
Tribunale di Treviso
Fallimento n. R.F. 148/2015
della società



Giudice Delegato: dott.ssa Elena Rossi
Curatore Fallimentare: dott.ssa Barbara Vettor

PERIZIA DI STIMA relativa a
BENI IMMOBILI, BENI MOBILI STRUMENTALI,
GIACENZE DI MAGAZZINO, MARCHI

Perito Stimatore: ing. Marco Battilana

STUDIO TRE - Ingegneri Associati
degli Ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: info@studio3ing.com

INDICE

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | INCARICO | 4 |
| 2 | ESPLETAMENTO DELL'INCARICO | 4 |
| 3 | CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA | 7 |
| 4 | BENI IMMOBILI | 7 |
| 5 | BENE IMMOBILE A) | 7 |
| 5.1 | DATI CATASTALI | 8 |
| 5.2 | PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI | 9 |
| 5.3 | LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA' | 10 |
| 5.4 | UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA | 13 |
| 5.5 | DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI | 15 |
| 5.6 | SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITA' URBANISTICA | 23 |
| 5.7 | DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE | 27 |
| 5.8 | CRITERI DI STIMA IMMOBILE A) | 27 |
| 5.9 | VALUTAZIONE BENE IMMOBILE A) | 28 |
| 6 | BENE IMMOBILE B) | 30 |
| 6.1 | DATI CATASTALI | 30 |
| 6.2 | PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI | 31 |
| 6.3 | LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA' | 32 |
| 6.4 | UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA | 36 |
| 6.5 | DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI | 37 |
| 6.6 | SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITA' URBANISTICA | 40 |
| 6.7 | DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE | 41 |
| 6.8 | CRITERI DI STIMA IMMOBILE B) | 41 |

| | | |
|------|---|----|
| 6.9 | VALUTAZIONE BENE IMMOBILE B) | 42 |
| 7 | BENI MOBILI STRUMENTALI | 42 |
| 7.1 | CONSISTENZA | 42 |
| 7.2 | CRITERI DI STIMA DEI BENI MOBILI STRUMENTALI | 46 |
| 7.3 | STIMA DEI BENI MOBILI STRUMENTALI | 49 |
| 7.4 | ANNOTAZIONI SUI BENI MOBILI STRUMENTALI | 51 |
| 8 | MAGAZZINO | 52 |
| 8.1 | CONSISTENZA | 52 |
| 8.2 | CRITERI DI STIMA DELLE GIACENZE DI MAGAZZINO | 52 |
| 8.3 | STIMA DELLE GIACENZE DI MAGAZZINO | 52 |
| 9 | MARCHI | 53 |
| 9.1 | CONSISTENZA | 53 |
| 9.2 | CRITERI DI STIMA DEI MARCHI | 53 |
| 9.3 | STIMA DEI MARCHI | 55 |
| 10 | RIEPILOGO | 56 |
| 10.1 | RIEPILOGO VALORI DI STIMA IN CONDIZIONI D'USO | 56 |
| 10.2 | RIEPILOGO VALORI DI STIMA IN CONDIZIONI DI REALIZZO | 57 |
| 11 | ELENCO ALLEGATI | 58 |

1 INCARICO

Nell'ambito della procedura Fallimentare della società [REDACTED]

[REDACTED]

il Giudice dott.ssa Elena Rossi autorizzava il Curatore Fallimentare Giudiziale dott.ssa Barbara Vettor alla nomina dello scrivente ing. Marco Battilana, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Venezia al n° 3598, con studio in viale Nino Bixio n° 95 a Treviso, per l'assistenza nelle operazioni inventariali e per la stima dei beni mobili ed immobili appresi all'attivo fallimentare.

Inoltre, su specifica successiva richiesta della Curatela, l'incarico veniva attività veniva esteso alla stima dei marchi depositati da [REDACTED] presso l'Ufficio Italiano Brevetti e Marchi.

2 ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferito, al sottoscritto veniva trasmessa copia delle seguenti perizie redatte dall'ing. Piero Bortolin e relative a:

- Perizia di stima dello stabilimento della società [REDACTED] asseverata il 21 maggio 2014;
- Perizia estimativa sommaria di un fabbricato bifamiliare sito in Oderzo, asseverata il 21 maggio 2014;
- Perizia di stima delle giacenze di magazzino della società [REDACTED] asseverata il 21 maggio 2014;
- Perizia integrativa su beni dell'[REDACTED] asseverata il 21 ottobre 2014 (relativa a rimanenze di olio, materiali sussidiari, un'autovettura, impianti di Marghera, beni strumentali degli uffici e del laboratorio, altre attrezzature).

Preso visione della documentazione su riportata, in data 06/08/2015, il sottoscritto, ing. Marco Battilana alla presenza del sig. [REDACTED] (liquidatore della fallita) e del sig. [REDACTED] (legale rappresentante di [REDACTED] società

affittuaria dell'azienda di cui si dirà meglio infra), procedeva ad un primo accesso presso lo stabilimento di [redacted] sito in Fontanelle, via Calstorta 124. Nell'occasione citata, al fine dell'espletamento dell'incarico commissionato e al fine di organizzare le successive attività di verifica, veniva richiesta al sig. [redacted] copia della seguente documentazione:

- libri cespiti aziendali;
- contratti di leasing per beni mobili strumentali;
- carte di circolazione degli automezzi;
- tabulato con le giacenze di magazzino;
- dettaglio su eventuali marchi o brevetti registrati a nome di [redacted] presso l'Ufficio Italiano Marchi e Brevetti.

Le attività peritali continuavano, sempre presso lo stabilimento di Fontanelle, in data 02/09/2015 con ausilio degli ingg. Giuliano Morandin e Simone Giuri, in qualità di collaboratori dello scrivente, per la verifica degli immobili.

In pari data, si procedeva anche all'inventariazione fisica dei beni mobili strumentali ivi presenti (l'attività veniva effettuata tenendo conto anche di quanto già descritto nelle perizie dell'ing. Bortolin al fine di individuare eventuali variazioni / mancanze rilevanti).

In tale occasione, il sig. [redacted] provvedeva alla consegna di parte della documentazione richiesta.

In data 23/09/2015, veniva effettuato un ulteriore sopralluogo presso lo stabilimento di Fontanelle per la verifica della consistenza delle giacenze di magazzino.

Con riferimento a tale aspetto, si precisa che la verifica veniva effettuata sulla base di un listato aggiornato delle giacenze consegnato allo scrivente dal sig. [redacted]

[redacted] si precisa che, presso lo stabilimento, al momento della verifica, risultavano presenti molte altre giacenze che venivano indicate dal sig. [redacted] come di proprietà dell'Affittuaria, azienda di cui si dirà meglio infra (tali giacenze non venivano

inventariate dallo scrivente).

Sempre in data 23/09/2015, veniva effettuato un sopralluogo presso il fabbricato bifamiliare di proprietà della fallita, presso quartiere Alcide De Gaspari n° 6 a Oderzo (TV).

Nel corso degli accessi sopra descritti, veniva realizzata ampia documentazione fotografica che viene allegata alla presente relazione per una migliore descrizione dei beni e del relativo stato.

Oltre alle attività fin qui richiamate, per quanto concerne gli immobili, al fine di reperire informazioni utili, lo scrivente effettuava:

- visure telematiche presso gli uffici del catasto di Treviso per l'acquisizione degli estratti di mappa e delle planimetrie relative agli immobili;
- visure telematiche presso la Agenzia delle Entrate di Treviso per la verifica e lo sviluppo delle note di trascrizione ed iscrizione;
- richiesta dei Certificati di Destinazione Urbanistica per le aree di Fontanelle ed Oderzo ove insistono gli immobili della Fallita;
- accesso agli atti depositati presso gli uffici tecnici dei comuni di Fontanelle ed Oderzo.

Per quanto concerne i marchi, ricevuto un elenco da parte del sig. [REDACTED] lo scrivente procedeva ad effettuare visure telematiche presso il sito internet dell'UIBM (dal quale veniva scaricata copia delle schede relative alle domande presentate) ed a raccogliere informazioni presso il sig. [REDACTED] e lo studio che si occupava della gestione di tali beni immateriali per conto di [REDACTED]

In data 15/10/2015 veniva effettuata la chiusura dell'inventario alla presenza del curatore dott.ssa Barbara Vettor, del Cancelliere del tribunale di Treviso dott.ssa [REDACTED] del sig. [REDACTED] liquidatore della fallita e dello scrivente perito stimatore ing. Marco Battilana.

3 CONTRATTO DI AFFITTO DI AZIENDA

I beni immobili e mobili oggetto della presente stima, con l'eccezione del "magazzino" e dei beni di cui al paragrafo 7.4 sono ricompresi nel contratto di affitto d'azienda stipulato, nel maggio 2014, tra la fallita e l'affittuaria [REDACTED]. Il contratto ha durata di tre anni, e quindi scadrà nel maggio 2017, e potrà essere rinnovato per uguale periodo salvo disdetta. Il canone annuale per l'affitto è previsto in euro 100mila oltre iva, eccezion fatta per i beni in leasing oggetto di una specifica disciplina. Sono a carico dell'affittuaria le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, quest'ultima fino a concorrenza di euro 250mila annui dei beni mobili e immobili. Al momento dei sopralluoghi svolti, i beni immobili e mobili oggetto della stima erano nella disponibilità dell'Affittuaria (si veda copia del contratto di affitto allegata quale Allegato n° 3 alla presente).

4 BENI IMMOBILI

L'entità dei beni immobili della Società [REDACTED], oggetto della presente perizia, può classificarsi come segue:

- A) **Opificio produttivo, adibito alla produzione di oli vegetali, costituito da capannoni, locali deposito, magazzini e vani tecnici, dotato di palazzina uffici a due livelli fuori terra, oltre ad area scoperta pertinenziale ed ubicato in Comune di Fontanelle (TV), al civico n° 124 di via Calstorta. [vedi paragrafo 5]**
- B) **Fabbricato a destinazione residenziale, costituito da edificio bifamiliare a due livelli fuori terra, dotato di area scoperta pertinenziale ed ubicato in Comune di Oderzo al civico n° 6 del Quartiere Alcide De Gasperi. [vedi paragrafo 6]**

5 BENE IMMOBILE A)

Trattasi di un complesso industriale, costituito da palazzina uffici, capannoni produttivi, magazzini, vani tecnici, oltre a silos e serbatoi di stoccaggio (peraltro valutati con i beni

mobili).

Il complesso produttivo occupa un'area pianeggiante, di forma irregolare, parzialmente edificata della consistenza di 32.715 mq catastali.

5.1 DATI CATASTALI

L'area coperta e scoperta di proprietà della ditta [REDACTED], è costituita dal mappale n° 41 della consistenza catastale di 32.715 mq, ottenuto con tipo mappale n° 20465.1/2009 del 26.01.2009.

Il terreno ed i fabbricati relativi all'unità immobiliare sopra citata sono attualmente individuati all'U.T.E. di Treviso come segue:

N.C.E.U.: Comune di Fontanelle

Sez. B – Foglio 14 - *mapp.le 41* – Cat. D/8 – P. T., 1° – via Calstorta -

Rend. 46.388,00 €.

Intestazione catastale: [REDACTED]
[REDACTED]

Diritto: *Proprietà.*

Quota: *1/1.*

[Si segnala la sussistenza di un disallineamento in banca dati Catastale, in quanto la sede del complesso industriale appare erroneamente indicata in Comune di Oderzo, in luogo del Comune di Fontanelle. Trattasi presumibilmente di mancato annotamento. L'anomalia può essere rettificata presentando corretto annotamento (voltura)].

(Vedi in Allegato n° 1 copia visura per soggetto al N.C.E.U., copia visura per immobile al N.C.T. e copia mappa catastale).

Confini:

La proprietà considerata confina ad Est con strada di pubblica viabilità (via Calstorta); a Sud, Ovest e Nord con il fiume Lia.

5.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

I terreni ed i fabbricati costituenti il compendio immobiliare oggetto della presente stima, sono pervenuti alla società [REDACTED] in forza dei seguenti atti:

- Atto di trasformazione di società del notaio Dott. Diomede Fortuna di Pordenone, n° 42915 di rep. del 22.12.1978, trascritto a Treviso ai nn. 9273/7697 in data 17.04.1984.

Immobili:

N.C.T.: Comune di Fontanelle– Foglio n° 32

Mappali n° 158, 41, 44, 43, 42, 45 per complessivi 19.355 mq, oltre ad un fabbricato non ancora censito al N.C.E.U. ma ivi denunciato in data 02.02.1977 con schede registrate ai nn. 206 e 207 e con schede registrate in data 11.10.1976 ai nn. 1397 e 1398.

A Favore: [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

- Atto di trasferimento sede sociale del notaio dott. Francesco Simoncini di Pordenone, rep. n° 8314 del 20.01.1998, trascritto a Treviso ai nn. 8876/6586 in data 27.03.1998.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune d Fontanelle – Sezione B – Foglio 14

mappale 41 sub 1 – Fabbricati – via Calstorta;

mappale 41 sub 2 – Fabbricati – via Calstorta.

N.C.T.: Comune di Fontanelle – Foglio 32

mappale 41 – Terreno – Cons. 2.435 mq;

mappale 42 – Terreno – Cons. 8.250 mq;

mappale 43 – Terreno – Cons. 4.628 mq;

mappale 44 – Terreno – Cons. 3.599 mq;

mappale 45 – Terreno – Cons. 440 mq;

mappale 158 – Terreno – Cons. 3 mq

per complessivi 19.355 mq catastali.

A Favore:

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro:

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

[A maggior chiarimento va segnalato che con tipo mappale n° 54696.1/1983 del 19.11.1983 i mappali n° 46, n° 158 e n° 159 sono stati accorpati nel mappale n° 159 (fabbricati e scoperto pertinenziale) della consistenza complessiva di 13.363 mq catastali; successivamente con tipo mappale n° 104031.1/1986 del 31.12.1986, i mappali n° 41, 42, 43, 44 e 45 sono stati accorpati nell'unico mappale n° 41 (terreni attorno all'opificio) della consistenza di 19.352 mq catastali; infine con tipo mappale n° 15052.1/2009 del 20.01.2009 il mappale n° 159 è stato unito con il mappale n° 41, generando un unico ente urbano della attuale consistenza di 32.715 mq catastali].

(In Allegato n° 2 copia Visure storiche per immobile e copia “vecchia” planimetria catastale).

5.3 LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'

Dalle visure effettuate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, alla data di perizia, risultano le seguenti formalità a carico dei beni immobili oggetto di valutazione.

Trascrizioni

STUDIO TRE - Ingegneri Associati
degli Ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: info@studio3ing.com

- Nota di Trascrizione n° 36698 Reg. gen., n° 27399 Reg. part. del 29.12.2014.

Decreto di ammissione a Concordato Preventivo.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso rep. n° 6039/2014 del 10.12.2014.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Fontanelle – Sezione B – Foglio 14

Mappale n° 41- Cat. D/8 – via Calstorta – P. T., 1°.

A Favore: Massa dei creditori Concordato Preventivo [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

- Nota di Trascrizione n° 27180 Reg. gen., n° 19237 Reg. part. del 25.09.2015.

Sentenza dichiarativa di fallimento.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso rep. n° 148 del 28.07.2015.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Fontanelle – Sezione B – Foglio 14

Mappale n° 41- Cat. D/8 – via Calstorta – P. T., 1°.

A Favore: Massa dei creditori del Fallimento [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

- Rettifica a Trascrizione n° 28992 Reg. gen., n° 20457 Reg. part. del 12.10.2015.

Sentenza dichiarativa di fallimento.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso rep. n° 148 del 28.07.2015.

STUDIO TRE - Ingegneri Associati
degli Ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: info@studio3ing.com

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Fontanelle – Sezione B – Foglio 14

Mappale n° 41- Cat. D/8 – via Calstorta – P. T., 1°.

A Favore: Massa dei creditori del Fallimento [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

[Con la presente si rettifica la nota trascritta ai nn. 27180/19237 il 25.09.2015 avendo indicato erroneamente nella stessa per le unità immobiliari di cui al mappale 549 subb 3, 4, 5, 6, 7, 8 il comune catastale di appartenenza di Fontanelle invece di quello di Oderzo].

• Nota di Trascrizione n° 29564 Reg. gen., n° 20875 Reg. part. del 15.10.2015.

Sentenza dichiarativa di fallimento.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso rep. n° 148 del 28.07.2015.

Immobili: Non Dichiarati

A Favore: Massa dei creditori del Fallimento [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Sussiste inoltre “Contratto condizionato di affitto d’azienda con contestuale contratto preliminare condizionato di cessione d’azienda” fra la ditta [REDACTED]

[REDACTED] e la ditta [REDACTED]

[REDACTED] come già richiamato al paragrafo 3

della presente relazione).

- Al momento del sopralluogo i beni immobili apparivano utilizzati ed occupati dalla società [REDACTED].

(In Allegato n° 3 elenco formalità aggiornato alla data del 14.10.2015 e copia del contratto di affitto di azienda e di “Atto di avveramento e rinuncia a condizione”).

5.4 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

La proprietà immobiliare oggetto della presente perizia, risulta ubicata in Comune di Fontanelle (TV), al civico n° 124 di via Calstorta, al limite Sud del territorio comunale, al confine con il territorio del Comune di Oderzo, in posizione assai discosta rispetto al centro municipale.

L'unità produttiva oggetto di stima è inserita in un'area di forma approssimativamente triangolare, delimitata ad Est da via Calstorta e negli altri lati dal fiume Lia.

L'accesso al compendio immobiliare oggetto di valutazione, avviene da via Calstorta, strada comunale di secondaria importanza che si innesta nella Strada Provinciale n° 49 “Opitergina” che collega il Comune di Oderzo a quello di Ormelle.

Le infrastrutture viarie principali sono costituite dalla sopracitata strada Provinciale, oltre a varie arterie minori che consentono un collegamento con il sito produttivo, in genere difficoltoso, ove si consideri che la materia prima perviene all'azienda a mezzo di autocarri, provenienti, in larga misura, da Porto Marghera.

Tale stato di cose rende assai mediocre e piuttosto sfavorevole la collocazione logistica del sito produttivo, alla luce anche del non immediato collegamento alla rete autostradale nazionale.

Con riferimento poi alla destinazione urbanistica del terreno sul quale insiste la proprietà immobiliare oggetto di stima, tale area è classificata dal vigente P.R.G. – quale primo Piano degli Interventi del P.A.T. – come “Zona Agricola di tipo E2” regolata dall'art. 12 delle N.T.A.

L'area è inoltre interessata da "Vincolo paesaggistico" ai sensi del D.Lgs n° 42/2004 (art. 22 delle N.T.A.), da "Fascia di rispetto stradale" e da "Fascia di rispetto fluviale" regolate dall'art. n° 23 delle N.T.A.

L'attività è inoltre classificata nella cartografia di piano come "ATTIVITA' PRODUTTIVA DA TRASFERIRE" disciplinata dall'art. 30 delle N.T.A.

Trattasi di singole attività produttive che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio. Per queste attività non sono ammissibili interventi edilizi specifici, se non finalizzati al trasferimento dell'attività produttiva. I volumi legittimi esistenti possono essere usufruiti nei limiti delle carature definite per la singola zona territoriale omogenea specifica, ovvero per quelli localizzati in zone residenziali possono essere interamente riutilizzati mediante la redazione di uno S.U.A. esteso a tutta l'area di pertinenza dell'attività. Negli immobili in cui sono svolte attività da trasferire sono sempre ammissibili i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento igienico sanitario e tecnologico in relazione al tipo di lavorazione praticato.

Peraltro il Piano di Assetto del Territorio, divenuto efficace a seguito della deliberazione provinciale n° 27 del 03.02.2014 classifica tale area (vedi carta della trasformabilità) in "Aree di riqualificazione e riconversione" regolate dai commi 5 e 6 delle N.T.A. del P.A.T.

A tale proposito il comma 6 prevede che: "... Per ciascuna area di riqualificazione e riconversione il P.I. definisce specifiche disposizioni planivolumetriche in relazione al contesto storico, architettonico, ambientale e paesaggistico in cui sono inserite, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche la possibilità di operare con programmi complessi o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti ed i contenuti. In particolare il P.I. ne disciplina la riconversione definendo i tempi, i contenuti ed i modi per l'attuazione della prescritta riconversione. In ogni caso decorsi

cinque anni dall'entrata in vigore del P.A.T. e del corrispondente primo P.I. in caso di dismissione delle attività produttive esistenti non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive".

(In Allegato n° 4 Certificato di destinazione urbanistica con stralcio delle N.T.A. del P.R.G., stralcio cartografia del P.A.T. relativo alla carta della trasformabilità e stralcio N.T.A. del P.A.T. in relazione al "Capo IV – La Trasformabilità").

5.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili, oggetto della presente stima, corrispondono ad un complesso produttivo, costituito da palazzina uffici, capannoni produttivi, vani magazzino per lo stoccaggio delle materie prime e dei prodotti finiti, vani tecnici e tettoie (silos e serbatoi sono stimati con i beni mobili), oltre ad un'area parzialmente edificata, di complessivi 32.715 mq catastali.

Ai soli fini della successiva stima, lo scrivente considera maggiormente utile descrivere i beni della ditta oggetto di valutazione come nel seguito indicato, con riferimento alle planimetria schematica proposta in Allegato n° 5.

5.5.2) TERRENO

Il lotto di terreno considerato, di forma irregolare e giacitura piana, vagamente assimilabile ad un triangolo, è delimitato nel fronte Est da via Calstorta, alla quale la proprietà è prospiciente per circa 250 metri e negli altri fronti dal fiume Lia.

Il terreno è completamente recintato nei vari fronti, con muretto di calcestruzzo e siepi nel fronte Est, con barriere antirumore inverdite da siepi di essenze autoctone negli altri fronti verso il fiume Lia; nel fronte Est trova posto l'unico accesso al sito produttivo, costituito da un accesso carraio presidiato da cancellata metallica a movimentazione elettrica e da un accesso pedonale presidiato da cancelletto metallico (Allegato n° 6 – foto n° 1).

Il terreno oggetto di stima è inserito in un contesto agricolo e confina ad Est (oltre via

Calstorta) con villa “Galvagna Giol” e con fabbricati urbani prevalentemente di tipo rurale; negli altri fronti, oltre il fiume Lia confina con terreni parzialmente ineditati a destinazione agricola.

L’area scoperta non occupata da fabbricati, corrispondente a circa 23.000 mq, risulta, ove non adibita a verde, parte asfaltata e parte pavimentata in calcestruzzo (particolarmente nella zona pesatura e ricezione automezzi di fronte alla palazzina uffici – Allegato n° 6 – foto n° 2); l’area è destinata principalmente per la movimentazione interna e per le attività di carico/scarico della materia prima e dei prodotti finiti.

Il lotto è dotato di impianto di illuminazione esterna costituito da punti luce posizionati parte su piedritti metallici e parte sulle pareti esterne dei fabbricati produttivi.

Il compendio è dotato di presidio antincendio costituito da rete ad anello esterno corredata di due pompe di alimentazione (una a funzionamento elettrico ed una a funzionamento diesel), idranti soprasuolo forniti di manichette e due attacchi per motopompa V.V.F.

Per quanto rilevato nel corso del sopralluogo effettuato, il lotto considerato è fornito dei principali servizi, quali energia elettrica, gas metano, rete telefonica, acqua potabile, impianto fognario.

Con riferimento alla verifica dello stato di fatto dei luoghi, in relazione alla possibile presenza di elementi inquinanti sul lotto di terreno oggetto di valutazione, si ritiene l’appezzamento di terreno, ai fini della valutazione, conforme alla destinazione d’uso attualmente in essere, così come rilevata dal C.D.U. richiesto.

Per quanto riguarda poi i parametri edilizi ed urbanistici che caratterizzano l’edificabilità della zona oggetto di stima, la normativa urbanistica del Comune di Fontanelle, attualmente classifica tale area in zona Agricola di tipo E2. In considerazione di tale aspetto e per quanto precedentemente esposto ne deriva per il terreno in questione che la destinazione d’area, unitamente ai vincoli ambientali presenti, rendono assai difficoltosi, se non irrealizzabili ulteriori ampliamenti, alla luce anche di quanto previsto

dall'art. 30 delle N.T.A. che classifica l'attività come attività produttiva da trasferire.

5.5.2) COMPENDIO PRODUTTIVO

5.5.2.1) Palazzina uffici – Fabbricato A

Nel fronte Est del compendio produttivo, in prossimità dell'ingresso al sito, trova posto il corpo uffici della società oggetto di valutazione (*Allegato n° 6 – foto n° 3*).

Trattasi di un corpo fabbrica a due livelli fuori terra realizzato nel 1977 e ubicato nelle immediate vicinanze degli impianti di pesatura e campionatura (stimati con i beni mobili) delle materie prime in ingresso e dei prodotti finiti in uscita.

Il fabbricato, realizzato con struttura portante mista: pilastri e travi in cls. armato, solai in laterocemento, tamponamenti perimetrali in laterizio ed in calcestruzzo a vista, pareti interne in laterizio, scala di collegamento interpiano in calcestruzzo rivestita in marmo, evidenzia una superficie coperta di circa 225 mq, per una superficie sviluppata complessiva pari a circa 450 mq.

Al piano terra, in posizione centrale vi è la zona ingresso dotata di reception; un ulteriore ingresso di servizio, ad uso degli autisti per il disbrigo delle pratiche amministrative correlate alle operazioni di ingresso/uscita, è posizionato nel fronte Nord dell'edificio.

Il fabbricato presenta finiture al civile con serramenti esterni in metallo e vetro, pavimenti in piastrelle monocottura al piano terra, in legno prefinito al primo piano, porte in legno tamburato al piano terreno in vetro al primo piano, peraltro oggetto di recente intervento di ammodernamento (*Allegato n° 6 – foto n° 4 e 5*).

I vani sono dotati di impianto di illuminazione; di impianto di riscaldamento dotato di corpi scaldanti costituiti da ventilconvettori; di impianto termoidraulico; di impianto telefonico, di impianto di rete per la trasmissione dati; di impianto di allarme e di impianto di sorveglianza dotato di telecamera esterna.

Lo stato di manutenzione e conservazione è apparso discreto.

5.5.2.2) Capannone produttivo – Fabbricato B

STUDIO TRE - Ingegneri Associati
degli Ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: info@studio3ing.com

Trattasi del fabbricato produttivo ubicato nel fronte Est, lato Sud del compendio; l'immobile, realizzato in più stralci a far data dall'anno 1967, evidenzia pianta di forma rettangolare, superficie coperta corrispondente a circa 2.070 mq, altezza utile circa 12 metri ad esclusione della torre in lamiera che fuoriesce dalla copertura sino ad un'altezza di circa 24 metri.

Il fabbricato evidenzia pavimento in cemento liscio, struttura portante in acciaio, tamponata perimetralmente con muratura in laterizio e/o pannelli in calcestruzzo (Allegato n° 6 – foto n° 6 e 7).

La copertura è realizzata in capriate d'acciaio con sovrastante manto di copertura costituito da pannelli sandwich in lamiera preverniciata (Allegato n° 6 – foto n° 8). Per quanto rilevato, una piccola porzione della copertura, corrispondente a circa 450/500 mq è ancora interessata dalla presenza delle originarie lastre di copertura in eternit, in quanto non sostituite in occasione dell'intervento di bonifica realizzato nell'anno 2007.

All'interno del fabbricato sono alloggiati gli impianti ed i macchinari maggiormente significativi del ciclo produttivo che fanno riferimento all'impianto "D.T.E.R." (desolventizzazione – tostatura – essiccazione – raffreddamento), all'estrattore, ai laminatoi ed all'expander.

All'interno del capannone sono inoltre ubicate una delle centrali termiche del sito produttivo e due cabine di trasformazione.

Il fronte del fabbricato su via Calstorta è mascherato, a tutt'altezza, da una pannellatura metallica fonoassorbente.

5.5.2.3) Capannone produttivo – Fabbricato C

Trattasi del fabbricato produttivo dedicato alla raffinazione del prodotto grezzo e contenente anche il laboratorio per le analisi chimico-fisiche delle materie prime e dei prodotti finiti.

Il capannone evidenzia struttura portante del tipo prefabbricato, costituita da piedritti in calcestruzzo armato, travatura orizzontale in c.a.p. e solai di calpestio e di copertura in

tegoli binervati, utilizzati anche per il tamponamento perimetrale del fabbricato (Allegato n° 6 – foto n° 9).

Il fabbricato con altezza utile di circa 9.50 metri, evidenzia pianta rettangolare e presenta una superficie coperta di circa 850 mq, dei quali circa 650 occupati dalla raffineria ed i rimanenti dal laboratorio.

Quest'ultimo poi si sviluppa su due livelli, ognuno dei quali realizza circa 205 mq; in considerazione di tale aspetto la superficie complessivamente sviluppata del fabbricato corrisponde a circa 1.060 mq.

All'interno della raffineria è presente un soppalco, realizzato, analogamente alla scala di collegamento con il piano terra, in calcestruzzo.

La zona dedicata al laboratorio presenta finiture al civile, con pavimenti rivestiti di piastrelle monocottura, serramenti in metallo e vetro, porte interne in legno tamburato ed i vani sono dotati di impianto di illuminazione; di impianto di riscaldamento costituito da ventilconvettori; di impianto termoidraulico (Allegato n° 6 – foto n° 10 e 11).

Lo stato di conservazione del corpo fabbrica è mediocre.

5.5.2.4) Capannone produttivo – Fabbricato D

Trattasi del fabbricato produttivo dedicato al confezionamento del prodotto finito ed alla demineralizzazione dell'acqua utilizzata dalle centrali termiche.

Il capannone ad unico livello ed ubicato nel fronte Nord del compendio produttivo, evidenzia struttura portante del tipo prefabbricato, costituita da piedritti in calcestruzzo armato, travatura orizzontale in c.a.p., copertura in tegoli binervati, e tamponamenti perimetrali in pannelli di calcestruzzo (Allegato n° 6 – foto n° 12).

Il fabbricato con altezza utile di circa 9.0 metri, evidenzia pianta rettangolare ed una superficie coperta di circa 870 mq; il pavimento è in calcestruzzo liscio con spolvero al quarzo e l'immobile è dotato di due portoni metallici entrambi posizionati nel fronte Sud dell'annesso.

Il capannone è dotato di impianto elettrico (illuminazione e forza motrice) e di impianto idraulico. All'interno del capannone, trova poi posto un corpo fabbrica costituito da struttura metallica e pannelli fonoassorbenti in lamiera preverniciata, adibito a zona compressori.

Lo stato di conservazione del corpo fabbrica è accettabile.

5.5.2.5) *Magazzino Farine – Fabbricato E*

Trattasi di un corpo fabbrica dedicato allo stoccaggio della farina costituito da un fabbricato principale utilizzato per lo stoccaggio delle farine ed un tunnel antistante, avente funzione di protezione durante le operazioni di carico del prodotto.

Il deposito delle farine evidenzia pianta rettangolare, altezza utile di circa 9.0 metri ed è suddiviso in quattro scomparti rettangolari di eguali dimensioni aventi strutture portanti verticali costituite da muri in calcestruzzo di notevole spessore e copertura in pannelli sandwich in lamiera preverniciata supportata da struttura metallica reticolare (*Allegato n° 6 – foto n° 13 e 14*).

Il tunnel evidenzia, nel fronte non in aderenza al deposito farine, struttura portante verticale costituita da pilastri metallici, travi reticolari e copertura del tipo a volta in lamiera, sostenuta da capriate metalliche (*Allegato n° 6 – foto n° 15*).

L'annesso evidenzia tamponamenti laterali in materiale plastico.

L'intero corpo fabbrica evidenzia pavimento in cemento liscio ed è dotato di impianto elettrico (illuminazione e forza motrice).

La superficie complessivamente sviluppata corrisponde a circa 2.760 mq, dei quali 2.000 mq attribuibili al deposito farine e 760 mq al tunnel.

Lo stato di conservazione del corpo fabbrica è mediocre.

5.5.2.6) *Officina Spogliatoi – Fabbricato F*

Trattasi da fabbricato a due livelli fuori terra edificato nel 1974.

Al piano terreno trova posto l'officina meccanica, mentre il primo piano è adibito a spogliatoi, servizi igienici e vani ad uso delle maestranze.

Il fabbricato evidenzia struttura portante di tipo misto, con piedritti in calcestruzzo, solai in laterocemento, tamponamenti perimetrali in pannelli di calcestruzzo e tramezzature interne in laterizio.

La zona officina meccanica presenta pavimento in cemento lisciato, porte in metallo, serramenti in metallo e vetro ed i locali, dotati di impianto elettrico (illuminazione e forza motrice), risultano privi di riscaldamento (*Allegato n° 6 – foto n° 16*).

I vani al primo piano presentano finiture al civile con pavimenti in piastrelle monocottura, porte interne in legno tamburato, ad esclusione delle porte nei servizi igienici, del tipo in metallo con specchiatura in policarbonato (*Allegato n° 6 – foto n° 17 e 18*).

I locali sono dotati di impianto di illuminazione, di impiant idrico e di impianto di riscaldamento; la superficie coperta corrisponde a 190 mq per complessi 380 mq sviluppati.

Lo stato di manutenzione/conservazione rilevato è apparso assai mediocre.

5.5.2.7) Centrale termica – Deposito biomassa – Fabbricati G

Trattasi di due vani tecnici realizzati nel 2010 ed adibiti uno a centrale termica e l'altro a deposito di combustibile solido organico (biomassa).

Il primo manufatto, posizionato ad Ovest del capannone produttivo B, evidenzia pianta poligonale con superficie coperta corrispondente a 350 mq circa ed altezza utile di circa 20 metri.

Il corpo fabbrica è realizzato in struttura metallica con tamponamenti in pannelli sandwich di lamiera preverniciata (*Allegato n° 6 – foto n° 19 e 20*) ed all'interno sono alloggiati i generatori di vapore ed i filtri a maniche.

Il manufatto considerato è oggetto di Leasing.

Il secondo manufatto è posizionato in aderenza al magazzino farine (*Allegato n° 6 – foto n° 21*) e funge da deposito di combustibile per l'alimentazione della centrale termica. Evidenzia pianta rettangolare con superficie coperta di circa 300 mq ed altezza

di circa 9.0 metri ed è realizzato con struttura in acciaio su basamento di calcestruzzo, tamponamenti e copertura in lamiera grecata.

5.5.2.8) Tettoia di carico e scarico – Fabbricato H

Trattasi di un annesso realizzato a protezione delle operazioni di scarico della materia prima, realizzato in struttura metallica e manto di copertura in lastre di vetroresina; la superficie coperta corrisponde a circa 415 mq e l'altezza utile a circa 8 metri (Allegato n° 6 – foto n° 22).

5.5.2.9) Cabina elettrica – Fabbricato I

Trattasi di un piccolo fabbricato a pianta rettangolare, dimensioni 9.0 x 3.0 metri, ubicato in prossimità del fabbricato D; il manufatto realizzato in pannelli di calcestruzzo e copertura piana sempre in calcestruzzo, è costituito da due vani rettangolari, uno dell'altezza di 4.0 metri ed uno alto 8.0 metri circa. Va altresì segnalata la sussistenza di un piccolo annesso in aderenza alla cabina elettrica ed in difformità, in quanto realizzato in assenza di idoneo atto autorizzativo. Il manufatto realizzato in struttura metallica su basamento in calcestruzzo evidenzia tamponamenti in pannelli sandwich e copertura in lamiera grecata. La superficie coperta corrisponde a circa 4 mq.

5.5.2.10) Tettoie Varie

Nel corso del sopralluogo effettuato sono state rilevate alcune tettoie in diverse posizioni del compendio produttivo; trattasi per quanto osservato di manufatti realizzati con struttura portante in acciaio e copertura in lamiera grecata e/o materiale plastico; nel dettaglio:

- Tettoia A : manufatto in acciaio del tipo a sbalzo posizionato nel fronte Sud del compendio in corrispondenza del vano tecnico in aderenza al capannone produttivo B. La superficie coperta stimata è pari a circa 30 mq (Allegato n° 6 – foto n° 23). Per quanto rilevato trattasi di manufatto realizzato in assenza di idoneo atto autorizzativo.
- Tettoia B : manufatto in acciaio del tipo a sbalzo posizionato in aderenza alla

centrale termica G. La superficie coperta stimata è pari a circa 40 mq (Allegato n° 6 – foto n° 24). Per quanto rilevato trattasi di manufatto realizzato in assenza di idoneo atto autorizzativo.

- Tettoia C : manufatto in acciaio del tipo a sbalzo posizionato sul fronte Nord del manufatto H (Tettoia di carico e scarico). La superficie coperta stimata è pari a circa 30 mq (Allegato n° 6 – foto n° 25). Per quanto rilevato trattasi di manufatto realizzato in assenza di idoneo atto autorizzativo.
- Tettoie D : trattasi di due manufatti in acciaio del tipo a sbalzo con copertura in materiale plastico traslucido posizionati sul fronte Nord del manufatto E (Magazzino farine). La superficie coperta stimata è pari a circa 60 mq (Allegato n° 6 – foto n° 26). Per quanto rilevato trattasi di manufatti realizzati in assenza di idonei atti autorizzativi.
- Tettoia E : manufatto su piedritti in acciaio con copertura in materiale plastico traslucido posizionato sul fronte Ovest del manufatto D (Magazzino confezionamento). La superficie coperta stimata è pari a circa 80 mq (Allegato n° 6 – foto n° 27). Per quanto rilevato trattasi di manufatto realizzato in assenza di idoneo atto autorizzativo.
- Tettoie F : trattasi di due manufatti assai vetusti, realizzati su piedritti in acciaio con copertura in materiale plastico traslucido, posizionati fra il capannone C e la palazzina uffici ed utilizzati per il parcheggio delle auto dei dipendenti. La superficie coperta stimata è pari a circa 100 mq (Allegato n° 6 – foto n° 28 e 29). Per quanto rilevato trattasi di manufatti realizzati in assenza di idonei atti autorizzativi.

5.6 SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITA' URBANISTICA

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia è stato realizzato in forza delle

STUDIO TRE - Ingegneri Associati
degli Ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: info@studio3ing.com

seguenti licenze edilizie ed autorizzazioni:

- Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili n° 27/1966 in data 02.08.1966 per costruzione capannone metallico per semi oleosi;
- Licenza di costruzione n° 30/1971 del 23.03.1971 per ampliamento capannone;
- *Permesso di Agibilità n° 30/1971 del 14.01.1977;*
- Concessione edilizia n° 170/76 (riferimento inizio lavori 21.01.1977) e successiva dichiarazione di interruzione realizzazione in data 27.05.1986;
- Concessione edilizia n° 171/76 prot. 5481/76 relativa all'anno 1977 per costruzione di fabbricato;
- Concessione edilizia n° 172/76 prot. 5482/76 in data 14.01.1977 per realizzazione deposito containers;
- Concessione edilizia n° 55/77 prot. 1926 in data 10.05.1977 per variante a capannone industriale;
- *Licenza di agibilità n° 55/77 in data 04.10.1978;*
- Concessione edilizia n° 128/76 prot. 3348 in data 13.09.1976 per installazione di n° 4 serbatoi in acciaio inossidabile;
- Concessione n° 129/76 prot. 3368 in data 20.10.1976 per realizzazione corpo uffici;
- Concessione n° 130/76 per realizzazione corpo uffici in variante;
- *Agibilità n° 130/76 in data 13.07.1980;*
- Concessione n° 131/76 in data 29.09.1976 per costruzione di capannone in aderenza all'esistente;
- Concessione edilizia n° 21/1977, prot. n° 42 in data 25.01.1977 per realizzazione fabbricato (cabina elettrica);
- Concessione edilizia n° 56/77 prot. n° 1197, in data 13.06.1977 per realizzazione di cabina elettrica;
- *Licenza di Agibilità n° 21/77 del 15.07.1980 per realizzazione di cabina*

elettrica;

- Concessione edilizia n° 137/79 in data 19.06.1980 per sistemazione area e modifica mura di recinzione;
- Concessione edilizia n° 136/79 in data 14.10.1982 per la installazione di n° 4 silos in acciaio;
- Concessione per l'esecuzione di opere edili n° 56/88 in data 30.05.1990 per ampliamento deposito oli minerali;
- Autorizzazione n° 37/89 in data 31.05.1990 per adeguamento impianti tecnologici;
- Autorizzazione n° 11/90 in data 31.05.1990 per realizzazione di vano tecnico a protezione degli impianti tecnologici;
- Concessione edilizia n° 33/88 del 11.10.1990 per lavori di installazione di n° 6 silos;
- Concessione in sanatoria n° 50/90 in data 11.10.1991 per chiusura tettoia con lastre in vetroresina;
- Autorizzazione n° 53/91 del 11.07.1991 per realizzazione di parete fonoassorbente;
- D.I.A. in data 14.08.2003 prot. 6797 per manutenzione straordinaria con revisione e sostituzione degli impianti esistenti;
- D.I.A. in data 21.04.2006 prot. 5749 per installazione di nuovo estrattore;
- D.I.A. 6/2007 per bonifica eternit;
- D.I.A. 90/2007 prot. 7272 in data 20.07.2007 in sanatoria per installazione di cinque cisterne interrate e relativi sottoservizi (deposito gas esano) – *Non è stata rilevata per la pratica in questione dichiarazione di fine lavori nè collaudo statico;*
- D.I.A. in sanatoria (pratica 91/2007) in data 25.07.2007 prot. 7378 per realizzazione di sistema di trasporto esterno con relative opere di mitigazione - *Non è*

stata rilevata per la pratica in questione dichiarazione di fine lavori nè collaudo statico;

- D.I.A. (pratica 105/2009) per manutenzione straordinaria copertura (sostituzione lastre eternit con pannelli sandwich in lamiera);
- D.I.A. in data 08.03.2010 prot. 2790 (pratica 23/2010) per l'installazione di n° 2 caldaie funzionanti a biomassa - *Non è stata rilevata per la pratica in questione dichiarazione di fine lavori;*
- D.I.A. in data 20.12.2013 prot. 11578 (pratica 148/2013) per realizzazione di nuova tramoggia coperta e tamponata per scarico materia prima - *Non è stata rilevata per la pratica in questione dichiarazione di fine lavori.*

Alla luce di quanto sopra esposto, si segnala l'incompletezza di alcune delle pratiche edilizie visionate, con evidente necessità di adeguamento/completamento delle medesime in conformità alla normativa vigente e la possibile sussistenza di oneri e spese, in questa sede non quantificabili, in quanto relative ad oneri amministrativi ed attività professionale.

Ad ulteriore informazione si evidenzia che l'immobile è accatastato, anche se appare necessario un adeguamento delle planimetrie catastali al fine di rappresentare correttamente l'attuale stato di fatto del compendio produttivo (in Allegato n° 7 copia delle planimetrie catastali del compendio produttivo).

Lo scrivente stima l'onere di adeguamento delle planimetrie, comprensivo dell'annotamento utile a variare la non corretta intestazione catastale, in complessivi 1.500,00 €.

Con riferimento poi alla regolarità urbanistica del fabbricato oggetto di stima e per quanto precedentemente esposto, lo scrivente ha rilevato difformità, fra la situazione in essere e quanto indicato dalla documentazione reperita.

Ritiene inoltre che le difformità osservate, possano essere sanate ripristinando lo stato di fatto iniziale, in quanto anche dai colloqui con il responsabile dell'ufficio Urbanistica

del Comune di Fontanelle, trattasi di area sottoposta a vincolo paesaggistico, aspetto questo che non consente di sanare aumenti impropri di superficie.

Ne deriva quindi che l'annesso in aderenza alla cabina elettrica e tutte le tettoie dovranno pertanto essere rimosse; stima inoltre lo scrivente nullo il costo della sanatoria, ritenendo compensato l'onere dell'abbattimento dei manufatti impropri, dal recupero del relativo materiale ferroso che li costituisce.

Per quanto riguarda poi la conformità degli impianti alla vigente normativa, lo scrivente non ha rilevato la sussistenza di specifica documentazione, pur segnalando come gli immobili oggetto di valutazione siano parzialmente dotati di agibilità/abitabilità.

L'esame condotto in sede di sopralluogo ha consentito di valutare il buon stato generale degli impianti fissi installati, con assenza di evidenti aspetti di non conformità. Posizioni che, unite all'avvenuto rilascio delle principali certificazioni di agibilità, consentono di stabilire la sostanziale conformità della principale impiantistica elettrica, termica e distributiva installata, completa delle relative apparecchiature.

In riferimento poi al Certificato di Prevenzione Incendi, lo scrivente ha rilevato la sussistenza di Attestazione di rinnovo periodico datata 21.10.2011 (Allegato n° 8), aspetto questo che determina, in assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio, la validità del certificato sino al 21.10.2016.

L'immobile per quanto rilevato è dotato di attestato di prestazione energetica.

5.7 DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE

Il compendio produttivo sopra descritto, per caratteristiche e tipologia costituisce un insieme che lo scrivente, ritiene opportuno mantenere raggruppato in un unico corpo.

5.8 CRITERI DI STIMA IMMOBILE A)

Lo scrivente, in sede di stima, si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale

accettazione. In particolare nello stimare il valore dei fabbricati è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, la possibilità edificatoria, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale e la vita residua. Il sottoscritto perito riesaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto poi conto della specifica realtà produttiva (oleificio) e della conseguente specificità dei fabbricati, considerato che la situazione del mercato immobiliare ad uso produttivo negli ultimi anni è in sensibile difficoltà, dopo informazioni assunte per complessi produttivi con caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, lo scrivente *stima* che il più probabile valore di mercato per i beni considerati corrisponda **nelle ipotesi di continuità e di realizzo** (come da mandato ricevuto per il complesso produttivo) ai valori di seguito indicati.

5.9 **VALUTAZIONE BENE IMMOBILE A)**

5.9.1) ***VALUTAZIONE IN IPOTESI DI CONTINUITA' PRODUTTIVA***

In tale ipotesi la componente immobiliare viene valutata considerando anche gli impianti fissi (nello specifico caso l'impianto elettrico – illuminazione e forza motrice – e l'impianto antincendio):

- Terreno a destinazione agricola della consistenza di 32.715 mq catastali ad 8,00 €/mq;

| | | |
|---------------|---|------------|
| <i>Valore</i> | € | 261.720,00 |
|---------------|---|------------|

- Palazzina uffici – Fabbricato A- con superficie sviluppata pari a 450 mq a 180,00 €/mq;

| | | |
|---------------|---|-----------|
| <i>Valore</i> | € | 81.000,00 |
|---------------|---|-----------|

- Capannone produttivo – Fabbricato B- con superficie sviluppata pari a 2.070 mq a 45,00 €/mq;

| | | |
|---------------|---|-----------|
| <i>Valore</i> | € | 93.150,00 |
|---------------|---|-----------|

- Capannone produttivo – Fabbricato C - con superficie sviluppata pari a 1.060 mq a

| | | |
|---|---|-------------------|
| 45,00 €/mq; | | |
| <i>Valore</i> | € | 47.700,00 |
| - Capannone produttivo – Fabbricato D - con superficie sviluppata pari a 870 mq a 50,00 €/mq; | | |
| <i>Valore</i> | € | 43.500,00 |
| - Magazzino farine – Fabbricato E - con superficie sviluppata pari a 2.760 mq a 40,00 €/mq; | | |
| <i>Valore</i> | € | 110.400,00 |
| - Officina spogliatoi – Fabbricato F - con superficie sviluppata pari a 380 mq a 40,00 €/mq; | | |
| <i>Valore</i> | € | 15.200,00 |
| - Centrale termica e Deposito biomassa – Fabbricati G – il primo in Leasing ed il secondo con superficie sviluppata pari a 300 mq a 40,00 €/mq; | | |
| <i>Valore C.T. a corpo</i> | € | 14.000,00 |
| <i>Valore Deposito biomassa</i> | € | 12.000,00 |
| - Tettoia carico e scarico – Fabbricato H - con superficie sviluppata pari a 415 mq a 20,00 €/mq; | | |
| <i>Valore</i> | € | 8.300,00 |
| - Cabina elettrica – Fabbricato I ; | | |
| <i>Valore a corpo</i> | € | 3.000,00 |
| - Tettoie varie in difformità; | | |
| <i>Valore</i> | € | 0,00 |
| - Impianti fissi; | | |
| <i>Valore</i> | € | <u>200.000,00</u> |
| <i>Totale Parziale</i> | € | 889.970,00 |
| <i>Detrazione per adeguamento catastale</i> | € | <u>- 1.500,00</u> |
| <i>Totale</i> | € | 888.470,00 |

Che si arrotondano a 888.500,00 Euro comprensivi di 14.000,00 € di un bene in Leasing; conseguentemente il valore dei beni immobili del complesso produttivo in piena proprietà, in ipotesi di continuità, corrisponde ad Euro 874.500,00.

5.9.2) VALUTAZIONE IN IPOTESI DI REALIZZO (DISMISSIONE DELL'ATTIVITA')

In tale ipotesi i vincoli di natura urbanistica che caratterizzano l'area non renderebbero possibile, allo stato attuale, insediare alcun tipo di attività diversa da quella in essere.

Conseguentemente, il sito dovrebbe essere riconvertito ad una destinazione compatibile con le aree circostanti. Allo stato attuale, il Piano degli Interventi vigente, classifica l'area in questione come area a destinazione agricola. Ne deriva che i costi di bonifica del sito supererebbero ampiamente i possibili valori di realizzo del terreno.

Ne consegue, pertanto, con riferimento ai fabbricati oggetto di valutazione, che l'unica voce attiva ricavabile nel caso di smantellamento degli immobili consisterebbe nel parziale recupero degli impianti fissi (elettrico ed antincendio), come meglio illustrato al successivo paragrafo 7.

Anche per il fabbricato in Leasing, secondo lo stesso criterio, al paragrafo 6, viene indicato l'importo recuperabile, in ipotesi di realizzo, nel caso di smantellamento.

6 BENE IMMOBILE B)

Trattasi di un fabbricato a destinazione residenziale, costituito da un edificio bifamiliare a due livelli fuori terra, dotato di garages ed area scoperta pertinenziale ed ubicato in Comune di Oderzo al civico n° 6 del Quartiere Alcide De Gasperi. L'immobile occupa un'area pianeggiante, di forma rettangolare, parzialmente edificata della consistenza di 1.013 mq catastali.

6.1 DATI CATASTALI

STUDIO TRE - Ingegneri Associati
degli Ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: info@studio3ing.com

L'area coperta e scoperta di proprietà della ditta [REDACTED] è costituita dal mappale n° 549 della consistenza catastale di 1.013 mq, ottenuto con tipo mappale n° 49838.1/2008 del 18.02.2008.

Il terreno ed i fabbricati relativi all'unità immobiliare sopra citata sono attualmente individuati all'U.T.E. di Treviso come segue:

N.C.E.U.: Comune di Oderzo – Sez. A _ Foglio 6

mapp.le 549 sub 5 – Zona Cens. 1^ - Cat. A/2 – Cl. 2^ – Cons. 8.5 vani - P. T. – Quartiere A. De Gasperi 6 - Rend. 807,74 €;

mapp.le 549 sub 6 – Zona Cens. 1^ - Cat. A/2 – Cl. 2^ – Cons. 10 vani - P. T., 1° – Quartiere A. De Gasperi 6 - Rend. 950,28 €;

mapp.le 549 sub 7 – Zona Cens. 1^ - Cat. C/6 – Cl. 5^ – Cons. 24 mq - P. T. – Quartiere A. De Gasperi 6 - Rend. 81,81 €;

mapp.le 549 sub 8 – Zona Cens. 1^ - Cat. C/6 – Cl. 5^ – Cons. 23 mq - P. T. – Quartiere A. De Gasperi 6 - Rend. 39,20 €.

Intestazione catastale: [REDACTED]
[REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

(In Allegato n° 9 copia visura per soggetto al N.C.E.U. e copia mappa catastale).

Confini:

La proprietà considerata confina a Nord con il mappale n° 547; ad Est con strada secondaria di viabilità pubblica; a Sud con il mappale n° 558; ad Ovest con strada secondaria di viabilità pubblica.

6.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

I terreni ed i fabbricati costituenti il compendio immobiliare oggetto della presente stima, sono pervenuti alla società oggetto di valutazione in forza del seguente atto:

STUDIO TRE - Ingegneri Associati
degli Ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: info@studio3ing.com

- Atto di compravendita del notaio Pasquale Santomauro di Villorba (TV), n° 137170/17265 di rep. del 29.05.2006, trascritto a Treviso ai nn. 29600/17278 in data 15.06.2006.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Oderzo – Sez. A _ Foglio 6

mapp.le 549 sub 1 - Cat. A/2 – Cons. 7.5 vani - P. T. – via Verdi 6 ;

mapp.le 549 sub 2 - Cat. C/6 – Cons. 58 mq - P. T. –via Verdi 6;

N.C.T.: Comune di Oderzo – Foglio n° 6

mappale 552 – Terreno – Cons. 51 mq.

A Favore:

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro:

Diritto: Proprietà.

Quota: ½ cadauno.

[Quanto venduto è stato trasferito con le servitù attive e passive costituite, in particolare con quella costituita all'art. 2 dell'atto in data 28 settembre 1959 rep. 14001 del notaio Volpi di Treviso, ivi trascritto il 12.10.1959 ai nn. 13008/12067].

6.3 LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'

Dalle visure effettuate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, alla data di perizia, risultano le seguenti formalità a carico dei beni immobili oggetto di valutazione.

Trascrizioni

STUDIO TRE - Ingegneri Associati
degli Ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: info@studio3ing.com

- Nota di Trascrizione n° 36698 Reg. gen., n° 27399 Reg. part. del 29.12.2014.

Decreto di ammissione a Concordato Preventivo.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso rep. n° 6039/2014 del 10.12.2014.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Oderzo – Sez. A - Foglio 6

mapp.le 549 sub 3 – Terreno – Cons. 820 mq- Quartiere A. De


Gasperi 6;

mapp.le 549 sub 5 - Cat. A/2 – Cons. 8.5 vani - P. T. – Quartiere A. De
Gasperi 6;

mapp.le 549 sub 6 - Cat. A/2 – Cons. 10 vani - P. T., 1° – Quartiere A. De
Gasperi 6;

mapp.le 549 sub 7 – Cat. C/6 – Cons. 24 mq - P. T. – Quartiere A. De
Gasperi 6;

mapp.le 549 sub 8 - Cat. C/6 – Cons. 23 mq - P. T. – Quartiere A. De
Gasperi 6.

A Favore: Massa dei creditori Concordato Preventivo 

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: 

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

- Nota di Trascrizione n° 27180 Reg. gen., n° 19237 Reg. part. del 25.09.2015.

Sentenza dichiarativa di fallimento.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso rep. n° 148 del 28.07.2015.


Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Fontanelle – Sezione A – Foglio 6

mapp.le 549 sub 3 – Corte o resede – Quartiere A. De Gasperi 6;


STUDIO TRE - Ingegneri Associati
degli Ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: info@studio3ing.com

mapp.le 549 sub 4 – Ente comune – Quartiere A. De Gasperi 6;
mapp.le 549 sub 5 - Cat. A/2 – Cons. 8.5 vani - P. T. – Quartiere A. De Gasperi 6;
mapp.le 549 sub 6 - Cat. A/2 – Cons. 10 vani - P. T., 1° – Quartiere A. De Gasperi 6;
mapp.le 549 sub 7 – Cat. C/6 – Cons. 24 mq - P. T. – Quartiere A. De Gasperi 6;
mapp.le 549 sub 8 - Cat. C/6 – Cons. 23 mq - P. T. – Quartiere A. De Gasperi 6.

A Favore: Massa dei creditori del Fallimento 

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: 

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Rettifica a Trascrizione n° 28992 Reg. gen., n° 20457 Reg. part. del 12.10.2015.

Sentenza dichiarativa di fallimento.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso rep. n° 148 del 28.07.2015.

Immobili:

N.C.E.U.: Comune di Oderzo – Sezione A – Foglio 6

mapp.le 549 sub 3 – Corte o resede – Quartiere A. De Gasperi 6;
mapp.le 549 sub 4 – Ente comune – Quartiere A. De Gasperi 6;
mapp.le 549 sub 5 - Cat. A/2 – Cons. 8.5 vani - P. T. – Quartiere A. De Gasperi 6;
mapp.le 549 sub 6 - Cat. A/2 – Cons. 10 vani - P. T., 1° – Quartiere A. De Gasperi 6;
mapp.le 549 sub 7 – Cat. C/6 – Cons. 24 mq - P. T. – Quartiere A. De

Gasperi 6;

mapp.le 549 sub 8 - Cat. C/6 – Cons. 23 mq - P. T. – Quartiere A. De

Gasperi 6.

A Favore: Massa dei creditori del Fallimento [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

[Con la presente si rettifica la nota trascritta ai nn. 27180/19237 il 25.09.2015 avendo indicato erroneamente nella stessa per le unità immobiliari di cui al mappale 549 subb 3, 4, 5, 6, 7, 8 il comune catastale di appartenenza di Fontanelle invece di quello di Oderzo].

• Nota di Trascrizione n° 29564 Reg. gen., n° 20875 Reg. part. del 15.10.2015.

Sentenza dichiarativa di fallimento.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso rep. n° 148 del 28.07.2015.

Immobili: Non Dichiarati

A Favore: Massa dei creditori del Fallimento [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Sussiste inoltre “Contratto condizionato di affitto d’azienda con contestuale contratto preliminare condizionato di cessione d’azienda” fra la ditta [REDACTED]

[REDACTED] e la ditta [REDACTED]

[REDACTED] (come già richiamato al paragrafo 3

della presente relazione).

- Al momento del sopralluogo i beni immobili oggetto della presente valutazione apparivano occupati ed utilizzati da dipendenti e relative famiglie della società affittuaria [REDACTED]
- Si richiama la servitù di cui all'atto in data 28 settembre 1959 rep. 14001 del notaio Volpi di Treviso, ivi trascritto il 12.10.1959 ai nn. 13008/12067].

6.4 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

La proprietà immobiliare oggetto della presente perizia, risulta ubicata in Comune di Oderzo al civico n° 6 del Quartiere Alcide De Gasperi, in posizione leggermente discosta rispetto al centro urbano.

L'unità abitativa oggetto di stima è inserita in area residenziale posta a Nord-Est del centro urbano, in prossimità dell'area industriale posta a cavaliere della Strada Provinciale 15 "Cadore-Mare" che collega la città di Conegliano con Oderzo.

L'accesso al compendio immobiliare oggetto di valutazione, avviene direttamente da via Quartiere Alcide De Gasperi (traversa della Strada Provinciale 15), alla quale il lotto è prospiciente nei fronti Ovest ed Est.

Con riferimento alla destinazione urbanistica del terreno sul quale insiste la proprietà immobiliare oggetto di stima, tale terreno è classificato dal vigente Piano degli Interventi n° 2 approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 29 del 06.06.2012 come:

"Zona Territoriale Omogenea B3 – Zone Residenziali e Miste di completamento a bassa densità", regolate dagli artt. n° 21 – 35 e 36 delle N.T.O. del P.I.

Inoltre il terreno ricade per l'intero in *"Zona P2 – Pericolosità idraulica media"* sia del P.A.I.L. approvato con DPCM 22 luglio 2011, sia del Progetto di 1° Variante - Piano stralcio per l'Assetto idrogeologico del Fiume Livenza adottato dal Comitato Istituzionale in data 09.11.2012, attualmente in regime di salvaguardia.

Trattasi di zone che comprendono aree urbanizzate a prevalente destinazione residenziale già edificate o libere in cui possono essere ammessi ampliamenti sopraelevazioni e nuove edificazioni anche con demolizione dei volumi esistenti.

Esse si articolano in B2 e B3 individuate nelle planimetrie di Piano.

In tali aree il piano si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova edificazione relativa ad ampliamenti nei limiti prescritti.

Nelle zone B3 valgono comunque i seguenti indici:

- Indice fondiario max. = 1.2mc/mq;
- Rapporto copertura max = 25%;
- Superficie coperta max. per unità edilizia = 250 mq;
- Hmax = 7.50 ml;
- Distanza fra fabbricati = 12 ml o in aderenza;
- Distanza strade: = 8 m per strade comuni.

(In Allegato n° 10 Certificato di destinazione urbanistica con stralcio norme del P.I.).

6.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili, oggetto della presente stima, corrispondono ad una abitazione del tipo bifamiliare a due livelli fuori terra, composta da due distinte unità abitative posta una al piano terra e l'altra al primo piano.

Storicamente il fabbricato è stato realizzato negli anni '60 del secolo scorso, come fabbricato unifamiliare; l'████████████████████ lo ha acquisito nel 2006, effettuando un intervento di ampliamento e modifica, con rifacimento dell'impiantistica, utile a ricavarne i due appartamenti attuali.

Ai soli fini della successiva stima, lo scrivente considera maggiormente utile descrivere i beni della ditta oggetto di valutazione come nel seguito indicato, con riferimento alle planimetrie catastali proposte in Allegato n° 11.

6.5.1) Terreno

Il lotto di terreno considerato, di forma pressoché rettangolare e di giacitura piana, è completamente recintato nei vari fronti, con muro di calcestruzzo e ringhiera metallica nei fronti Est ed Ovest prospicienti via Quartiere De Gasperi, con muretto di calcestruzzo e rete metallica su piedritti metallici nei rimanenti fronti. Nei fronti Est ed Ovest, trovano posto due accessi carrai, uno nel lato Ovest e l'altro nel lato Est, entrambi presidiati da cancellata metallica a movimentazione elettrica (Allegato n° 6 – foto n° 30 e 31). Nel fronte Est, in posizione centrale, è presente anche un accesso pedonale presidiato da cancelletto metallico.

Il terreno oggetto di stima confina con terreni a destinazione residenziale in un ambito di villette isolate ad uno e/o due livelli fuori terra.

Il fabbricato (Allegato n° 6 – foto n° 32) insiste su di un lotto della consistenza di 1.013 mq catastali, e l'area scoperta, non occupata da fabbricati risulta, ove non adibita a verde piantumato, asfaltata al fine di consentire la movimentazione interna per l'accesso al garage ed al posto macchina coperto, posti rispettivamente nei fronti Ovest e Sud del fabbricato.

Per quanto rilevato nel corso del sopralluogo effettuato, il lotto considerato è fornito dei principali servizi, quali energia elettrica, gas metano, rete telefonica, acqua potabile, impianto fognario.

Con riferimento poi ai parametri edilizi ed urbanistici che caratterizzano l'edificabilità della zona oggetto di stima, la normativa urbanistica del Comune di Oderzo, attualmente classifica tale area in zona residenziale B3, con indice di edificabilità massimo 1.2 mc/mq.

In considerazione di tale aspetto, ove si consideri l'estensione del lotto, pari a 1.013 mq,

con superficie coperta di 193 mq circa e residua area pertinenziale di 820 mq circa, ne deriva la possibilità di edificare un fabbricato della cubatura di 1.200 mc circa, sostanzialmente corrispondente all'esistente.

Ne deriva l'impossibilità di ulteriori ampliamenti.

6.5.2) Appartamento al piano terra

Trattasi di una unità abitativa composta da cucina, soggiorno, tre camere da letto, due vani adibiti a bagno e servizi igienici, oltre ad un vano lavanderia, con superficie sviluppata pari a circa 120 mq.

L'appartamento presenta finiture al civile con pavimenti in piastrelle monocottura nelle zone a giorno, in legno nelle zone notte; serramenti esterni in legno con oscuri costituiti da tapparelle avvolgibili in materiale plastico e presenza di doppie finestre in metallo e vetro; le porte interne sono in legno del tipo tamburato ed il portoncino d'ingresso in legno e vetro.

L'unità abitativa è dotata di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento costituito da caldaia a basamento marca Sile modello 110 con corpi scaldanti in acciaio, di impianto idrico-sanitario allacciato all'acquedotto comunale, di impianto fognario collegato alla rete pubblica, di impianto telefonico e di impianto Tv (Allegato n° 6 – foto n° 33e 34).

All'appartamento in questione appartiene anche un vano garage allocato nel fronte Ovest della proprietà e della consistenza di circa 29 mq (Allegato n° 6 – foto n° 35).

Ai fini della successiva stima, lo scrivente ritiene quindi di considerare una superficie convenzionale di riferimento dell'immobile pari a circa 151 mq, ottenuta sommando alla superficie dell'appartamento il 50% della superficie del garage ed il 4% della superficie scoperta pertinenziale quantificabile in metà della complessiva area scoperta di 820 mq; ne deriva quindi : $[(120 + 29*0.5 + 410*0.04) = 150.9 \text{ mq}]$.

Lo stato di manutenzione conservazione del bene è apparso discreto.

6.5.3) Appartamento al primo piano

Trattasi di una unità abitativa composta da ingresso, cucina, soggiorno, tre camere da

letto, due vani adibiti a bagno e servizi igienici, oltre a disimpegno, con superficie sviluppata pari a circa 158 mq.

L'appartamento è inoltre caratterizzato dalla presenza di quattro terrazzini nei fronti Est, Sud ed Ovest, con superficie sviluppata pari a circa 22 mq.

L'appartamento presenta finiture al civile con pavimenti in piastrelle di ceramica nelle zone a giorno, in legno nelle zone notte; serramenti esterni in legno con oscuri costituiti da tapparelle avvolgibili in materiale plastico e presenza di doppie finestre in metallo e vetro; le porte interne sono in legno del tipo tamburato ed il portoncino d'ingresso in legno e vetro.

L'unità abitativa è dotata di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento costituito da caldaia murale marca Baxi con corpi scaldanti in acciaio, di impianto idrico-sanitario allacciato all'acquedotto comunale, di impianto fognario collegato alla rete pubblica, di impianto telefonico e di impianto Tv (Allegato n° 6 – foto n° 36 e 37).

All'appartamento in questione appartiene anche un posto macchina coperto allocato nel fronte Sud della proprietà e della consistenza di circa 25 mq (Allegato n° 6 – foto n° 38).

Ai fini della successiva stima, lo scrivente ritiene quindi di considerare una superficie convenzionale di riferimento dell'immobile pari a circa 191 mq, ottenuta sommando alla superficie dell'appartamento il 35% della superficie dei terrazzi e del posto macchina oltre al 4% della superficie scoperta pertinenziale quantificabile in metà della complessiva area scoperta di 820 mq; ne deriva quindi : $[(158 + (22 + 25)*0.35 + 410*0.04) = 190.85 \text{ mq}]$.

Lo stato di manutenzione conservazione del bene è apparso discreto.

6.6 SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITA' URBANISTICA

Il compendio immobiliare oggetto della presente perizia è stato realizzato in forza delle

seguenti licenze edilizie ed autorizzazioni:

- Licenza per l'esecuzione di lavori edili prot. 6951 in data 14.06.1965 per la costruzione di un fabbricato d'abitazione;
- *Dichiarazione di abitabilità in data 11 luglio 1966;*
- Permesso di costruire n° 85 del 23.05.2007 per sistemazione di fabbricato abitativo con ricavo di due unità e relative autorimesse pertinenziali;
- D.I.A. in data 07.07,2006 prot. 20538 per lavori interni;
- *Certificato di agibilità n° 93 prot. n° 5345 del 05.05.2008.*

Ad ulteriore informazione si evidenzia che l'immobile è regolarmente e correttamente accatastato.

Con riferimento poi alla regolarità urbanistica del fabbricato oggetto di stima e per quanto precedentemente esposto, lo scrivente non ha osservato, difformità fra la situazione in essere e quanto indicato dalla documentazione reperita.

Per quanto riguarda poi la conformità degli impianti alla vigente normativa, lo scrivente, ha rilevato la sussistenza della seguente documentazione:

- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- dichiarazione di conformità dell'impianto termoidraulico;
- autorizzazione allo scarico in fognatura.

L'immobile per quanto noto allo scrivente è dotato di attestato di prestazione energetica.

6.7 DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE

Il fabbricato sopra descritto, per caratteristiche e tipologia costituisce un insieme che lo scrivente, ritiene opportuno mantenere raggruppato in un unico corpo.

6.8 CRITERI DI STIMA IMMOBILE B)

Con riferimento ai criteri adottati per la stima dell'Immobilabile B, si rimanda ai criteri già illustrati al paragrafo 5.8 con riferimento all'immobile A.

Si precisa che in questo caso, a differenza di quanto fatto nel precedente, si espone un singolo valore di stima, corrispondente alla stima in condizioni di realizzo.

6.9 VALUTAZIONE BENE IMMOBILE B)

- Appartamento al piano terra di fabbricato bifamiliare, con superficie convenzionale sviluppata pari a 151 mq a 750,00 €/mq;

Valore € 113.250,00

che si arrotondano a 113.000,00 €.

- Appartamento al primo piano di fabbricato bifamiliare, con superficie convenzionale sviluppata pari a 191 mq a 750,00 €/mq;

Valore € 143.250,00

che si arrotondano a 143.000,00 €.

Il valore di stima dell'Immobile B ammonta pertanto a complessivi € 256.000,00.

7 BENI MOBILI STRUMENTALI

7.1 CONSISTENZA

OMP, prima del fallimento, si occupava principalmente di attività di estrazione di oli greggi da semi oleosi e della successiva raffinazione per l'ottenimento di prodotti ad uso alimentare, zootecnico ed industriale. Prodotto secondario del processo, ma aspetto rilevante del business aziendale, erano le farine di estrazione, i pannelli e le buccette, destinati, per la maggior parte, ad uso zootecnico come materia prima per l'industria mangimistica.

Il compendio mobiliare comprende quindi, prevalentemente macchinari ed impianti specifici per la lavorazione del seme, l'estrazione a caldo di olio e la sua successiva raffinazione. Lo stoccaggio del semilavorato (olio non raffinato) avviene all'interno di

numerosi silos in acciaio collocati diffusamente nello scoperto aziendale. Lo stoccaggio del prodotto finito avviene in silos di acciaio verniciato all'interno di uno degli ambienti dello stabilimento.

L'elenco di dettaglio dei beni mobili strumentali e le relative valorizzazioni sono riportati in **Allegato n° 12**.

Tale elenco comprende, adeguatamente evidenziate, sia le voci relative a beni mobili di proprietà che voci relative a beni mobili oggetto di contratto di leasing aziendale.

Al fine di poter offrire un significativo confronto con le perizie già redatte dall'ing. Bortolin, si è fatto ricorso nella presente al medesimo criterio per la suddivisione del compendio mobiliare in voci tra loro pertinenti. Tale suddivisione è basata principalmente sulla collocazione dei beni all'interno del ciclo produttivo ed è qui di seguito dettagliata (voci contenute in **Allegato n° 12** alla colonna "Reparto/Tipo"):

- **ricevimento:** zona dedicata allo scarico dei mezzi pesanti e allo stoccaggio dei semi prima della lavorazione e comprende beni come buche di carico, nastri e trasporti, silos di stoccaggio del seme;
- **preparazione del seme:** comprende macchine e impianti per la pulizia e per la macinazione del seme come burattine, laminato ecc..
- **estrazione dell'olio:** comprende gli impianti per effettuare la vera e propria estrazione dell'olio tramite immissione di idrocarburi e successiva distillazione del seme in precedenza preparato;
- **raffinazione desolv. e tostatura:** comprende gli impianti e i macchinari per la trasformazione delle farine residuali della lavorazione dei semi e per la raffinazione del olio, ad esempio deodoratori, filtri presse per la colorazione ecc..;
- **confezionamento:** impianti e macchinari necessari all'imbottigliamento come depallettrici, imbottigliatrici, etichettatrici ecc..
- **stoccaggi esterni:** comprende i silos, nastri e trasporti per la movimentazione e

lo stoccaggio dei semilavorati (oli non raffinati) e degli scarti di produzione (farine ad uso combustibile all'interno di caldaie a biomassa)

- **stoccaggi interni:** comprende i silos, nastri e trasporti per la movimentazione e lo stoccaggio del prodotto finito;
- **impianto aria compressa:** comprende compressori, essiccatori, ecc..
- **centrale termica CT1:** comprende due generatori di vapore, un a biomassa obsoleto e uno a gas metano, raramente utilizzato per la generazione del vapore necessario all'interno del ciclo di produzione;
- **centrale termica CT2:** comprende due generatori di vapore a biomassa utilizzati per la produzione del vapore necessario all'interno del ciclo di produzione;
- **impianto di demineralizzazione:** comprende l'impianto per la demineralizzazione delle acque trattate all'interno dei generatori di vapore;
- **autoveicoli;**
- **macchine movimentazione interna:** come carrelli elevatori, pale meccaniche, ecc..
- **impianto antincendio;**
- **impianto elettrico;**
- **capannone centrale termica (leasing);**

I beni riconducibili alle seguenti categorie sono valorizzati a corpo nell'Allegato n° 12 ed elencati in dettaglio in Allegato n° 13:

- **arredi e macchine per ufficio:** mobili e arredi, attrezzature elettroniche utilizzate all'interno della palazzina uffici;
- **attrezzature per laboratorio:** come bilance, spettrofotometri, termometri ecc..

Lo scrivente ha inoltre aggiunto un ulteriore "Reparto/Tipo" riferito ad alcuni beni inventariati, apparentemente non includibili in nessuna delle voci già contemplate nella perizia dell'ing. Bortolin:

- **officina:** comprende un trapano a colonna, n°2 saldatrici, alcuni banconi da lavoro ed un seghetto Thomas (il tutto obsoleto).

Per tutti i beni considerati, in **Allegato n° 12**, sono riportati i seguenti dati quando disponibili:

- **Nr. Progressivo:** numerazione progressiva associata alla voce dallo scrivente;
- **Reparto/Tipo (riferimento a perizia Bortolin):** suddivisione dei beni in relazione alla collocazione degli stessi all'interno del ciclo produttivo come da descrizione fatta in precedenza.;
- **Foto:** riferimento alle fotografie scattate durante i sopralluoghi svolti e la cui miniatura è disponibile in **Allegato n° 17**;
- **Descrizione:** descrizione della tipologia del bene contenente, ove reperiti, anche dati su costruttore, modello, matricola, anno.
- **Categoria:** suddivisione dei beni in categorie omogenee operata dallo scrivente.
 - **Aut:** comprende autoveicoli e mezzi di movimentazione interna ecc...;
 - **Imp:** impianti industriali, generalmente di grosse dimensioni e difficilmente asportabili, come impianto di estrazione dell'olio, di deodorazione, ecc...;
 - **Macc:** macchinari industriali come depallettizzatore, imbottigliatrice, ecc...;
 - **Mob:** comprende arredamento e attrezzatura di laboratorio come scrivanie, sedie, personal computer, ecc...;
 - **Silos:** comprende stoccaggi interni ed esterni, ecc...;
- **Leasing:** indica se il bene è oggetto o meno di contratto di leasing aziendale. In caso positivo nelle successive colonne sono comprese informazioni in merito al numero di contratto di leasing a cui è riferibile il bene;
- **N°:** numero di occorrenze del bene a cui si fa riferimento;

- **Note/ Riferimento a Cespiti / Riferimento a contratto leasing:** contiene eventuali annotazione dello scrivente sul bene in oggetto o riferimenti alla voce del libro cespiti relativa al bene o al numero del contratto di leasing;
- **Anno di acquisto/installazione:** dati presi dal libro cespiti o dalle targhe dati presenti sui beni;
- **Valore di stima d'uso e di realizzo unitari e complessivi:** valori di stima considerati dallo scrivente. I criteri per la determinazione di tali valori verranno meglio illustrati nel successivo paragrafo.

7.2 CRITERI DI STIMA DEI BENI MOBILI STRUMENTALI

In sede di stima, il sottoscritto si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare ricorrendo ai criteri di valutazione di seguito elencati:

- **Metodo Comparativo o del Mercato**, basato sul confronto fra i beni considerati ed altri simili oggetto di recente compravendita.

Nell'applicazione del Metodo di Mercato è stato considerato il prezzo d'acquisto del bene, sia nuovo che usato, debitamente rettificato per tener conto dell'eventuale differenza in valore dovuta alla diversa condizione di utilità fra il bene stimato ed il bene disponibile sul mercato.

- **Metodo del Costo** che esprime il costo che si verrebbe a sostenere per rimpiazzare un bene con uno nuovo avente le medesime caratteristiche ed utilità di quello considerato. Tale valore viene diminuito per tener conto di vari fattori, fra i quali l'utilizzabilità produttiva ed appetibilità commerciale, il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale, l'eventuale necessità di adeguamento alla vigente normativa tecnica-infortunistica (per quanto visibile in immediata evidenza), l'eventuale presenza o mancanza di certificazioni e/o omologazioni di prodotto richieste (es. marcatura CE).

Il sottoscritto perito, nello stimare il valore dei beni mobili con il Metodo del Costo,

ha ritenuto opportuno considerare:

- a) il costo di ricostruzione del bene con uno nuovo di pari caratteristiche, capacità ed utilità;
- b) il costo di rimpiazzo della funzione calcolato considerando le attuali tecnologie costruttive;
- c) il probabile anno di produzione/costruzione del bene;
- d) il grado di conservazione e deperimento fisico;
- e) il grado di obsolescenza funzionale;
- f) la probabile età e la vita residua prospettabile;
- g) la presunzione, all'esito dell'esclusivo esame visivo, del rispetto della vigente normativa tecnico-infortunistica (non è oggetto dell'incarico l'analisi dei rischi ai fini della verifica di sicurezza).

Si rileva che la valutazione dei beni, qualunque sia il metodo estimativo ed il criterio adottato, è stata unicamente condotta sulla base dell'ispezione visiva in condizioni "statiche", non essendovi la possibilità di eseguire prove funzionali di macchine e impianti in grado di attestarne la piena funzionalità (ancorché lo scrivente abbia avuto modo di accertare un certo numero di macchinari in apparente regolare funzionamento), né verifiche sulla sicurezza (non oggetto del presente incarico) che pertanto devono essere condotte, secondo norma, dal futuro utilizzatore.

I beni (anche le macchine e le attrezzature dei reparti produttivi) vengono quindi generalmente stimati come oggetti comuni o come parti di ricambio, e sarà onere del futuro conducente/acquirente procedere con le verifiche relative alla possibilità di impiegare tali beni come attrezzature di lavoro e renderle operative nel rispetto della vigente normativa tecnico-infortunistica.

Si precisa, in aggiunta, che per le macchine già marcate CE, non sono stati segnalati allo scrivente o rilevati dallo stesso (a seguito del semplice esame visivo svolto) modifiche che possano aver inciso sulle caratteristiche del macchinario, per cui (per

tali beni) si può presumere il rispetto della vigente normativa tecnico-infortunistica (pur permanendo la necessità di eventuali approfondimenti).

Come da incarico ricevuto, vengono assegnati a ciascun bene mobile due differenti valorizzazioni:

- a) **Valore d'Uso**: condizione corrispondente all'utilizzo delle medesime organizzazioni produttive e commerciali della società, che consentano in tal modo la loro completa valenza funzionale nel sito ove detti beni risultano in attualità ubicati;
- b) **Valore di Realizzo**: condizione corrispondente alla dismissione delle linee di prodotto, e pertanto al "riciclaggio" e "riutilizzo" solamente parziale di impianti, macchine, attrezzature, arredi, ecc. impiegati in contesti riadattati di altre realtà produttive o allestiti presso altre sedi.

In tale ipotesi, la valorizzazione tiene in considerazione anche eventuali smaltimenti o bonifiche necessarie per una corretta riconversione di alcuni degli impianti oggetto di stima.

Come già illustrato al paragrafo 5.9.2, in ipotesi di realizzo, oltre ai beni mobili già stimati in condizioni d'uso, sono da considerare le voci attive ricavabili (a seguito dello smantellamento degli immobili) dal parziale recupero degli impianti fissi (in particolare risultano recuperabili alcuni componenti dell'impianto elettrico ed impianto antincendio).

Tali beni, il cui valore nell'ipotesi d'uso è già stato considerato all'interno del valore di stima degli immobili, nell'ipotesi di realizzo vengono stimati separatamente, ovvero viene indicato il valore ottenibile dalla cessione delle parti recuperabili di tali beni (con recupero da svolgersi prima dello smantellamento degli immobili).

Oltre ai componenti di impianti fissi già citati, secondo lo stesso criterio, viene indicato

anche il valore realizzabile, qualora si proceda allo smantellamento ed alla vendita dei componenti del capannone costruito per l'alloggiamento delle caldaie e dell'impianto di filtrazione (bene oggetto di contratto di leasing): il valore di stima di tale porzione di immobile, in ipotesi d'uso, è invece già indicata al paragrafo 5.9.1.

Si rimanda all'**Allegato n° 14** per maggiori dettagli su tali voci (tutte riconducibili ad ampliamenti e migliorie dell'immobile che, nell'ipotesi d'Uso, sono già considerate con l'immobile).

7.3 STIMA DEI BENI MOBILI STRUMENTALI

Il sottoscritto Perito, esaminati i beni mobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, quantomeno per quanto visivamente rilevabile in condizioni di "staticità", tenuto conto dell'utilizzabilità produttiva ed appetibilità commerciale, dello stato di conservazione e del grado di obsolescenza degli stessi, considerata in particolar modo la funzione specifica cui vengono in larga parte dedicati, tenuto conto infine di ogni altro elemento che potrebbe influenzare la stima, qui compreso il rispetto o meno della vigente normativa tecnica-infortunistica, ritiene di poter stimare il più probabile valore d'Uso dei Beni Mobili Strumentali elencati dettagliatamente in **Allegato n° 12** come riportato qui di seguito:

STIMA CON VALORIZZAZIONE D'USO

VALORE D'USO COMPLESSIVO DEI BENI MOBILI STRUMENTALI:

+ € 3.663.000,00

Ottenuto dalla somma del valore d'uso assegnato ai beni mobili strumentali di proprietà e oggetto di contratto di leasing (questi ultimi evidenziati in rosso):

| | | |
|--|--------------------------------|---------------------|
| | BENI MOBILI STRUMENTALI | VALORE D'USO |
|--|--------------------------------|---------------------|

STUDIO TRE - Ingegneri Associati
degli Ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: info@studio3ing.com

| | | |
|------|--|-------------------------|
| BMS1 | Beni mobili di proprietà | + € 2.073.000,00 |
| BMS2 | Beni mobili oggetto di contratto di leasing: | + € 1.590.000,00 |
| | TOTALE BMS USO | + € 3.663.000,00 |

STIMA CON VALORIZZAZIONE DI REALIZZO

VALORE DI REALIZZO COMPLESSIVO DEI BENI MOBILI STRUMENTALI:

+ € 2.420.020,00

Ottenuto dalla somma del valore d'uso assegnato ai beni mobili strumentali di proprietà e oggetto di contratto di leasing (questi ultimi evidenziati in rosso):

| | BENI MOBILI STRUMENTALI (BMS) ED AMPLIAMENTI / MIGLIORIE SU IMMOBILE RECUPERABILI (AMI) | VALORE D'USO |
|------|---|-------------------------|
| BMS1 | Beni mobili di proprietà | + € 1.380.020,00 |
| BMS2 | Beni mobili oggetto di contratto di leasing: | + € 970.000,00 |
| AMI1 | Impianto di trasformazione dell'energia elettrica | + € 35.000,00 |
| AMI2 | Impianto e presidi antincendio | + € 25.000,00 |
| AMI3 | Capannone di alloggiamento caldaie ed impianto di filtrazione fumi (in leasing) | + € 10.000,00 |
| | TOTALE BMS+AMI REALIZZO | + € 2.420.020,00 |

Come illustrato al paragrafo 7.2, in ipotesi di REALIZZO, oltre ai beni già considerati nella stima d'uso (vedi voci BMS1 e BMS2 riconducibili ai beni di cui all'Allegato n° 12), vengono considerate anche ulteriori voci relative ad "Ampliamenti e Migliorie su Immobili" (voci AMI1, AMI2 e AMI3 riconducibili ai beni di cui all'Allegato n° 14). Tali voci non erano invece esplicitamente e separatamente citate nella stima d'USO, in quanto già comprese nella stima dell'immobile.

STUDIO TRE - Ingegneri Associati
degli Ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: info@studio3ing.com

7.4 ANNOTAZIONI SUI BENI MOBILI STRUMENTALI

Dalla perizia dell'ing. Bortolin (vedi Perizia integrativa, paragrafo 5) emerge la presenza di ulteriori beni mobili strumentali, oltre a quelli già indicati negli Allegati n° 12, 13 e 14 e considerati nei valori di stima suesposti.

In particolare, la perizia dell'ing. Bortolin indica la presenza di *“impianti dismessi da tempo, insistenti sull'ex area Syndial, all'interno del Petrolchimico di Porto Marghera, ed utilizzati, in passato, per la produzione di cloro-soda e dicloroetano”*.

Nella perizia viene inoltre precisato che *“Detti impianti sono stati ceduti con un "Accordo Quadro" sottoscritto in data 10.07.2013 dalla società [REDACTED] all' [REDACTED] per un prezzo di € 100.000,00. Si ritiene che a tali manufatti non sia attribuibile alcun valore poiché il costo delle opere di smantellamento, demolizione ed asporto, la cui esatta quantificazione esula dai fini della presente perizia, è di gran lunga superiore a quello che si può ricavare dalla vendita del materiale metallico, e di qualcos'altro, ancora riutilizzabile”*.

In fase di sopralluogo presso lo stabilimento di [REDACTED] in Fontanelle il sig. [REDACTED] ha dichiarato che l'impianto richiamato nella perizia dell'ing. Bortolin **non è nelle disponibilità di [REDACTED]** asserendo di non disporre della facoltà di concederne allo scrivente un accesso.

Tale affermazione veniva verificata dallo scrivente attraverso l'effettuazione di visure catastali per soggetto nella provincia di Venezia e ricerche in conservatoria: con riferimento a tale ambito territoriale (provincia di Venezia) non venivano rinvenuti beni immobili intestati ad [REDACTED] né il nominativo della società risultava collegato a formalità in genere (atti o pregiudizievoli).


La presente perizia non contiene valutazioni in merito a tali beni.

8 MAGAZZINO

8.1 CONSISTENZA

Il magazzino, alla data attuale è composto principalmente di scarti di lavorazione di lavorazioni da destinare a smaltimento (ceneri sottili provenienti dalle caldaie a biomassa) e da rimanenze di materiali sussidiari in gran parte non riutilizzabili (bottiglie in vetro fallate, contenitori in latta con marchio non più commercializzato, e cartoni per confezionamento).

L'elenco completo delle giacenze di magazzino aggiornato al 23/09/2015, estratto dai gestionali dell'azienda (e la cui consistenza è stata verificata con esito positivo per la quasi totalità dei beni, con verifiche a campione presso lo stabilimento) è riportato in Allegato n° 15 al presente elaborato peritale.

Come già accennato al paragrafo 2, in fase di sopralluogo, risultavano presenti presso lo stabilimento, molte altre giacenze che venivano indicate dal sig.  come di proprietà dell'Affittuaria (tali beni non venivano inventariate dallo scrivente).

8.2 CRITERI DI STIMA DELLE GIACENZE DI MAGAZZINO

Trattandosi per lo più di beni destinati a smaltimento, sia in condizioni d'uso che in condizioni di realizzo, ad alcuni di essi è stata assegnata valorizzazione negativa, corrispondente alla stima dei costi da sostenere per il corretto smaltimento o riciclo del bene in questione. La stima di tali costi è basata sul più probabile costo di smaltimento e trasporto del bene in oggetto.

8.3 STIMA DELLE GIACENZE DI MAGAZZINO

Il sottoscritto Perito, esaminato il magazzino, nelle peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, considerato in particolar modo che la quasi totalità dei beni risulta non riutilizzabile o da destinarsi a smaltimento oneroso, ritiene di poter stimare il più

probabile valore d'Uso e di Realizzo delle giacenze di magazzino elencate dettagliatamente in Allegato n° 15 come riportato qui di seguito.

STIMA CON VALORIZZAZIONE D'USO E DI REALIZZO

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA DELLE GIACENZE DI MAGAZZINO

– € 6.550,00

Si evidenzia che, per i motivi già esposti, il valore complessivo di stima del magazzino è negativo.

9 MARCHI

9.1 CONSISTENZA

██████ è titolare di n. 7 marchi (“piave olio di semi di mais”, “piave olio di semi d’uva”, “piave aceto”, “piave olio di semi di girasole”, “oliovite”, “verde”, “forma”) riconducibili principalmente alle classi 29 (principalmente), 30 e 05 (in alcuni casi).

La domanda per il primo marchio (“oliovite”) è stata depositata per la prima volta nel 1972, mentre tutti gli altri marchi ad oggi ancora attivi sono relativi a domande depositate per la prima volta tra la fine degli anni Ottanta e gli inizi degli anni Novanta del precedente secolo.

A seguito degli ultimi rinnovi, le prossime scadenze dei marchi sono previste per il periodo compreso tra l’anno 2018 ed il 2021.

Per maggiori dettagli sui singoli marchi, si rimanda all’Allegato n° 16.

9.2 CRITERI DI STIMA DEI MARCHI

La valutazione dei marchi normalmente utilizza criteri che considerano il costo storico: (ossia i costi incorsi per la registrazione del marchio - deposito marchio, ricerche di anteriorità, etc. - per l’accreditamento del marchio sul mercato e dunque gli investimenti

pubblicitari), i flussi finanziari, la valutazione economico-reddituale ed eventuali royalties.

Oltre a questi criteri di “contabilizzazione”, esistono altri fattori che necessariamente influenzano la valutazione quali:

- la “forza” o la “debolezza” del marchio. Un marchio debole per descrittività o altro, anche se presenta dei vantaggi di marketing in quanto evocativo del prodotto o di sue qualità è molto esposto ad imitazioni non contestabili, perché mantenute nei limiti della liceità, mentre un marchio forte può ragionevolmente contare sulla pratica assenza sul mercato di concorrenti che, per similitudini fonetiche od evocative, ad esso possano, direttamente od indirettamente riferirsi. Ecco perché lo status di marchio forte, meglio proteggibile, rappresenta un plus di valore.
- Esistenza di marchi identici/simili. I requisiti di tutelabilità non dipendono solo dall'aspetto distintivo del marchio, ma anche da altri fattori, quali la presenza o meno di marchi anteriori. Anche l'assenza di marchi identici o simili nel settore di riferimento attribuisce un plus valore ad un marchio.
- Valore aggiunto di eventuali marchi “difensivi”. L'esistenza di marchi difensivi o protettivi rappresenta un valore aggiunto ed una sinergia, ai fini dell'estensione di un più ampio territorio di escludibilità di marchi confondibili, con conseguente valorizzazione del marchio base.

Nel caso specifico, non rientravano nella disponibilità dello scrivente i dati economici richiamati nel primo elenco.

La valutazione è quindi basata principalmente sull'analisi degli ultimi aspetti richiamati (forza del marchio, tutelabilità, escludibilità di marchi confondibili).

Nel caso di interesse, considerata l'età dei marchi e l'assenza di opposizioni si ritiene di poter escludere la presenza di marchi anteriori.

Tuttavia, i marchi considerati risultano generalmente deboli per descrittività e quindi non particolarmente riconoscibili o facilmente difendibili da imitazioni (ancorché

contenute nei limiti della liceità).

I singoli marchi inoltre non sono protetti attraverso la registrazione di marchi “difensivi”.

L’indicazione “Piave” contenuta in molti dei marchi registrati connota i prodotti di una territorialità che, nel caso specifico, non conferisce un valore aggiuntivo ai prodotti stessi al di fuori della zona di produzione (il Veneto non rientra infatti tra le regioni riconosciute anche a livello nazionale per la produzione di olio ed aceto, ovvero per i prodotti a cui si riferiscono i marchi oggetto di valutazione).

9.3 STIMA DEI MARCHI

In assenza di dati relativi ai flussi economici reddituali correlati ai singoli marchi, si ritiene opportuno nel prosieguo formulare una valutazione a corpo di tutti i marchi.

Sulla base degli aspetti richiamati al paragrafo precedente, lo scrivente ritiene di attribuire un valore d’uso al complesso dei marchi pari ad € 25.000,00.

In ipotesi di realizzo e spostamento dell’attività presso altra sede, considerato che:

- i marchi contenenti l’indicazione geografica “Piave” risultano non appetibili commercialmente;
- i marchi privi di tale indicazione sono “deboli” per descrittività;

lo scrivente ritiene di attribuire al complesso dei marchi valore nullo.

STIMA CON VALORIZZAZIONE D’USO

VALORE D’USO COMPLESSIVO DEI MARCHI

+ € 25.000,00

STIMA CON VALORIZZAZIONE DI REALIZZO

VALORE DI REALIZZO COMPLESSIVO DEI MARCHI

+ € 0,00

STUDIO TRE - Ingegneri Associati
degli Ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: info@studio3ing.com

10 RIEPILOGO

Si riporta qui di seguito tabella riassuntiva dei valori di stima considerati in uso ed in realizzo per i diversi beni oggetto di stima, nelle due diverse ipotesi (Uso e Realizzo) con distinzione tra beni di proprietà e beni oggetto di contratto di leasing.

10.1 RIEPILOGO VALORI DI STIMA IN CONDIZIONI D'USO

| | TIPOLOGIA | VALORE D'USO | |
|-----------------|--|--------------|------------|
| IMM A | Opificio produttivo, adibito alla produzione di oli vegetali, costituito da capannoni, locali deposito, magazzini e vani tecnici, dotato di palazzina uffici a due livelli fuori terra, oltre ad area scoperta pertinenziale ed ubicato in Comune di Fontanelle (TV), al civico n° 124 di via Calstorta. (Valore complessivo anche del valore di stima degli impianti fissi - elettrico ed antincendio - considerati come parte integrante dell'immobile: in ipotesi di realizzo, tali voci verranno considerate separatamente come AMI1 ed AMI2) | + € | 874.500,00 |
| IMM A (AMI3) | Ampliamento Immobile A - Capannone di alloggiamento caldaie ed impianto di filtrazione fumi (in leasing). | € | 14.000,00 |
| IMM B | Fabbricato a destinazione residenziale, costituito da edificio bifamiliare a due livelli fuori terra, dotato di area scoperta pertinenziale ed ubicato in Comune di Oderzo al civico n° 6 del Quartiere Alcide De Gasperi | + € | 256.000,00 |

| | | | |
|------|--|-----|--------------|
| BMS1 | Beni mobili strumentali di proprietà | + € | 2.073.000,00 |
| BMS2 | Beni mobili strumentali oggetto di contratto di leasing: | + € | 1.590.000,00 |
| MAG | Magazzino | - € | 6.550,00 |
| MAR | Marchi | + € | 25.000,00 |

10.2 RIEPILOGO VALORI DI STIMA IN CONDIZIONI DI REALIZZO

| | TIPOLOGIA | VALORE DI REALIZZO |
|-------|--|--------------------|
| IMM A | Opificio produttivo, adibito alla produzione di oli vegetali, costituito da capannoni, locali deposito, magazzini e vani tecnici, dotato di palazzina uffici a due livelli fuori terra, oltre ad area scoperta pertinenziale ed ubicato in Comune di Fontanelle (TV), al civico n° 124 di via Calstorta. (Valore nullo in quanto costi di bonifica superano possibile valore di realizzo del bene. Voci attive ricavabili in caso di smantellamento dell'immobile, riportate di seguito come voci AMI1, AMI2, AMI3) | + € 0,00 |
| IMM B | Fabbricato a destinazione residenziale, costituito da edificio bifamiliare a due livelli fuori terra, dotato di area scoperta pertinenziale ed ubicato in Comune di Oderzo al civico n° 6 del Quartiere Alcide De Gasperi | + € 256.000,00 |
| BMS1 | Beni mobili strumentali di proprietà | + € 1.380.020,00 |

| | | | |
|------|---|-----|------------|
| BMS2 | Beni mobili strumentali oggetto di contratto di leasing: | + € | 970.000,00 |
| AMI1 | Impianto di trasformazione dell'energia elettrica | + € | 35.000,00 |
| AMI2 | Impianto e presidi antincendio | + € | 25.000,00 |
| AMI3 | Ampliamento Immobile A - Capannone di alloggiamento caldaie ed impianto di filtrazione fumi (in leasing). | € | 10.000,00 |
| MAG | Magazzino | - € | 6.550,00 |
| MAR | Marchi | + € | 0,00 |

11 ELENCO ALLEGATI

- 1) Copia visura per soggetto al N.C.E.U., copia visura per immobile al N.C.T. e copia mappa catastale relativi al fabbricato A);
- 2) Copia visure storiche per immobile e copia "vecchia" planimetria catastale riferite al fabbricato A);
- 3) Elenco formalità aggiornato alla data del 14.10.2015 e copia del "Contratto condizionato di affitto d'azienda con contestuale contratto preliminare condizionato di cessione d'azienda" e di "Atto di avveramento e rinuncia a condizione";
- 4) Certificato di destinazione urbanistica relativo al fabbricato A), con stralcio delle N.T.A. del P.R.G., stralcio cartografia del P.A.T. relativo alla carta della trasformabilità e stralcio N.T.A. del P.A.T. in relazione al "Capo IV - La Trasformabilità"
- 5) Planimetria di riferimento dei vari fabbricati;
- 6) Documentazione fotografica;
- 7) Copia planimetrie catastali del fabbricato A);

STUDIO TRE - Ingegneri Associati
degli Ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
 Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
 tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: info@studio3ing.com

- 8) Copia Certificato di Prevenzione Incendi relativo al fabbricato A);
- 9) Copia visura per soggetto al N.C.E.U. e copia mappa catastale relative al fabbricato B);
- 10) Certificato di destinazione urbanistica con stralcio norme del P.I. riferibili al fabbricato B);
- 11) Planimetrie catastali dell'immobile B);
- 12) Inventario e stima dei beni mobili strumentali;
- 13) Inventario e stima dei beni di uffici e laboratori;
- 14) Inventario e stima ampliamenti e migliorie su immobili;
- 15) Inventario e stima giacenze di magazzino al 23/09/2015;
- 16) Elenco dei marchi registrati;
- 17) Stampa delle miniature della documentazione fotografica realizzata nel corso dei sopralluoghi svolti.

** ** ** ** **

Treviso, li 23/10/2015

Il Perito

Ing. Marco Battilana



STUDIO TRE - Ingegneri Associati
degli Ingegneri Marco Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
tel. 0422-545753 - fax 0422-579263 - E-mail: info@studio3ing.com

Ispezione telematica

Ispezione n. T259235 del 23/10/2015

per denominazione
Richiedente CLTNGL

Dati della richiesta

Denominazione: [REDACTED]
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Sezione 1:

| | | | |
|-----------------------------------|------------|----|------------|
| Periodo informatizzato dal | 01/10/1988 | al | 23/10/2015 |
| Periodo recuperato e validato dal | 02/01/1982 | al | 30/09/1988 |

Sezione 2:

Periodo parzialmente recuperato e/o validato dal -/-/1981 al 31/12/1981

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

Elenco omonimi

1. [REDACTED]
Con sede in [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
2. MASSA DEI CREDITORI DEL [REDACTED]
Con sede in [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
3. MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO [REDACTED]
Con sede in [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
6. MASSA DEI CREDITORI DELLA [REDACTED]
Con sede in [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
7. [REDACTED]
Con sede in [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
8. [REDACTED]
Con sede in [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
10. [REDACTED]
Con sede in [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
11. [REDACTED]
Con sede in [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
12. [REDACTED]

Ispezione telematica

per denominazione
Richiedente CLTNGL

Ispezione n. T259235 del 23/10/2015

Elenco omonimi

Con sede in [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
13. [REDACTED]
Con sede in [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]
14. [REDACTED]
Con sede in [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI
* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i risultano:
Trascrizioni vol. 2053 pag. 40
Iscrizioni debitori vol. 314 pag. 51

Elenco sintetico delle formalita

Sezione 1

-
1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 13/10/1983 - Registro Particolare 18383 Registro Generale 22041
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
Nota disponibile in formato immagine
 2. ISCRIZIONE CONTRO del 17/10/1983 - Registro Particolare 1949 Registro Generale 22268
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
* SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1917 del 02/07/1992 (CANCELLAZIONE TOTALE)
 3. PRIVILEGIO SPECIALE CONTRO del 17/10/1983 - Registro Particolare 28 Registro Generale 22269
Nota disponibile in formato immagine
 4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 17/04/1984 - Registro Particolare 7697 Registro Generale 9273
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
Nota disponibile in formato immagine
 5. ISCRIZIONE CONTRO del 08/07/1986 - Registro Particolare 1689 Registro Generale 14697

Ispezione telematica

Ispezione n. T259235 del 23/10/2015

per denominazione

Richiedente CLTNGL

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 577 del 12/04/1996 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. ISCRIZIONE CONTRO del 12/11/1988 - Registro Particolare 3637 Registro Generale 29429
Pubblico ufficiale BIANCONI MAURIZIO Repertorio 8327 del 10/11/1988

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in FONTANELLE(TV)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1501 del 23/05/1992 (CANCELLAZIONE TOTALE)

7. ISCRIZIONE CONTRO del 12/11/1988 - Registro Particolare 3638 Registro Generale 29430
Pubblico ufficiale BIANCONI MAURIZIO Repertorio 8327 del 10/11/1988

PRIVILEGIO derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Immobili siti in FONTANELLE(TV)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1502 del 23/05/1992 (CANCELLAZIONE TOTALE)

8. ISCRIZIONE CONTRO del 12/11/1988 - Registro Particolare 3639 Registro Generale 29431
Pubblico ufficiale BIANCONI MAURIZIO Repertorio 8328 del 10/11/1988

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in FONTANELLE(TV)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1503 del 23/05/1992 (CANCELLAZIONE TOTALE)

9. ISCRIZIONE CONTRO del 12/11/1988 - Registro Particolare 3640 Registro Generale 29432
Pubblico ufficiale BIANCONI MAURIZIO Repertorio 8328 del 10/11/1988

PRIVILEGIO derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Immobili siti in FONTANELLE(TV)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1504 del 23/05/1992 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Ispezione telematica

per denominazione

Richiedente CLTNGL

Ispezione n. T259235 del 23/10/2015

-
10. ANNOTAZIONE CONTRO del 14/04/1989 - Registro Particolare 1343 Registro Generale 10113
Pubblico ufficiale FORCELLA MARINO Repertorio 11691 del 01/03/1989
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1741 del 1978
 11. ANNOTAZIONE CONTRO del 14/04/1989 - Registro Particolare 1344 Registro Generale 10114
Pubblico ufficiale FORCELLA MARINO Repertorio 11691 del 01/03/1989
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE DI PRIVILEGIO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 58 del 1978
 12. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/11/1991 - Registro Particolare 23404 Registro Generale 31377
Pubblico ufficiale FUMO ENRICO Repertorio 60415 del 29/10/1991
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in GORGO AL MONTICANO(TV)
SOGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato immagine
 13. ANNOTAZIONE CONTRO del 02/07/1992 - Registro Particolare 1918 Registro Generale 19026
Pubblico ufficiale CHIARUTTINI PAOLO Repertorio 8500 del 25/05/1992
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - CANCELLAZIONE TOTALE DI PRIVILEGIO
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 28 del 1983
 14. ISCRIZIONE CONTRO del 16/02/1996 - Registro Particolare 577 Registro Generale 4321
Pubblico ufficiale BIANCONI MAURIZIO Repertorio 53303 del 12/02/1996
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Immobili siti in FONTANELLE(TV)
SOGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2614 del 18/07/1996 (EROGAZIONE A SALDO)
 2. Annotazione n. 3001 del 18/07/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)
 15. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 27/03/1998 - Registro Particolare 6586 Registro Generale 8876
Pubblico ufficiale SIMONCINI FRANCESCO Repertorio 8314 del 20/01/1998
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
Immobili siti in FONTANELLE(TV)
Nota disponibile in formato elettronico
 16. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/06/2006 - Registro Particolare 17278 Registro Generale 29600

Ispezione telematica

Ispezione n. T259235 del 23/10/2015

per denominazione

Richiedente CLTNGL

Pubblico ufficiale SANTOMAURO PASQUALE Repertorio 137170/17265 del 29/05/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ODERZO(TV)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico

17. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 29/12/2014 - Registro Particolare 27399 Registro Generale 36698
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6039/2014 del 10/12/2014
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO
Immobili siti in FONTANELLE(TV), ODERZO(TV)
Nota disponibile in formato elettronico
18. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/09/2015 - Registro Particolare 19237 Registro Generale 27180
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 148 del 28/07/2015
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobili siti in FONTANELLE(TV)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 20457 del 12/10/2015
2. Trascrizione n. 20457 del 12/10/2015
19. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 12/10/2015 - Registro Particolare 20457 Registro Generale 28992
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 148 del 28/07/2015
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobili siti in FONTANELLE(TV), ODERZO(TV)
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 19237 del 2015
20. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 15/10/2015 - Registro Particolare 20875 Registro Generale 29564
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 148/2015 del 28/07/2015
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2

Nessuna formalità presente.



Foto n° 1



Foto n° 2



Foto n° 3



Foto n° 4



Foto n° 5



Foto n° 6

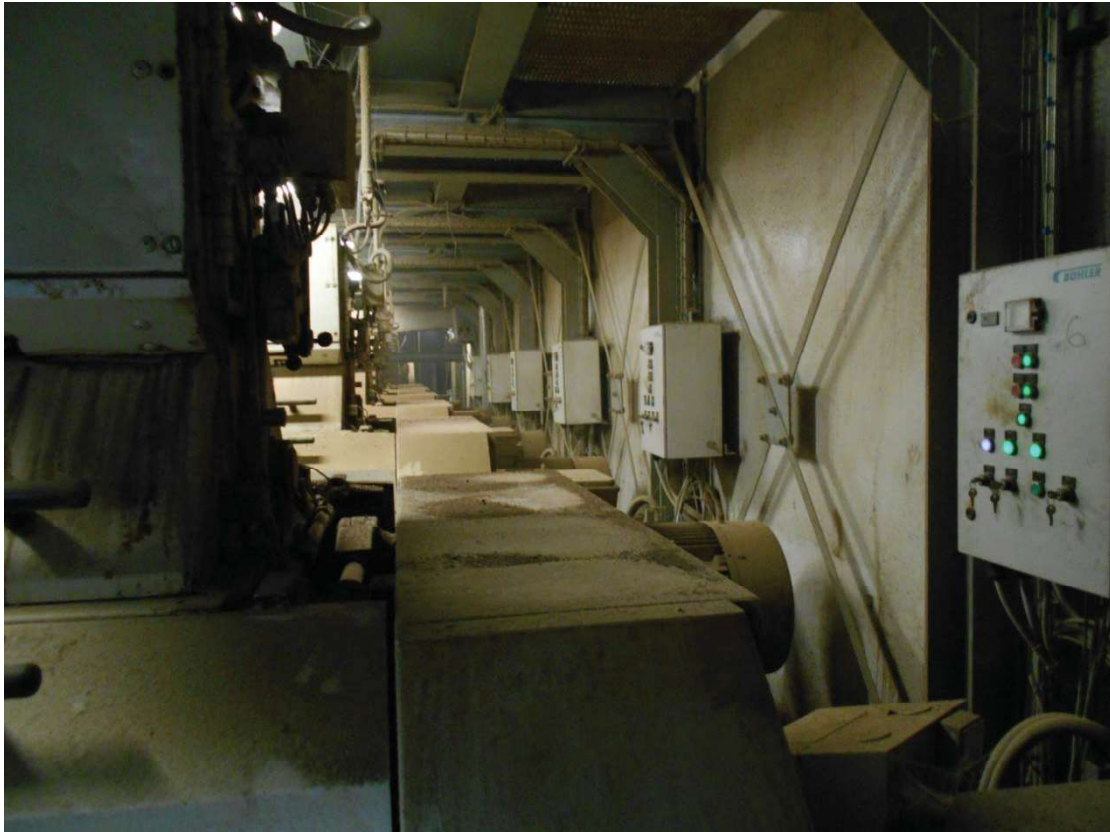


Foto n° 7



Foto n° 8



Foto n° 9



Foto n° 10



Foto n° 11



Foto n° 12



Foto n° 13



Foto n° 14



Foto n° 15



Foto n° 16



Foto n° 17



Foto n° 18



Foto n° 19

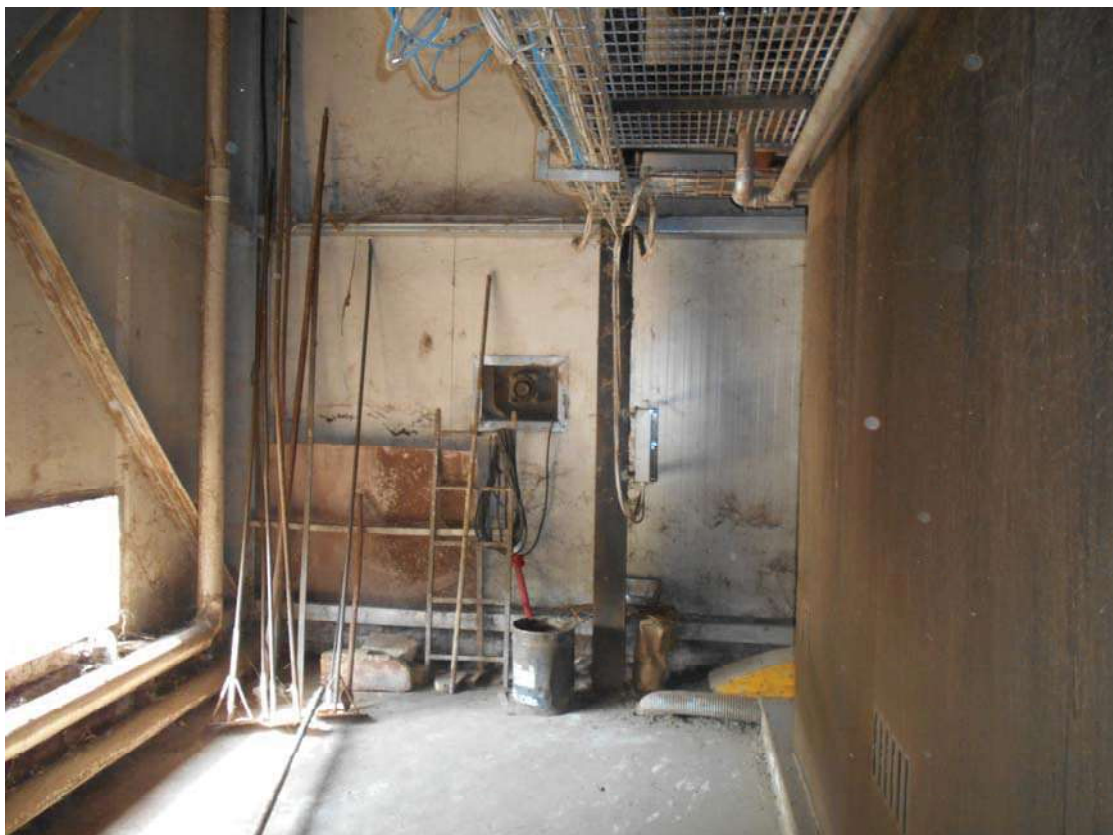


Foto n° 20



Foto n° 21



Foto n° 22



Foto n° 23



Foto n° 24

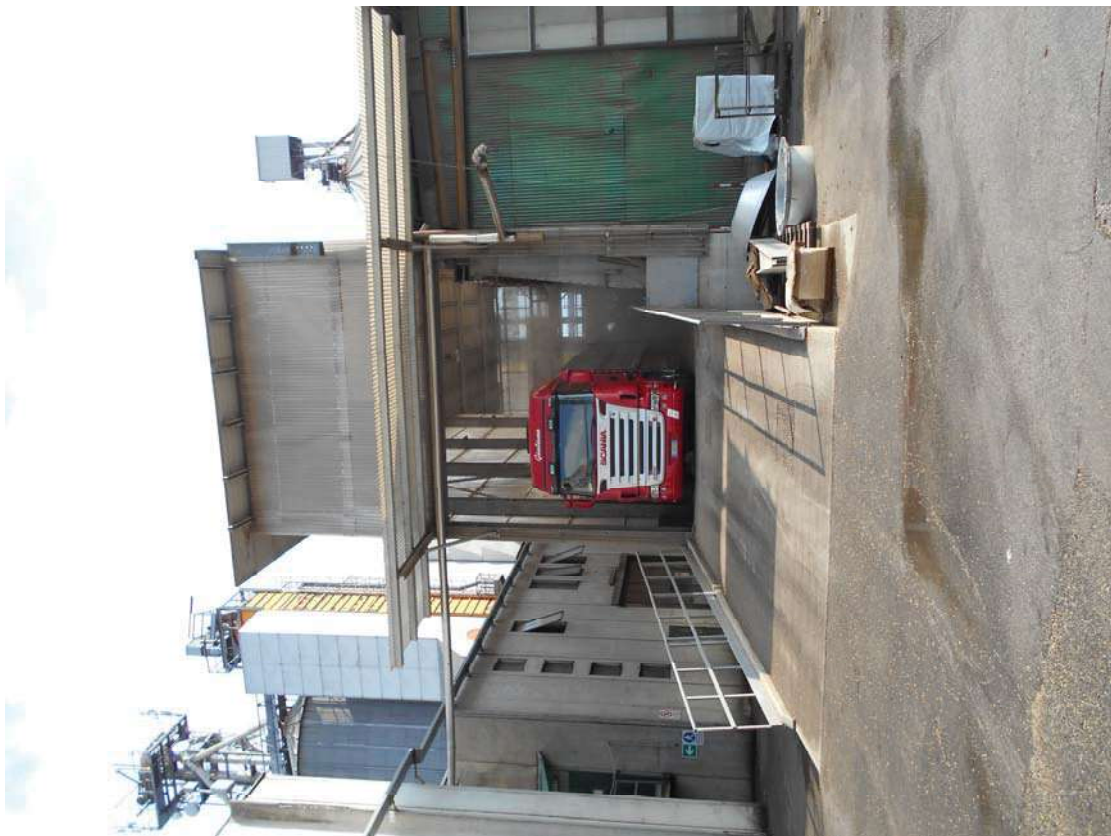


Foto n° 25



Foto n° 26



Foto n° 27



Foto n° 28



Foto n° 29



Foto n° 30



Foto n° 31



Foto n° 32



Foto n° 33



Foto n° 34



Foto n° 35



Foto n° 36



Foto n° 37



Foto n° 38



Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 04/08/2015

Data: 04/08/2015 - Ora: 12.56.26

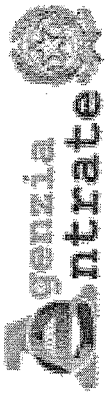
Segue

Visura n.: T123295 Pag: 1

| | |
|-----------------------------|---|
| Dati della richiesta | Denominazione: [REDACTED] |
| Soggetto individuato | Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di TREVISO [REDACTED] |

1. Unità Immobiliari site nel Comune di ODERZO(Codice F999) - Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI | | | |
|----|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|--------------------|-------------|--|----------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita | Indirizzo | Dati ulteriori |
| 1 | A | 6 | 549 | 5 | 1 | | A/2 | 2 | 8,5 vani | Euro 807,74 | Dati derivanti da QUARTIERE A. DE GASPERI n. 6 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/03/2011 n. 26926.1/2011 in atti dal 10/03/2011 (protocollo n. TV0080920) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE | Annotazione |
| 2 | A | 6 | 549 | 6 | 1 | | A/2 | 2 | 10 vani | Euro 950,28 | QUARTIERE A. DE GASPERI n. 6 piano: T-1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/03/2011 n. 26928.1/2011 in atti dal 10/03/2011 (protocollo n. TV0080922) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE | Annotazione |
| 3 | A | 6 | 549 | 7 | 1 | | C/6 | 5 | 24 m ² | Euro 81,81 | QUARTIERE A. DE GASPERI n. 6 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/03/2011 n. 26930.1/2011 in atti dal 10/03/2011 (protocollo n. TV0080924) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE | Annotazione |
| 4 | A | 6 | 549 | 8 | 1 | | C/6 | 2 | 23 m ² | Euro 39,20 | QUARTIERE A. DE GASPERI n. 6 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/03/2011 n. 26932.1/2011 in atti dal 10/03/2011 (protocollo n. TV0080926) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE | Annotazione |



Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 04/08/2015

Data: 04/08/2015 - Ora: 12.56.26
Visura n.: T123295 Pag: 2

Fine

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 4: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Totale: vani 18,5 m² 47 Rendita: Euro 1.879,03

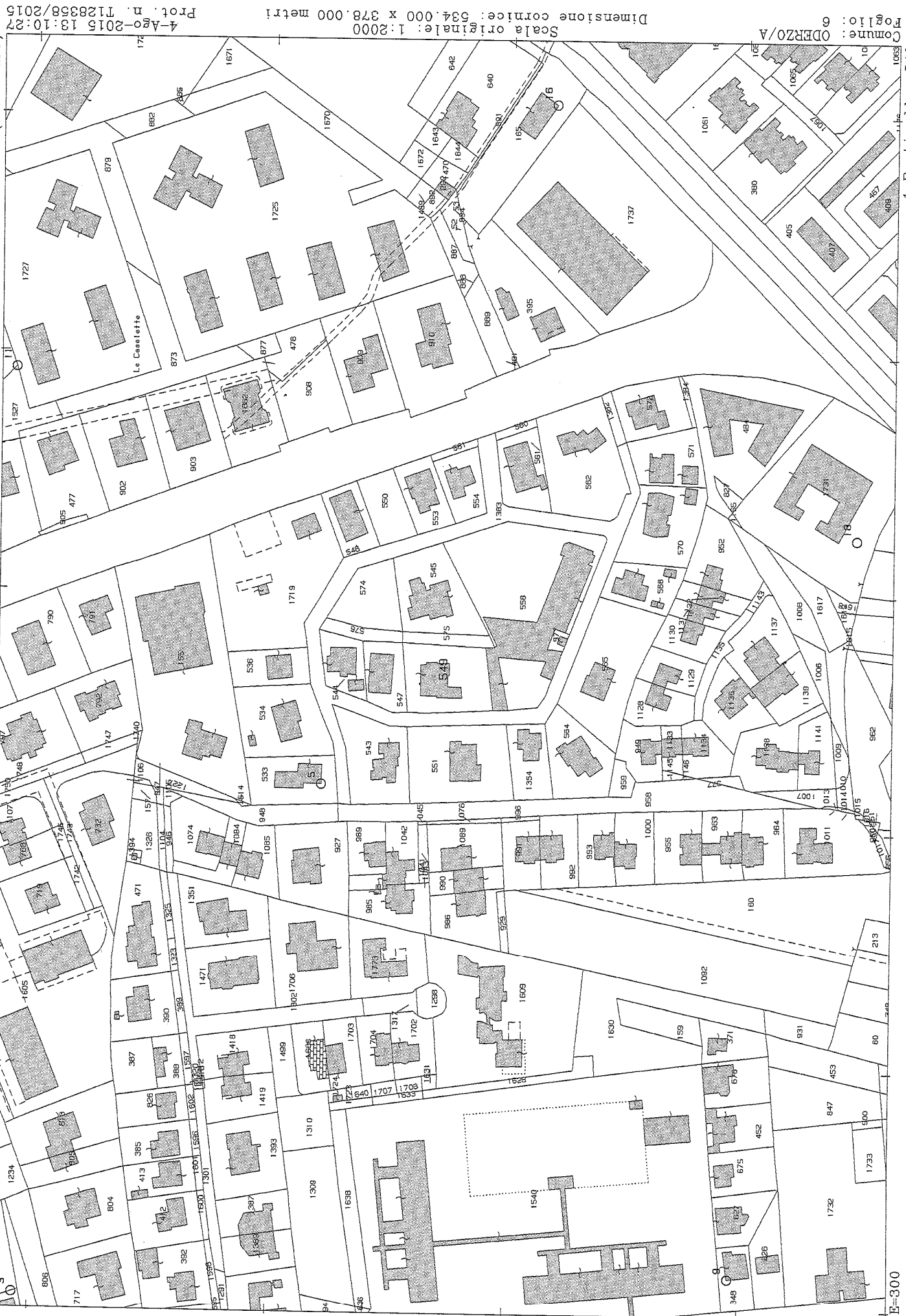
Intestazione degli immobili indicati al n. 1

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà per 1/1 |

Tributi erariali: Euro 0,90

Unità immobiliari n. 4

Visura telematica



N=500

E=300

Comune: ODERZO/A
 Foglio: 6
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 334.000 x 378.000 metri
 4 Ago-2015 13:10:27
 Prof. n. 1128358/2015

I Particella: 549



COMUNE DI ODERZO

CITTÀ ARCHEOLOGICA

(Provincia di Treviso)

SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO E URBANISTICA

Tel. centralino 0422/8121 fax 0422/815208 - e-mail urbanistica@comune.oderzo.tv.it

Indirizzo: Via Garibaldi, 14 - 31046 Oderzo -TV-

Codice Fiscale: 00252240262

Prot. n. 0024746/2015 in data 23.09.2015

Prof. rif. Gen. n. 0023986 in data 15/09/2015

Riferimento archivio: CDU 80/2015



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

N° 80/2015 DEL 18/09/2015

(Art. 30 - D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO E URBANISTICA

- VISTA la richiesta registrata al protocollo del Comune di Oderzo in data 15/09/2015 al n. 0023986;
- VISTA la documentazione allegata;
- ESAMINATO lo strumento urbanistico generale vigente e la normativa di attuazione dello stesso;
- VISTO l'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380;

CERTIFICA

che il terreno così catastalmente censito in:

Comune di Oderzo - Foglio 6 - Mappale 549

in base al Piano degli Interventi n. 2 vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 6 giugno 2012, ricade:

per l'intero in ZTO B3 - Zone Residenziali e Miste di Completamento a bassa densità - artt. 21 - 35 - 36 delle NTO.

Inoltre il terreno ricade per l'intero in Zona P2 - Pericolosità Idraulica Media sia del PAIL approvato con DPCM 22 luglio 2011 sia del Progetto di 1° Variante - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Livenza adottato dal Comitato Istituzionale in data 09/11/2012, attualmente in regime di salvaguardia.

ed è assoggettato alle prescrizioni urbanistiche indicate nel sopraccitato strumento urbanistico.

Si fa presente inoltre che sul B.U.R. n° 2 del 06/01/2009 della Regione Veneto è stato pubblicato il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Oderzo, approvato dalla Giunta Regionale con delibera n° 3972 del 16/12/2008.

Si rilascia il presente in carta legale per gli usi consentiti dalla Legge.



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
GESTIONE DEL TERRITORIO E URBANISTICA

arch. Eleonora Berto

- non possono essere superati il volume e la superficie coperta dell'edificio esistente, qualora superino l'indice di zona; ove gli allineamenti non siano indicati dal PI, devono essere mantenuti quelli esistenti;
- altezza massima delle fronti = 13,50 m
- distanza minima tra i fabbricati = 12,00 ml o in aderenza
- distanza minima dai confini = 6,00 m o distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto o in aderenza sempre nel rispetto delle distanze tra fabbricati;
- distanza minima dalle strade = 10,00 m da strade regionali
= 8,00 m da altre strade

Il Responsabile del servizio, sentita la C.E.C., può imporre, in sede di rilascio o formazione del titolo abilitativo, distanze diverse, minori o maggiori, qualora ritenga prevalente, ai fini di una corretta edificazione, la necessità di rispettare particolari allineamenti.

Sono fatte salve le norme del nuovo codice della strada e relativo regolamento di attuazione.

Zone B2-B3 di completamento

1. Questi gruppi di zone comprendono le aree urbanizzate a prevalente destinazione residenziale già edificate o libere, in cui possono essere ammessi ampliamenti, sopraelevazioni e nuove edificazioni, anche previa demolizione dei volumi esistenti. Esse si articolano in B2 e B3, individuate nelle planimetrie di Piano.
2. In tali aree il Piano si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi le seguenti categorie:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - ristrutturazione edilizia;
 - nuova edificazione relativa ad ampliamenti, a sopraelevazioni ed a nuove costruzioni, nell'ambito dello stesso lotto e/o in lotti interclusi, nel rispetto dei limiti qui prescritti:

Zone B2 di completamento a media densità

- indice di densità fondiaria massimo = 1,80 mc/mq
- rapporto di copertura massimo = 30%
- superficie coperta massima per unità edilizia = 400 mq.
- altezza massima delle fronti = 10,50 m
- distanza minima tra i fabbricati = 12,00 ml. o in aderenza
- distanza minima dai confini = 6,00 m o distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto o in aderenza sempre nel rispetto delle distanze tra fabbricati.
- distanza minima dalle strade = 10,00 m da strade regionali;
= 8,00 m da altre strade;

- non possono essere superati il volume e la superficie coperta dell'edificio esistente, qualora superino l'indice di zona; ove gli allineamenti non siano indicati dal PI, devono essere mantenuti quelli esistenti;
- altezza massima delle fronti = 13,50 m
- distanza minima tra i fabbricati = 12,00 ml o in aderenza
- distanza minima dai confini = 6,00 m o distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto o in aderenza sempre nel rispetto delle distanze tra fabbricati;
- distanza minima dalle strade = 10,00 m da strade regionali
= 8,00 m da altre strade

Il Responsabile del servizio, sentita la C.E.C., può imporre, in sede di rilascio o formazione del titolo abilitativo, distanze diverse, minori o maggiori, qualora ritenga prevalente, ai fini di una corretta edificazione, la necessità di rispettare particolari allineamenti.

Sono fatte salve le norme del nuovo codice della strada e relativo regolamento di attuazione.

Zone B2-B3 di completamento

1. Questi gruppi di zone comprendono le aree urbanizzate a prevalente destinazione residenziale già edificate o libere, in cui possono essere ammessi ampliamenti, sopraelevazioni e nuove edificazioni, anche previa demolizione dei volumi esistenti. Esse si articolano in B2 e B3, individuate nelle planimetrie di Piano.
2. In tali aree il Piano si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi le seguenti categorie:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - ristrutturazione edilizia;
 - nuova edificazione relativa ad ampliamenti, a sopraelevazioni ed a nuove costruzioni, nell'ambito dello stesso lotto e/o in lotti interclusi, nel rispetto dei limiti qui prescritti:

Zone B2 di completamento a media densità

- indice di densità fondiaria massimo = 1,80 mc/mq
- rapporto di copertura massimo = 30%
- superficie coperta massima per unità edilizia = 400 mq.
- altezza massima delle fronti = 10,50 m
- distanza minima tra i fabbricati = 12,00 ml. o in aderenza
- distanza minima dai confini = 6,00 m o distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto o in aderenza sempre nel rispetto delle distanze tra fabbricati.
- distanza minima dalle strade = 10,00 m da strade regionali;
= 8,00 m da altre strade;

Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio
 Servizi Catastali
 Comune di: ODERZO
 Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

| Comune | | Sezione | | Foglio | Particella | | Tipo mappale | del: |
|--------|-----------------------------|---------|-------|--------|------------|--|--------------|------|
| ODERZO | | A | | 6 | 549 | | 49838 | |
| Sub | UBICAZIONE via/piazza | n°civ | Piani | Scala | Int. | DESCRIZIONE | | |
| 1 | QUARTIERE ALCIDE DE GASPERI | 6 | T-1 | | | ABITAZIONE - SOPPRESSO PER FRAZIONAMENTO E SOSTITUITO DAI SUB. 3, 4, 5 E 6 | | |
| 2 | QUARTIERE ALCIDE DE GASPERI | 6 | T | | | AUTORIMESSA - SOPPRESSO PER MODIFICA DI CONSISTENZA E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO SOSTITUITO DAI SUB. 5 E 7 | | |
| 3 | QUARTIERE ALCIDE DE GASPERI | 6 | T | | | B. C. N. C. AI SUB 4, 5, 6, 7 E 8 - AREA SCOPERTA DI MQ 820 | | |
| 4 | QUARTIERE ALCIDE DE GASPERI | 6 | T-1 | | | B. C. N. C. AI SUB. 5 E 6 - VANO SCALE, DERIVA DAL SUB. 1 | | |
| 5 | QUARTIERE ALCIDE DE GASPERI | 6 | T | | | ABITAZIONE - DERIVA DAI SUB. 1 E 2 | | |
| 6 | QUARTIERE ALCIDE DE GASPERI | 6 | T-1 | | | ABITAZIONE - DERIVA DAL SUB. 1 | | |
| 7 | QUARTIERE ALCIDE DE GASPERI | 6 | T | | | AUTORIMESSA - DERIVA DAL SUB. 2 | | |
| 8 | QUARTIERE ALCIDE DE GASPERI | 6 | T | | | AUTORIMESSA | | |

Unità immobiliari n. 8

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

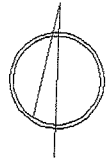
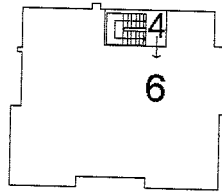
| ELABORATO PLANIMETRICO | |
|------------------------|--------------|
| Compilato da: | Moro Augusto |
| Iscritto all'albo: | Ingegneri |
| Prov. Treviso | N. 905 |

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Treviso

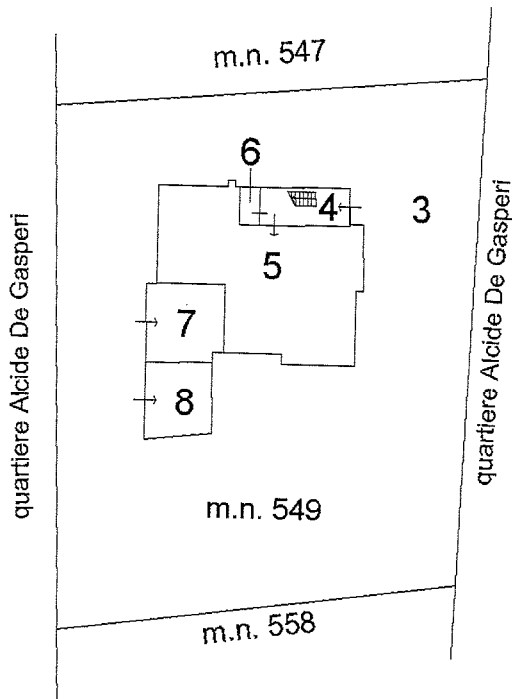
| | |
|--------------------------------------|--|
| Comune di Oderzo | Protocollo n. TV0057648 del 22/02/2008 |
| Sezione: A Foglio: 6 Particella: 549 | Tipo Mappale n. 49838 del 18/02/2008 |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | |
| Scala 1 : 500 | |

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/08/2015 - Comune di ODERZO (F999) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 6 - Particella: 549 - Elaborato planimetrico >

PIANO PRIMO



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0057648 del 22/02/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Oderzo

Quartiere Alcide De Gasperi

civ. 6

Identificativi Catastali:

Sezione: A
Foglio: 6
Particella: 549
Subalterno: 5

Compilata da:
Moro Augusto

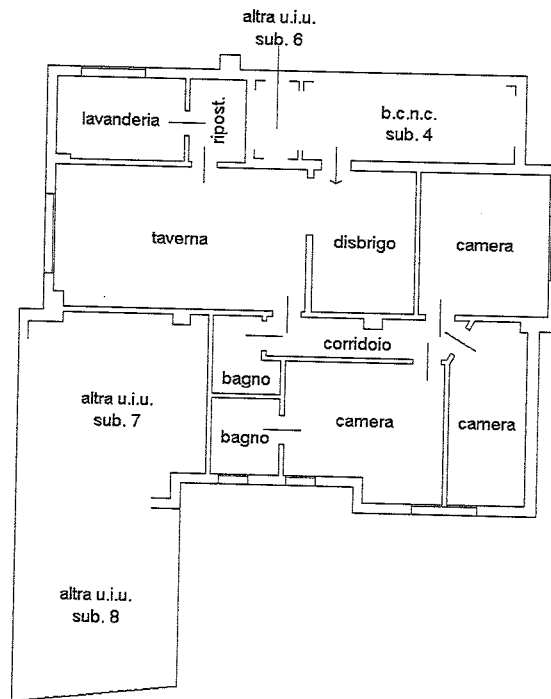
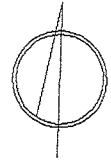
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Treviso

N. 905

Scheda n. 1

Scala 1:200



H = 2.77 m
PIANO TERRA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/08/2015 - Comune di ODERZO (1999) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 6 - Particella: 549 - Subalterno: 5 >
QUARTIERE A. DE GASPERI n. 6 piano: T;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0057648 del 22/02/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Oderzo

Quartiere Alcide De Gasperi

civ. 6

Identificativi Catastali:

Sezione: A

Foglio: 6

Particella: 549

Subalterno: 6

Compilata da:
Moro Augusto

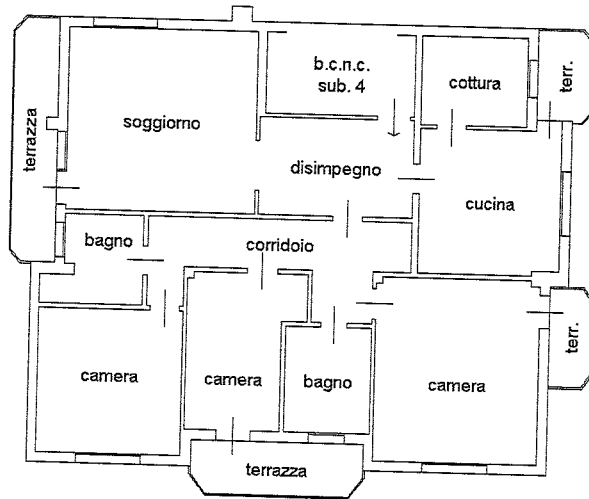
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Treviso

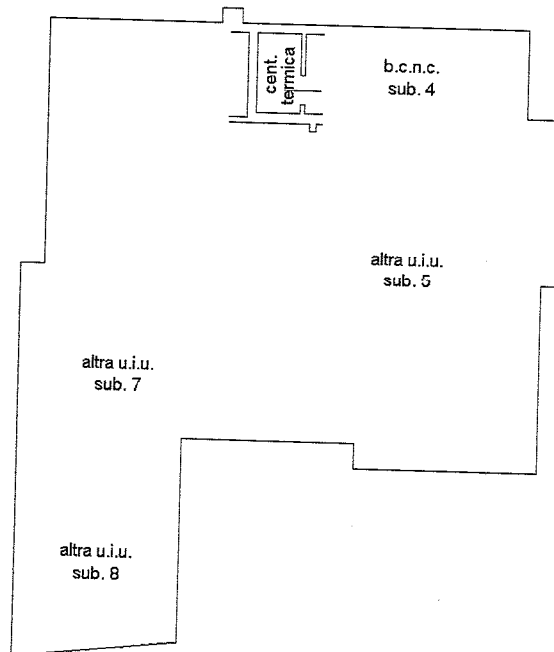
N. 905

Scheda n. 1

Scala 1:200



H = 2.90 m
PIANO PRIMO



H = 2.77 m

PIANO TERRA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/08/2015 - Comune di ODERZO (F999) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 6 - Particella: 549 - Subalterno: 6 >

Ultima planimetria in atti

Data: 04/08/2015 - n. T126510 - Richiedente: CLTNGL69B15L4070

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

10 metri

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0057648 del 22/02/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Oderzo

Quartiere Alcide De Gasperi

civ. 6

Identificativi Catastali:

Sezione: A
Foglio: 6
Particella: 549
Subalterno: 7

Compilata da:
Moro Augusto

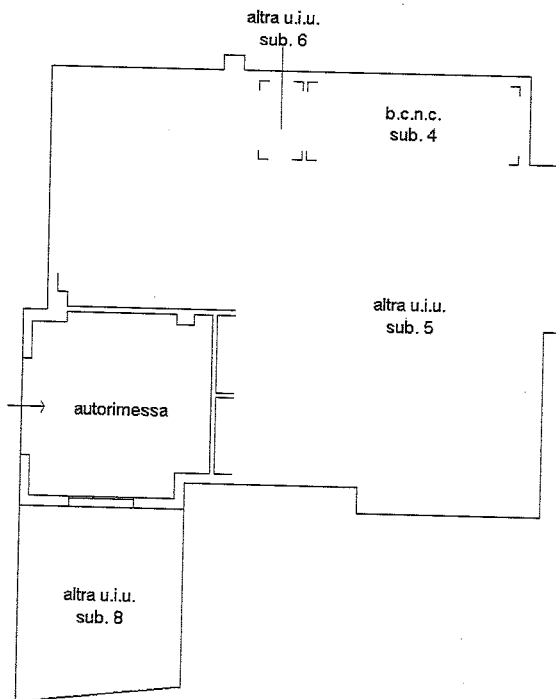
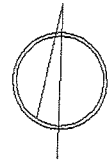
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Treviso

N. 905

Scheda n. 1

Scala 1:200



H = 2.77 m
PIANO TERRA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/08/2015 - Comune di ODERZO (F999) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 6 - Particella: 549 - Subalterno: 7 >
QUARTIERE A. DE GASPERI n. 6 piano: T;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso**

Dichiarazione protocollo n. TV0057648 del 22/02/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Oderzo

Quartiere Alcide De Gasperi

civ. 6

Identificativi Catastali:

Sezione: A
Foglio: 6
Particella: 549
Subalterno: 8

Compilata da:
Moro Augusto

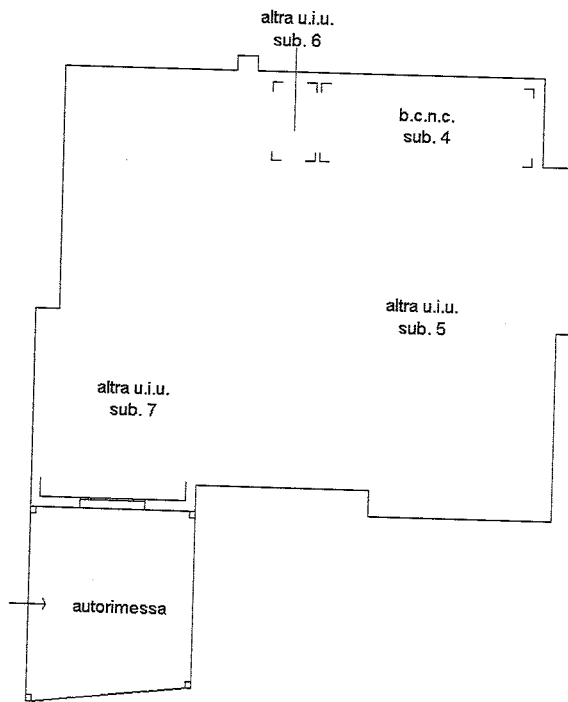
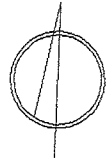
Iscritto all'albo:
Ingegneri

Prov. Treviso

N. 905

Scheda n. 1

Scala 1:200



10 metri

H = 2.65 m
PIANO TERRA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/08/2015 - Comune di ODERZO (F999) - < Sez. Urb.: A - Foglio: 6 - Particella: 549 - Subalterno: 8 >
QUARTIERE A. DE GASPERI n. 6 piano: T;

Ultima planimetria in atti