

STUDIO TECNICO GRANELLO GIORGIO

Specializzato in Diritto Immobiliare e Perito Tribunale di Treviso

PROFESSIONAL ADVISORS



TRIBUNALE di TREVISO

PERIZIA di STIMA

Procedura concorsuale di Concordato Preventivo

della Società XXXXXXXXXX

Perito Estimatore: geom. Giorgio Granello

In data del 16/10/2013 lo scrivente perito estimatore riceveva dalla

██████████ nella persona del sig. ██████████

Amministratore Unico della società - l'incarico ufficiale di redigere una perizia di stima del più probabile valore di realizzo del compendio Immobiliare in corso di costruzione situato nel comune di Villorba in Via Roma n. 46, e denominato *P.I.R.U.E.A. Area MONDIAL Lancenigo*, di proprietà della società.

Tale P.I.R.U.E.A., nello specifico, autorizzava un intervento edilizio ed urbanistico finalizzato alla realizzazione di un complesso residenziale, commerciale e direzionale di rilevante dimensione che, si premetta, non è stato completato.

Preso atto dell'incarico affidato e della documentazione fornita dalla società medesima, lo scrivente provvedeva all'identificazione dei beni da stimare, programmando il necessario sopralluogo presso il cantiere in oggetto; tale ricognizione, eseguita in accordo con il committente in data 06/12/2013, ha permesso allo scrivente di valutare lo stato di avanzamento dei lavori e le caratteristiche tecnico-conservative del costruito, come peraltro rilevabile dalla documentazione fotografica acquisita ed allegata alla presente.

Lo scrivente ha provveduto inoltre a richiedere alla società committente la documentazione amministrativa ed edilizia necessaria all'espletamento dell'incarico, al fine di contenere le spese di procedura e le tempistiche di un accesso agli atti; poiché tale documentazione, consegnata a partire dal 28 febbraio 2014, risultava incompleta e non consentiva una chiara e

completa lettura dello stato dei luoghi, lo scrivente provvedeva a presentare richiesta di accesso agli atti al Comune di Villorba, che veniva infine realizzato in data 18/04/2014.

Si precisa che tra la documentazione fornita allo scrivente veniva consegnata copia di una perizia dell'ing. Pietro Fagherazzi di Padova, asseverata in data 10/07/2012, contenente la stima dei costi necessari all'ultimazione dei lavori nei corpi A e B (che di seguito meglio si identificheranno).

Preso atto quindi di quanto rilevato, della documentazione fornita e dopo aver assunto le necessarie ulteriori informazioni, il sottoscritto perito estimatore è in grado di redigere la seguente

RELAZIONE PERITALE

La [REDACTED] risulta proprietaria, come si evince dalle visure catastali effettuate in data 11/03/2014, degli immobili situati nel Comune di Villorba ed individuati al Catasto Terreni, al Foglio 14, ai seguenti mappali:

- Mn. 171 – semin arbor cl. 3 – ha 00.52.80 – Rendita Dominicale € 31,36 – Rendita Agraria € 20,45
- Mn. 173 – fabbr. Urb. da accertare – ha. 00.00.36
- Mn. 933 – incolto prod. Cl.U – ha 00.02.50 – RD € 0,08 – RA € 0,03
- Mn. 936 – incolto prod. Cl.U – ha 00.00.58
- Mn. 939 – semin arbor cl. 2 - ha 00.08.25 – RD € 7,03 – RA € 3,62

e al Catasto Fabbricati Sezione B, Foglio 4, i mappali:

- Mn. 173 – D/1 – Rendita € 136,34

- Mn. 881 – area urbana di 4.971 mq
- Mn. 883 – area urbana di 24.889 mq
- Mn. 884 – area urbana di 232 mq
- Mn. 885 – area urbana di 74 mq

La macro area definita dal mn. 171-173-881-883-884 e 885, denominata "Area Mondial", è delimitata ad ovest dalla Strada Statale n. 13 comunemente chiamata Strada "Pontebbiania", che collega Mestre (VE) con Tarvisio (UD), ed è denominata, nel tratto, Via Roma; a sud dal mappale n. 36, occupato da altri fabbricati ad uso industriale; ad est dagli argini del Plavesella, un corso d'acqua che nasce come diramazione del Plave e sfocia nel Botteniga; a nord da una strada senza uscita che da Via Roma conduce agli immobili e alle proprietà limitrofe.

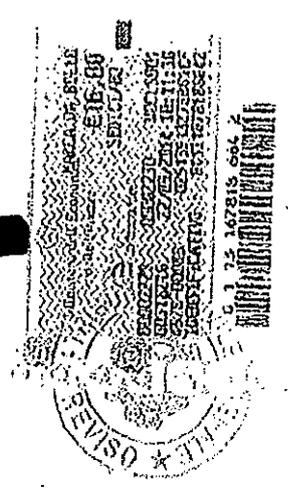
Su tale area, avente una superficie catastale di 35.482 mq, la [REDACTED] [REDACTED] ha predisposto un P.I.R.U.E.A., Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia e Ambientale, finalizzato alla realizzazione di un complesso edilizio a destinazione mista; i mappali n. 933-936 e 939 (ca. 1.133 mq) sono invece destinati alla realizzazione di una viabilità di raccordo tra Via Roma e Via Marconi, come da accordi di piano con il Comune di Villorba.

Dati urbanistici ed edilizi

L'intervento edilizio oggetto di perizia è autorizzato dai seguenti titoli:

- Delibera Consiglio Comunale n. 31 del 15/07/2005 approvazione P.I.R.U.E.A. Area Mondial

- Dellibera Giunta Regione Veneto n. 3139 del 18/09/2005 approvazione P.I.R.U.E.A. Area Mondial;
- Convenzione del 07/02/2006 tra il Comune di Villorba e la [REDACTED] [REDACTED] per l'attuazione del P.I.R.U.E.A. Area Mondial;
- Permesso di Costruire n. 78 del 05/10/2007 per la demolizione totale dei fabbricati esistenti e la costruzione di nuovi fabbricati a destinazione mista in attuazione del Area Mondial;
- Permesso di Costruire n. 25/2010 del 07/05/2010 per l'esecuzione di opere comportanti trasformazioni urbanistica ed edilizia (opere di urbanizzazione primaria P.I.R.U.E.A. Area Mondial); si precisa che non è stata mai data comunicazione di inizio lavori e che nessuna opera è stata realizzata;
- Dellibera Giunta Comunale n. 86 del 20/06/2011 per l'adozione della prima variante al P.I.R.U.E.A. (istanza presentata in data 11/08/2010)
- Dellibera Consiglio Comunale n. 43 del 28/09/2011 per l'approvazione della prima variante al P.I.R.U.E.A.



L'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Villorba ha inoltre permesso di rilevare le seguenti:

- Richiesta del 09/02/2011 prot. n. 4008 per la rinnovazione del permesso di costruire n. 78/2005 presentata dalla [REDACTED] [REDACTED] per il completamento dei lavori; il provvedimento non è mai stato rilasciato, ancorché dichiarato assentibile, in quanto la committenza non ha mai presentata la documentazione

Integrativa richiesta il 13/04/2011; alla luce di ciò il PC n. 78/2005 risulta scaduto ed ogni opera eseguita in sua difformità è da ritenersi opera non autorizzata.

Descrizione dell'iter progettuale ed autorizzativo

Il giorno 7 febbraio 2006 l'Area Mondial è stata oggetto di una convenzione stipulata tra la [REDACTED] ed il Comune di Villorba per l'attuazione del cosiddetto P.I.R.U.E.A. Area Mondial, finalizzato alla realizzazione di un complesso edilizio come da Delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 15/07/2005 e successiva Delibera della Giunta Regione Veneto n. 3139 del 18/10/2005. Tale convenzione autorizzava la realizzazione, in un intervento unitario, di complessivi 88.717 mc (come da progetto approvato con la Delibera del Consiglio Comunale sopra richiamato), cubatura destinata ad uso residenziale, direzionale e commerciale, ivi compresa una Media Struttura di Vendita.

In data 05 ottobre 2007 veniva quindi rilasciato il Permesso di Costruire n. 78 che autorizzava la [REDACTED] alla demolizione totale dei fabbricati esistenti e alla costruzione di nuovi fabbricati a destinazione mista in attuazione del P.I.R.U.E.A.; nello specifico si autorizzava la costruzione di n. 4 blocchi (denominati A, B, C e D) nei quali dovevano venire distribuite le destinazioni d'uso sopra richiamato, con particolare attenzione anche alla creazione di spazi per l'insediamento di attività commerciali di vicinato; a corollario il progetto prevedeva la realizzazione di una nuova ed adeguata viabilità interna, oltre ad ampie

aree ad uso pubblico, come piazzetta, spazi a verde ed aree a parcheggio;
Il piano prevedeva inoltre la realizzazione e/o l'adeguamento di tutti i sottoservizi e delle reti tecnologiche a servizio del lotto (i.e. fognature, approvvigionamento idrico, smaltimento acque meteoriche, energia elettrica, gas), compresa la realizzazione dell'illuminazione degli spazi ad uso pubblico; infine l'intervento si completava con la creazione di una strada che avrebbe collegato Via Marconi (ad est del lotto) con Via Roma (ovest del lotto), oltre all'adeguamento della viabilità esistente.

In data 18/10/2007 veniva quindi dato inizio ai lavori, con la demolizione dei fabbricati industriali pre-esistenti sulla proprietà, la predisposizione del cantiere e l'avvio degli scavi per la realizzazione del piano interrato da realizzarsi al di sotto dei quattro blocchi A, B, C e D. Con l'avanzamento dei lavori si rendeva tuttavia necessario apportare alcune modifiche ai progetti già approvati, condizione che di fatto ha determinato una revisione progettuale e la conseguente necessità di richiedere l'approvazione della prima variante al P.I.R.U.E.A., istanza depositata in data 11 agosto 2010; tale variante prevedeva modifiche architettoniche, distributive e di destinazione dei volumi, variazioni tuttavia che non esorbitavano la cubatura massima consentita dal P.I.R.U.E.A. approvato ed oggetto di convenzione con il Comune di Villorba (il nuovo volume previsto, infatti, si stabiliva in 88.677,9 mc contro i 88.717,00 indicati nella convenzione del 07/02/2006). La prima variante al P.I.R.U.E.A. è stata adottata con D.G.C. n. 86 del 20/06/2011 ed autorizzata con D.C.C. n. 43 del 28/09/2011.

Tuttavia è necessario fare alcune precisazioni:

- 1) l'avvio dei lavori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria (autorizzate dal P.C. n. 25/2010 del 07/05/2010) veniva posticipato per consentire la realizzazione del livello interrato (unico per tutti e 4 i blocchi), in quanto parte delle opere di urbanizzazione, in particolare la viabilità di progetto, ricadeva per buona parte al di sopra del piano interrato stesso; tuttavia, non essendo mai stato completato il livello interrato, non è mai stato dato l'inizio dei lavori per il P.C. n. 25/2010 che pertanto risulta, ad oggi, scaduto;
- 2) Il P.C. n. 78/2007 del 05/10/2007 risulta scaduto: in data 09/02/2011 la ditta committente depositava (seppur in ritardo) istanza di rinnovo del suddetto permesso di costruire; l'ufficio tecnico riteneva assentibile l'istanza ma condizionava il rilascio del provvedimento alla presentazione di documentazione integrativa (come da comunicazione del Comune di Villorba - Settore Assetto ed Utilizzo del Territorio - del 13/04/2011 prot. 11968); tuttavia tale documentazione non è mai stata depositata, rendendo di fatto impossibile il rilascio del rinnovo stesso.

Descrizione dell'attuale stato dei luoghi

Il sopralluogo eseguito dallo scrivente in data 6 dicembre 2013 ha fotografato la condizione del cantiere, fermo dal marzo 2012, che risulta a tutt'oggi invariata. Dei 4 blocchi previsti da progetto sono stati avviati i lavori solo per quanto riguarda il corpo A ed il corpo B, entrambi tuttavia

non completati. Sono infatti state realizzate le demolizioni degli edifici industriali pre-esistenti sull'intera area di intervento, mentre è stato realizzato lo scavo unicamente per le aree dei blocchi A e B.

Si richiamano di seguito lo stato delle opere rinvenuto:

1) per il CORPO A è stato realizzato:

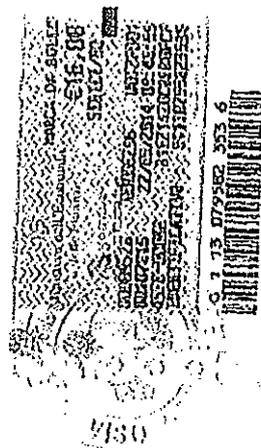
- » scavo completo dell'interrato e struttura in c.a. fino al giunto strutturale con il corpo B;
- » struttura in elevazione in c.a. ad eccezione di due piani del telaio n. 5 relativi alla copertura del piano terra e copertura del piano primo.

Si precisa che, come si evince dalle fotografie allegate alla presente, non sono state realizzate le partizioni interne delle unità, né i tracciamenti degli impianti.

2) per il CORPO B è stato realizzato:

- » scavo dell'interrato (ca. 15-20 metri oltre il limite del corpo B);
- » muro di contenimento in c.a. lungo il fianco est, a confine con il canale Plavesella;
- » posizionamento delle sonde dell'impianto di geotermia;
- » stesura di un piano generalizzato di magrone;
- » realizzazione delle fosse degli ascensori.

Si precisa che allo stato attuale, in conseguenza peraltro delle intense precipitazioni atmosferiche avvenute nei mesi di gennaio e febbraio 2014, l'intero scavo risulta completamente riempito d'acqua, conseguenza dell'innalzamento delle falde freatiche e della mancanza di adeguate strutture per il contenimento di terreni perimetrali. Evidente,



Inoltre, che anche il campo per la geotermia predisposto risulta, ad oggi, gravemente compromesso.



Poiché allo scrivente è stata richiesta una stima del probabile valore che la committente potrebbe realizzare dalla vendita dei beni immobili di proprietà nello stato e grado in cui si trovano attualmente, si è collegialmente convenuto di non realizzare alcun rilievo metrico dei luoghi, essendo la verifica dello stato di avanzamento lavori e/o della conformità dei luoghi evidentemente influente ai fini valutativi. Quanto realizzato, infatti, risulta in uno stadio che potremmo definire "primordiale" in considerazione delle previsioni di programma e del progetto complessivo. Non risulterebbe infatti possibile, né conveniente, suggerire il completamento di una parte dell'opera, essendo come già ribadito l'opera in uno stadio estremamente primitivo. Non sono infatti state realizzate le opere primarie di lottizzazione del lotto, come i collegamenti con i sottoservizi esistenti né quello con la viabilità; di fatto il blocco A risulta, ad oggi, una scatola vuota collocata all'interno di un'area incolta in corso di cantierizzazione.

Congrualtà di progetti approvati

La committente Mondial Immobiliare S.r.l. dichiara che quanto realizzato risulta conforme ai progetti della 1ª variante al P.I.R.U.E.A. approvata il 28/09/2011; tuttavia nessun nuovo permesso di costruire è stato richiesto in ottemperanza alle previsioni del nuovo piano, e pertanto quanto realizzato diversamente dallo stato di progetto autorizzato con P.C. n. 78/2007 deve ritenersi una difformità la cui sanabilità deve essere valutata caso per caso secondo le attuali disposizioni normative.

Tuttavia è bene precisare che il P.I.R.U.E.A. Area Mondial, adottato con delibera del consiglio comunale il 15/07/2005 e dalla giunta regionale il 18/09/2005 e reso attuativo con la convenzione stipulata tra la Mondial Immobiliare S.r.l. ed il Comune di Villorba il 07/02/2006, risulta valido fino al febbraio 2016; dopo tale data la mancata realizzazione di quanto previsto comporterebbe la pianificazione di un nuovo Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia e Ambientale che, stando alle informazioni assunte presso il Comune di Villorba, non potrebbe confermare quanto previsto dall'attuale P.I.R.U.E.A. Area Mondial. Una nuova programmazione vedrebbe innanzitutto una drastica diminuzione del massimo volume edificabile, oltre ad una differente programmazione degli oneri, dei vincoli e degli obblighi concordati. Da valutare, inoltre, se quanto versato sino ad oggi dall'impresa al Comune di Villorba come oneri di urbanizzazione (in "moneta" o sotto forma di immobili in permuta - cfr. Villa Giovannina - come da convenzione del

07/02/2006) possa essere recuperato o meno, con evidente ulteriore aggravio nella posizione della committenza nella valutazione della convenienza o meno di una nuova programmazione.

Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Dalle verifiche eseguite in data 22/05/2014 risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE 16967/3744 del 30/04/2008: ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento per la somma complessiva di € 58.800.000,00 come da atto del notaio Gaspare Gerardi di Pordenone Rep. 51755/18269 del 21/04/2008;
- TRASCRIZIONE 4766/3664 del 14/02/2012: costituzione di diritti reali a titolo oneroso con atto a firma del notaio Pasquale Santomauro di Treviso Rep. 144849/23353 del 26/01/2012 (per la realizzazione della strada di collegamento Via Roma/Via Marconi);
- ISCRIZIONE 5271/967 del 16/02/2009: ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento per la somma complessiva di € 58.800.000,00 come da atto del notaio Francesco C. Baravelli di Treviso Rep. 65493/28630 del 13/02/2009.

STIMA del VALORE di REALIZZO del COSTRUITO

La società committente ha richiesto la presente perizia al fine di determinare il più probabile valore di realizzo della proprietà così come si presenta allo stato attuale, e come sopra descritta. La realizzazione del

P.I.R.U.F.A. Area Mondial risulta, ad oggi, fermo ad uno stadio che potremmo definire "preliminare", il cui completamento prevedrebbe dei costi estremamente elevati a scapito della convenienza dell'operazione immobiliare conclusiva. Stando alla documentazione fornita allo scrivente dalla società committente si rileva infatti che, ad oggi, i costi complessivamente sostenuti siano pari ad € 14.923.631,29; quanto realizzato, tuttavia, essendo in uno stadio di costruzione iniziale, non consente di prevedere un guadagno (cioè la vendita) a breve termine, ma comporta l'accollo di nuovi ed ulteriori costi necessari al suo completamento. La quantificazione dei più probabili costi per il completamento di quanto avviato (soli corpi A e B) vede lo scrivente essenzialmente in linea con la valutazione del costo a finire dei corpi A e B redatta dall'ing. Pietro Fagherazzi nel giugno 2012, che stimava un costo residuo pari ad € 20.200.000,00; tale importo, sommato a quanto già corrisposto dalla committente, forniscono un valore complessivo pari ad € 35.123.631,29 per la realizzazione, a carico della [REDACTED]

[REDACTED] dei soli corpi A e B. Può risultare interessante, a questo punto, fare una sommaria valutazione del possibile valore degli immobili finiti nei corpi A e B, che secondo l'unico permesso di costruire rilasciato (P.C. n. 78/2007, seppur decaduto) prevedeva, sul totale dei 88.680 mc dell'intero intervento, i seguenti:

BLOCCO A → complessivi 25.050 mc per la realizzazione di

- n. 50 unità residenziali di grande dimensione, per una superficie commerciale complessiva di 6.599 mq (20.720 mc);



- n. 9 unità direzionali per una superficie commerciale complessiva 719 mq (2.201 mc).

BLOCCO B → complessivi 17.165 mc per la realizzazione di

- n. 19 unità residenziali di medio - grande dimensione, per una superficie commerciale complessiva di 2.365 mq (7.686 mc);
- n. 16 unità direzionali per una superficie commerciale complessiva 1.954 mq (6.517 mc);
- n. 2 unità commerciali per una superficie commerciale complessiva di 376 mq (1.264 mc).

In considerazione delle dimensioni delle unità, del contesto urbanistico e dei servizi esistenti, e soprattutto dell'attuale andamento del mercato immobiliare e della richiesta di beni simili, si ritiene che le suddette unità possano essere cautelativamente valutate al finito come segue:

DESTINAZIONE	SUP. COMM mq	€/mq comm.	TOTALE
unità residenziali	8.964	€ 1.200,00	€ 10.756.800,00
unità direzionali	2.673	€ 1.400,00	€ 3.742.200,00
unità commerciali	376	€ 1.350,00	€ 507.600,00
			€ 15.006.600

Considerando il volume complessivo dei corpi A e B, pari a 42.215 mc, si può stimare un costo medio al metro cubo pari a € 355,00.

La 1^a variante al P.I.R.U.E.A. approvata in data 28/09/2011 prevedeva la realizzazione di 38.893 mc per i soli corpi A e B, e nello specifico per il BLOCCO A complessivi 24.553 mc per la realizzazione di n. 47 unità residenziali, n. 8 unità direzionali e n. 7 unità commerciali di vicinato; per

Il BLOCCO B complessivi 17.340 mc per la realizzazione di n. 22 unità residenziali, n. 1 unità Media Superficie di Vendita e n. 3 unità commerciali di vicinato.

In considerazione della variazione del numero delle unità ed in parte della destinazione d'uso, si ritiene di poter cautelativamente fornire una valutazione media di € 400,00/mc, che determinerebbe quindi un *possibile* valore di vendita di € 15.557.200,00, importo complessivo per i due corpi di fabbrica A e B.

Evidente, quindi, che l'ipotetico valore ottenibile dalla vendita di tutte le unità eventualmente realizzate (approssimativi € 15.560.000,00 per i blocchi A e B) non è in grado di coprire i costi necessari alla loro realizzazione (circa € 20.200.000,00), determinando pertanto una iniziativa immobiliare assolutamente svantaggiosa. Al contrario, partendo dal costo a finire (necessario per il completamento delle unità) per determinare i prezzi di vendita da applicare agli immobili, si ottengono valutazioni medie di circa € 1.700,00 al mq necessarie per pareggiare la spesa sostenuta; a tale importo va ovviamente aggiunto l'utile d'Impresa, pari ad almeno il 20%, che comporta pertanto l'esigenza di porre le unità in vendita ad un costo medio di € 2.040,00, cifra che, ad oggi, non risulta assolutamente applicabile. Valutato quindi l'esiguo guadagno ottenibile da questa operazione immobiliare, si ritiene che non vi sia possibilità che alcuno voglia e/o possa investire nel completamento dell'intervento stesso.

Alla luce di ciò, considerando peraltro l'imminente scadenza del

P.I.R.U.E.A. Area Mondial e le nuove indicazioni di piano previste dagli strumenti urbanistici in corso di attuazione (Piano degli interventi in sostituzione del precedente P.R.G.), lo scrivente ritiene che ad oggi la stima del più probabile valore di realizzo dell'area Mondial debba essere basata non tanto sul progetto e su quanto già realizzato e/o da realizzare, quanto piuttosto sulla probabile redditività del solo terreno edificabile (St=35.4872 mq), al netto quindi dei costi da sostenere per la demolizione (e successivo smaltimento) di quanto ad oggi realizzato, per approntare così un terreno "libero", pronto all'uso.

Valore del terreno <i>(da lottizzare)</i>	35.482 mq x € 140,00 al mq = € 4.967.480,00
Importo delle demolizioni <i>(comprensivo di recupero ferro ed oneri per il trattamento e conferimento in discarica)</i>	€ 250.000,00
Valore dell'Area Mondial	€ 4.717.480,00

Ad oggi, quindi, il compendio immobiliare denominato "area Mondial" ha un valore di € 4.717.480,00 (quattromilionisettecentodiciassettemilaquattrocentottanta euro).

Lo scrivente tuttavia ritiene doveroso fare un'ultima precisazione: dai colloqui intercorsi con i professionisti che seguono la procedura si è appreso che l'eventuale omologazione del concordato preventivo è ipotizzabile venga realizzata nei primi mesi del 2015. E' bene quindi ricordare la scadenza del P.I.R.U.E.A. Mondial che, a far data dalla

convenzione stipulata tra la [REDACTED] ed il Comune di Villorba, dovrebbe essere febbraio 2016. Tale scadenza andrebbe pesantemente ad incidere sul valore del compendio laddove si arrivasse all'autunno 2015 senza che vi siano acquirerenti interessati; a distanza di pochi mesi l'eventuale interesse renderebbe la stima attuale del compendio immobiliare suscettibile di una drastica svalutazione in quanto lo strumento urbanistico concordato decadrebbe e quindi sui beni considerati peserebbe in maniera preponderante l'incertezza di quanto si potrebbe, a quel punto, realizzare. Qualora si verificassero le condizioni imposte dalla mancata prosecuzione del programmi realizzativi, ossia l'eventuale valutazione fosse posta nel momento impositivo dell'autunno 2015 (ottobre/novembre), la stima fornita subirebbe una drastica riduzione, pari a circa il 30-35% rispetto all'attuale, arrivando quindi ad avere, a partire dalla fine del 2015, un valore del compendio che presumibilmente si assesta intorno a € 3.000.000,00 (tre milioni).

In fede

Treviso, il 22 maggio 2014

Il Perito

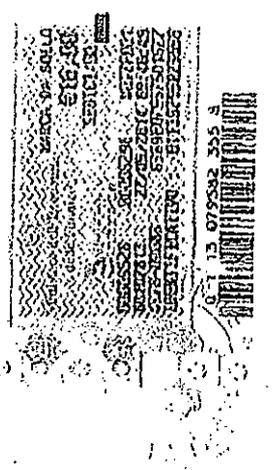
geom. Giorgio Granello



Handwritten signature of Giorgio Granello

Si allegano alla presente:

- Allegato 1 - Estratto di mappa
- Allegato 2 - Relazione fotografica



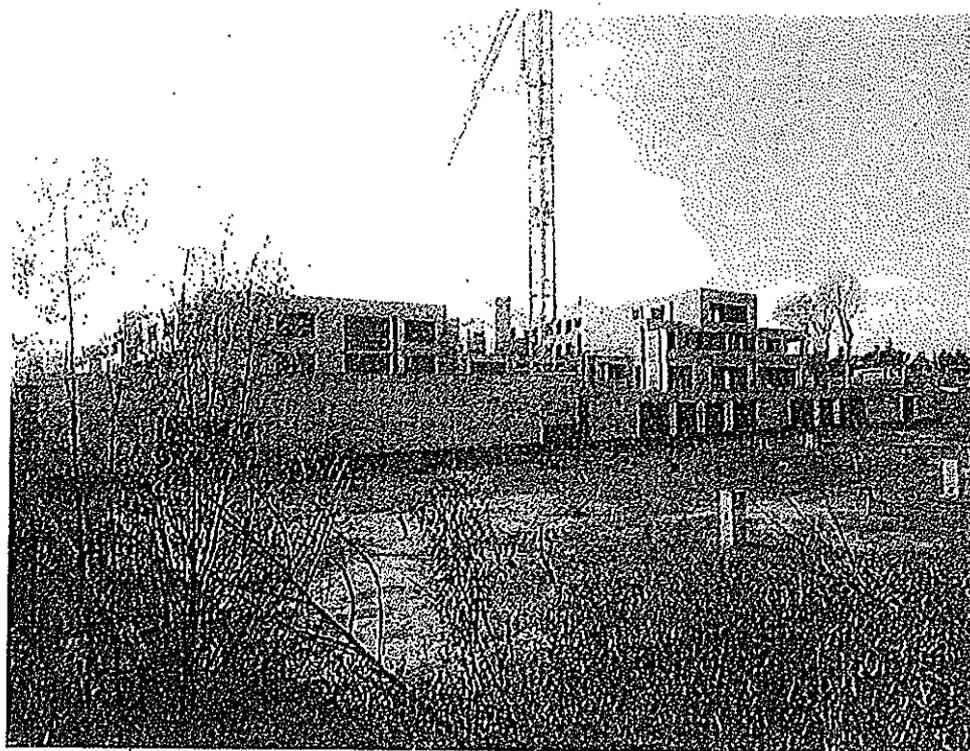


FOTO 1



FOTO 2

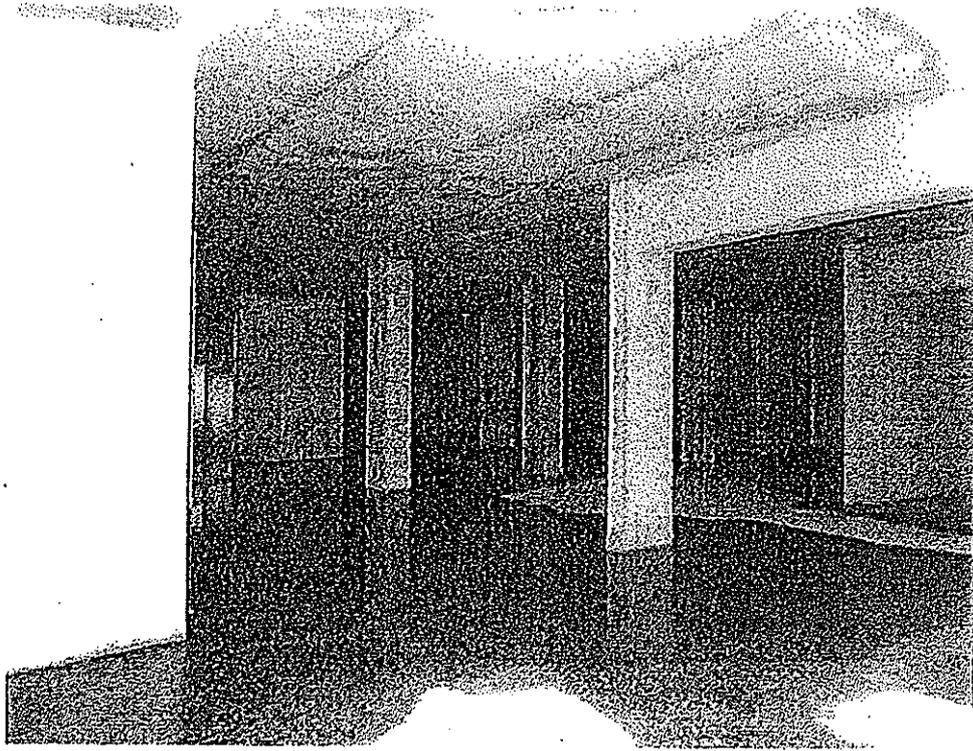


FOTO 3

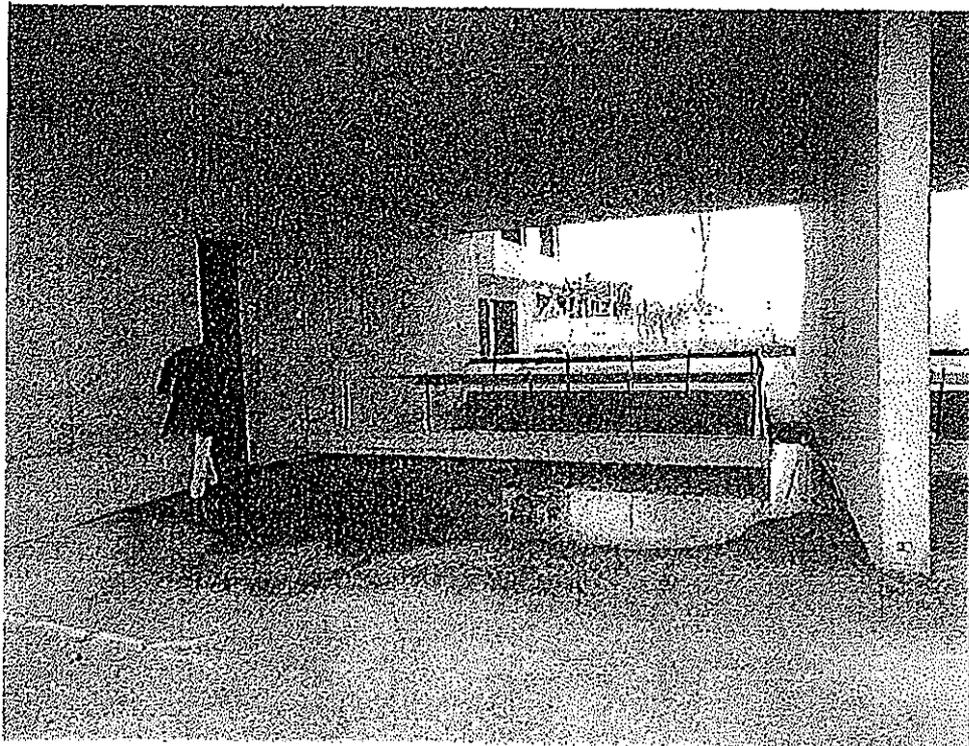


FOTO 4



FOTO 5

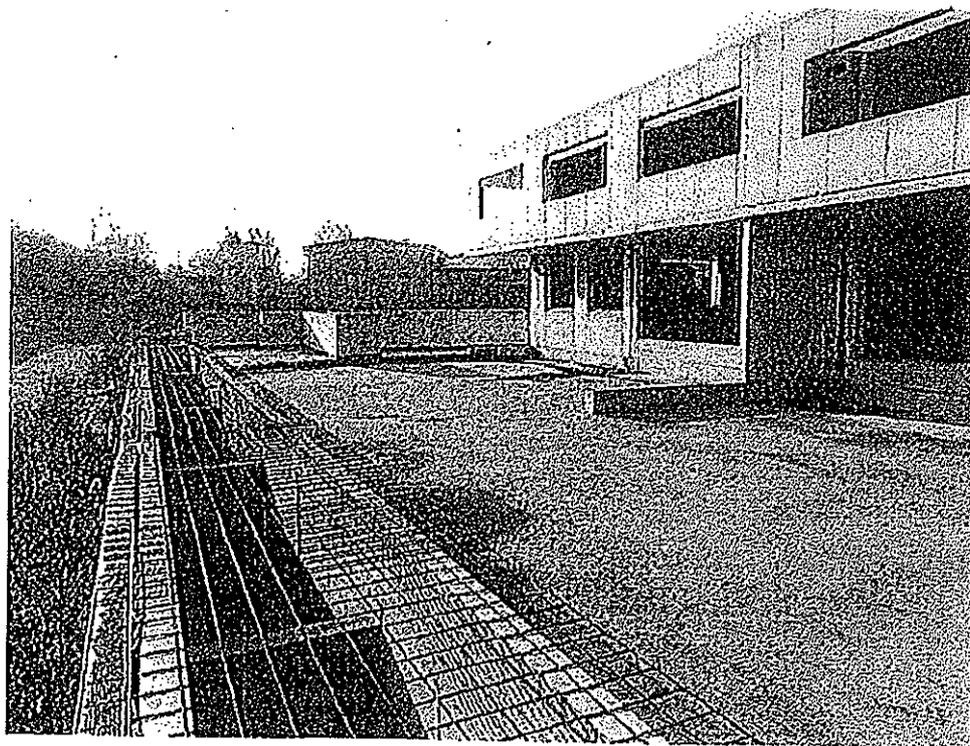


FOTO 6

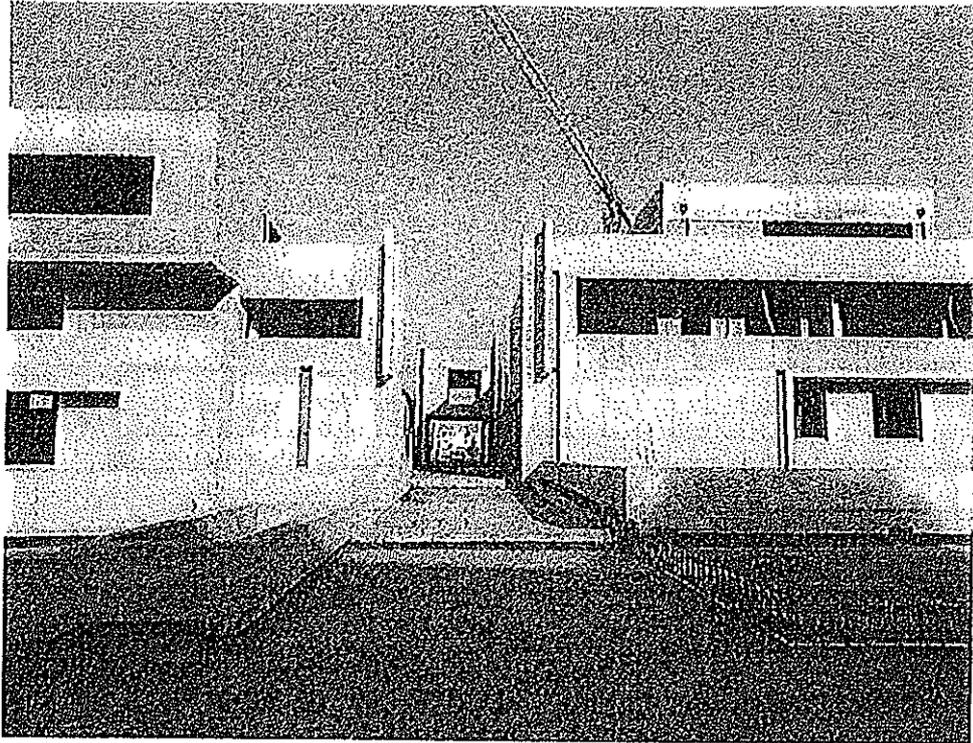


FOTO 7

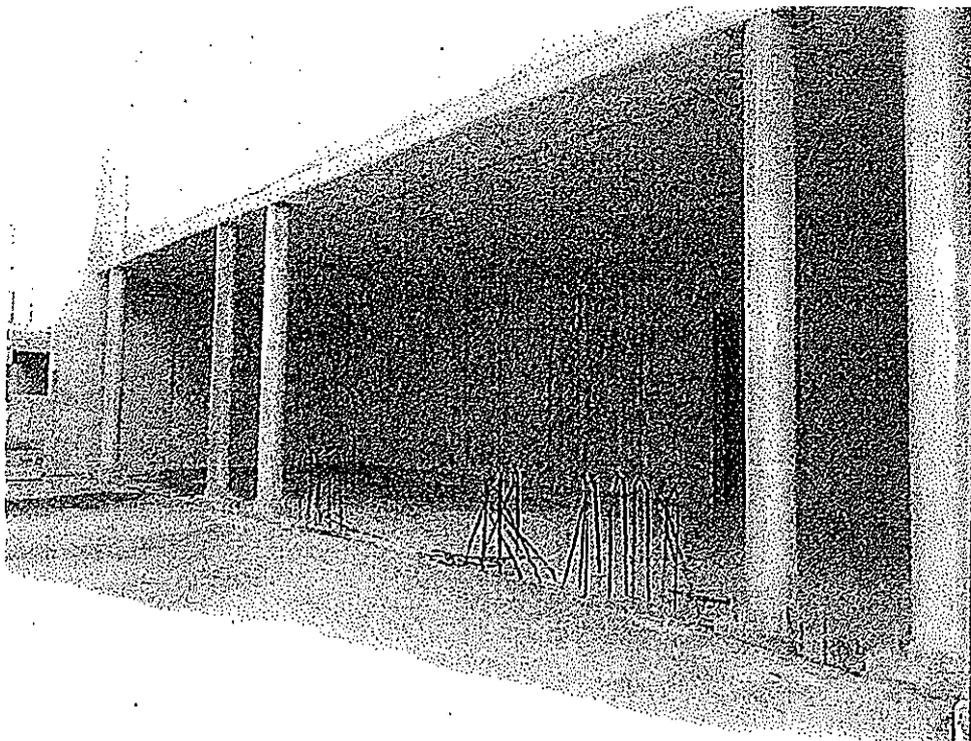


FOTO 8

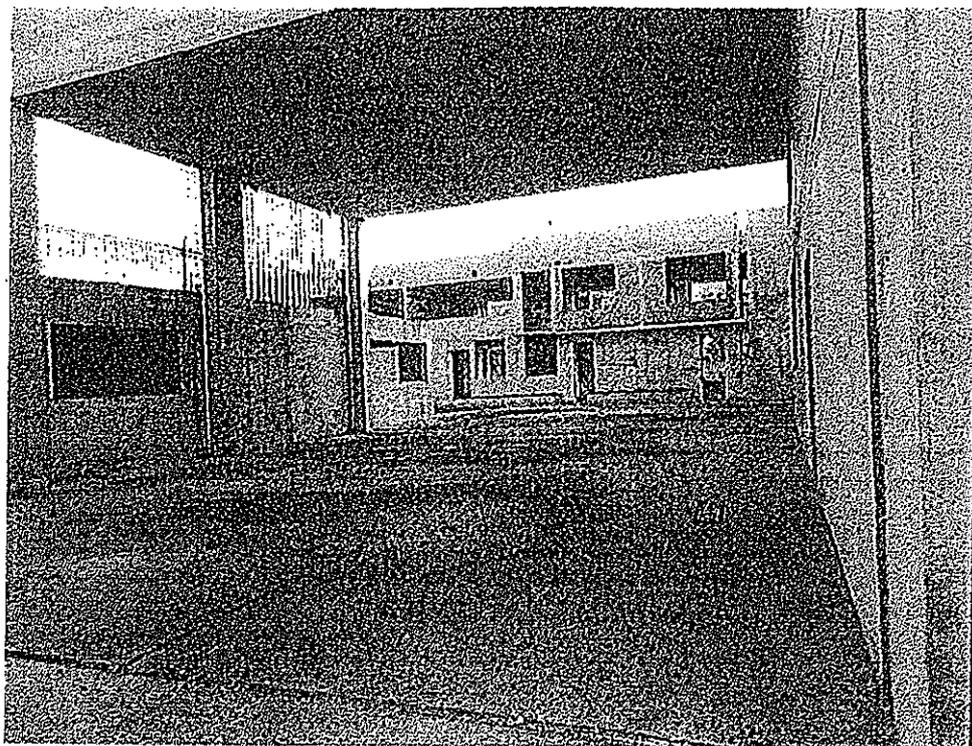


FOTO 9



FOTO 10

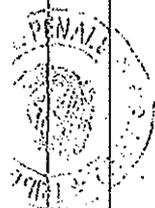




FOTO 11



FOTO 12

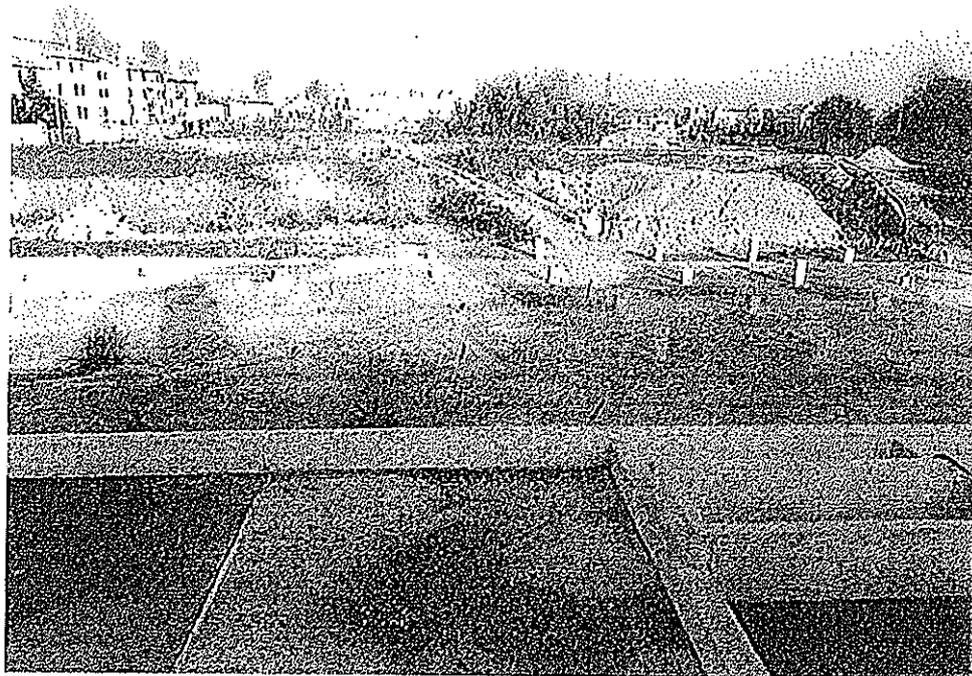


FOTO 13

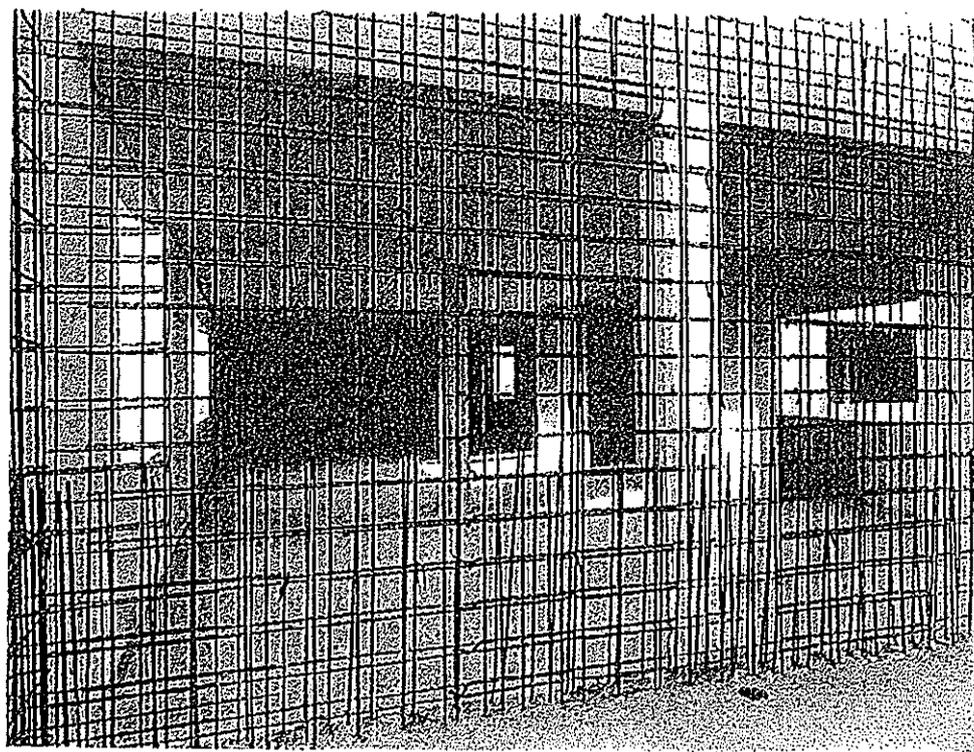


FOTO 14



FOTO 15

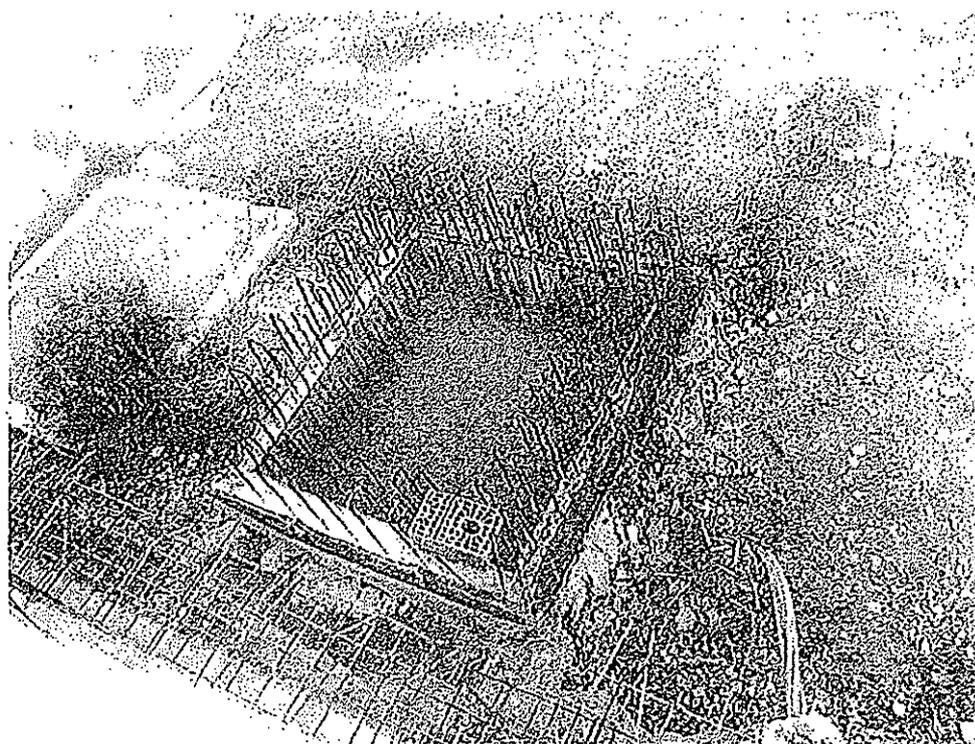


FOTO 16

Rp n. 2314/1.4

VERBALE ASSEVERAZIONE PERIZIA

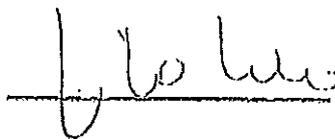
Addi 28-5-14 avanti il sottoscritto Funzionario Giudziario,
è comparso il sig Giorgio Granello nato a Treviso il 16 ottobre 1957 e
residente a Ponzano Veneto in Via Lavaggetto n. 16, identificato
tramite valido documento di riconoscimento, il quale chiede di
asseverare con giuramento la su estesa perizia.

Il Funzionario Giudziario, previa ammonizione sulla responsabilità
penale derivante da dichiarazioni mendaci (ex. art. 483 c.p. falsità
ideologica commessa da privato in atto pubblico), invita il perito al
giuramento di rito:

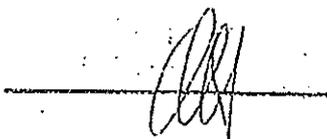
**"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALL'INCARICO
AFFIDATOMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITÀ".**

Letto, confermato e sottoscritto.

IL RICHIEDENTE



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO



TRIBUNALE di TREVISO

Fallimento n. 286/2014

[REDACTED] in Liquidazione con Unico Socio

INTEGRAZIONE alla PERIZIA DI STIMA

RISPOSTA alle OSSERVAZIONI

Giudice: dott. Antonello Fabbro

Curatore: dott. Roberto Cortellazzo Wiel

Perito: geom. Giorgio Granello

Il sottoscritto geom. Giorgio Granello, in qualità di perito tecnico nominato dal Giudice Delegato, dott. Antonello Fabbro, come coadiutore della curatela nel fallimento in frontespizio, riceveva dal curatore dott. Roberto Cortellazzo Wiel l'incarico di eseguire una integrazione della perizia di stima del più probabile valore di realizzo del compendio immobiliare denominato "P.I.R.U.E.A. Area MONDIAL Lancenigo", di proprietà della società [REDACTED], realizzata dallo scrivente in data 22/05/2014 nell'ambito di Concordato Preventivo e poi riconfermata dalla procedura nell'instaurato fallimento. A seguito delle analisi e verifiche realizzate lo scrivente era giunto a valutare il compendio immobiliare in complessivi € 4.717.480,00 (stima a maggio 2014), valore che tuttavia andava necessariamente a ridursi, col passare del tempo, arrivando ad assestarsi presumibilmente intorno ad € 3.000.000,00 già a fine 2015, cioè in prossimità della scadenza del P.I.R.U.E.A. prevista per febbraio 2016.

Lo scrivente è quindi chiamato oggi ad eseguire una revisione del valore espresso all'epoca anche in considerazioni delle variazioni normative occorse dal 2014 ad oggi; in particolare si segnala che la programmazione urbanistica posta a base del progetto previsto, il cosiddetto "P.I.R.U.E.A. Area MONDIAL Lancenigo", la cui scadenza all'epoca della stesura della perizia di stima era prevista, come già esposto, per il febbraio 2016, è stata invero prorogata, evitando così la drastica diminuzione di valore precedentemente espressa.

Inoltre lo scrivente a seguito di specifica richiesta della Procedura ha verificato, con l'ausilio del legale nominato dalla Curatela - avv. Vincenzo Grosso - e di concerto con il Comune di Villorba, la possibilità di modificare le destinazioni d'uso previste

dall'Accordo di piano originario e vigente, onde adeguare il compendio immobiliare e le possibili previsioni con le reali richieste del mercato immobiliare.

A tal proposito si ritiene doveroso fare una premessa: l'analisi effettuata dallo scrivente nel 2014 aveva evidenziato l'insostenibilità della realizzazione di tutta la **volumetria autorizzata**, pari a complessivi **88.678 mc** (come da 1^a variante al P.I.R.U.E.A. del 08/2010) su una superficie catastale di 35.482 mq (con un *indice fondiario* pari quindi a circa *2,5 mc/mq*). A tale considerazione lo scrivente era giunto dopo aver valutato i costi dell'intervento, quelli già sostenuti per la costruzione di una minima parte dei volumi previsti, e quelli ancora da sostenere per il completamento delle opere; l'importo complessivo dei costi per la realizzazione dell'intero compendio, messo poi in relazione con i valori medi di vendita con cui le unità ricavate potevano essere immesse nel mercato immobiliare, mostravano l'assoluta incapacità non solo di trarre un guadagno dall'operazione immobiliare, ma anche di recuperare l'investimento prodotto.

E' inoltre importante sottolineare che *l'Area Mondial* si colloca certamente in una zona di ampia visibilità, visto l'affaccio sulla Strada Statale n. 13, ma è all'interno di un ambito residenziale già particolarmente denso di un comune medio della provincia Trevigiana; l'appetibilità di investimento in un progetto così ampio, quindi, era ed è estremamente contenuto, soprattutto in considerazione delle volumetrie e destinazioni previste, nonché degli ampi costi sostenuti/da sostenere e dei conseguenti scarsi/nulli guadagni.

Pertanto quello che normalmente, in una stima sommaria, potrebbe essere un valore medio al metro cubo pari ad € 85,00 ÷ €90,00 diventa, in questo particolare contesto,

REVISIONE del VALORE di STIMA del COMPENDIO al GIUGNO 2016

Con la presente lo scrivente è chiamato quindi a fornire un'attualizzazione del valore del compendio immobiliare del fallimento formulata nel maggio 2014, anche in considerazione della proroga della validità del *P.I.R.U.E.A. Area MONDIAL Lancenigo* concessa lo scorso febbraio 2016. Tale condizione, di fatto, consente alla procedura di portare alla vendita un compendio immobiliare già programmato ed i cui oneri (*di costruzione ed urbanizzazione*) sono già stati parzialmente versati.

Tuttavia, considerato che le previsioni di progetto e le destinazioni urbanistiche autorizzate non risultano in linea con le attuali e reali capacità di assorbimento del mercato immobiliare, in quanto l'incidenza della destinazione residenziale, preponderante rispetto al volume complessivo previsto, obbligherebbe il possibile investitore a realizzare una tipologia di immobile costosa e di notevole impatto senza avere, di contro, alcuna garanzia di profitto, la curatela ha ritenuto auspicabile verificare la possibilità di modificare parzialmente le destinazioni d'uso previste; in particolare si segnala che il sito in oggetto è centrale, posto a ridosso di una strada statale di alta percorrenza e di una zona residenziale di alta densità dove la presenza di immobili in cui inserire attività commerciali potrebbe sollecitare maggiormente l'interesse da parte degli investitori. In questo particolare momento, gravato da forti condizionamenti nell'ambito edilizio-economico, sembra infatti che verso i contesti commerciali si riescano a convogliare gli interessi degli investitori, che in tali ambiti riescono infatti a trovare garanzia di un adeguato ritorno economico, con un soddisfacente rapporto tra il valore dell'immobile ed il reddito locatizio generabile.

In considerazione di ciò si è quindi cercato di valutare l'entità della possibile modifica

delle destinazioni d'uso autorizzate, così come previsto e consentito dallo strumento urbanistico vigente nel Comune di Villorba, e precisamente dall'art. 31-punto 5 delle Norme Tecniche Operative Variante n. 1 al P.I., approvata con DCC n. 22 del 25/05/2015, che precisa:

"ART. 31 – CLASSIFICAZIONE ZONE PRODUTTIVE

5. E' ammessa la possibilità di eseguire varianti ai PIRUEA vigenti (entro 10 anni dall'approvazione oltre a eventuale proroga) che prevedano la modifica delle destinazioni d'uso nella misura massima del 20% della SU complessiva (anche se effettuata in più volte) [...]"

Lo scrivente, di concerto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Villorba, ha quindi provveduto a verificare, sulla base della documentazione tecnica assunta con accesso agli atti del 18/03/2016, la *Superficie Utile Complessiva* del P.I.R.U.E.A. oggetto di stima; sulla base delle tavole grafiche autorizzate, e precisamente su quanto riportato nelle tavole *Tav.V01_Piano terra e interrato* e *Tav.V05_Destinazioni d'uso fabbricati* a firma dell'arch. Frosi, è stato quindi possibile calcolare, in base alla definizione di *Superficie Utile* di cui l'art. 5 delle suddette norme, la superficie utile complessiva del *P.I.R.U.E.A. Mondial* vigente che si quantifica in complessivi **38.021 mq** (vd. tabelle).

Si segnala che, come concordato con l'Ufficio Tecnico, la superficie relativa al piano interrato è stata calcolata al netto delle aree a parcheggio (garage) e spazi di manovra.

Considerato tutto ciò, in ottemperanza al su richiamato art. 31 punto 5, risulterebbe pertanto consentita la **MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO** originariamente stabilito dal *P.I.R.U.E.A. Mondial* nella misura massima del 20% della SU di 38.021mq, pari pertanto a **7.604 mq massimi**.

VARIANTE PIRUEA "MONDIAL" - Calcolo SUPERFICIE UTILE					
piano	corpo A mq	corpo B mq	corpo C mq	corpo D mq	totale mq
-1	2251				2251
0	3904	1657	501	1993	8055
1	4313	1123	454	916	6806
2	2808	1472	741	1597	6618
3		1453	755	1284	3492
4			755	1284	2039
5			755	1284	2039
6			755	515	1270
7			755	504	1259
8			605	504	1109
9			588	504	1092
10			605	504	1109
11			250	487	737
12				145	145
Tot.	11025	5705	7519	11521	38021

VARIANTE PIRUEA "MONDIAL" - Superficie Utile e destinazioni						
piano	residenziale mq	direzionale mq	m.s.v mq	comm. aperto al pubblico mq	comm. esercizi di vicinato mq	totale mq
-1	2251					2251
0	1806	3113	1199	446	1491	8055
1	5436	1051		319		6806
2	5334	702		582		6618
3	3013	479				3492
4	1560	479				2039
5	1560	479				2039
6	791	479				1270
7	780	479				1259
8	780	329				1109
9	905	187				1092
10	922	187				1109
11	737					737
12	145					145
Tot.	23769	7964	1199	1347	1491	38021

Evidente che tale variazione consentirebbe una redistribuzione delle destinazioni; in particolare potrebbe essere auspicabile ridurre la consistenza complessiva della destinazione *Residenziale*, riducendola cioè dei 7.604 mq massimo consentiti, a favore di superficie ad uso *Commerciale*, che potrebbe cioè generare la redditività richiesta da un possibile investitore.

Tale ipotesi disegnerebbe quindi un nuovo compendio che potrebbe prevedere, ad esempio:

- ca. 16.165 mq di superficie utile ad uso residenziale
- ca. 7.964 mq di superficie utile ad uso direzionale
- **ca.10.150 mq di superficie utile ad uso commerciale**
- ca. 1.491 mq di superficie utile ad uso commerciale - esercizi di vicinato

<i>Destinazione d'uso</i>	<i>S.U. come autorizzato</i>	<i>% sulla S.U. totale</i>	<i>S.U. con cambio destinazione</i>	<i>% sulla S.U. totale</i>
RESIDENZIALE	23.769	66,4%	16.165	45,2%
DIREZIONALE	7.964	22,3%	7.964	22,3%
MSV + COMM.	2.546	7,1%	10.150	28,4%
COMM. VICINATO	1.491	4,2%	1.491	4,2%

Alla luce del possibile cambio di destinazione d'uso previsto dalla norma il compendio immobiliare della società fallita potrebbe quindi assumere quell'appetibilità che prima veniva a mancare, con un aumento del valore del terreno edificabile che potrebbe essere cautelativamente stimato in circa €170,00/mq portando così approssimativamente ad **€ 5.780.000,00** (cinquemilionisettecentottantamila/00 euro) il valore complessivo del compendio, così calcolato:

Valore del terreno <i>(da lottizzare)</i>	35.482 mq x € 170,00 al mq = € 6.031.940,00
Importo delle demolizioni <i>(comprensivo di recupero ferro ed oneri per il trattamento e conferimento in discarica)</i>	- € 250.000,00
Valore dell'Area Mondial	€ 5.781.940,00

-O-O-O-

Infine lo scrivente provvederà a fornire risposta alle osservazioni promosse da parte di alcuni creditori nei confronti della perizia di stima realizzata dallo scrivente lo scorso 22/05/2014, e precisamente:

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

In data 26/10/2016 venivano predisposte da parte dell'avv. Mauro Bonato per conto del creditore ipotecario *Banca nazionale del Lavoro S.p.A.* alcune osservazioni alla perizia di stima realizzata dallo scrivente. Si premette innanzitutto che lo scrivente provvederà a rispondere unicamente alle osservazioni tecniche rimesse nei confronti delle proprie valutazioni; in particolare si precisa che, contrariamente a quanto esposto dall'avv. Bonato, lo scrivente non ha stimato il compendio solo sulla base dei volumi edificati (corpi A e B) ma ha considerato l'intera superficie del lotto (35.482 mq complessivi) con la relativa capacità edificatoria; come già ampiamente esposto nel proprio elaborato, lo scrivente ha considerato l'incidenza dei costi di completamento di un'opera che era ed è ancora in una fase "primitiva", e di conseguenza la convenienza economica di un tale investimento, nonché la previsione di scadenza del *P.I.R.U.E.A. Area Mondial*. Le valutazioni formulate avevano infatti evidenziato che i costi per il completamento dei soli corpi A e B (solo parzialmente realizzati) da sommarsi al costo già sostenuto dalla

società fallita, avrebbe comportato un investimento complessivo di oltre € 35.000.000,00 per i soli corpi A e B, investimento che non sarebbe stato possibile rifondere se non venendo le unità realizzate ad importi di molto superiore ai valori di mercato (almeno € 2.040,00/mq).

In considerazione di tutto ciò lo scrivente, chiamato ad individuare il più probabile valore di realizzo derivante dalla vendita dell'intero compendio così come si presentava, ha ritenuto opportuno stimare il bene sulla base delle probabili e reali condizioni di interessamento con il quale lo stesso poteva essere immesso nel mercato, e cioè come terreno edificabile al netto delle demolizioni necessariamente da eseguire. E' importante infatti non slegare la valutazione del bene dalla reale condizione e capacità del mercato immobiliare e, in questo caso, finanziario; si ritiene che valutare il compendio come sommatoria del valore dell'area, del volume già edificato (corpi A e B) e di quanto ancora da edificare (corpi C e D), come suggerito dall'avv. Bonato, non avrebbe rappresentato la reale possibilità di vendita del compendio, ma una mero esercizio di estimo.

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI di ITALFONDIARIO RE Srl

In data 30/10/2016 veniva predisposto dall'arch. Andrea Mattiussi per conto di ITALFONDIARIO RE Srl un "*Documento di osservazione osservazioni alla CTP*"; in tale elaborato il perito esamina e commenta, oltre alle valutazioni dello scrivente, anche ulteriori perizie, sulle cui risultanze lo scrivente non entra nel merito.

Per quanto concerne invece le osservazioni promosse nei confronti della stima dello scrivente, si precisa quanto segue: non si concorda con il tecnico laddove ritiene che a

quanto costruito debba essere attribuito un valore intrinseco dato da un'ipotetica, ma suggerita "tempestiva", ripresa delle funzioni; l'incidenza dei costi per realizzare tutti quegli interventi necessari a rendere fruibili le unità facenti parte dei corpi A e B (costo di completamento dei due corpi, ma anche di tutti gli apparati comuni essenziali - opere di urbanizzazione, completamento dell'interrato, ecc.-) produrrebbero un aumento del costo complessivo affrontato per la costruzione dei beni, aumento che necessariamente dovrebbe essere compensato dalla vendita degli stessi a dei prezzi assolutamente fuori mercato. Nelle proprie osservazioni l'arch. Mattiussi ritiene infatti che il parziale volume realizzato, che lui stesso dichiara pari al 68,6% del totale previsto per il blocco A e pari al 31,4% per il blocco B, possa essere completato e ritenuto appetibile anche in considerazione della posizione del compendio, ma non determina in alcun modo quale dovrebbe essere il prezzo di vendita delle unità eventualmente ricavate (che invero lo scrivente aveva individuato in una media di € 2.040,00/mq), né consolida le proprie considerazioni con alcun ulteriore documento.

Alla luce di tutto ciò lo scrivente conferma quindi le proprie valutazioni, ritenendo che i costi per il completamento dei corpi A e B comporterebbero l'immissione delle relative unità immobiliare a dei valori assolutamente improponibili sia nell'allora che nell'attuale mercato immobiliare.

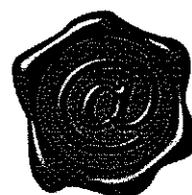
In fede.

Treviso, 28 giugno 2016

il perito

geom. Giorgio Granello

Firmato da:
GRANELLO GIORGIO
Motivo:



Data: 07/07/2016 09:05:10