di ambienti per attrezzature di servizio, allegato n° 39.

29) Il signor Zardo Mario in data 30 settembre 2011 certificava la conformità dell'impianto elettrico nell'alloggio del custode, allegato n° 40.

30) Il signor Basso Gino in data 30 settembre 2011 certificava la conformità dell'impianto idrico, scarichi, allegato n° 41.

- 31) Il direttore dei lavori e il costruttore in data 05 ottobre 2011 rilasciavano la dichiarazione congiunta di conformità sulle caratteristiche di isolamento, allegato n° 42.
- 32) Il direttore dei lavori in data 05 ottobre 2011 rilasciava la dichiarazione di conformità alla legge n° 13/1989, allegato n° 43.
- 33) Il direttore dei lavori in data 05 ottobre 2011 rilasciava il certificato di regolare esecuzione, allegato n° 44.
- 34) Il responsabile del settore urbanistica lavori pubblici, ecologia ed ambiente in data 25 ottobre 2011 prendeva atto dello stoccaggio provvisorio dei rifiuti liquidi, allegato n° 45.
- 35) Il responsabile del servizio in data 5 novembre 2011 rilasciava il certificato di agibilità relativo alla SCIA n° 36/11 e 308/11, limitatamente al subalterno 16 (alloggio del custode), allegato n° 46.
- 36) In data 08 maggio 2015 era presentata al protocollo n° 4218 segnalazione certificata di inizio attività edilizia n° 094/2015 per modifiche interne, le opere alla data attuale non sono state eseguite, allegato n° 47.

1.8.3. DIFFORMITÀ RILEVATE

Il sottoscritto perito stimatore congiuntamente al tecnico comunale, ha preso visione di tutte le pratiche edilizie suesposte al fine del confronto fra quanto eseguito e quanto autorizzato. Dall 'esame della documentazione confrontata con quanto realizzato, al momento del sopralluogo si sono rilevati gli abusi edilizi sottoelencati:

- a) L'area di carico e scarico ad est compresa la copertura della rampa è stata eseguita in assenza di permesso di costruire.
- b) Il magazzino non presidiato è stato trasformato in salone espositivo.
- c) I lavori richiesti con la segnalazione certificata di inizio attività edilizia n° 308/2011 non sono stati totalmente eseguiti e la stessa è scaduta in data 19/09/2014.

- d) Manca l'agibilità dell'intero immobile produttivo, necessaria in seguito alle varie suddivisioni eseguite.
- e) Il collaudo del 10 novembre 2007 era depositato solo in comune, non ottemperando alle prescrizioni contenute nell'autorizzazione N° 1911/2006.
- f) La zona uffici posta a nord-est è stata realizzata con difformità interne rispetto a quanto autorizzato.
- g) La rampa di accesso per le persone disabili non è stata eseguita e la scala di accesso alla zona uffici mostra ad ovest è realizzata diversa rispetto a quanto approvato.
- h) La zona area espositiva ad ovest (mostra-uffici) è stata realizzata con difformità interne rispetto a quanto autorizzato.
- i) Le recinzioni sono state realizzate in difformità o senza autorizzazione.
- j) Le cabine elettriche sono state realizzate senza autorizzazione.
- k) Le sistemazioni esterne sono state realizzate senza autorizzazione (asfaltatura-aiuole), mancando un provvedimento espresso in tal senso.

1.8.4. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO

La conformità urbanistica degli immobili comporta secondo i casi spese per le prestazioni tecniche, sanzioni economiche o lavori di ripristino. L'Amministrazione Comunale di Altivole, al momento della redazione della perizia, non ha avviato procedure amministrative e/o sanzionatorie nei confronti dei proprietari per abusi edilizi.

Non esiste la possibilità di sanatoria delle porzioni abusive da parte dell'eventuale aggiudicatario ai sensi della legge 28/02/1985 n° 47 art. 40 comma 6, perché le ragioni di credito per cui si procede sono di data posteriore all'entrata in vigore della legge 13/03/1988 n° 68. L'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 prevede che l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del

permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

Vista la normativa vigente in questo momento, piano casa e Piano degli interventi, considerato che l'immobile ricade in Zona Omogenea D1/04 " area di completamento si deduce la seguente valutazione.

Relativamente alla difformità di cui al punto a) è possibile presentare richiesta in sanatoria per le modifiche apportate ai sensi dell'articolo 36 comma 1 del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001 perché come prescritto dalla norma l'intervento deve risultare conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. L'aggiudicatario dovrà effettuare una valutazione tecnica per verificare l'idoneità sismica della struttura, se questo esito sarà positivo potrà richiedere il permesso di costruire in sanatoria.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia oltre alle spese tecniche per la presentazione della richiesta diritti e marche da bollo e quant'altro necessario

Qualora non sia staticamente idoneo l'aggiudicatario a propria cura e spese dovrà demolire il fabbricato realizzato avendo cura di non rovinare le pareti dei fabbricati e provvedere allo smaltimento dei materiali di risulta, il costo presunto fra impianto cantiere, demolizione e smaltimento ammonta a circa € 5.000,00.

Vista la necessità di effettuare prove statiche non comprese nell'incarico, la superficie in oggetto non è considerata ai fini della valutazione.

Relativamente alla difformità di cui al punto b) non è possibile presentare richiesta in sanatoria per le modifiche apportate ai sensi dell'articolo 36 comma 1 del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001, perché in quella zona non sono ammesse le attività totalmente commerciali ma solo una percentuale del 30% della superficie dell'attività industriale.

L'aggiudicatario a propria cura e spese dovrà ripristinare l'uso produttivo, demolendo quanto realizzato e provvedere allo smaltimento dei materiali di risulta, il costo presunto fra impianto cantiere, demolizione e smaltimento ammonta approssimativamente a circa € 95.000,00.

| LAVORI DI RIPRISTINO INTERNI | | | | |
|-------------------------------------|--|-----------|---------|--------------------|
| N° | TIPOLOGIA | QUANTITA' | P.UNIT. | TOTALE |
| 1 | Demolizione dei vari stand espositivi, compreso il lievodel velariosopra stante, lo sgombero dei materiali di risulta e l'invio alle pubbliche discariche autorizzate. | 956,64 | € 25,00 | € 23.916,00 |
| 2 | Lievodi attuali pavimenti in ceramica, compreso il lievodel velariosopra stante, lo sgombero del materiale di risulta e l'invio alle pubbliche discariche autorizzate. | 330,17 | € 14,00 | € 4.622,38 |
| 3 | Esecuzione di pavimenti in malta spatolata (massetto epossidico) per ripristinare la pavimentazione del capannone dopo il lievodelle ceramiche e degli stand espositivi, compresa la fornitura del materiale. Spessore previsto 10mm, posato sul sottofondo esistente di calcestruzzo. Preparazione del sottofondo con pallinatura e/o scarificazione. I pavimenti in resina di tipo "massetto epossidico", rientrano nelle categorie dei rivestimenti resinosi ad alta resistenza. Grazie al notevole spessore del rivestimento, il massetto epossidico è indicato nelle aree industriali soggette a traffico pesante ed uso intensivo. Il pavimento dovrà essere idoneo ad uso intensivo, quali ad esempio pavimentazioni di industrie metal meccaniche, logistiche intensive, macelli, etc.. Finitura anti drucchio in colore real omogeneo. lieve effetto spatolato. | 1286,81 | € 50,00 | € 64.340,50 |
| 4 | Imprevisti ed arrotondamento | | | € 2.121,12 |
| | TOTALE | | | € 95.000,00 |

Le difformità di cui ai punti f) g) h) i) j) k) probabilmente potranno essere sanate.

L'aggiudicatario dovrà inviare al comune una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria soggetta ad una sanzione di euro 1000,00 per ogni abuso, alla quale sono da aggiungere i diritti di segreteria, le marche da bollo, le spese tecniche per la richiesta in sanatoria con la stesura degli elaborati grafici, le verifiche per il rilascio dei certificati di conformità degli impianti, la richiesta di agibilità delle varie unità, la regolarizzazione del

mancato rilascio del certificato di rispondenza alle norme sismiche e il rilascio del certificato di prevenzione incendi.

L'importo presunto complessivamente fra spese tecniche, diritti e marche da bollo e quant'altro necessario per la presentazione delle varie pratiche, per rendere legittimo urbanisticamente l'immobile ammonta approssimativamente a euro 10.200,00.

| QUADRO RIASSUNTIVO | |
|---|---------------------|
| ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA | |
| DEMOLIZIONE DEL MAGAZZINO ABUSIVO | € 5.000,00 |
| RIPRISTINO DEL LOCALE ESPOSITIVO IN MAGAZZINO | € 95.000,00 |
| SANZIONE PER SCIA IN SANATORIA PER DIFFORMITA' PUNTO f) | € 1.000,00 |
| SANZIONE PER SCIA IN SANATORIA PER DIFFORMITA' PUNTO g) | € 1.000,00 |
| SANZIONE PER SCIA IN SANATORIA PER DIFFORMITA' PUNTO h) | € 1.000,00 |
| SANZIONE PER SCIA IN SANATORIA PER DIFFORMITA' PUNTO i) | € 1.000,00 |
| SANZIONE PER SCIA IN SANATORIA PER DIFFORMITA' PUNTO j) | € 1.000,00 |
| SANZIONE PER SCIA IN SANATORIA PER DIFFORMITA' PUNTO k) | € 1.000,00 |
| PRATICA EDILIZIA, CERTIFICATI, DIRITTI, MARCHE, ECC. | € 10.200,00 |
| VARIAZIONE CATASTALE | € 3.800,00 |
| ARROTONDAMENTO | € - |
| TOTALE | € 120.000,00 |

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d' indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

1.9.0. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.

Il sottoscritto non ha esperito l'indagine dello stato locativo perché svolta dal curatore fallimentare. Al momento della valutazione immobile era libero.

1.10.0. DIVISIBILITA'.

Vista la tipologia e consistenza dell'immobile, lo stesso non si presta a eventuali altre suddivisioni.

1.11.0. VALUTAZIONE IMMOBILE.

1.11.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.

L'immobile sarà stimato per mezzo di procedimenti di natura analitica, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle compravendite di beni analoghi. L'attribuzione del valore di mercato, esposto nella

presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di Altivole zona in cui essi si trovano.

1.11.2. STIMA DEL VALORE VENALE

Qui di seguito mi appresto a eseguire il calcolo del valore di mercato del bene:

L'immobile oggetto di stima è classificato come Immobile produttivo sito in Altivole in via Via Schiavonesca, n. 81/2, 81/2/A, 81/2/C e 81/2/D con destinazione produttiva.



Descrizione catastale Sezione C, Foglio N° 8, Mappale N° 483 sub 14-15-16-17

Descrizione generale dell'immobile

Consistenza superficiaria

Tipo di consistenza Cdivi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente

nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'areae utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione capitolo 19 punto 4.2, a pag. 260 s'intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;

- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

Mentre nella determinazione della superficie principale (S1) la SEL non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Riassunto consistenza

Metodo di misura Rilievo sul campo accurato

| Caratteristica | Acronimo | Sup. Misurata m² | Indice | Sup. Commerciale m² |
|---|-----------------|------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Superficie principale | S1 | 1629,74 | 1 | 1629,74 |
| Superficie uffici | SUF | 758,21 | 1,50 | 1137,32 |
| Superficie magazzini | SUM | 1382,42 | 0,50 | 691,21 |
| Superficie servizi | SUS | 49,40 | 0,15 | 7,41 |
| Superficie lotto | SUL | 6618,00 | 0,10 | 661,80 |
| Totale Superficie Produttiva m² | | 10437,77 | m² | 4127,48 |

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

Immobile produttivo in Via Schiavonesca n. 81/2, 81/2/A, 81/2/C e 81/2/D - 31030 - ALTIVOLE (TV)

Caratteristiche Superficiali

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercant |
|-----------------------|----------|----------|-----------------|----------------|
| Superficie principale | S1 | 1629,74 | m ² | 1 |
| Superficie uffici | SUF | 758,21 | m ² | 1,50 |
| Superficie magazzini | SUM | 1382,42 | m ² | 0,50 |
| Superficie servizi | SUS | 49,40 | m ² | 0,15 |
| Superficie lotto | SUL | 6618,00 | m ² | 0,10 |

Lotto edificabile - edificato

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Qualità |
|------------------------------------|----------|----------|-----------------------------------|--------------|
| Destinazione urbanistica | DUR | D | | Descrittive |
| Altitudine sul livello del mare | ALT | 77,00 | m s.l.m. | Descrittive |
| Vincolo idrogeologico | VTI | 0 | 0=assente | Qualitative |
| | | | 1=presente | |
| Indice di fabbricabilità | 0,5 | mq/mq | | Quantitative |
| Distanza dai confini di proprietà | DCP | 5,00 | m ³ | Descrittive |
| Distanza dalle strade | DS | 7,50 | m | Descrittive |
| Classe acustica della zona | CLU | 6 | | Qualitative |
| 1=area-protetta | | | 2=area-residenziale | |
| 3=area-mista | | | 4=area-intensa-attività | |
| 5=aree-prevalentemente-industriali | | | 6=aree-esclusivamente-industriali | |

Caratteristiche Locazionali

| Caratteristica | Quantità | Unità di Misura |
|---|-----------------|-----------------------------------|
| Morfologia della zona | 3 | 1=montagna 2=collina 3=pianura |
| Zona urbanizzata | 1 | 0=no 1=sì |
| Rete elettrica | 1 | 0=assente 1=presente |
| Rete telefonica | 1 | 0=assente 1=presente |
| Rete gas | 0 | 0=assente 1=presente |
| Rete fognante | 0 | 0=assente 1=presente |
| Prossimità a strade di grande comunicazione | 1 | 0=assenti 1=presenti |
| Parcheggi pubblici | 0 | 0=assente 1=presente |
| Parcheggi privati | 1 | 0=assenti 1=presenti |
| Asili nido e materne | 1 | 0=assenti 1=presenti |
| Scuole elementari | 1 | 0=assenti 1=presenti |
| Scuole medie | 1 | 0=assenti 1=presenti |
| Scuole superiori di secondo grado | 0 | 0=assente 1=presente |
| Strutture amministrative (uffici pubblici) | 1 | 0=assenti 1=presenti |
| Farmacia | 1 | 0=assente 1=presente |
| Trasporti pubblici linee principali | 1 | 0=assenti 1=presenti |
| Attività commerciali | 1 | 0=assenti 1=presenti |
| Strutture sportive | 0 | 0=assenti 1=presenti |
| Strutture ricreative | 0 | 0=assenti 1=presenti |
| Destinazione prevalente piano terra | | Attività Produttiva |

Caratteristiche Posizionali Edificio

| Caratteristica | Quantità | Unità di Misura |
|--------------------------------------|-----------------|--|
| Stato del fabbricato | 5 | 0=da-demolire 1=in-ristrutturazione 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito |
| Stato manutenzione del fabbricato | 2 | 1=min 2=med 3=max |
| Epoca di costruzione | 1997-2007 | anno/i |
| Numero di piani fuori terra | 1 | n. |
| Numero di piani interrati | 1 | n. |
| Numero di vani scala | 1 | n. |
| Numero di ascensori e/o montacarichi | 0 | n. |
| Numero di cortili | 1 | n. |
| Numero di unità immobiliari | 4 | n. |
| Numero di laboratori | 0 | n. |
| Numero di appartamenti | 1 | n. |
| Numero di box o garage | 0 | n. |
| Numero di uffici | 1 | n. |
| Numero di magazzini o depositi | 2 | n. |
| Androne | 0 | 0=assente 1=presente |
| Fabbricato antisismico | 1 | 0=no 1=sì |
| Accessibilità del fabbricato | 2 | 0=nulla 1=min 2=med 3=max |

Caratteristiche Posizionali Unità

| Caratteristica | Quantità Unità di Misura | |
|--|---------------------------------|-----------------------------|
| Quota condominiale | 1000,00 | millesimi |
| Altezza interna prevalente | 5,00 | m |
| Vani totali | 56 | n. |
| Vani utili | 1 | n. |
| Vani accessori | 55 | n. |
| Numero di servizi | 9 | n. |
| Stato di manutenzione dell'unità immobiliare | 2 | 1=min 2=med 3=max |
| Livello Piano | T-S1 | n. |
| Panoramicità dell'unità immobiliare | 2 | 1=min 2=med 3=max |
| Luminosità | 2 | 1=min 2=med 3=max |
| Numero di affacci | 4 | n. |
| Impiantistica dell'unità immobiliare | 2 | 0=assente 1=min 2=med 3=max |

Caratteristiche Economiche

| Caratteristica | Quantità Unità di Misura |
|---|---------------------------------|
| Stato locativo | 5 |
| 0=occ. senza titolo 1=occ. comodato d'uso 2=occ. richiedente 3= occ. proprietario | |
| 4=locato 5=libero | |

SEGMENTO DI MERCATO

Denominazione

Classificazione **Immobile produttivo**
 Destinazione **Industriale-Commerciale**

Localizzazione/Ubicazione

Comune **Altivole** Provincia **TV**
 Zona Posizione **Semiperiferica**

Tipologia immobiliare

Tipologia **Fabbricato urbano** Categoria **Usato**
 Proprietà **Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)**

Dimensione unità **Media**

| Indice Superficiario | Rapporto | Indice tipologico | (%) |
|------------------------|----------------|------------------------|---------------|
| Sup. commerciale (SUP) | SUP/SUP | 4127,48/4127,48 | 100,00 |
| Superficie principale | S1/SUP | 1629,74/4127,48 | 39,49 |
| Superficie uffici | SUF/SUP | 758,21/4127,48 | 18,37 |
| Superficie magazzini | SUM/SUP | 1382,42/4127,48 | 33,49 |
| Superficie servizi | SUS/SUP | 49,40/4127,48 | 1,20 |
| Superficie lotto | SUL/SUP | 6618,00/4127,48 | 160,34 |

Mercato

Lato domanda **Imprenditore** Motivazione **Investimento**
 Lato offerta **Amministrazione pubblica** Motivazione **Liquidazione**

Prezzo

| | | | |
|-------------------|----------------------------------|-----------|-------------|
| Regime di mercato | Concorrenza monopolistica | | |
| Fase di mercato | Fase stagnante | Filtering | Down |

Rapporti mercantili

| Rapporti superficiali | Acronimo | Indice merc. |
|--|-----------------|------------------------------|
| Superficie principale | i(S1) | 1,00 |
| Superficie uffici | i(SUF) | 1,50 |
| Superficie magazzini | i(SUM) | 0,50 |
| Superficie servizi | i(SUS) | 0,15 |
| Superficie lotto | i(SUL) | 0,10 |
| Prezzo unitario terreni edificabili [pu] | | 80,00 €/m² |
| Rapporto area edificata/edificabile [r] | | 1/2 |
| Prezzo unitario terreni edificati [pu] / [r] | | 40,00 €/m² |
| Rapporto compl. del terreno edificato [c] | | 0,20 |

NOTA

La presente scheda di segmento di mercato è redatta secondo il procedimento induttivo per il quale la classificazione avviene per aggregazione di dati immobiliari simili. È un procedimento empirico che si applica quando si dispone di pochi dati immobiliari ed implica la conoscenza a priori del mercato. Partendo dall'immobile in esame, si costruisce il segmento di mercato con altri immobili simili anche non spazialmente contigui.

DUE DILIGENCE

IMMOBILE PRODUTTIVO

Via Schiavonesca, n. 81/2, 81/2/A, 81/2/C e 81/2/D - 31030 - ALTIVOLE (TV)

| Data | Due Diligence / Analisi di conformità | Conformità | Costo ripristino (€) |
|---|---|-------------------|-----------------------------|
| 18/03/2016 | Verifica stato di possesso del bene | Conforme | 0,00 |
| 21/03/2016 | Verifica della conformità catastale | Non Conforme | 3800,00 |
| 05/04/2016 | Rilievo metrico delle consistenze superficiali | Conforme | 0,00 |
| 11/04/2016 | Verifica dell'esistenza dichiarazione agibilità | Non Conforme | 3.700,00 |
| 16/04/2016 | Verifica della conformità urbanistica | Non Conforme | 12500,00 |
| 18/04/2016 | Verifica della conformità manutentiva | Non Conforme | Già nella stima |
| 22/04/2016 | Analisi della commerciabilità del bene | Non Conforme | 100.000,00 |
| Totale costi ripristino Non conformità | | | € 120.000,00 |

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come IMMOBILE PRODUTTIVO, sito in Altivole in via Via Schiavonesca, n. 81/2, 81/2/A, 81/2/C e 81/2/D, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato della piena proprietà = [Stima a Costo]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi. **La data di stima è venerdì 22/04/2016.**

| Procedimento | Descrizione |
|---------------|--|
| Stima a Costo | <p>Valore determinato mediante il procedimento del Cost Approach.</p> <p>Cost Approach</p> <p>Il cost approach (o metodo dei costi) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. È detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato (depreciated replacement cost). Le condizioni di applicazione del procedimento riguardano le stime del valore dell'area nel suo uso corrente e del costo lordo di sostituzione (o riproduzione, o ricostruzione) dell'opera o della costruzione sovrastante, che presenta la stessa utilità funzionale e lo stato di uso di quella esistente, diminuito di un'aliquota che considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza e il livello di funzionalità ottimale alla data di stima. Il costo di riproduzione deprezzato è considerato un procedimento di stima accettabile in contabilità per giungere ad un sostituto del valore di mercato per gli immobili ubicati in mercati specializzati e limitati, per i quali non si dispone di dati di confronto. Il cost approach trova applicazione in modo autonomo nella stima del costo di costruzione e dei costi delle opere e degli interventi in edilizia. Il cost approach è impiegato inoltre per stimare il prezzo marginale delle caratteristiche immobiliari che, considerate a se stanti, presentano un deprezzamento.</p> |

ASSUNZIONI PER LA VALUTAZIONE

a) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA

Si sono rilevati i dati immobiliari di due terreni compravenduti in zona, comparabili per destinazione urbanistica.

Vista la diminuzione dei prezzi avvenuta dal momento della vendita dei beni precedenti si è aggiornato il valore alla data odierna dell'area oggetto di stima con il metodo del market comparison approach (MCA) che forma un procedimento integrato di stima pluriparametrico del prezzo di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme d'immobili simili, contrattati di prezzo noti. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. Il MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato. Il procedimento si impiega nella stima del valore di mercato di singoli immobili.

b) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL FABBRICATO

Metodo dei costi (cost approach):

- Per il calcolo della percentuale di deprezzamento fisico di cui sopra si fissa la vita probabile dell'immobile in anni 60.
- Il periodo di ammortamento preso in considerazione per il capannone originario è fissato in anni 19, cioè dal 1977 , momento dell'agibilità, ad oggi, per l'ampliamento è fissato in anni 9, cioè dal 2007, momento dell'agibilità, ad oggi .
- Il **deprezzamento fisico (Dfi)**, è determinato con la formula fissata dall'UEEC

(Unione Europea Esperti Contabili). $D1 = (A+20)^2 : 140 - 2,86$ Dove:

A = percentuale di vita dell'edificio rispetto alla sua vita probabile $A = 100 \times t1 : t2$;

t2 = vita probabile dell'edificio, assunta in anni 60;

t1 = anni di vita immobile assunta in anni 19, dal 1977, anno dell'agibilità, ad oggi per quello originario e in anni 9, dal 2007, anno dell'agibilità, ad oggi per l'ampliamento;

Gli impianti, gli equipaggiamenti e gli attrezzi impiegati nella produzione sono sottoposti a un processo di deprezzamento, ossia a un processo di progressiva perdita del loro intrinseco valore economico, inteso in termini reali.

Per gli impianti che presentano una curva di deprezzamento con la concavità rivolta verso l'alto, la curva teorica può essere approssimata con l'impiego di quote di ammortamento decrescenti, indicato come metodo della somma degli anni, per il

quale il valore deprezzato è pari a: $C_t = C^* \frac{2 \times (n - t + 1)}{n(n + 1)}$

C = costo iniziale dell'impianto; $[1 - \sum_{t=1}^n \frac{2 \times (n - t + 1)}{n(n + 1)}]$

n = vita economica dell'impianto (anni), assunta in anni 20;

s = anno di vita dell'impianto ipotizzato in 9 anni, cioè che siano stati rifatti nel 2007.

- Il deperimento (**Dfu**) imputabile alla **obsolescenza funzionale** è dovuto ai seguenti adeguamenti dall'eseguito allo standard attuale:
 - Rifacimento pavimenti nel locale espositivo;

Il deperimento è determinato imputando i costi che si riferiscono alla realizzazione delle opere di adeguamento sopra elencate.
- Indicazioni date da imprese dedite alla costruzione di capannoni industriali nell'area trevigiana (BASSO Antonio S.P.A., Beton Piave s.r.l. e Costruzioni Generali Basso Cav. Angelo S.p.A.), per superfici coperte di circa mq. 1.500,00, fondazioni, strutture in c.a.p.p., pilastrature a maglie 6x18.50, altezza sotto trave ml. 5.00, tamponamenti

esterni sp. cm 30, coperture in c.a.p. a shed coibentate con cm. 16 di isolamento, pavimento in c.a. . cm. 20 armato con doppia rete, predisposizione all'impianto fotovoltaico in copertura, serramenti a taglio termico, impianto elettrico (esclusa F.M.) si attestano tra €/mq. 270,00 ed €/mq. 330,00.

- Pertanto, tenuto conto delle tecniche costruttive adottate, delle finiture e degli impianti tecnologici fissi esistenti, si ritiene di assumere quale costo di costruzione per fabbricati a nuovo i seguenti valori:

per Area produttiva € 300,00 al mq;

per Area direzionale € 500,00 al mq;

VALUTAZIONE AREA

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Terreno edificabile sito in ALTIVOLE (TV) - Caselle, Via Schiavonesca, n. 81/2, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è martedì 19/04/2016.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Terreno edificabile Via Schiavonesca, n. 81/2 - 31030 - ALTIVOLE (TV)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza Superficie Lotto

Per superficie del lotto si intende la superficie misurata in piano del lotto di terra oggetto di valutazione ovvero su cui insiste l'immobile costruito.

Riassunto consistenza**Metodo di misura** Misure da estratto di mappa catastale

| Caratteristica | Acronimo | Sup. Misurata m² | Indice | Sup. Commerciale m² |
|-----------------------|-----------------|------------------------------------|---------------|---------------------------------------|
| Superficie principale | S1 | 6618,00 | 1,00 | 6618,00 |

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI**LOTTO 01-Terreno edificabile Via Schiavonesca, n. 81/2 - 31030 - ALTIVOLE (TV)****Superficiarie**

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile |
|------------------------|-----------------|-----------------|------------------------|--------------------------|
| Superficie principale | S1 | 6618,0 | m ² | 1,00 |
| Superficie commerciale | SUP | 6618,0 | m ² | - |

Compravendita - Valutazione

| Caratteristica | Acronimo | Quantità | Unità di Misura | Indice mercantile |
|-----------------------|-----------------|-----------------|------------------------|--------------------------|
| Data | DAT | 19/04/2016 | giorno/mese/anno | -0,076 |

SEGMENTO DI MERCATO**LOTTO 01-Terreno edificabile Via Schiavonesca, n. 81/2 - 31030 - ALTIVOLE (TV)****Denominazione****Classificazione** Terreno edificabile**Destinazione** Produttiva

Localizzazione/Ubicazione

| | | | |
|---------------|----------|------------------|----|
| Comune | ALTIVOLE | Provincia | TV |
|---------------|----------|------------------|----|

| | |
|----------------------------|---------|
| Località/Fraz./Zona | Caselle |
|----------------------------|---------|

Rapporti mercantili

| | | |
|------------------------------|-----------------|---------------------|
| Rapporti superficiali | Acronimo | Indice merc. |
|------------------------------|-----------------|---------------------|

| | | |
|-----------------------|-------|------|
| Superficie principale | i(S1) | 1,00 |
|-----------------------|-------|------|

Rapporti strumentali

Prezzo unitario terreni edificabili [pu] 80

Rapporto area edificata/edificabile [r] 0,50

Rapporti di posizione

| | |
|---|------|
| Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma] | 1,00 |
|---|------|

| | |
|--|------|
| Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e) | 1,00 |
|--|------|

| | |
|--|------|
| Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c) | 1,00 |
|--|------|

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'area, classificata come Terreno edificabile sito in ALTIVOLE (TV) - Caselle, Via SCHIAVONESCA, 81/2, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è martedì 19/04/2016.

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

Terreno edificabile - CAERANO DI SAN MARCO (TV) - Comparabile A

| | |
|-------------------------------------|-------------------------|
| Tipo di dato | Compravendita |
| Superficie commerciale (SUP) | 4.811,00 m ² |
| Data | 20/12/2011 |
| Prezzo | 515.000,00 € |

Terreno edificabile - CAERANO DI SAN MARCO (TV) - Comparabile B

| | |
|-------------------------------------|-------------------------|
| Tipo di dato | Compravendita |
| Superficie commerciale (SUP) | 3.900,00 m ² |
| Data | 11/02/2009 |
| Prezzo | 522.632,68 € |

MARKET COMPARISON APPROACH

Determinazione della variabile Valore mediante il procedimento MCA.

Caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m²;

Tabella dati

| Caratteristica | Comparabile A | Comparabile B | Subject |
|---|---------------|---------------|------------|
| Prezzo totale (PRZ) € | 515.000,00 | 522.632,68 | - |
| Data (DAT) giorno/mese/anno | 20/12/2011 | 11/02/2009 | 19/04/2016 |
| Superficie principale (S1) m ² | 4.811,0 | 3.900,0 | 6618,0 |

Analisi prezzi marginali

Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficarie

Informazioni mercantili relative al segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima:

Prezzo unitario terreni edificabili [pu] = 80 €/m² Rapporto area edificata/edificabile [r] = 0,50

Prezzo unitario terreni edificati [p] = [pu]*[r] = 80,00 * 0,50 = 40,00 €/m²

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma] = 1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficarie si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici. La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX]

Prezzo medio massimo della superficie principale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile. $p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$

$p_A(S1) = 515.000,00 * 1,00 / 4.811,00 = 107,05 \text{ €/m}^2$

$p_B(S1) = 522.632,68 * 1,00 / 3.900,00 = 134,01 \text{ €/m}^2$

Prezzo medio minimo Superficie principale = 107,05 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 134,01 €/m²

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il saggio di variazione mensile è derivato dall'analisi dal saggio di variazione annuale.

$[i(\text{DAT})] = -0,076$ saggio di variazione annuale dei prezzi.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{DAT}) = 515.000,00 * (-0,076) / 12 = 3.261,67 \text{ €/mese}$$

$$p_B (\text{DAT}) = 522.632,68 * (-0,076) / 12 = 3.310,01 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

Il prezzo marginale della superficie principale è dato dal prodotto del Prezzo Medio

Minimo [PMM] dei comparabili per il rapporto mercantile della caratteristica i(S1).

$[i(\text{S1})] = 1,00$ rapporto mercantile Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{S1}) = 107,05 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{S1}) = 107,05 \text{ €/m}^2$$

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

| Caratteristiche | Comparabile A | Comparabile B |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Data (DAT) €/mese | 3.261,67 | 3.310,01 |
| Superficie principale (S1) | 107,05 | 107,05 |

TABELLA DI VALUTAZIONE

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, ...).

| Caratteristica | Comparabile A | | Comparabile B | |
|---|---------------|-------------------|---------------|-------------------|
| | Differenza | Aggiustamento | Differenza | Aggiustamento |
| Prezzo totale (PRZ) | | 515.000,00 | | 522.632,68 |
| Data (DAT) | (0-52) | -169.606,84 | (0-86) | -284.660,86 |
| Superficie principale (S1)(6.618-4.811) | | 193.432,76 | (6.618-3.900) | 290.951,99 |
| Prezzo corretto | | 538.825,92 | | 528.923,81 |

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a:

$$d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} = [(538.825,92 - 528.923,81) * 100] / 528.923,81 = 1,87\% < 5\%.$$

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti

hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(538.825,92+528.923,81)/2= € 533.874,86$ pari ad €/mq 80,67, che sono arrotondati ad €/mq 80,00 (euro/mq ottanta/00).

Una porzione dell'area della superficie di m² 136 è il sedime del sub 10, questa è esclusa dalla valutazione, inoltre considerando che l'area è censita come bene comune censibile, pertanto non di esclusiva disponibilità dell'immobile oggetto di valutazione e gravata da servitù di passaggio a favore del sub 10 si assume un deprezzamento del valore del 10%. Si precisa che nell'atto di compravendita stipulato in data 12 settembre 2007 con repertorio n° 26.814 e raccolta n° 6987 del dottor Giuseppe Sicari era precisato espressamente l'esclusione di qualsiasi diritto sulla particella 483 sub 9 (ora sub 11 e 12), anche se distinta in catasto fabbricati in partita A, bene comune non censibile ai subalterni 7 (ora sub 14-15-16-17) e 8 (ora sub 10), in quanto area scoperta esclusiva di pertinenza alla particella 483 sub 7 (ora sub 14-15-16-17).

| VALORE DELL'AREA | | | | | |
|-----------------------|----|----------|---|---------|--------------|
| VALORE AREA EDIFICATA | Mq | 6.482,00 | X | € 72,00 | € 466.704,00 |

VALUTAZIONE FABBRICATO

Il Valore di mercato del fabbricato, classificato come immobile produttivo sito in ALTIVOLE (TV) - Caselle, Via Schiavonesca, n. 81/2, avviene mediante il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

Si è determinato costo di ricostruzione a nuovo del fabbricato originario e dell'ampliamento al netto degli Onorari professionali, Spese generali e amministrative, Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della costruzione e Utile sui costi diretti e indiretti della costruzione e oneri finanziari.

Il capannone originario ha un costo di ricostruzione:

Industria

Localizzazione opera

Provincia

Comune

Nota metodologica

Selezione dei parametri edilizi

1. Classe dimensionale

Una campata (fino a 500 mq)

Due campate (da 500 a 2.000 mq)

Più di due campate (da 2.000 a 5.000 mq)

3. Copertura

Piana

Duo falda

Shed

5. Rendimento energetico

Basso

Medio

Alto

Massimo

7. Luce trasversale

Fino a 15 m

Da 16 a 20 m

Da 21 a 55 m

8. Accessibilità cantiere

Normale

Penalizzante

Molto penalizzante

2. Struttura

Prefabbricata CA

Struttura metallica

4. Tamponamenti esterni

Blocchi CLS

Pannelli prefabbricati CLS

Pannelli metallici

6. Altezza pilastri

Fino a 7 m

Da 8 a 10 m

Da 11 a 15 m

8. Predisposizione carropona

100% struttura

70% struttura

40% struttura

Non predisposto

Voci di costo aggiuntive ?

| | | | | |
|--------|----------------------|----------------------|---|--|
| Voce 1 | <input type="text"/> | <input type="text"/> | € | <input type="text" value="- seleziona -"/> |
| Voce 2 | <input type="text"/> | <input type="text"/> | € | <input type="text" value="- seleziona -"/> |
| Voce 3 | <input type="text"/> | <input type="text"/> | € | <input type="text" value="- seleziona -"/> |

Costo aggiuntivo totale: 0,00 €

Inserimento delle caratteristiche costruttive

Superficie totale lorda ?

| | | |
|--------------------------------------|----------------------------------|----|
| Superficie destinata alla produzione | <input type="text" value="893"/> | mq |
| UMC | <input type="text" value="227"/> | mq |
| Numero piani ufficio | <input type="text" value="1"/> | mq |

Superficie totale: 1.120,00
Superficie parametrica: 1.374,60

Calcolo del costo di costruzione standard (€)

| | | |
|-----------------------|------------|------|
| Costo al metro quadro | 447,19 | €/mq |
| Costo complessivo | 480.546,53 | € |

Mentre l'ampliamento ha un costo di ricostruzione

Industria

Localizzazione opera

Provincia

Comune

Nota metodologica

Selezione dei parametri edilizi

1. Classe dimensionale

Una campata (fino a 500 mq)

Due campate (da 500 a 2.000 mq)

Più di due campate (da 2.000 a 5.000 mq)

3. Copertura

Piana

Due falde

Shed

5. Rendimento energetico

Basso

Medio

Alto

Massimo

7. Luce trasversale

Fino a 15 m

Da 16 a 20 m

Da 21 a 55 m

9. Accessibilità cantiere

Normale

Penalizzante

Molto penalizzante

2. Struttura

Prefabbricata CA

Struttura metallica

4. Tamponamenti esterni

Blocchi CLS

Pannelli prefabbricati CLS

Pannelli metallici

6. Altezza pilastri

Fino a 7 m

Da 8 a 10 m

Da 11 a 15 m

8. Predisposizione carroponte

100% struttura

70% struttura

40% struttura

Non predisposto

Voci di costo aggiuntive ?

| | | | |
|--------|----------------------|---|--|
| Voce 1 | <input type="text"/> | € | <input type="text" value="- seleziona -"/> |
| Voce 2 | <input type="text"/> | € | <input type="text" value="- seleziona -"/> |
| Voce 3 | <input type="text"/> | € | <input type="text" value="- seleziona -"/> |

Costo aggiuntivo totale 0,00 €

Inserimento delle caratteristiche costruttive

| | |
|---|--------------------------------------|
| Superficie totale lorda ? | |
| Superficie destinata alla produzione | <input type="text" value="2168"/> mq |
| Uffici | <input type="text" value="532"/> mq |
| Numero piani ufficio | <input type="text" value="1"/> mq |
| Superficie totale 2.700,00 | |
| Superficie parametrica 2.683,96 | |

Calcolo del costo di costruzione standard (€)

| | |
|-----------------------|--------------|
| Costo al metro quadro | 380,01 €/mq |
| Costo complessivo | 985.655,02 € |

Viene rappresentato il costo complessivo del fabbricato compresi degli Onorari professionali, Spese generali e amministrative, Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della costruzione e Utile sui costi diretti e indiretti della costruzione e oneri finanziari.

| COSTO DI RIPRODUZIONE DEL FABBRICATO ORIGINARIO | | | | | | |
|--|-------------------------------------|------------------|-----------------|--------------------|-------------------|-----------|
| Costi diretti e indiretti di costruzione del fabbricato (CC) | Tasso o aliquota% | Prezzo Unitario | Unità di misura | Quantità | Costo € | |
| Costi di costruzione fabbricato | | | | | 480.540,53 | |
| Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria OUPS | | 13,32 | mq | 1.120 | 14.918,40 | |
| Oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione OUCC | | | | | 0,00 | |
| Oneri Onorari professionali OP = op% x (COB+CCC+CCU+CCI+CSE+CCR+CAC) | 7% | | € | 480.540,53 | 33.637,84 | |
| Spese generali e amministr. SG = 2% x (COB+CCC+CCU+CCI+CSE+CCR+CAC+OU) | 2% | | € | 495.458,93 | 9.909,18 | |
| Spese di commercializzazione SC = 2% x VM (Valore di mercato) | 2% | | | 0,00 | 0,00 | |
| Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti (CC) | | | | | 539.005,95 | |
| Oneri finanziari (OF) | Costi € | Tasso r % | tempi (mesi) | Quota di debito d% | Oneri finanziari | |
| Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della costruzione | OFC = d CC [(1+r) ⁿ - 1] | 539.006 | 3,50% | 6 | 50,00% | 4.675,74 |
| Oneri finanziari (OF) | | | | | 4.675,74 | |
| Utile del promotore (UP) | Costi € | Oneri finanziari | Costi tot. € | Aliquota p% | Utile € | |
| Utile sui costi diretti e indiretti della costruzione e oneri finanziari | UPC = p (CC + OFC) | 539.006 | 4.676 | 543.681,69 | 5,50% | 29.902,49 |
| Utile del promotore (UP) | | | | | 29.902,49 | |
| Valore di riproduzione a nuovo (VRN) = (CA)+(CC)+(OF)+UP | | | | | 573.584,18 | |

| COSTO DI RIPRODUZIONE DELL'AMPLIAMENTO | | | | | | |
|--|-------------------------------------|------------------|-----------------|--------------------|---------------------|-----------|
| Costi diretti e indiretti di costruzione del fabbricato (CC) | Tasso o aliquota% | Prezzo Unitario | Unità di misura | Quantità | Costo € | |
| Costi di costruzione fabbricato | | | | | 985.605,02 | |
| Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria OUPS | | 13,32 | mq | 2.700 | 35.964,00 | |
| Oneri di urbanizzazione sul costo di costruzione OUCC | | | | | 0,00 | |
| Oneri Onorari professionali OP = op% x (COB+CCC+CCU+CCI+CSE+CCR+CAC) | 7% | | € | 985.605,02 | 68.992,35 | |
| Spese generali e amministr. SG = 2% x (COB+CCC+CCU+CCI+CSE+CCR+CAC+OU) | 2% | | € | 1.021.569,02 | 20.431,38 | |
| Spese di commercializzazione SC = 2% x VM (Valore di mercato) | 2% | | | 0,00 | 0,00 | |
| Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti (CC) | | | | | 1.110.992,75 | |
| Oneri finanziari (OF) | Costi € | Tasso r % | tempi (mesi) | Quota di debito d% | Oneri finanziari | |
| Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti della costruzione | OFC = d CC [(1+r) ⁿ - 1] | 1.110.993 | 3,50% | 6 | 50,00% | 9.637,58 |
| Oneri finanziari (OF) | | | | | 9.637,58 | |
| Utile del promotore (UP) | Costi € | Oneri finanziari | Costi tot. € | Aliquota p% | Utile € | |
| Utile sui costi diretti e indiretti della costruzione e oneri finanziari | UPC = p (CC + OFC) | 1.110.993 | 9.638 | 1.120.630,33 | 5,50% | 61.634,67 |
| Utile del promotore (UP) | | | | | 61.634,67 | |
| Valore di riproduzione a nuovo (VRN) = (CA)+(CC)+(OF)+UP | | | | | 1.182.265,00 | |

Il costo di riproduzione a nuovo dell'intero fabbricato oggetto di valutazione è determinato in € 1.775.849,18 che viene arrotondato alla somma di € 1.775.000,00 (diconsi euro unmilionesettecentosettantacinquemila/00).

Il costo di ricostruzione deprezzato in funzione della vetustà del fabbricato è il seguente

| COSTO DEPREZZATO DEL FABBRICATO ORIGINARIO | | | | | | |
|---|---------------------|----------------|---------|------|---------------------|---------------------|
| PARTE | COSTO A NUOVO | INCIDENZA | ETUSTA' | VITA | DEPREZZAMENTO | CRD |
| Edilizia | € 291.380,76 | 50,80% | 19 | 30 | € 136.200,62 | € 155.180,14 |
| Strutture | € 207.809,55 | 36,23% | 19 | 60 | € 33.680,65 | € 174.128,90 |
| Impianti elettrici | € 23.172,80 | 4,04% | 9 | 20 | € 15.889,92 | € 7.282,88 |
| Altri impianti | € 51.221,07 | 8,93% | 19 | 20 | € 50.977,16 | € 243,91 |
| TOTALE | € 573.584,18 | 100,00% | | | € 236.748,35 | € 336.835,83 |

| COSTO DEPREZZATO DELL'AMPLIAMENTO | | | | | | |
|--|-----------------------|-----------|---------|------|---------------------|---------------------|
| PARTE | COSTO A NUOVO | INCIDENZA | ETUSTA' | VITA | DEPREZZAMENTO | CRD |
| Edilizia | € 600.590,62 | 50,80% | 9 | 30 | € 90.071,43 | € 510.519,19 |
| Strutture | € 428.334,61 | 36,23% | 9 | 60 | € 25.228,91 | € 403.105,70 |
| Impianti elettrici | € 47.763,51 | 4,04% | 9 | 20 | € 32.752,12 | € 15.011,39 |
| Altri impianti | € 105.576,26 | 8,93% | 9 | 20 | € 72.395,15 | € 33.181,11 |
| TOTALE | € 1.182.265,00 | | | | € 220.447,61 | € 961.817,39 |

| COSTO DEPREZZATO COMPLESSIVO | | | | |
|-------------------------------------|-----------------------|--|---------------------|-----------------------|
| PARTE | COSTO A NUOVO | | DEPREZZAMENTO | CRD |
| ORIGINARIO | € 573.584,18 | | € 236.748,35 | € 336.835,83 |
| AMPLIAMENTO | € 1.182.265,00 | | € 220.447,61 | € 961.817,39 |
| TOTALE | € 1.755.849,18 | | € 457.195,96 | € 1.298.653,22 |

Il costo di ricostruzione deprezzato del fabbricato oggetto di valutazione è determinato in euro 1.298.635,22 che si arrotonda ad € 1.298.000,00.

| VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL COST APPROACH | | |
|--|-----------------------------------|-----------------------|
| FABBRICATO | COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO | € 1.298.653,22 |
| AREA | VALORE AREA EDIFICATA | € 466.704,00 |
| VALORE DI MERCATO | | € 1.765.357,22 |

La somma dei due importi sopra determinati porta a stimare un valore di mercato complessivo dell'immobile pari ad € 1.765.357,22.

In conclusione il valore di mercato **alla data di stima del 22/04/2016** dell'intero lotto immobiliare oggetto di valutazione a seguito dell'applicazione del procedimento Stima a Cost Approach **al lordo delle detrazioni per difformità** è pari a **€ 1.765.357,22, che si arrotonda a € 1.765.000,00 (in lettere euro unmilionesettecentosessantacinquemila/00).**

1.11.3. CONCLUSIONI DELLA VALUTAZIONE

| QUADRO RIASSUNTIVO | |
|---|-----------------------|
| VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO | € 1.765.357,22 |
| ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA | € 120.000,00 |
| STATO D'USO E MANUTENZIONE | Già compresi nel V.M. |
| LAVORI MANCANTI | Già compresi nel V.M. |
| STATO DI POSSESSO | |
| VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI | € - |
| SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DEL BIENNIO | € - |
| ARROTONDAMENTO | € 357,22 |
| TOTALE DETRAZIONI | € 120.357,22 |
| VALORE RESIDUO | € 1.645.000,00 |

CONCLUSIONI

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le sopraccitate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile.

Alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le detrazioni sopraindicate.

La sommatoria delle detrazioni ammonta ad euro 120.357,22.

Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in detrazione con la riduzione di € 120.357,22.

In ragione delle correzioni operate il valore al metro quadrato risulta pari d € 398,55.

Pertanto si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni caratteristica, abbia alla data di stima del 22/04/2016 il più probabile valore di mercato arrotondato di € 1.645.000,00 (in lettere Euro unmilionesecentoquarantacinquemila/00).

| QUADRO RIASSUNTIVO | |
|---|-----------------------|
| VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO | € 1.765.357,22 |
| VALORE A BASE D'ASTA | € 1.466.180,43 |
| ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA | € 120.000,00 |
| STATO D'USO E MANUTENZIONE | Già compresi nel V.M. |
| LAVORI MANCANTI | Già compresi nel V.M. |
| STATO DI POSSESSO | |
| VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI | |
| SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DEL BIENNIO | |
| ARROTONDAMENTO | € 180,43 |
| TOTALE DETRAZIONI | € 120.180,43 |
| VALORE RESIDUO DA PORRE COME PREZZO A BASE D'ASTA | € 1.346.000,00 |

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le sopraccitate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile.

Alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le detrazioni sopraindicate.

La sommatoria delle detrazioni ammonta ad euro 120.180,43.

Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in detrazione con la riduzione di € 120.180,43.

In ragione delle correzioni operate il valore al metro quadrato risulta pari d € 326,11.

Pertanto propongo che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni peculiarità, in conformità al punto 3.8 delle Linee Guida, abbia un valore arrotondato da porre quale prezzo a base d'asta di € 1.346.000,00 (in lettere Euro unmilionetrecentoquarantaseimila/00).

1.13.0. PREZZO A BASE D'ASTA

In merito all'incarico conferitomi, eseguite le necessarie operazioni di rilevazione e sulla base delle considerazioni svolte e dei valori unitari stimati nel corso della presente relazione, il sottoscritto ritiene di aver operato con criteri e obiettività nella scelta dei dati tecnico-economici per rispondere al quesito, dichiara quindi che:

LOTTO 1°

Il più plausibile **prezzo da porre a base d'asta, al netto delle detrazioni sopraindicate, dell'immobile composto da un fabbricato produttivo-commerciale con alloggio ed area scoperta:**

Censito all'Agenzia delle Entrate Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), Comune di **Altivole**, Catasto dei Fabbricati, Sezione C, Foglio di Mappa N° 8, Mappale N° 483:

Sub. 14 - Via **Schiavonesca** **piano T** Categoria D/1 - R.C. Euro 7.775,60.

Sub. 15 - Via **Schiavonesca** **piano T** Categoria C/1, Classe 1, m² 248 - R.C. Euro 3.406,96.

Sub. 16 - Via **Schiavonesca** **piano T** Categoria A/3, Classe 1, Vani 1,5 - R.C. Euro 69,72.

Sub. 17 - Via **Schiavonesca** **piano S1** Categoria D/1 - R.C. Euro 4.340,00.

Sub. 11 - Via **Schiavonesca** **piano T** BENE COMUNE CENSIBILE Area Scoperta di MQ. 1666 COMUNE AI SUBB. 10-14-15-16-17.

Sub. 12 - Via **Schiavonesca** **piano T** BENE COMUNE CENSIBILE Area Scoperta di MQ. 2440 COMUNE AI SUBB. 14-15-16-17.

È' uguale a €1.346.000,00 (in lettere Euro unmilionetrecentoquarantaseimila/00) pari ad € 326,11 al metro quadrato.

Allo scopo della presente valutazione il valore calcolato si ritiene valido e conforme agli standard valutativi.

La valutazione è stata eseguita in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Il sottoscritto valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel Rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto è redatto secondo gli International Valuation Standards, il Codice delle Valutazioni IV Edizione edito da TecnoBorsa.

2.0. SCHEDA PER LA PUBBLICITÀ STRAORDINARIA

TRIBUNALE DI TREVISO

FEALLIMENTO N° 58/2016

██████████ S.R.L. SOCIETÀ' A RESPONSABILITÀ LIMITATA

LOTTO 1° SCHEDA PER PUBBLICITÀ

DIRITTO VENDUTO: PROPRIETÀ per l'intero.

UBICAZIONE: Altivole, Via Schiavonesca, n. 81/2, 81/2/A, 81/2/C e 81/2/D.

TIPOLOGIA: fabbricato produttivo-commerciale con alloggio ed area scoperta.

COMPOSIZIONE: L'immobile in oggetto è un fabbricato produttivo ad utilizzo commerciale con uffici compost o dall'aggregazione di più corpi di fabbrica costruiti in diversi periodi, il tutto disposto su un piano fuori terra oltre all'interrato accessibile con una comoda rampa sul lato ovest, mentre ad est è stata realizzata una rampa di carico per il piano terra. Il fabbricato realizzato ha pianta regolare, altezza di circa m 5,00 nella zona produttiva, m 3,00 negli uffici e m 4,00 nel piano interrato, con una superficie coperta d'involuppo di circa m 58,15 x 50,56, occupa ampiamente la parte sud dell'area disponibile, esiste la possibilità di un ulteriore ampliamento di m² 670 circa.

Il piano terra di questo edificio ha una superficie esterna lorda (SEL) di m² 2503 circa, deriva dall'aggregazione di più corpi di fabbrica costruiti a più riprese, il piano interrato ha una SEL di m² 1431,82. La superficie commerciale dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente m² 4127,48.

L'intera superficie si può sommariamente suddividere nelle seguenti aree al piano terra: zona uffici posta a nord con SEL di m² 220,78 circa, zona espositiva ad ovest (uffici-

mostra) con SEL di m² 310,89, capannone di più recente costruzione, adibito parte ad attività commerciale parte a magazzino dove ci sono vari stand espositivi con SEL di m² 1293,26 la porzione originaria di capannone con SEL di m² 336,48, gli uffici ricavati nel capannone originario con SEL di m² 226,54 e l'area destinata a carico e scarico di costruzione più recente con materiali leggeri con SEL di m² 115,07.

Il piano interrato può essere suddiviso nella porzione originaria con SEL di m² 560,34, l'ampliamento eseguito successivamente con SEL di m² 822,08, la zona uffici e servizi realizzata con struttura metallica leggera con SEL di m² 49,40.

Nella descrizione seguente la superficie a cui si fa riferimento è quella interna netta (SIN). Nell'angolo Nord-Est ci sono sei uffici con superficie interna netta (SIN) rispettivamente di m² 16,26 - 22,25 - 34,52 - 8,88 - 13,34 - 12,60, una hall d'entrata di m² 26,40, due disimpegni di m² 6,14 e 25,09, un locale attesa di m² 10,50, ci sono tre servizi rispettivamente di m² 5,11 - 2,40 - 2,43 con i relativi anti di m² 4,78 - 2,01 - 2,00.

Il locale ad uso commerciale ha una SIN di m² 138,97, il locale con destinazione magazzino non presidiato ora occupato da stand espositivi ha una SIN di m² 1107,67.

La zona espositiva (uffici-mostra) posta ad ovest è composta da ingresso con SIN di m² 12,80, attesa di m² 21,04, reception di m² 10,60, sala riunioni di m² 50,22, un disimpegno di m² 26,34, tre locali ad uso esposizione-ufficio rispettivamente di m² 11,94 - 14,33 - 14,14, un locale ad uso mensa-cucina di m² 26,42 con annesso magazzino di m² 4,83 e locale spogliatoio di m² 8,97, due servizi igienici di m² 2,96 e 3,03, antibagno di m² 3,98, ripostiglio di m² 5,52, disimpegno di m² 4,19. Nel capannone originario sono stati ricavati quattro uffici con SIN rispettivamente di m² 56,85 - 17,00 - 16,93 - 32,85, un corridoio di m² 6,84, tre locali ad uso esposizione rispettivamente di m² 179,14 - 21,52 - 57,48, un magazzino di m² 127,99, due wc di m² 1,95 e 1,93 e un ripostiglio di m² 4,34.

Adiacente c'è un'area per il carico e scarico con SIN di m² 113,63.

Al piano terra c'è un monolocale con SIN di m² 15,84 con il bagno m² 5,78.

Al piano interrato ci sono tre magazzini con superficie interna netta (SIN) rispettivamente di m² 524,11 - 484,28 - 293,12, con adiacente un ufficio per le spedizioni di m² 24,64, anti di m² 1,81, wc di m² 3,00. Un anti di m² 6,12 e un wc di m² 4,94 per gli autisti.

Esternamente ci sono delle cabine elettriche con una superficie esterna lorda di m² 19,64.

ACCESSI DA: diretto dalla strada di lottizzazione che raggiunge a nord la comunale via Schiavonesca.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Il fabbricato è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), Comune di Altivole, Catasto dei Fabbricati, Sezione C, Foglio di Mappa N° 8, Mappale N° 483:

Sub. 14 - Via Schiavonesca piano T Categoria D/1 - R.C. Euro 7.775,60.

Sub. 15 - Via Schiavonesca piano T Categoria C/1, Classe 1, m² 248 - R.C. Euro 3.406,96.

Sub. 16 - Via Schiavonesca piano T Categoria A/3, Classe 1, Vani 1,5 - R.C. Euro 69,72.

Sub. 17 - Via Schiavonesca piano S1 Categoria D/1 - R.C. Euro 4.340,00.

Sub. 11 - Via Schiavonesca piano T BENE COMUNE CENSIBILE Area Scoperta di MQ. 1666 COMUNE AI SUBB. 10-14-15-16-17.

Sub. 12 - Via Schiavonesca piano T BENE COMUNE CENSIBILE Area Scoperta di MQ. 2440 COMUNE AI SUBB. 14-15-16-17.

Oltre alla comproprietà su tutte le parti, cose ed impianti comuni dell'intero fabbricato ai sensi dell'articolo 1117 e seguenti del codice civile.

Si evidenzia che il sub 10 non è di proprietà della ditta fallita, per questo motivo il sub 11 è da considerarsi comune ai vari subalterni come descritto in catasto, la cui comunione si estenderebbe anche al sub 12 perché deriva dal sub 9.

Si puntualizza, però, che nell'atto di compravendita stipulato in data 12 settembre 2007 con repertorio n° 26.814 e raccolta n° 6987 del dottor Giuseppe Sicari era precisato espressamente l'esclusione di qualsiasi diritto sulla particella 483 sub 9 (ora sub 11 e 12), anche se distinta in catasto fabbricati in partita A, bene comune non censibile ai subalterni 7 (ora sub 14-15-16-17) e 8 (ora sub 10), in quanto area scoperta esclusiva di pertinenza alla particella 483 sub 7 (ora sub 14-15-16-17).

CONFINI: L'intero lotto confina da Nord e poi in senso orario con: mappale 288, mappale 286 (strada di lottizzazione di accesso), mappali 290-613-615-598-566-564-64.

VALORE DI STIMA: 1.645.000,00 (in lettere Euro unmilione seicentoquarantacinquemila/00) pari ad € 398,55/metro quadrato.

PREZZO A BASE ASTA: € 1.346.000,00 (in lettere Euro unmilione trecentoquarantaseimila/00) pari ad € 326,11/metro quadrato.

VARIAZIONE CATASTALE: Necessita di variazione catastale, la spesa presunta di € 3.800,00 è indicata nella voce seguente.

ABUSI: Dall'esame della documentazione si sono rilevate le seguenti difformità.

- a) L'area di carico e scarico ad est compresa la copertura della rampa è stata eseguita in assenza di permesso di costruire.
- b) Il magazzino non presidiato è stato trasformato in salone espositivo.
- c) I lavori richiesti con la segnalazione certificata di inizio attività edilizia n° 308/2011 non sono stati totalmente eseguiti e la stessa è scaduta in data 19/09/2014.
- d) Manca l'agibilità dell'intero immobile produttivo, necessaria in seguito all' e varie suddivisioni eseguite.
- e) Il collaudo del 10 novembre 2007 era depositato solo in comune, non ottemperando alle prescrizioni contenute nell'autorizzazione N° 1911/2006.

- f) La zona uffici posta a nord-est è stata realizzata con difformità interne rispetto a quanto autorizzato.
- g) La rampa di accesso per le persone disabili non è stata eseguita e la scala di accesso alla zona uffici mostra ad ovest è realizzata diversa rispetto a quanto approvato.
- h) La zona area espositiva ad ovest (mostra-uffici) è stata realizzata con difformità interne rispetto a quanto autorizzato.
- i) Le recinzioni sono state realizzate in difformità o senza autorizzazione.
- j) Le cabine elettriche sono state realizzate senza autorizzazione.
- k) Le sistemazioni esterne sono state realizzate senza autorizzazione (asfaltatura-aiuole), mancando un provvedimento espresso in tal senso.

Relativamente alla difformità di cui al punto a) è possibile presentare richiesta in sanatoria per le modifiche apportate ai sensi dell'articolo 36 comma 1 del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001 perché come prescritto dalla norma l'intervento deve risultare conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. L'aggiudicatario dovrà effettuare una valutazione tecnica per verificare l'idoneità sismica della struttura, se questo esito sarà positivo potrà richiedere il permesso di costruire in sanatoria.

Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia oltre alle spese tecniche per la presentazione della richiesta diritti e marche da bollo e quant'altro necessario

Qualora non sia staticamente idoneo l'aggiudicatario a propria cura e spese dovrà demolire il fabbricato realizzato avendo cura di non rovinare le pareti dei fabbricati e provvedere allo smaltimento dei materiali di risulta, il costo presunto fra impianto cantiere, demolizione e smaltimento ammonta a circa € 5.000,00.

Vista la necessità di effettuare prove statiche non comprese nell'incarico la superficie in oggetto non è considerata ai fini della valutazione.

Relativamente alla difformità di cui al punto b) non è possibile presentare richiesta in sanatoria per le modifiche apportate ai sensi dell'articolo 36 comma 1 del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001, perché in quella zona non sono ammesse le attività totalmente commerciali ma solo una percentuale del 30%.

L'aggiudicatario a propria cura e spese dovrà ripristinare l'uso produttivo, demolendo quanto realizzato e provvedere allo smaltimento dei materiali di risulta, il costo presunto fra impianto cantiere, demolizione e smaltimento ammonta approssimativamente a circa € 95.000,00.

| LAVORI DI RIPRISTINO INTERNI | | | | |
|-------------------------------------|---|------------------|----------------|--------------------|
| N° | TIPOLOGIA | QUANTITA' | P.UNIT. | TOTALE |
| 1 | Demolizione dei vari stand espositivi, compreso il lievo del velario soprastante, lo smontaggio dei materiali di risulta e l'invio alle pubbliche discariche autorizzate. | 956,64 | € 25,00 | € 23.916,00 |
| 2 | Lievo di attuali pavimenti in ceramica, compreso il lievo del velario soprastante, lo smontaggio del materiale di risulta e l'invio alle pubbliche discariche autorizzate. | 330,17 | € 14,00 | € 4.622,38 |
| 3 | Esecuzione di pavimenti in malta spatolata (massetto epossidico) per ripristinare la pavimentazione del capannone dopo il lievo delle ceramiche e degli stand espositivi, compresa la fornitura del materiale. Spessore previsto 10mm, posato sul sottofondo esistente di calcestruzzo. Preparazione del sottofondo con pallinatura e/o scarificazione. I pavimenti in resina di tipo "massetto epossidico", rientrano nella categoria dei rivestimenti resinosi ad alta resistenza. Grazie al notevole spessore del rivestimento, il massetto epossidico è indicato nelle aree industriali soggette a traffico pesante ed uso intensivo. Il pavimento dovrà essere idoneo ad uso intensivo, quali ad esempio pavimentazioni di industrie metal meccaniche, logistiche intensive, macelli, etc.. Finitura antisdrucchiolo in colore grigio omogeneo. lieve effetto spatolato. | 1286,81 | € 50,00 | € 64.340,50 |
| 4 | Imprevisti ed arrotondamento | | | € 2.121,12 |
| | TOTALE | | | € 95.000,00 |

Le difformità di cui ai punti f) g) h) i) j) k) probabilmente potranno essere sanate.

L'aggiudicatario dovrà inviare al comune una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria soggetta ad una sanzione di euro 1000,00 per ogni abuso, alla quale sono da aggiungere i diritti di segreteria, le marche da bollo, le spese tecniche per la richiesta in sanatoria con la stesura degli elaborati grafici, le verifiche per il rilascio dei certificati di conformità degli impianti, la richiesta di agibilità delle varie unità, la regolarizzazione del mancato rilascio del certificato di rispondenza alle norme sismiche e il rilascio del certificato di prevenzione incendi.

L'importo presunto complessivamente fra spese tecniche, diritti e marche e da bollo e quant'altro necessario per la presentazione delle varie pratiche, per rendere legittimo urbanisticamente l'immobile ammonta approssimativamente a euro 10.200,00.

| QUADRO RIASSUNTIVO | |
|---|---------------------|
| ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA | |
| DEMOLIZIONE DEL MAGAZZINO ABUSIVO | € 5.000,00 |
| RIPRISTINO DEL LOCALE ESPOSITIVO IN MAGAZZINO | € 95.000,00 |
| SANZIONE PER SCIA IN SANATORIA PER DIFFORMITA' PUNTO f) | € 1.000,00 |
| SANZIONE PER SCIA IN SANATORIA PER DIFFORMITA' PUNTO g) | € 1.000,00 |
| SANZIONE PER SCIA IN SANATORIA PER DIFFORMITA' PUNTO h) | € 1.000,00 |
| SANZIONE PER SCIA IN SANATORIA PER DIFFORMITA' PUNTO i) | € 1.000,00 |
| SANZIONE PER SCIA IN SANATORIA PER DIFFORMITA' PUNTO j) | € 1.000,00 |
| SANZIONE PER SCIA IN SANATORIA PER DIFFORMITA' PUNTO k) | € 1.000,00 |
| PRATICA EDILIZIA, CERTIFICATI, DIRITTI, MARCHE, ECC. | € 10.200,00 |
| VARIAZIONE CATASTALE | € 3.800,00 |
| ARROTONDAMENTO | € - |
| TOTALE | € 120.000,00 |

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d' indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e

definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

3.0. ALLEGATI

Sono inseriti in formato cartaceo gli allegati dal n° 01 al n° 08.

Copia della relazione e tutti gli allegati, compresi quelli già forniti in carta sono consegnati in formato elettronico su CD-ROM.

3.1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1. Documentazione Fotografica N° 18 Foto e N° 189 Foto su CD.

3.2. LOCATION MAP

2. Vista Satellitare con Stradario.

3.3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

3. Visura Catastale.
4. Estratto di Mappa in scala 1/2000.
5. Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni.
6. Planimetrie catastali.

3.4. ELABORATI GRAFICI

7. Piante di Rilievo dell'immobile.
8. Indicazione degli abusi nel fabbricato da sanare.

3.5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

9. Estratto dal P.I in scala 1/5000.
10. Estratto delle N.T.O.

11. Richiesta di accesso agli atti comunali.
12. Concessione edilizia in sanatoria n° 264.
13. Concessione edilizia n° 1851/93.
14. Concessione edilizia n° 2040/95.
15. Certificato di collaudo del 14/11/1995.
16. Autorizzazione n° 17/97.
17. DIA protocollo N° 4378.
18. Autorizzazione allo scarico protocollo n° 951/97.
19. Certificato di agibilità N° 951/97.
20. Permesso di costruire n° 135/06.
21. Conformità del progetto alle norme antisismiche.
22. Autorizzazione del Genio Civile n° 1911/2006.
23. Denuncia di inizio attività edilizia n° 172/07.
24. Conformità del progetto alla normativa antincendio.
25. Conformità dell'impianto elettrico del 2007.
26. Conformità dell'impianto segnaletico manuale di allarme incendio.
27. Richiesta certificato di prevenzione incendi.
28. Parere Ulss protocollo n° 62981.
29. Prospetto dotazione impianti.
30. Conformità sulle caratteristiche di isolamento.
31. Certificato ai sensi dell'articolo 4 d.P.R. 22 aprile 1994 n° 425.
32. Certificato di regolare esecuzione del 2007.
33. Presa atto dello stoccaggio provvisorio dei rifiuti liquidi.
34. Collaudo in data 10 novembre 2007.
35. Certificato di agibilità del 2007.

36. Cambio di destinazione d'uso funzionale.
37. Parere di conformità antincendio sul progetto.
38. Segnalazione certificata di inizio attività edilizia n° 36/2011.
39. Segnalazione certificata di inizio attività edilizia n° 308/2011 ed elaborati grafici.
40. Conformità dell'impianto elettrico nell'alloggio del custode.
41. Conformità dell'impianto idrico, scarichi nell'alloggio del custode.
42. Conformità sulle caratteristiche di isolamento del 2011.
43. Dichiarazione di conformità alla legge n° 13/1989.
44. Certificato di regolare esecuzione del 2011.
45. Presa atto dello stoccaggio provvisorio dei rifiuti liquidi del 2011.
46. Certificato di agibilità relativo alla SCIA n° 36/11 e 308/11.
47. Scia N° 094 del 08/05/2015.
48. Attestato di Prestazione Energetica del sub 14.
49. Attestato di Prestazione Energetica del sub 15.
50. Attestato di Prestazione Energetica del sub 16.

3.6. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

51. Visura per nominativo
52. Elenco formalità.
53. Atto di acquisto della proprietà (atto di compravendita, in data 29 dicembre 2000 n° 159.703 di Repertorio e n° 13580 di raccolta del notaio dr. Tassitani Luigi, notaio in Castelfranco Veneto (TV), registrato a Castelfranco Veneto il 17 gennaio 2001, al n° 79/1V, atti pubblici e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 04 gennaio 2001 Registro Generale n° 359 e Registro Particolare n° 264).

54. Atto di acquisto della proprietà (atto di compravendita, in data 22 giugno 2007 n° 26.227 di Repertorio e n° 6603 di raccolta del notaio dr. Giuseppe Sicari, Notaio in Padova, registrato a Padova l'11 luglio 2007 al numero 11990, Serie 1T, atti pubblici e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12 luglio 2007 Reg. Generale n° 33.759 e Reg. Particolare n° 19.000).
55. Atto Ipoteca Volontaria (atto del 22 giugno 2007 n° 26.228 di Repertorio e n° 6604 di raccolta del notaio dr. Giuseppe Sicari, Notaio in Padova, registrato a Padova l'11 luglio 2007 al numero 11991, Serie 1T, atti pubblici e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12 luglio 2007 Registro Generale n° 33.761 e Registro Particolare n° 9.196).
56. Atto di acquisto della proprietà (atto di compravendita, in data 12 settembre 2007 n° 26.814 di Repertorio e n° 6987 di raccolta del notaio dr. Giuseppe Sicari, Notaio in Padova, registrato a Padova l'19 settembre 2007 al numero 16714, Serie 1T, atti pubblici e trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20 settembre 2007 Registro Generale n° 45244 e Registro Particolare n° 24749).
57. Nota Ipoteca Volontaria (atto del 26/09/2008 Rep. n. 200.969/20.508 del dr. Tassitani Luigi, notaio in Castelfranco Veneto (TV) , trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29 settembre 2008 Registro Generale n° 37.208 e Registro Particolare n° 8226).
58. Preliminare di Compravendita (atto del 21/05/2013 Rep. n. 203.832/ 12.850 del dr. ANTONIO D'URSO notaio in Mogliano Veneto (TV) trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12 giugno 2013 Registro Generale n° 18.551 e Registro Particolare n° 12.809).
59. Nota VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI (Atto Giudiziario in data 7 maggio

2014, n° 3941/1 di Rep. del Tribunale di Treviso (TV) trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17 giugno 2014 Registro Generale n° 15.267 e Registro Particolare n° 11.062).

60. Nota Trascrizione Sentenza dichiarativa di Fallimento (Atto Giudiziario in data 2 marzo 2016, n° 58/2016 di Rep. del Tribunale di Treviso (TV) trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 23/03/2016 Registro Generale n° 8752 Registro Particolare n° 6043).

4.0. ALLEGATI SEPARATI.

- a) CD-ROM contenente:
- in formato Word: la perizia;
 - in formato PDF: la perizia completa degli allegati, la perizia firmata e le singole sezioni degli allegati.
- b) Attestato di Prestazione Energetica in doppia copia del sub 14.
- c) Attestato di Prestazione Energetica in doppia copia del sub 15.
- d) Attestato di Prestazione Energetica in doppia copia del sub 16.

Il sottoscritto ritiene, con la soprariportata relazione, composta di n° 95 pagine, di n° 60 allegati e da n° 04 allegati separati di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto.

Nel consegnare la presente relazione, ringrazio per la fiducia accordatami e ricordo che sono a disposizione per qualunque supplemento d'indagine o per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Questa relazione sarà depositata presso il curatore fallimentare dottor Mario Conte in data 03/05/2016, insieme agli allegati in duplice copia, in formato elettronico e in formato cartaceo, il curatore provvederà a trasmetterla alla cancelleria fallimentare.

ALTIVOLE, lì 02 maggio 2016



Il Perito Stimatore

Geom. AUGUSTO ZILIO

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 58/2016

Giudice Delegato:

Dottoressa CATERINA PASSARELLI

ALLEGATI

Fallimento **[REDACTED]** S.R.L.
SOCIETA' A RESPONSABILITÀ LIMITATA

Curatore: **Dottor MARIO CONTE**



STUDIO DESIGN

Geometra AUGUSTO ZILIO

VIA EDIFICIO N.11/1 CASELLE di ALTIVOLE

tel. 329/4077608-337/244825

geometra@augustozilio.it

www.augustozilio.geometra.it

ALLEGATI:

1. Documentazione Fotografica N° 18 Foto.

| | | |
|---|-------------------------|----------------|
| TRIBUNALE DI TREVISO | FALLIMENTO N° | SEZIONE |
| DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA | 58/2016 | 3.1 |
| Perito Stimatore Geom. AUGUSTO ZILIO | DATA: 18/04/2016 | |
| <small>E' vietata la riproduzione e/o la duplicazione di tutto o in parte di questo documento, se non autorizzata dal geom. Augusto Zilio (L. 22/04/1941 n°633 Codice Civile Titolo IX Capo I Art. 2575-2578)</small> | | |

