



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

degli immobili di proprietà della società *Cedis Group S.c.r.l. in liquidazione*
siti in via Galvani n. 2 a Spresiano e in via dei Mastri n. 15 a Breda di Piave

* * * * *

INDICE

1. Premesse pag. 2

1.1. Estremi ed oggetto dell'incarico

1.2. Modalità di espletamento dell'incarico

1.2.1. Le operazioni peritali

1.2.2. Accessi e verifiche effettuate

1.3. Criteri e metodologie di analisi di stima

1.3.1. Metodologia utilizzata

1.3.2. Fonti di informazione e prezzi di riferimento

1.3.3. Parametri e coefficienti migliorativi/peggiorativi

1.3.4. Correzioni finali di stima

3. Descrizione, analisi e stima degli immobili pag. 8

3.1. Immobile n.1 – Capannone artigianale a Spresiano (TV) pag. 8

3.1.1. Individuazione catastale

3.1.2. Provenienza

3.1.3. Limitazioni, vincoli e servitù

3.1.4. Descrizione generale

3.1.5. Destinazione urbanistico-edilizia

3.1.6. Situazione amministrativa e regolarità urbanistico-edilizia

3.1.7. Stato di possesso e di occupazione degli immobili

3.1.8. Divisibilità del bene ed eventuale individuazione dei lotti

ORDINE
PIETRO
MASCHERIN
ARCHITETTO
P. MASCHERIN
CORSO V. B. BURCHIELLATI
31100 TREVISO (TV)

| | |
|--|----------------|
| 3.1.9. Stima del valore di mercato attuale e di vendita forzata | pag. 16 |
| 3.2. Immobile n.2 – Capannone artigianale a Breda di Piave (TV) | pag. 16 |
| 3.2.1. Individuazione catastale | |
| 3.2.2. Provenienza | |
| 3.2.3. Limitazioni, vincoli e servitù | |
| 3.2.4. Descrizione generale | |
| 3.2.5. Destinazione urbanistico-edilizia | |
| 3.2.6. Situazione amministrativa e regolarità urbanistico-edilizia | |
| 3.2.7. Stato di possesso e di occupazione degli immobili | |
| 3.2.8. Divisibilità del bene ed eventuale individuazione dei lotti | |
| 3.2.9. Stima del valore di mercato attuale e di vendita forzata | pag. 23 |
| 4. Riepilogo dati di stima degli immobili | pag. 23 |
| 4.1. Immobile n.1 – Capannone produttivo-commerciale a Spresiano (TV) | |
| 4.2. Immobile n.2 – Capannone artigianale a Breda di Piave (TV) | |
| 5. Allegati | pag. 24 |

* * * * *

1 - INCARICO

1.1 – Estremi dell'incarico ed individuazione della proprietà e degli immobili.

Estremi incarico.

In data 20.05.2015 la signora Bonato Patrizia in qualità di rappresentante legale della ditta "CEDIS GROUP S.c.r.l." (c.f. e p.i. 03172430260) affidava al sottoscritto Mascherin Pietro, architetto libero professionista avente studio professionale a Treviso in viale Burchiellati n°28 ed iscritto al n°848 dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Treviso nonché al n°208 dell'elenco dei consulenti tecnici del Tribunale di Treviso Cat. Industriale, l'incarico di redigere una stima economica dei beni immobili di

ORDINE
PIETRO
MASCERIN
ARCHITETTO
Pianificatore
Paesaggista
e
Conservatore
n° 848
ELENCO
CONSULENTI
TECNICI
n° 208
ARCHITETTO

proprietà della suddetta società.

Identificazione della proprietà.

La ditta proprietaria è attualmente così identificabile: "CEDIS Group S.c.r.l. in liquidazione" avente c.f. e p.i. 03172430260, numero iscrizione REA TV-225954 e sede legale in via Luigi Galvani n.2 a Spresiano (TV) (c.a.p. 31027); la società risulta in liquidazione volontaria ed è rappresentata (liquidatore) dalla signora [REDACTED] (allegato 1 – Visura camerale società).

Identificazione degli immobili.

Gli immobili oggetto di stima sono stati così sinteticamente indicati e segnalati dalla proprietà:

Immobile n.1: complesso a destinazione commerciale-produttivo sito nel comune di Spresiano (TV) in via Galvani n.2 (sede anche dell'azienda);

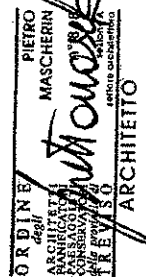
Immobile n.2: capannone a destinazione artigianale sito nel comune di Breda di Piave (TV) in via Dei Mastri n.15.

1.2 - Modalità di espletamento dell'incarico.

Accettato l'incarico conferitogli lo scrivente procedeva a recuperare ed analizzare la documentazione in possesso della proprietà, ad accedere presso i competenti uffici pubblici per il recupero della documentazione necessaria e/o mancante e ad effettuare il sopralluogo presso gli immobili da stimare.

In particolare, al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e l'eventuale sussistenza di vincoli, venivano espletati i seguenti accertamenti:

- accesso presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio del Territorio – Servizi Catastali) di Treviso (in data 10.05.2015 e 10.07.2015), per l'acquisizione degli estratti di mappa, delle planimetrie catastali e per l'effettuazione delle "visure" relative agli immobili;



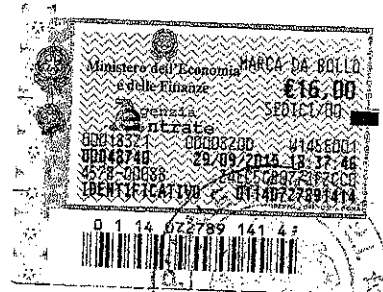
- accesso presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Treviso (in data 27.05.2015 e 10.07.2015), per la verifica e lo sviluppo delle formalità interessanti le proprietà (con particolare riferimento a quelle pregiudizievoli);
- accesso presso gli uffici comunali (uffici "Edilizia Privata" ed "Urbanistica") dei comuni di Spresiano (in data 29.06.2015) e di Breda di Piave (in data 01.07.2015) per la verifica della situazione e della regolarità urbanistico-edilizia degli immobili ed il reperimento degli estremi dei vari titoli autorizzativi;
- sopralluoghi presso gli immobili (in data 28.05.2015 immobili a Spresiano e 04.06.2015 immobili a Breda di Piave) per la verifica della corrispondenza del costruito alla documentazione tecnica esistente (titoli autorizzativi, schede catastali, ecc.) e per il rilievo delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici, delle loro qualità tecnico-formali, del loro grado di finitura e del loro stato d'uso e manutenzione;
- ricerca e verifica dei valori di riferimento sia unitari (€/mq) che complessivi (valori a corpo) riscontrabili sul mercato attuale della zona mediante interviste a vari operatori del settore (Agenzie immobiliari, tecnici progettisti, imprenditori edili, costruttori, ecc.);

1.3 - Criteri e metodologie di analisi e di stima.

Metodologia di base e valori generali di riferimento.

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione in particolare seguendo il metodo sintetico-comparativo applicato al più generale metodo di confronto del mercato: secondo tale metodologia, una volta individuate le caratteristiche del bene periziato (tipologia, consistenza, posizione) lo stesso viene confrontato con un insieme di beni simili o assimilabili contrattati di recente sul mercato dei quali è noto il prezzo secondo un parametro unitario di riferimento (normalmente l'euro/mq) che deve essere applicato all'intera superficie commerciale (calcolata al filo esterno dei muri

ORDINE
 degli
 ARCHITETTI
 PIAZZA
 FALCONE
 100
 31100
 TREVISO
 P. MASCHERIN
 ARCHITETTO
 31100 TREVISO



perimetrali di proprietà esclusiva ed all'asse di quelli in comproprietà valutando, nel caso di immobili residenziali, al 100% le parti residenziali, al 70% taverne e mansarde abitabili, al 50% le superfici accessorie quali magazzino, garage, sottotetto e cantina, al 30% portici, logge e terrazze, al 20% posti macchina scoperti, al 2-5% eventuali aree scoperte di pertinenza privata - 10% se superfici inferiori ai 100 mq - mentre nel caso di immobili commerciali-artigianali-industriali al 100% le parti produttive-artigianali, al 200% le parti direzionali-commerciali quali uffici, sale riunioni, sale espositive, mense, ecc., al 50% le superfici accessorie quali tettoie, depositi, ecc., al 5% eventuali aree scoperte pavimentate adibite a parcheggio, sosta e manovra e deposito ed al 2% eventuali ulteriori superfici libere non utilizzate). L'indagine di mercato per recuperare il prezzo medio di riferimento è fatta contattando vari operatori del settore (agenzie immobiliari, professionisti, imprenditori, ecc.) e confrontando i dati ricavati anche con le rilevazioni statistiche di vari istituti nazionali primo fra tutti dall'Agenzia delle entrate - Ufficio Territorio con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Fattori correttivi riferiti alla specificità del bene.

Una volta individuato il valore base di riferimento (sup. comm. x prezzo unitario) si corregge il valore trovato con una serie di coefficienti correttivi riferiti alla "specificità del bene" che dipendono da molteplici fattori quali, a titolo di esempio, la tipicità-unicità o meno dell'immobile (vi sono fabbricati nati per specifiche esigenze che non possono essere facilmente convertiti ad altri usi e pertanto avranno una commerciabilità limitata mentre altri possono essere molto più "versatili" e dunque avere una commercialità maggiore), lo stato generale delle strutture, il grado di manutenzione e conservazione, il grado delle finiture e delle dotazioni impiantistiche, la presenza di materiali nocivi e/o di inquinanti (dovuti magari a particolari lavorazioni svolte in passato), ecc. In alcuni casi possono essere individuati ed applicati alcuni coefficienti correttivi per stimare il maggior o minor valore derivante agli

ORDINE
degli
ARCHITETTI
PANEFATTORI
CONSERVATORI
TRIESTINO
PIETRO
MASCHERIN
C.O. 018
perite architetture
ARCHITETTO

immobili dal fatto di essere in un eventuale stato di grezzo o dal fatto di essere in corso di ristrutturazione o in altre condizioni tipiche e particolari.

Di eventuali "altre condizioni particolari" dell'immobile (per esempio situazioni di irregolarità urbanistico-edilizie, presenza di pregiudizi, vincoli o servitù, stati di degrado che implicino obbligatoriamente opere di demolizione o bonifica) si tiene conto separatamente quantificando i relativi costi di ripristino e/o eliminazione i quali andranno sottratti una volta individuato il valore commerciale del bene "libero da pregiudizi".

Ulteriori fattori correttivi.

Nel caso di valutazione in una procedura di "vendita forzata" (fallimenti, esecuzioni immobiliari, concordati preventivi, ecc.) si è poi soliti considerare due ulteriori fattori correttivi di riduzione del valore:

riduzioni di valore per le particolari modalità di vendita che dovrebbero compensare eventuali maggiori oneri (soprattutto in termini di tempo) necessari per entrare effettivamente in possesso del bene nonché, ed anzi soprattutto, la mancanza di garanzie rispetto a vizi e difetti eventualmente presenti negli immobili (tale riduzione, dipendendo dalla specificità degli immobili, nei casi più semplici in cui, per esempio, è stata accertata una perfetta conformità urbanistico-edilizia e la particolare salubrità delle strutture, può essere ritenuta anche nulla e non deve essere applicate nel caso di immobili liberi da costruzioni (terreni) o nel caso in cui, nel corso della stima, si siano ipotizzate modalità di riutilizzo dell'area che prevedono la demolizione dei fabbricati esistenti poiché in tal caso, venendo meno la presenza di una costruzione, non possono essere rilevati vizi e/o difetti della stessa nemmeno da un punto di vista urbanistico-edilizio).

riduzioni di valore per le particolari condizioni di offerta al mercato vale a dire in regime di "vendita forzata" e non di "libero scambio"; tale procedura non contempla la possibilità di mettere sul mercato il bene nel momento più favorevole imponendo per contro e quale



accertamento dell'ulteriore riduzione di valore dovute alla "modalità di vendita" (mancanza garanzie e maggiori tempi di trasferimento della proprietà) ed alla "condizione dell'offerta" (in regime di vendita forzata e non di libero scambio).

Si precisa che dalla prima fase di individuazione del valore dell'immobile "libero da vincoli" (punti 1, 2 e 3) si arriva al valore reale (punto 4) ed infine (in caso di procedure esecutive forzate) a quello più probabile di vendita entro un ragionevole periodo temporale. Eventuali costi di cui al punto 4 (per esempio per demolizioni, ripristini, opere di sanatoria, ecc.) vengono sottratti solo alla fine dell'operazione di stima complessiva in quanto, qualora preventivamente quantificati, al momento delle ulteriori riduzioni per "vendita forzata", verrebbero anch'essi "scontati" in maniera non corretta.

3. - DESCRIZIONE, ANALISI E STIMA DEGLI IMMOBILI.

3.1. - Immobile n.1 – Capannone produttivo-commerciale a Spresiano (TV).

3.1.1. – Individuazione catastale.

Gli immobili risultano così censiti presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (allegato 3.1):

Comune di Spresiano - Catasto Terreni:

- Foglio 9, M.n. 1886, Ente Urbano di mq 7874 (fabbricato ed area scoperta);
- Foglio 9, M.n.1888, Ente Urbano di mq 305 (area scoperta);

L'immobile di cui al mappale 1886 (fabbricato ed area scoperta) è così meglio individuato al

Comune di Spresiano - Catasto Fabbricati:

- Sez. A, Fg. 9, mapp. 1886, sub. 5, Cat. D/7, Rend. euro 18.625,00 - Via Galvani piano T-1;
- Sez. A, Fg. 9, mapp. 1886, sub. 6, Corte esclusiva del sub. 5 di mq 5.155;

3.1.2. - Provenienza.

L'immobile è pervenuto alla società in forza di "Decreto di Trasferimento di immobili" in data 14.01.2002 del Tribunale di Treviso (Concordato Fallimentare n. 7/97 [redatto]).

- Giudice Delegato dott.ssa Franca Bigi) registrato a Treviso il 04/02/2002 al n. 28 Atti Giud.

ORDINE
degli
ARCHITETTI
PANECAI
CONSERVATORI
del
TRIESTINO
PIETRO
MASCHERIN
Architetto
Sibbole architetura
ARCHITETTO

Trattasi di un immobile (edificio ed area scoperta) sito nel Comune di Spresiano in via Galvani n.2.

Localizzazione e confini. Il complesso immobiliare oggetto di stima si trova all'interno di un'area industriale-artigianale-commerciale situata nell'immediata vicinanza del centro abitato e praticamente a ridosso della S.S: n.13 "Pontebana" più esattamente in via Galvani n.2. All'immobile si accede da strada di lottizzazione.

Tipologia e caratteristiche dell'immobile. L'aspetto complessivo dell'immobile è quello tipico dei capannoni produttivi realizzati nei primi anni 2000 con pianta rettangolare regolare (nel caso specifico con un ulteriore sviluppo ad "L" dei vari corpi) costruiti con tecnologia prefabbricata (almeno per le strutture portanti). La costruzione è posta all'interno del lotto di proprietà e confina sui lati nord-ovest e sud-est con i confini di proprietà (sul lato sud-est risulta in aderenza con un'altra porzione immobiliare ricavata dalla stessa costruzione) mentre sui lati nord-est, sud-est e sud-ovest è separato dai confini da aree scoperte parte asfaltate e parte tenute a verde. All'interno della maglia strutturale prefabbricata è stata ricavata la porzione destinata ad uffici che, mediante la realizzazione di un solaio in latero-cemento, si sviluppa su due piani.

Il complesso può essere "suddiviso" in 5 parti: un primo magazzino a sinistra del corpo uffici (445 mq circa di sup. commerciale), la porzione ad uffici (668 mq circa sempre commerciali e su due piani - 334 mq per piano), un secondo magazzino a destra del corpo uffici (738 mq), un terzo magazzino in aderenza al secondo (mq 906) ed una tettoia sul confine nord della proprietà (287 mq circa); sussistono poi due aree scoperte di cui una (quella a sud del fabbricato) interamente pavimentata in asfalto e l'altra (a nord ed est della costruzione) parte pavimentata e parte tenuta a verde; a questa seconda area si accede solo attraverso il fabbricato. L'area di proprietà risulta completamente recintata parte con muro in cls, parte con muretto in cls e sovrastante rete metallica.

ORPINE
PIETRO
MASCHERIN
ARCHITETTO
CONSERVATORE
della provincia di
TREVISO
ARTIGIANO
ARCHITETTO



Tipologia costruttiva. L'immobile è stato realizzato con tecnologia prefabbricata e dunque presenta una struttura portante intelaiata con travi e pilastri in c.a. prefabbricati, solaio di copertura con strutture auto-portanti sempre in c.a. a doppia "TT", murature perimetrali di tamponamento in blocchi Leca tenuti a vista di spessore cm 20, tramezzature (all'interno della zona uffici) parte in laterizio di spessore cm 10 intonacate e tinteggiate (piastrellate nei servizi igienici) e parte con strutture leggere (pareti attrezzate) vetrate. Il solaio intermedio della zona uffici è stato realizzato in opera in latero-cemento. Nella parte produttiva sono presenti ampi portoni in ferro con apertura a libro per l'accesso e finestrate continue a nastro nella parte superiore delle facciate con serramenti in ferro e vetri semplici. Nella parte ad uffici è stata curata maggiormente la finitura esterna delle facciate con pareti intonacate e serramenti in alluminio dotati di vetrocamera.

Finiture ed impianti. Le porzioni destinate a magazzino sono caratterizzate da pareti e strutture tenute a vista e tinteggiate, pavimenti di tipo industriale in cemento liscio, impianti esterni a vista e serramenti in ferro con parti trasparenti in vetro semplice; le parti ad ufficio risultano avere pareti intonacate, pavimenti in gres di varia natura, impianti sotto traccia e serramenti esterni in alluminio con vetro-camera ed interni in legno (laminato) ad anta liscia; nei locali di servizio e nei servizi igienici sono presenti pavimenti e rivestimenti in piastrelle e sanitari e rubinetteria di scelta media commerciale; gli impianti risultano, per quanto è stato possibile verificare (non sono state consegnate le dichiarazioni di conformità) a norma sia nella parte uffici che in quella produttiva; nella zona uffici riscaldamento e condizionamento avvengono mediante impianto ad aria canalizzato a soffitto; è presente l'impianto di allarme nella sola zona uffici.

Stato di conservazione. Le unità immobiliari periziate risultano in perfetto stato strutturale e in un buono stato generale di manutenzione; le parti impiantistiche risultano, per quanto è stato possibile verificare (non sono state consegnate le dichiarazioni di conformità), a

ORDINE
degli
ARCHITETTI
PESAGOSI
CONSERVATORI
PERUVIS
PIETRO MASCHERIN
INGEG. ARCHITETTO

norma; in generale si può dire che non risultano esistere carenze strutturali, edilizie, di finitura, impiantistiche o manutentive.

Certificazioni relative agli immobili. Non sono state consegnate le certificazioni degli impianti che, per quanto possibile visionare, risultano a norma. Non è stato consegnato e non risulta esistente l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) o il precedente A.C.E. (Attestato di Certificazione Energetica).

Altre note meritevoli di segnalazione. L'immobile risulta in regola dal punto di vista della normativa antincendio essendo stato regolarmente rilasciato il relativo C.P.I. (allegato 3.3.3 – Immobili di Spresiano – certificato di Prevenzione Incendi). Non si ritiene di evidenziare alcun aspetto tecnico particolare.

Dimensioni e superfici commerciali.

Superficie commerciale lorda ad uffici mq 667,68 (mq 333,79 x 2 piani);

Superficie commerciale lorda a capannone mq 2.091,52 (altezza netta interna ml 8,00);

Superficie commerciale tettoia esterna mq 286,84;

Superficie scoperta pavimentata mq 4.368,90;

Superficie scoperta a verde mq 793,00;

3.1.5. - Destinazione urbanistico-edilizia.

Il terreno sul quale insiste la proprietà è classificato dal vigente P.I. (Piano degli Interventi) del Comune di Spresiano in Z.T.O. D/1.1 "Zone per insediamenti artigianali ed industriali di **completamento**" disciplinata dagli artt. 43-45 delle N.T.A. vigenti (Allegato 3.3.1); tali zone risultano totalmente o parzialmente edificate ed in esse il P.R.G. prevede il completamento mediante l'edificazione dei lotti ancora liberi nonché l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti con destinazioni che possono essere le più varie (escluse la residenza) e con l'unica prescrizione del rispetto dei relativi standard urbanistici. I parametri urbanistici di base vengono più oltre richiamati e per essi si faccia comunque

ORDINE
degli
ARCHITETTI
PROFESSORI
CASSAGGIOLI
della Provincia
di TREVISO
PIETRO
MASCHERIN
Pietro Mascherin
Architetto
Matteola
di viale Burchiellati
ARCHITETTO

riferimento all'estratto delle N.T.A. riportate in allegato.

Parametri urbanistici:

Superficie fondiaria "Sf" mq 7.874;

Indice di copertura "C" 0,50 mq/mq;

Superficie coperta massima ammissibile mq 3.937,00 (mq 7.874 x 50%);

Superficie coperta realizzata mq 2.712,10 (mq 2.425,26 capannone e uffici + 286,84 tettoia);

Capacità edificatoria residua da P.R.G. mq 1.224,90;

Capacità edificatoria ex L.R. 14/2009 (Piano casa) mq 542,42 (mq 2.712,10 x 20%);

Totale capacità edificatoria residua mq 1.767,32 (mq 1.224,90 + 542,42);

Superficie attualmente adibita a parcheggio mq 468 (> 393,90 = 5% sup. tot.);

Superficie attualmente adibita a verde alberato mq 793 (> 787,4 = 10% sup. tot. fondiaria);

3.1.6 - Situazione amministrativa e regolarità urbanistico-edilizia.

La costruzione come ad oggi si presenta è stata realizzata giusta C.E. n. 92/2002 del 31.07.2002 e successiva Variante (D.I.A.) in data 25.06.2003 (prot. n. 11145) con inizio lavori in data 31.07.2002, fine lavori in data 19.07.2003.

Per l'unità immobiliare è stato rilasciato il Certificato di Agibilità (n.39/2003) in data 19.11.2003. A seguito del sopralluogo effettuato è risultato che lo stato di fatto dell'immobile corrisponde allo stato legittimato anche dal punto di vista catastale.

Conclusioni. L'immobile in oggetto risulta legittimamente realizzato e conforme al progetto presentato ed alle planimetrie catastali depositate.

3.1.7 - Stato di possesso e di occupazione degli immobili.

Il rappresentante legale della società proprietaria ha dichiarato che gli immobili sono attualmente utilizzati come deposito dalla stessa società e che per essi non è in essere alcun contratto di locazione, affitto e/o comodato con chicchessia. Al momento, all'interno del magazzino e degli uffici sono presenti vari mobili, materiali ed attrezzature che saranno

ORDINE
PIETRO
MASCHERIN
ARCHITETTI
PANNICATO
CONSERVATORI
della Provincia di
TREVISO
settore abilitato
ARCHITETTO

oggetto di separata vendita. Gli immobili devono quindi intendersi liberi da persone ed immediatamente disponibili.

3.1.8 - Divisibilità del bene ed eventuale individuazione dei lotti.

Circa la verifica dell'eventuale divisibilità del bene si evidenzia che non risulta sussistere tale opportunità o, meglio, che non si ravvisa alcuna convenienza nell'eventuale divisione dell'immobile in diverse unità immobiliari in quanto le nuove porzioni ricavabili risulterebbero prive di servizi, impianti autonomi, possibilità di accesso indipendente, ecc.; si ritiene pertanto che convenga procedere alla vendita dell'immobile per Lotto unico.

3.1.9 - Stima del valore di mercato attuale e di vendita forzata.

Valutazione analitica delle consistenze:

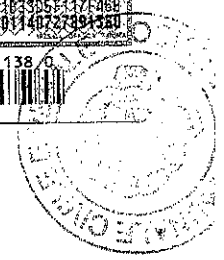
La superficie commerciale complessiva del fabbricato è stata calcolata considerando al 100% le parti a destinazione industriale-artigianale-commerciale, al 200% quelle direzionali (uffici e servizi), al 5% l'area scoperta. Per quanto sopra sono derivate le seguenti consistenze:

Calcolo superfici commerciali:

| | | |
|--|----|------------|
| Superficie a magazzino/deposito: mq 2.091,52 x 100% = | mq | 2.091,52 + |
| Superficie a deposito coperto (tettoia): mq 286,84 x 50% = | mq | 143,42 + |
| Superficie ad uffici e servizi: mq 667,68 x 200% = | mq | 1.335,36 + |
| Superfici pavimentate (parcheggio, manovra, deposito, ecc.): | | |
| mq 4.368,90 x 5% = | mq | 218,45 + |
| Superficie a verde: mq 793,00 x 2% = | mq | 15,86 = |
| Totale Superficie commerciale esistente: | mq | 3.804,61 + |
| Potenzialità edificatoria residua: mq 1.767,32 x 25% = | mq | 441,83 = |
| Totale superficie commerciale: | mq | 4.246,44 . |

Individuazione dei parametri unitari di riferimento e dei coefficienti correttivi.

ORDINE
degli
ARCHITETTI
PROFESSORI
CONSERVATORI
delle
OPERE
d'ARTE
e
ARCHITETTURA
di
TREVISO
ARCHITETTO
PIETRO MASCHERIN



Esaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche, tenuto conto della destinazione d'uso prevalente, dell'ubicazione e della dimensione, dopo un attento esame dei prezzi storici di vendita di beni immobili simili nell'area di interesse come derivati da informazioni assunte presso gli operatori della zona (mediatori, colleghi, agenzie) confrontati anche con le valutazioni (dati OMI) fornite dall'Agenzia delle Entrate (370,00-420,00 €/mq per la destinazione produttiva – vedi Allegato 3.5) e tenuto infine conto dell'attuale situazione congiunturale del mercato immobiliare, ai fini della determinazione del valore commerciale dell'immobile periziato si ritiene di dover applicare quale parametro unitario di riferimento il valore di 400,00 euro/mq.

Preso atto che gli immobili sono: 1) inseriti in un buon contesto urbanistico-edilizio, 2) caratterizzati da una tipologia ed una dimensione che possono essere facilmente riconvertite ad altre e diverse destinazioni e/o attività, 3) realizzati in data relativamente recente (2003), 4) contraddistinti da buone condizioni statico-costruttive, di finitura, e di dotazioni impiantistiche e 5) adeguatamente conservati e manutentati si ritiene che possano essere collocati nella fascia medio alta di riferimento; ciò nonostante, in via del tutto precauzionale trattandosi di una stima finalizzata ad una alienazione forzata del bene, e tenendo conto solo dei – pochi – elementi particolari che l'immobile dimostra di avere (zona uffici eccessivamente sviluppata ed area esterna a nord raggiungibile solo attraverso il capannone) si reputa di applicare un leggero fattore correttivo negativo dovuto alla "particolarità dell'immobile" pari al 5%.

Si ritiene per contro opportuno applicare le correzioni di valore dovute alla "modalità di vendita" (mancanza garanzie e maggiori tempi di trasferimento della proprietà) ed alla "condizione dell'offerta" (regime di vendita forzata) con delle riduzioni dei valori rispettivamente del 5% e del 20%.

Determinazione del valore finale di proposta di vendita.

ORDINE
degli
ARCHITETTI
PANGLOSSI
CONSERVATORI
della Provincia di
TREVISO
PIETRO MASCHERIN
Architetto
sezione architetture
ARCHITETTO

Valore immobile al netto di qualsiasi riduzione:

| | |
|---|------------------|
| sup. comm. mq 4.246,44 x €/mq 400,00 | € 1.698.576,00 - |
| Deprezzamento per "particolarità" dell'immobile (- 5%) | € 84.928,80 = |
| Valore commerciale del bene | € 1.613.647,20 - |
| Deprezzamento per "modalità di vendita" (- 5%) | € 80.682,36 = |
| Valore commerciale nel bene nello stato in cui verrà alienato | € 1.532.964,84 - |
| Deprezzamento per "condizione dell'offerta" (- 20%) | € 306.592,97 = |
| Valore commerciale complessivo immobile in regime di vendita forzata .. | € 1.226.371,87 - |
| Arrotondamento | € 1.371,87 = |
| Valore finale di stima arrotondato | € 1.225.000,00 . |

Per tutto quanto sopra esposto, considerati tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore di un immobile in generale e di quello in oggetto in particolare, tenuto conto delle particolari e specifiche condizioni, qualità e dimensioni dell'immobile nonché delle particolari condizioni di vendita con cui si presume di immetterlo nel mercato si giudica di attribuire all'immobile un Valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari ad euro 1.225.000,00 (diconsi euro unmilione duecentoventicinquemila/00).

3.2. - Immobile n.2 – Capannone artigianale a Breda di Piave (TV).

3.2.1. – Individuazione catastale.

Gli immobili risultano così censiti presso l'Ufficio del Territorio di Treviso (allegato 4.1):

Comune di Breda di Piave - Catasto Terreni:

- Foglio 27, M.n. 414, Ente Urbano di mq 3202;

L'immobile di cui al mappale 1886 (fabbricato ed area scoperta) è così meglio individuato al

Comune di Breda di Piave - Catasto Fabbricati:

- Sez. D, Fg. 4, mapp. 414, sub. 3, Cat. D/8, Rend. euro 5.810,00.

3.2.2. - Provenienza.

Perizia di stima dei beni immobili di proprietà della società "Cedis Group S.c.r.l. in liquidazione"
Arch. Pietro Mascherin – Viale B. Burchiellati, 28 – 31100 Treviso – (TV) pagina 16 di 25

ORDINE
degli
ARCHITETTI
PESAGGI
PAESAGGISTI
CIVILISTI
E NEVISCI
di Treviso
Pietro Mascherin
Architetto
Autore del progetto

L'immobile è pervenuto alla società in forza di "Atto di Vendita" in data 21.02.2014 a firma del notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso (Rep. N. 73302, Racc. n. 34846) registrato a Treviso il 26.02.2014 al n. 2445 serie 1T) e trascritto a Treviso in data 26.02.2014 ai nn. Reg.Gen. 5145 e Reg.Part. 3835 (allegato 4.2).

3.2.3 - Limitazioni, vincoli e servitù.

Dalle visure telematiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Treviso (Servizio di Pubblicità Immobiliare) in data 27.05.2015 e 10.07.2015 (allegato 2 – Visure ipotecarie per soggetto) in relazione al presente immobile, non risultano formalità pregiudizievoli.

3.2.4. – Descrizione generale.

Localizzazione e confini. Il complesso immobiliare oggetto di stima si trova all'interno di una piccola area artigianale (C.i.b.) vicino alle frazioni di Saletto di Piave e San Bartolomeo non distante dalla Strada Postumia est. All'immobile si accede da via Indipendenza attraverso una piccola strada di lottizzazione (via dei Mastri).

Tipologia e caratteristiche dell'immobile. L'aspetto complessivo dell'immobile è quello tipico dei capannoni produttivi realizzati a cavallo degli ultimi anni '90 ed i primi anni 2000 con pianta rettangolare regolare costruiti con tecnologia completamente prefabbricata (strutture portanti e tamponamenti). La costruzione è posta all'interno del lotto di proprietà il quale confina sui lati nord-est e nord-ovest con le strade di lottizzazione e sui restanti lati sud-est e sud-ovest con altri capannoni (aree scoperte) di analoga natura. L'area di proprietà è completamente recintata e l'area scoperta completamente asfaltata. All'interno della maglia strutturale prefabbricata della costruzione (ml 47,90 x 32,40 = mq 1.551,96) sono stati ricavati una piccola zona destinata ad uffici (circa 71 mq commerciali), una zona destinata a spogliatoi, mensa e spazi di ricreazione per i dipendenti (circa mq 142 distribuiti su due piani), un locale per lavorazioni particolari (verniciatura secondo l'ultimo utilizzo) (170 mq sempre commerciali) ed il vano tecnico caldaia (circa mq 19).

ORDINE
degli
ARCHITETTI
PANSAGIATELLI
CONSERVATORI
TREVISI
PIETRO MASCHERIN
ARCHITETTO
Settore architetto



Tipologia costruttiva. L'immobile è stato realizzato con tecnologia interamente prefabbricata e dunque presenta una struttura portante intelaiata con travi e pilastri in c.a. prefabbricati, solaio di copertura con strutture auto-portanti sempre in c.a., tamponamenti perimetrali con pannelli prefabbricati in c.a. coibentato il tutto tenuto a vista. Il locale laboratorio è stato ricavato con pannellature leggere con struttura a sandwich. Le parti ad ufficio, mensa e servizi risultano realizzate in laterizio e/o cartongesso con finiture delle superfici intonacate e tinteggiate. Nella parte produttiva sono presenti ampi portoni in ferro con apertura scorrevole, illuminazione a soffitto e solo in parte a parete con serramenti in ferro e vetri semplici (nella parte ad uffici vetrocamera).

Finiture ed impianti. Le porzioni destinate a magazzino sono caratterizzate da pareti e strutture tenute a vista e tinteggiate, pavimenti di tipo industriale in cemento liscio, impianti esterni a vista e serramenti in ferro con parti trasparenti in vetro semplice; le parti ad ufficio risultano avere pareti intonacate, pavimenti in gres di varia natura, impianti sotto traccia e serramenti esterni in alluminio con vetro-camera ed interni in legno (laminato) ad anta liscia; nei locali di servizio e nei servizi igienici sono presenti pavimenti e rivestimenti in piastrelle e sanitari e rubinetteria di scelta media commerciale; gli impianti risultano, per quanto è stato possibile verificare (non sono state consegnate le dichiarazioni di conformità) a norma sia nella parte uffici che in quella produttiva; non è presente l'impianto di allarme.

Stato di conservazione. Le unità immobiliari periziate risultano in ottimo stato strutturale e in un buono stato generale di manutenzione; le parti impiantistiche risultano, per quanto è stato possibile verificare (non sono state consegnate le dichiarazioni di conformità), a norma; in generale si può dire che non risultano esistere carenze strutturali, edilizie, di finitura, impiantistiche o manutentive.

Certificazioni relative agli immobili. Non sono state consegnate le certificazioni degli impianti che, per quanto possibile visionare, risultano a norma. Non è stato consegnato e

ORDINE
degli
ARCHITETTI
PANSAGOLINI
CONSERVATORI
del Friuli Venezia Giulia
PIETRO
MASCHERIN
Architetto
settore ordinistico
ARCHITETTO

non risulta esistente l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) o il precedente A.C.E. (Attestato di Certificazione Energetica) che comunque, per l'immobile in questione, non risulta obbligatorio.

Altre note meritevoli di segnalazione. L'immobile, ancorchè non risulti rilasciato alcun C.P.I., sembra essere in regola per una eventuale richiesta (naturalmente a seconda della attività che vi andrà svolta). Non si ritiene di evidenziare alcun aspetto tecnico particolare.

Dimensioni e superfici commerciali.

Superficie coperta (sedime) del fabbricato mq 1.551,96;

Superficie commerciale lorda ad uffici mq 71,51;

Superficie commerciale lorda a servizi, spogliatoi e mensa mq 141,82 (su due piani);

Superficie commerciale lorda a laboratorio mq 1.219,77 (altezza netta interna ml 6,80);

Superficie commerciale lorda a magazzino mq 1.219,77 (altezza netta interna ml 6,80);

Superficie commerciale soppalco (sopra uffici) mq 71,51;

Superficie commerciale lorda C.T. mq 19,10;

Superficie scoperta pavimentata mq 1.650,04;

3.2.5. - Destinazione urbanistico-edilizia.

Il terreno sul quale insiste la proprietà è classificato dal vigente P.I. (Piano degli Interventi) del Comune di Breda di Piave in "Zone D.1 – parti del territorio destinate parzialmente o totalmente a insediamenti industriali ed artigianali esistenti" disciplinata dall'art.52 delle N.T.A. (allegato 4.3.1).

Parametri urbanistici:

Superficie fondiaria "Sf" mq 3.202;

Indice di copertura 0,50 mq/mq;

Superficie coperta massima ammissibile mq 1.601,00 (mq 3.202 x 50%);

Superficie coperta realizzata mq 1.551,96;

ORDINE
degli
PIETRO
MASCHERIN
ARCHITETTI
PUBBLICISTI
PUNTI
CONSERVATORI
DELLE
OPERE
D'ARTE
E
MONUMENTI
ARCHITETTO

Capacità edificatoria residua da P.R.G. mq 49,04 (mq 1.601,00 - 1.551,96);

Capacità edificatoria ex L.R. 14/2009 (Piano casa) mq 310,39 (mq 1.551,96 x 20%);

Totale capacità edificatoria residua mq 359,43 (mq 49,04 + 310,39);

3.2.6 - Situazione amministrativa e regolarità urbanistico-edilizia.

La costruzione è stata realizzata giusta C.E. n. 70 del 10.04.1996 prorogata con C.E. n. 24 del 04.02.1998 e variata in corso d'opera con C.E. n. 148 del 17.11.1999. Per la costruzione originaria è stato rilasciato Certificato di Agibilità n. 39 in data 16.08.2000.

Successivamente il fabbricato ha subito delle modifiche interne e prospettiche sulla base della C.E. n. 4 del 13.01.2001 e successive varianti in corso d'opera di cui ai P.C. n. 7 del 20.01.2006 e n. 50 del 24.08.2011; tale ultima pratica amministrativa risulta tuttora aperta e dunque sarebbe necessario procedere ai relativi adempimenti di chiusura lavori e richiesta nuova agibilità. Le opere realizzate risultano comunque autorizzate e, a tal proposito, risultano già depositate le planimetrie catastali adeguate (allegato 4.3.2).

A seguito del sopralluogo effettuato è risultato che lo stato di fatto dell'immobile corrisponde allo stato legittimato (autorizzato) anche dal punto di vista catastale.

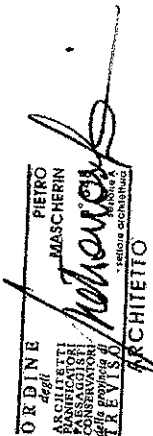
Conclusioni. L'immobile in oggetto risulta legittimamente realizzato e conforme al progetto presentato ed alle planimetrie catastali depositate.

3.2.7 - Stato di possesso e di occupazione degli immobili.

Il rappresentante legale della società proprietaria ha dichiarato che gli immobili sono attualmente inutilizzati e che per essi non è in essere alcun contratto di locazione, affitto e/o comodato con chicchessia. Gli immobili sono liberi da mobili, materiali ed attrezzature e dunque devono intendersi liberi da persone e cose ed immediatamente disponibili.

3.2.8 - Divisibilità del bene ed eventuale individuazione dei lotti.

Circa la verifica dell'eventuale divisibilità del bene si evidenzia che non risulta sussistere tale opportunità o, meglio, che non si ravvisa alcuna convenienza nell'eventuale divisione



dell'immobile; si ritiene pertanto che convenga procedere alla vendita dell'immobile per Lotto unico.

3.2.9 - Stima del valore di mercato attuale e di vendita forzata.

Valutazione analitica delle consistenze:

La superficie commerciale complessiva del fabbricato è stata calcolata considerando al 100% le parti a destinazione artigianale-produttiva e/o laboratorio, al 150% quelle direzionali (uffici) e di servizio (spogliatoi, servizi, mensa, ecc.), al 50% quelle destinate a deposito (soppalco sopra zona uffici) al 5% l'area scoperta recintata e pavimentata. Per quanto sopra sono derivate le seguenti consistenze:

Calcolo superfici commerciali:

| | | |
|--|-----------|-------------------|
| Superficie a laboratorio e C.T.: mq $(170,67+1.219,67+19,10) \times 100\% =$ | mq | 1.409,44 + |
| Superficie ad uffici e servizi: mq $(71,51 + 141,82) \times 150\% =$ | mq | 319,99 + |
| Superficie a deposito (soppalco sopra uffici): mq $71,51 \times 50\% =$ | mq | 35,75 + |
| Superfici pavimentate esterne: mq $1.650,04 \times 5\% =$ | mq | 82,50 = |
| Totale Superficie commerciale esistente: | mq | 1.847,68 + |
| Potenzialità edificatoria residua: mq $359,43 \times 25\% =$ | mq | 89,86 = |
| Totale superficie commerciale: | mq | 1.937,54 . |

Individuazione dei parametri unitari di riferimento e dei coefficienti correttivi.

Esaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche, tenuto conto della destinazione d'uso prevalente, dell'ubicazione e della dimensione, dopo un attento esame dei prezzi storici di vendita di beni immobili simili nell'area di interesse come derivati da informazioni assunte presso gli operatori della zona (mediatori, colleghi, agenzie) confrontati anche con le valutazioni (dati OMI) fornite dall'Agenzia delle Entrate (335,00-390,00 €/mq per la destinazione produttiva - vedi allegato 4.5) e tenuto infine conto dell'attuale situazione congiunturale del mercato immobiliare, ai fini della determinazione del valore commerciale

ORDINE
degli
ARCHITETTI
PUBBLICISTI
PESCARA
TREVISO
PIETRO MASCHERIN
Architetto
Tribuna A
TREVISO
Architetto

dell'immobile periziato si ritiene di dover applicare quale parametro unitario di riferimento il valore di 370,00 euro/mq.

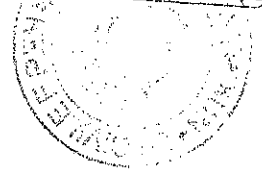
Preso atto che l'immobile è: 1) inserito in un contesto proprio ancorché alquanto defilato rispetto ad aree più propriamente produttive, 2) caratterizzato da una tipologia ed una dimensione che possono essere facilmente riconvertite ad altre e diverse destinazioni e/o attività, 3) realizzati in data relativamente recente con tecnologie adeguate (2000), 4) contraddistinto da buone condizioni statico-costruttive, di finitura ed impiantistiche e 5) adeguatamente conservato e mantenuto si ritiene che possa essere collocato nella fascia media di riferimento senza ulteriore applicazione di fattori di adeguamento legati alla sua specificità; ciò nonostante, in via del tutto precauzionale trattandosi di una stima finalizzata ad una alienazione forzata del bene, si reputa conveniente applicare una riduzione del 10% legata principalmente al fattore "posizionamento" (defilato rispetto sia a zone più propriamente industriali che a centri abitati e non immediatamente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione).

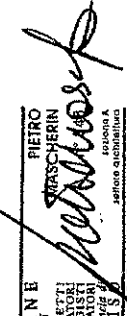
Si ritiene per contro opportuno applicare le correzioni di valore dovute alla "modalità di vendita" (mancanza garanzie e maggiori tempi di trasferimento della proprietà) ed alla "condizione dell'offerta" (regime di vendita forzata) con delle riduzioni dei valori rispettivamente del 5% e del 20%.

Determinazione del valore finale di proposta di vendita.

Valore immobile al netto di qualsiasi riduzione:

| | | |
|---|---|--------------------|
| sup. comm. mq 1.937,54 x €/mq 370,00 | € | 716.889,80 - |
| Deprezzamento per "particolarità" dell'immobile (- 10%) | € | <u>71.688,98 =</u> |
| Valore commerciale del bene | € | 645.200,82 - |
| Deprezzamento per "modalità di vendita" (- 5%) | € | <u>32.260,04 =</u> |
| Valore commerciale nel bene nello stato in cui verrà alienato | € | 612.940,78 - |




PIETRO MASCHERIN
 ARCHITETTO
 ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI CONSERVATORI della Provincia di TREVISO
 sezione A
ARCHITETTO

| | | |
|---|---|--------------|
| Deprezzamento per "condizione dell'offerta" (- 20%) | € | 122.588,16 = |
| Valore commerciale complessivo immobile in regime di vendita forzata .. | € | 490.352,62 - |
| Arrotondamento | € | 352,62 = |
| Valore finale di stima arrotondato | € | 490.000,00 . |

Per tutto quanto sopra esposto, considerati tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore di un immobile in generale e di quello in oggetto in particolare, tenuto conto delle particolari e specifiche condizioni, qualità e dimensioni dell'immobile nonché delle particolari condizioni di vendita con cui si presume di immetterlo nel mercato si giudica di attribuire all'immobile un Valore finale di stima ai fini della proposta di vendita pari ad euro 490.000,00 (diconsi euro quattrocentonovantamila/00).

4. RIEPILOGO DATI DI STIMA DEGLI IMMOBILI.

4.1. – Immobile n. 1: Fabbricato a Spresiano (TV) in via Galvani n.2 così identificato al Catasto: Comune di Spresiano, Catasto fabbricati:

- Sez. A, Fg. 9, mapp. 1886, sub. 5, Cat. D/7, Rend. euro 18.625,00 - Via Galvani piano T-1;
- Sez. A, Fg. 9, mapp. 1886, sub. 6, Corte esclusiva del sub. 5 di mq 5.155;

Valore finale di stima ai fini della proposta di vendita euro 1.225.000,00 (diconsi euro unmilioneduecentoventicinquemila/00).

4.2. – Immobile n. 2: Fabbricato a Breda di Piave (TV) in via dei Mastri n.15 così identificato al Catasto: Comune di Breda di Piave, Catasto fabbricati:

- Sez. D, Fg. 4, mapp. 414, sub. 3, Cat. D/8, Rend. euro 5.810,00.

Valore finale di stima ai fini della proposta di vendita euro 490.000,00 (diconsi euro quattrocentonovantamila/00).

5. – ALLEGATI:

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

- 1 - Visura camerale società "CEDIS GROUP S.C.R.L.";

ORDINE
Legg.
PIETRO MASCHERIN
Architetto
 iscritto al n. 123456789 del Registro degli Architetti
 del Tribunale di Treviso
 - sezione A -
 presso l'architetto
ARCHITETTO

- 2 - Visure ipotecarie per soggetto (CEDIS GROUP S.C.R.L.);
- 3 - Documentazione relativa all'immobile di Spresiano (TV):
 - 3.0 – Inquadramento territoriale – viste da Google Maps 1
 - 3.1 - Visure e documentazione catastale;
 - 3.2 - Titolo di provenienza;
 - 3.3 - Documentazione urbanistico-edilizia:
 - 3.3.1 – Estratto cartografia e normativa del P.A.T. e del P.I.;
 - 3.3.2 – Documentazione edilizia (C.E., D.I.A. Variante, Agibilità);
 - 3.3.3 – Documentazione edilizia D.I.A. 25.06.2003 – Tav.01;
 - 3.3.4 – Documentazione edilizia D.I.A. 25.06.2003 – Tav.02;
 - 3.3.5 – Documentazione edilizia D.I.A. 25.06.2003 – Tav.03;
 - 3.3.6 – Documentazione edilizia D.I.A. 25.06.2003 – Tav.04;
 - 3.3.7 – Certificato di Prevenzione Incendi;
 - 3.4 - Documentazione fotografica;
 - 3.5 - Schede dati O.M.I.;
- 4 - Documentazione relativa all'immobile di Breda di Piave (TV):
 - 4.1 - Visure e documentazione catastale;
 - 4.2 - Titolo di provenienza;
 - 4.3 - Documentazione urbanistico-edilizia (C.E., P.C., Agibilità, nuovo P.C.):
 - 4.3.1 - Estratto cartografia e normativa del P.A.T. e del P.I.;
 - 4.3.2 - Titoli autorizzativi (C.E., Agibilità, ecc.);
 - 4.3.3 - Elaborato relativo all'ultimo progetto approvato;
 - 4.4 - Documentazione fotografica;
 - 4.5 - Schede dati O.M.I.;

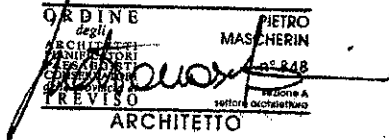
La presente relazione è stata redatta attentamente e con serena obiettività ad evasione

ORDINE
 degli
 ARCHITETTI
 PIANIFICATORI
 CONSERVATORI
 del territorio
 di TREVISO
 sezione A
 settore architetto
ARCHITETTO

dell'incarico ricevuto.

Treviso, li 23 settembre 2015

Il Tecnico - Arch. Pietro Mascherin



VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

30 SET. 2015

Rf. n. 4646/2015

Oggi, a Treviso nella Cancelleria del Tribunale suddetto avanti al sottoscritto Cancelliere **IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO Michele MARSALA** personalmente comparso l'architetto Pietro Mascherin nato a Treviso il 02/03/1964 e residente a Treviso in Via Avogari n.27 identificato con idoneo documento (C.I. n° AX0802494 rilasciata il 12/08/2015 dal Comune di Treviso) il quale chiede di asseverare la su estesa perizia effettuata in data 23/09/2015 composta di numero (25) venticinque pagine compresa la presente ciascuna scritta su una sola facciata. Ammonito ai sensi di legge, il comparente presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere ai Giudici la verità".

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO

IL CANCELLIERE

Stamp and signature of Pietro Mascherin, Architetto.

Stamp and signature of Michele Marsala, Il Funzionario Giudiziario.

