TRIBUNALE DI TREVISO SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 35/2017

[redacted]

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA CATERINA PASSARELLI

CURATORE: DOTT.SSA CRISTINA DALL'ANTONIA

PERIZIA DI STIMA

DI UN FABBRICATO INDUSTRIALE

Motta di Livenza, li 05.09.2017

Il perito stimatore

ing. Piero Bortolin

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI TREVISO
A 854
Dott. Ing. PIERO BORTOLIN

INDICE

1 Premessa 4

2 Posizione 4

3 Descrizione 4

3.1 Caratteristiche costruttive 5

3.2 Dotazione impiantistica 6

3.3 La cabina di trasformazione 6

3.4 Area scoperta 7

3.5 Stato di conservazione e manutenzione 7

4 Identificazione catastale 7

5 Confini 7

6 Proprietà e provenienza 8

7 Formalità pregiudizievoli 8

8 Servitù 8

9 Disponibilità 8

10 Destinazione urbanistica 9

11 Regolarità urbanistica 9

12 Illuminazione ed aerazione del laboratorio 11

13 Stima 11

14 Conclusioni 12

Allegati 13

RELAZIONE

1 Premessa

In data 27.03.2017 la dott.ssa Cristina Dall'Antonia, in qualità di curatore del fallimento in epigrafe, ha conferito al sottoscritto ing. Piero Bortolin di Motta di Livenza, iscritto all'Albo dei Periti e dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Treviso, l'incarico di stimare i beni mobili ed immobili appresi all'attivo della procedura, tra i quali figura un capannone, nel seguito descritto e stimato.

2 Posizione

Il capannone si trova a Pieve di Soligo, ai civici 165 e 185 di Via degli Artigiani, all'interno della zona industriale posta a sud del paese, lungo la Strada Provinciale n. 4 "di Pedeguarda". È poco visibile, arretrato rispetto alla strada succitata, ma è comunque collocato in discreta posizione logistica, in un'area fortemente industrializzata, qual è il solighese, ad un paio di chilometri dal centro di Pieve di Soligo e ad una ventina dal casello "Conegliano" delle autostrade A27 ed A28, raggiungibile agevolmente attraverso la viabilità locale.

3 Descrizione

Si tratta di un capannone costruito tra il 1984 ed il 1985 su un lotto di terreno rettangolare esteso 3.029 mq che è stato utilizzato per una quindicina d'anni da un'azienda produttrice di serramenti in alluminio ed in seguito dalla società fallita che al suo interno aveva organizzato i reparti di verniciatura del mobilificio [redacted] (di seguito [redacted]. Il fabbricato, rimasto isolato fino al 2000, si trova ora in aderenza ad un capannone di terzi, collocato alla sua destra per chi lo guarda da Via degli Artigiani, che, in quell'anno, è stato ampliato per formare un unico stabilimento nel quale venivano eseguite tutte le lavorazioni

del mobilificio così suddivise per reparto: falegnameria su capannone di terzi, verniciatura su quello in proprietà.

L'edificio ha pianta rettangolare ed è composto da due navate larghe 19,45 m circa, lunghe 49,00 m circa (misure riferite agli assi dei pilastri) ed alte 6,00 m circa: la superficie coperta risulta pari a 2.002 mq circa. Gran parte di essa, 1.875 mq circa, è destinata a laboratorio (in essa si trovano tuttora gli impianti di verniciatura della società fallita), il resto, ossia 127 mq circa, è occupato da un soppalco, sotto il quale si trovano lo spogliatoio ed i servizi igienici per le maestranze e sopra due vani accessori.

3.1 Caratteristiche costruttive

Sono le seguenti: struttura prefabbricata in calcestruzzo armato normale o precompresso, costituita da pilastri e travi a doppia pendenza e tegoli con sezione a omega rovescio, manto di copertura in lastre ondulate di vetroresina, pannelli di tamponamento prefabbricati (ad asse orizzontale nella parete fronte strada e verticale sui rimanenti tre lati), pavimento industriale in calcestruzzo lisciato, finestre in alluminio con specchiature in policarbonato su tre lati, porte e finestre a nastro in alluminio con vetrocamera sul lato fronte strada, portoni in alluminio e pannelli sandwich con uscita di sicurezza incorporata.

Anche il soppalco è stato realizzato con struttura prefabbricata in calcestruzzo armato normale o precompresso (pilastri, travi, tegoli binervati). I locali collocati sotto e sopra il solaio sono suddivisi e tamponati con pareti leggere (telai in alluminio e riquadri in laminato); quelli del piano terra, contenenti i servizi per le maestranze, hanno altresì pavimento in ceramica e controsoffittati in doghe di alluminio. I due livelli sono collegati da una scala a chiocciola prefabbricata in acciaio verniciato.

In entrambe le navate sono predisposte mensole per guide di carroponte con l'esclusione della prima campata dove si trova il volume a due altezze.

3.2 Dotazione impiantistica

La dotazione impiantistica comprende impianto elettrico, di illuminazione, forza motrice, distribuita mediante canalette portacavi in lamiera, calate, quadretti prese, impianto di illuminazione esterna (fari a parete), rete di distribuzione dell'aria compressa, impianto termico ad aria costituito da due unità di trattamento installate sopra il soppalco e canali di diffusione in lamiera zincata, impianto idrico antincendio ad idranti alimentato dall'acquedotto comunale, impianto idrico-sanitario allacciato all'acquedotto comunale ed impianto fognario recapitante nella rete della zona industriale.

Riguardo ai succitati impianti si evidenzia quanto segue:

- l'impianto elettrico è alimentato da una cabina di trasformazione MT/BT equipaggiata con trasformatore da 1.000 kVA, alla quale sono allacciati attualmente gli impianti elettrici di altri due capannoni, uno collocato a confine, l'altro sul lato opposto di Via degli Artigiani;
- l'impianto termico è privo del generatore di calore che si trova invece all'interno della centrale termica del capannone confinante;
- il contatore del metano che alimenta il succitato generatore di calore si trova all'interno della proprietà della società fallita così come una torretta Telecom.

3.3 La cabina di trasformazione

Si tratta di un manufatto prefabbricato in calcestruzzo installato nel 2014 in fregio a Via degli Artigiani, avente dimensioni in pianta 10,16 x 2,48 m ed altezza pari a 2,50 m. È suddiviso, come usualmente, in tre vani, contenenti le apparecchiature dell'ENEL, quelle di misura e quelle dell'utente (trasformatore, quadro generale

BT, ecc.).

3.4 Area scoperta

È estesa 1.002 mq circa ed disposta attorno ai tre lati liberi del capannone: è asfaltata ad ovest, pavimentata in calcestruzzo a nord ed inghiaiata a sud, fronte strada. La proprietà è recintata, soltanto lungo il confine nord, da un muro in calcestruzzo con soprastante rete metallica ed è pertanto accessibile direttamente sia dai fondi confinati sia da Via degli Artigiani.

3.5 Stato di conservazione e manutenzione

Lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato è complessivamente sufficiente. Si evidenzia però che i vani posti sopra e sotto il soppalco sono realizzati con pareti leggere, non idonee a delimitare i servizi igienici, e che la vernice rossa dei serramenti della parete fronte strada è sbiadita e, specie in corrispondenza dei due portoni, scrostata.

4 Identificazione catastale

Il capannone, la cabina di trasformazione e l'area scoperta sono così riportati al Catasto dei Fabbricati:

Comune di Pieve di Soligo

Sezione C, Foglio 5

- Mappale 160, Sub. 5, Via degli Artigiani, Piano T-1, Categoria D/7, Rendita € 9.562,50;
- Mappale 160, Sub. 6, Via degli Artigiani, Piano T, Categoria D/1, Rendita € 112,50.

I dati e le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto.

5 Confini

L'immobile confina con Via degli Artigiani e con i Mappali 159, 20 e 161, salvo

altri e/o variati.

6 Proprietà e provenienza

Dalla consultazione degli atti del Catasto e dei registri immobiliari della Conservatoria di Treviso risulta che la piena proprietà dei beni sopra descritti è intestata alla società fallita ed è ad essa pervenuta, in maggior consistenza, mediante atto di compravendita del 25.10.1999 rep. n. 13174/3489 della dott.ssa Licia Brescancin, notaio in Pieve di Soligo, trascritto a Treviso il 27.10.1999 ai nn. 37619/24163.

7 Formalità pregiudizievoli

Dalla consultazione dei registri immobiliari della Conservatoria di Treviso, alla data del 31.07.2017, risulta gravante sui beni la sentenza dichiarativa di fallimento del 15.03.2017 rep. n. 35 del Tribunale di Treviso trascritta in data 01.06.2017 ai nn. 18535/13010 a favore della massa dei creditori del fallimento di [redacted]

8 Servitù

Nei registri immobiliari della Conservatoria di Treviso non risultano trascritte servitù passive a carico dell'immobile. In ogni caso esso sarà trasferito con tutte le eventuali servitù attive e passive inerenti, apparenti e non, anche se non risultanti dai pubblici registri o dai titoli di acquisto.

9 Disponibilità

Il capannone è libero da persone ma non ancora da cose. Al suo interno sono tuttora presenti macchinari, attrezzature e rimanenze di magazzino della società fallita e di società terze. Sull'area scoperta si trovano inoltre rifiuti provenienti dalle lavorazioni industriali del mobilificio che saranno smaltiti a cura e spese della procedura.

10 Destinazione urbanistica

Il Piano degli Interventi vigente nel comune di Pieve di Soligo individua l'immobile del fallimento in zona di completamento "D1a" per l'industria e l'artigianato di produzione, nella quali sono ammessi esclusivamente insediamenti industriali ed artigianali, ed altresì in un ambito soggetto a Piano Urbanistico Attuativo convenzionato.

Gli interventi edilizi sono disciplinati dagli artt. 25, 34 e 35 delle Norme Tecniche Operative. Si evidenzia che l'indice di copertura dei due fabbricati, capannone e cabina di trasformazione, ossia il rapporto percentuale tra la somma della loro superficie coperta e la superficie del lotto, è pari al 67% circa ed è quindi superiore a quello ammissibile, pari al 60%, stabilito dall'art. 35 delle Norme Tecniche Operative. La normativa urbanistica comunale non consente pertanto di ampliare la superficie attualmente coperta dai fabbricati.

11 Regolarità urbanistica

Il capannone è stato realizzato ed utilizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati o presentati al comune di Pieve di Soligo:

- concessione edilizia n. 111 del 13.07.1983 per costruzione di capannone artigianale;
- concessione edilizia n. 121 del 13.06.1984 per rinnovo della concessione edilizia n. 111 del 13.07.1983;
- concessione edilizia n. 159 del 19.07.1985 per variante alla concessione edilizia n. 121 del 13.06.1984;
- permesso di agibilità n. 121/84 del 11.12.1985 per la parte adibita a laboratorio artigianale;
- permesso di agibilità n. 159/85 del 11.12.1985 per gli uffici;

- S.C.I.A. presentata in data 18.02.2014 prot. n. 3333 per costruzione di cabina di trasformazione;
- permesso di costruire in sanatoria n. 2017-0016 del 23.02.2017 per sanatoria di lavori di realizzazione di vani tecnici al servizio di attività produttiva (sottostazioni impianto di aspirazione).

Il capannone e la cabina di trasformazione sono regolari sotto il profilo urbanistico eccezion fatta per le seguenti opere realizzate abusivamente:

a) modifica dei vani sottostanti e soprastanti il soppalco in difformità dai progetti assentiti;
b) inserimento di una parete divisoria in truciolare tra le due navate;
c) apertura di due portoni sulla parete a confine con il capannone di terzi;
d) realizzazione di tre pensiline ed una baracca (deposito vernici) con struttura metallica e copertura in lamiera grecata in aderenza alle pareti nord ed ovest del fabbricato;

L'abuso di cui alla lett. a) è sanabile ai sensi del comma 4 dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 previo versamento di una somma non inferiore a € 516,00 e non superiore a € 5.164,00 stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia delle Entrate competente per territorio. L'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001. Le altre opere abusive non sono sanabili e pertanto i varchi dei portoni dovranno essere tamponanti gli altri manufatti dovranno essere rimossi a cura e spese dell'aggiudicatario, come peraltro stabilito dal comune di Pieve di Soligo con ordinanza di demolizione n. 93 del 27.11.2014.

12 Illuminazione ed aerazione del laboratorio

Il capannone è stato costruito prima della emanazione da parte della Giunte Regionale del Veneto della Circolare n. 38/86 e, ovviamente, della successiva n. 13/97, riguardanti i "Criteri generali di valutazione dei nuovi insediamenti produttivi e del terziario" e pertanto non doveva soddisfare, come non soddisfa, i requisiti generali degli ambienti di lavoro, ed in particolare quelli riguardanti l'illuminazione e l'aerazione.

Sentito in proposito, un dipendente dell'Ufficio Tecnico del comune di Pieve di Soligo ha riferito che l'U.L.S.S. competente per territorio solitamente non applica la Circolare n. 13/97 agli insediamenti produttivi realizzati prima del 1986 e dotati di agibilità, come quello della società fallita. Pertanto l'aggiudicatario potrà insediarsi all'interno del capannone senza dover incrementare la superficie finestrata fissa ed apribile. Dovrà però ripristinare la superficie delle 15 finestre della parete est che, prima dell'ampliamento del capannone confinante, realizzato nel 2000, prospettavano verso l'esterno mentre ora si affacciano all'interno di detto fabbricato.

13 Stima

Per la stima dell'immobile del fallimento si è tenuto conto di quanto segue:

- delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, in particolare la vetustà abbastanza avanzata, la mancanza di uffici e la promiscuità di alcuni impianti;
- della grave crisi economica in cui versa il Paese ormai da anni, e del legno-arredo in particolare, che ha causato la chiusura di molti mobilifici: sul mercato sono pertanto presenti numerosi capannoni sfitti o invenduti, e quindi un'offerta di beni di questo tipo ben superiore alla domanda;

- delle recenti alienazioni di quattro unità produttive di un'azienda fallita collocate a poche centinaia di metri da quella in argomento, ad un prezzo medio di circa 200,00 €/mq; le aggiudicazioni hanno però riguardato capannoni di metrature ridotte, inferiori a quella del capannone del fallimento;
- della peculiarità delle vendite in sede fallimentare e la mancanza di garanzia per vizi che comportano una riduzione del 15-20% rispetto al valore medio del libero mercato.

Tenuto conto di quanto premesso, si stima l'immobile del fallimento come segue:

• laboratorio	1.875 mq x 175,00 €/mq =	€	328.125,00
• soppalco	254 mq x 110,00 €/mq =	€	27.940,00
• cabina di trasformazione	25 mq x 1.000,00 €/mq =	€	25.000,00
• area scoperta	1.002 mq x 17,50 €/mq =	€	17.535,00
	sommano	€	398.600,00

cifra che, arrotondata a € 400.000,00, si assume quale probabile valore di vendita forzata del bene, nello stato in cui si trova, stante l'attuale situazione economica.

14 Conclusioni

Ritenendo di aver risposto a quanto richiesto, si dimette il presente elaborato rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento o integrazione dovesse servire.

Motta di Livenza, li 05.09.2017

Il perito stimatore

ing. Piero Bortolin

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI TREVISO
A 854
Dott. Ing. PIERO BORTOLIN

A L L E G A T I

1) Estratto Carta Provinciale

2) Vista aerea

3) Estratto Carta Tecnica Regionale

4) Estratto di mappa

5) Visura catastale

6) Elaborato planimetrico

7) Planimetrie catastali

8) Estratto del Piano degli Interventi

9) Estratto delle Norme Tecniche Operative

10) Documentazione fotografica

3/2017 - n. T60407 - Richiedente: NPNCST77H69F770E

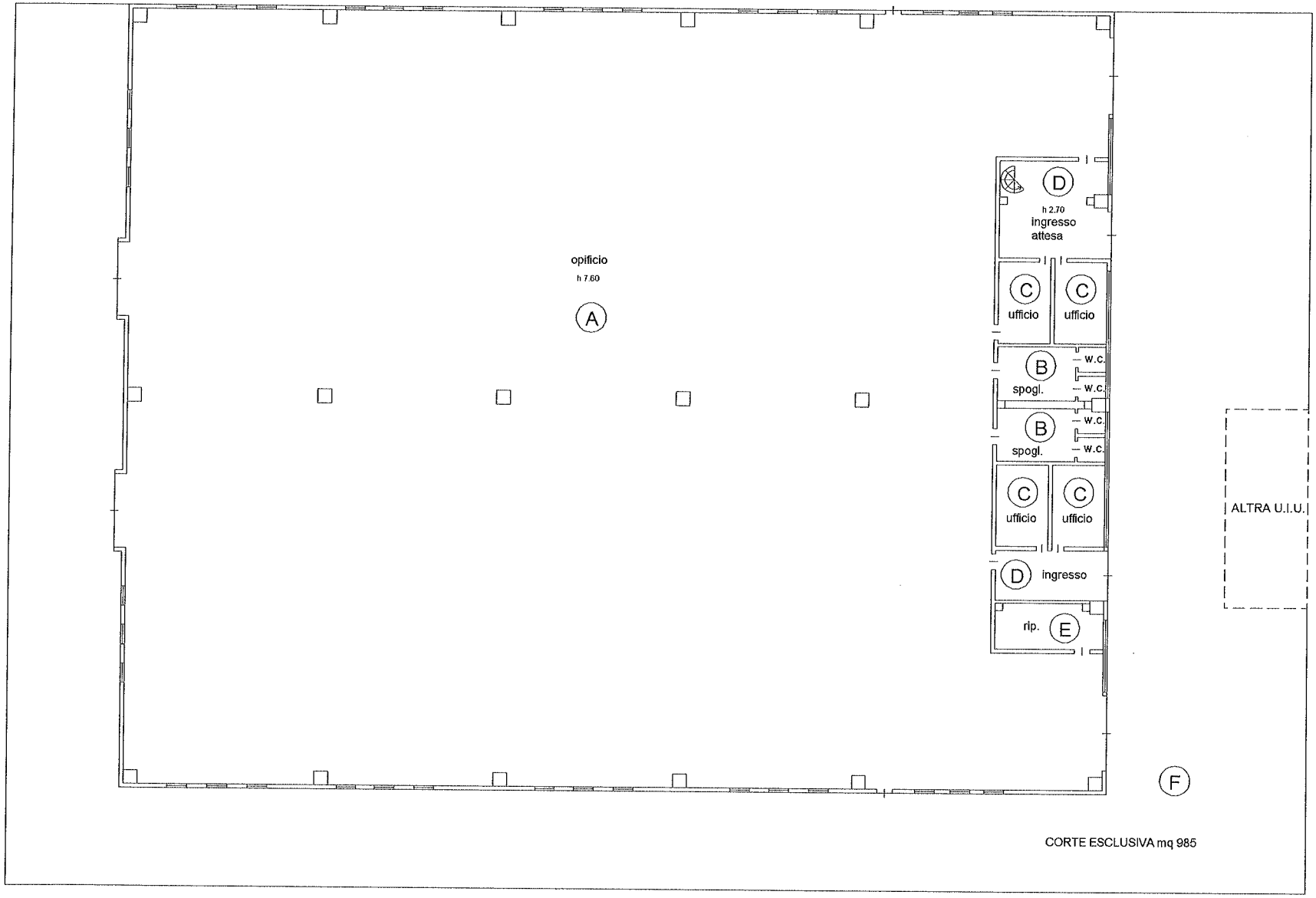
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0291819 del 11/12/2014
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pieve Di Soligo
Via Degli Artigiani civ.

Identificativi Catastali:
Sezione: C
Foglio: 5
Particella: 160
Subalterno: 5

Compilata da:
Binotto Loris
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 3403

Scala n.1 Scala 1: 200



PIANO TERRA

Data: 30/03/2017 - n. T60407 - Richiedente: NPNCST77H69F770E
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0291819 del 11/12/2014

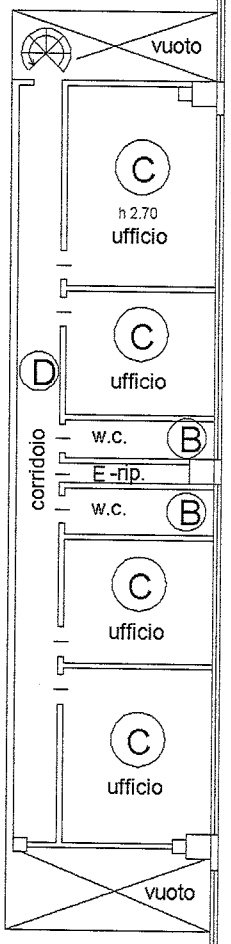
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pieve Di Soligo

Via Degli Artigiani civ.

Identificativi Catastali:
Sezione: C
Foglio: 5
Particella: 160
Subalterno: 5

Compilata da:
Binotto Loris
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 3403

Scheda n. 2 Scala 1:200



LEGENDA:

- (A) OPIFICIO
- (B) SPOGLIATOI E W.C.
- (C) UFFICI
- (D) INGRESSI-CORRIDOI
- (E) RIPOSTIGLI
- (F) TERRENO

PIANO PRIMO

N

Ultima planimetria in atti

Data: 30/03/2017 - n. T42038 - Richiedente: NPNCST77H69F770E
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/03/2017 - Comune di PIEVE DI SOLIGO (G645) - < Sez.Urb.: C - Foglio: 5 - Particella: 160 - Subalterno: 5 >
VIA DEGLI ARTIGIANI piano: T-1;

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Treviso

Dichiarazione protocollo n. TV0291819 del 11/12/2014

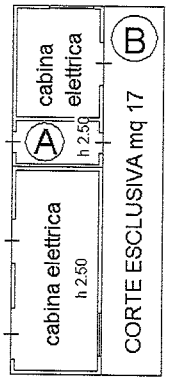
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pieve Di Soligo

Via Degli Artigiani civ.

Identificativi Catastali:
Sezione: C
Foglio: 5
Particella: 160
Subalterno: 6

Compilata da:
Binotto Loris
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Treviso N. 3403

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA

LEGENDA:

A CABINA ELETTRICA

B TERRENO

N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/03/2017 - Comune di PIEVE DI SOLIGO (G645) - < Sez.Urb.: C - Foglio: 5 - Particella: 160 - Subalterno: 6 >
VIA DEGLI ARTIGIANI piano: T;

Ultima planimetria in atti