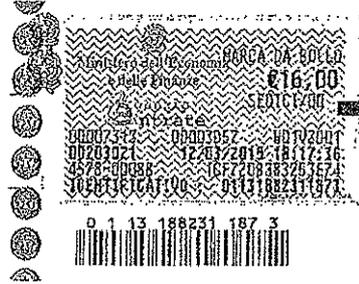




71

Alfonso Vesentini architetto • Piero Bortolin ingegnere  
Marzio Piaser architetto • Cristina Nepiani geometra • Paolo Fregonese architetto  
31045 Motta di Livenza (TV) - Borgo Alejandro, 47 • tel 0422-768015 • fax 0422-861687 • p.i. 03181610266



PERIZIA DI STIMA  
DI BENI MOBILI ED IMMOBILI

Motta di Livenza, li 12.03.2015

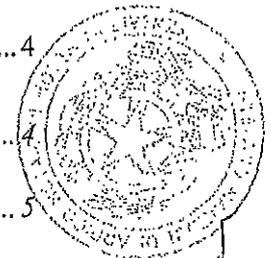
Il perito stimatore

ing. Piero Bortolin



## INDICE

1	Premessa.....	4
2	L'attività della società.....	4
3	I beni mobili.....	4
3.1	<i>I beni strumentali</i> .....	4
3.2	<i>Le rimanenze di magazzino</i> .....	5
3.2.1	Le materie prime.....	5
3.2.2	I prodotti finiti.....	7
3.2.3	Il "museo".....	9
4	L'immobile.....	10
4.1	<i>Descrizione</i> .....	11
4.1.1	La palazzina uffici.....	11
4.1.2	Il capannone.....	12
4.1.3	L'area scoperta.....	15
4.2	<i>Identificazione catastale</i> .....	15
4.3	<i>Confini</i> .....	16
4.4	<i>Proprietà e provenienza</i> .....	16
4.5	<i>Formalità pregiudizievoli</i> .....	16
4.6	<i>Destinazione urbanistica</i> .....	17
4.7	<i>Potenzialità edificatoria</i> .....	18
4.8	<i>Regolarità urbanistica</i> .....	18



*[Handwritten signature]*

*Tiano Pin*

4.9 *Stima*..... 19

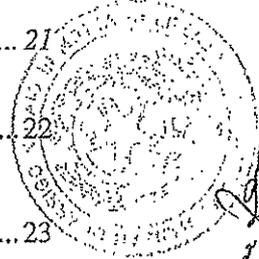
5 L'impianto fotovoltaico..... 21

5.1 *La convenzione con il GSE*..... 21

5.2 *Stima dell'impianto* ..... 21

6 Conclusioni..... 22

Allegati ..... 23



Franco Antonicelli

## RELAZIONE

### 1 Premessa

Il sig. [redacted] in qualità di liquidatore della società [redacted]

[redacted] (nel seguito [redacted])

ha conferito al sottoscritto ing. Piero Bortolin, libero professionista con studio in Motta di Livenza, l'incarico di stimare i beni mobili ed immobili di proprietà della società. Esperite le indagini preliminari e compiuti i sopralluoghi del caso, si espongono le conclusioni cui si è giunti al termine dell'attività peritale.

### 2 L'attività della società

[redacted] prima di essere messa in liquidazione, era una società attiva, fin dal lontano 1981, nell'ideazione, realizzazione e commercializzazione di articoli di abbigliamento per uomo e donna, e di accessori, su licenza di griffe quali [redacted], [redacted], [redacted] e la maison parigina [redacted]. Era inoltre presente sul mercato con collezioni proprie firmate dalla stilista [redacted].

### 3 I beni mobili

Sono costituiti da beni strumentali e da rimanenze di magazzino.

#### 3.1 I beni strumentali

Si tratta di macchinari, attrezzature, autoveicoli, arredi e macchine per ufficio impiegati da [redacted] per lo svolgimento della propria attività produttiva ed amministrativa. Il valore di realizzo dei beni succitati si aggira, in cifra tonda, attorno a € 141.000,00 ed è stato determinato tenendo presenti i fattori che lo influenzano quali costo storico, vetustà e vita utile, stato di conservazione, grado di obsole-

scienza tecnico-funzionale, possibilità di reperimento di pezzi e parti di ricambio, rispetto della vigente normativa tecnica. La stima è stata condizionata, oltre che dai fattori succitati, per così dire "ordinari", anche, e soprattutto, dalla grave crisi in cui versano, ormai da anni, tutte o quasi le attività produttive del Paese e quelle dell'abbigliamento in maniera particolare. Molte aziende del settore sono fallite o messe in liquidazione, così come molti laboratori sartoriali ad esse collegati. Sul mercato si è quindi riversata una considerevole quantità di macchinari ed attrezzature usati a fronte di una domanda inconsistente, per non dire nulla o quasi, che ha causato un forte deprezzamento di questo tipo di beni.

### 3.2 Le rimanenze di magazzino

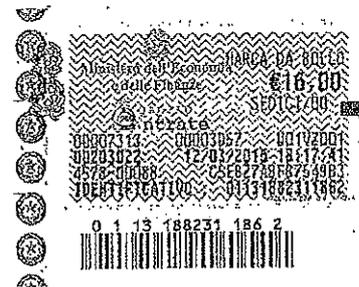
Sono formate da materie prime e da prodotti finiti.

#### 3.2.1 Le materie prime

Si tratta di articoli suddivisibili in vari gruppi, così presenti al 31.01.2015 e così quantificabili a prezzo di costo:

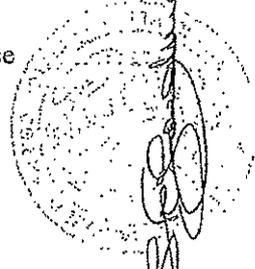
• accessori su misura	14.890.464,19	€ 1.504.136,72
• bottoni	1.343.002,19	€ 406.206,54
• lampo	270.344,10	€ 276.423,94
• punzoni	1.429,00	€ 114.430,91
• filati	17.731,90	€ 551.077,46
• tessuti	328.916,81	€ 2.746.832,32
		<u>€ 5.599.107,89</u>

La colonna centrale del prospetto contiene le quantità dei vari gruppi, espresse in chilogrammi per i filati ed in metri per i tessuti. Tutti gli altri articoli sono invece



*Franco*

*[Signature]*

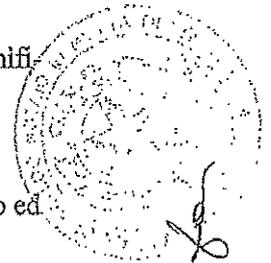


quantificati in modo "misto", ossia per numero di pezzi, chilogrammi e metri. Per questo motivo il numero che esprime le quantità dei gruppi "misti" non è significativo mentre lo è per i filati ed i tessuti.

Il magazzino materie prime, come si desume dalla tabella sopra esposta, è vasto ed eterogeneo, composto da numerosi gruppi, quali accessori su misura (fibbie, rivetti, ganci, catene, cartellini ecc.), bottoni, lampo, punzoni, filati e tessuti ossia da materiali necessari per la produzione delle diverse linee stilistiche delle quali Dressing è stata concessionaria nel corso del tempo [REDACTED]

[REDACTED] Due gruppi di materie prime, accessori su misura e tessuti, che costituiscono circa il 70% del valore delle rimanenze, sono personalizzati e vincolati ai marchi che ~~XXXXXX~~ aveva in concessione. Pertanto non tutta questa merce è reimpiegabile e, di conseguenza, una parte di essa rimarrà inutilizzata e dovrà essere smaltita.

Solitamente beni di questo tipo vengono acquisiti da stockisti che li valutano a peso, per cui è possibile sapere con precisione quanto si è ricavato dalla vendita delle rimanenze soltanto dopo la pesatura. Per ovvi motivi, basti pensare alla consistenza del magazzino in questione, non è possibile eseguire questo tipo di operazione. Nei mesi scorsi però ~~XXXXXX~~ ha ricevuto alcune offerte da stockisti del settore la migliore delle quali prevede l'acquisto dei tessuti a 5,70 €/kg, dei filati a 1,50 €/kg, delle mercerie e degli accessori a 2,50 €/kg e delle canepine, tele, tele adesive e foderami in genere a 3,50 €/kg. Si tratta di prezzi congrui ed allineati con le quotazioni di mercato per questo genere di operazioni. Purtroppo non conoscendo



[Handwritten signature]

Piero Bortolus

il peso della merce non è possibile risalire, in maniera diretta, alla sua valorizzazione. Lo si può fare, sia pur con un certo grado di approssimazione, facendo riferimento a vendite a stock di merce dello stesso tipo di merce effettuate da ██████████ nel corso degli anni che hanno apportato un ricavo variabile dall'8% al 10% del valore a costo di acquisto. Adottando prudenzialmente la percentuale più bassa si ottiene:

$$V_{MP} = € 5.599.107,89 \times 8\% = € 447.928,63$$

cifra che arrotondata a € 450.000,00 si assume quale probabile valore di realizzo delle rimanenze presenti nel magazzino materie prime, sia pur con l'incertezza dovuta alla impossibilità di definire con precisione il peso delle materie prime.

### 3.2.2 I prodotti finiti

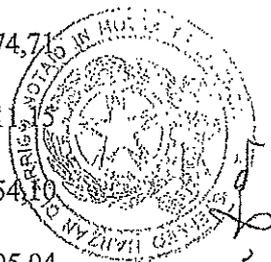
Si tratta di capi di abbigliamento ed accessori realizzati da ██████████ fino alle collezioni autunno/inverno 2014/2015 e del campionario per la stagione primavera-estate 2015. Nel seguito si riporta il numero degli articoli presenti alla data del 31.01.2015 valorizzati a prezzo di listino e ripartiti per gruppi e sito in cui si trovano:

• campionario	n.	5.111	€	290.025,13
• campionario GM Biancade	n.	6.529	€	336.888,19
• campionario in conto visione	n.	2.880	€	202.665,37
• capi fallati da sbloccare	n.	25	€	1.035,28
• capi finiti	n.	928	€	57.391,76
• capi finiti fallati Biancade	n.	2.798	€	148.557,11
• capi finiti GM (E-commerce)	n.	3	€	139,81



*Stefano*  
*Pino Bolchini*

• capi finiti GM Biancade	n.	12.412	€	739.474,71
• capi finiti resi da clienti GM	n.	2.610	€	143.211,15
• prodotti finiti magazzino Silea	n.	1.926	€	99.554,10
• pronto moda	n.	3.250	€	171.595,04
• pronto moda magazzino GM	n.	54.627	€	3.073.773,30
• spaccio Biancade	n.	7.460	€	474.298,99
	<u>n.</u>	<u>100.559</u>	<u>€</u>	<u>5.738.609,94</u>



*[Handwritten signature]*

Si tratta, come si desume dalla tabella sopra esposta, di un magazzino importante, contenente circa 100.000 capi ed accessori prodotti da ~~XXXXXX~~ negli ultimi anni su licenze di ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ firmati da ~~XXXXXXXXXX~~

~~XXXXXX~~ Tenuto conto di quanto si è appreso da operatori economici che stoccano abitualmente merce simile a quella di ~~XXXXXX~~ si sono applicati i seguenti deprezzamenti alla valorizzazione a prezzo di listino:

- sconto del 70% sul valore delle tre divisioni "campionario" perché composte, per l'appunto, da capi di campionario utilizzati dagli agenti per la raccolta degli ordini. Si tratta di articoli che non possono essere posti in vendita perché incompleti (mancano cartellini, etichettature, ecc.) ed inoltre durante la campagna vendite i capi vengono generalmente indossati dalle modelle e pertanto devono essere puliti e/o ripristinati;
- sconto del 82% sul valore dei "capi fallati" e dei "finiti resi da clienti". In questi gruppi sono presenti capi che non hanno superato il controllo di qualità interno o che sono stati restituiti da clienti/negozianti perché difettosi. Si tratta pertanto di merce difficilmente commerciabile;

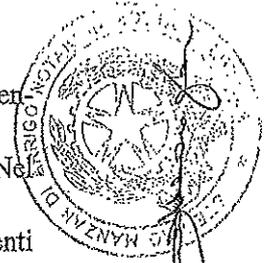
*[Handwritten signature: P. G. Sorbani]*

- sconto del 50% sul valore degli articoli presenti in “capi finiti” che rappresentano i prodotti etichettati, confezionati e pronti per la commercializzazione. Nel gruppo dei “capi finiti” si trova la produzione importante, appartata per i clienti in base agli ordini sottoscritti in attesa della spedizione, quindi con serie taglie complete;
- sconto del 65% sul valore dei gruppi “pronto moda” dove si trovano i capi che non sono stati appartati per i clienti, a causa di eccessi produttivi o di annullamenti di ordini post produzione. In questi gruppi non sono sempre presenti le linee complete con tutte le taglie per ogni articolo e un riassortimento non è attualmente possibile;
- sconto del 65% sul valore dello “spaccio”.

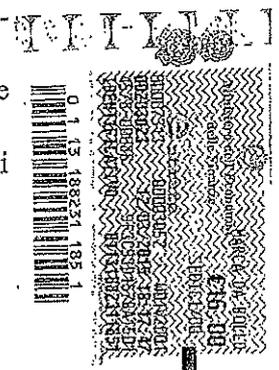
Operando in tal modo si è pervenuti ad un valore di realizzo delle rimanenze pari a € 2.040.000,00 corrispondente ad uno sconto medio del 65% sulla valorizzazione a prezzo di listino. Si tratta di una stima senz'altro prudenziale tenuto conto che alla società sono recentemente pervenute offerte per l'acquisto di circa 17.000 capi ad un prezzo di € 850.000,00 circa.

### 3.2.3 Il “museo”

Si tratta 28.000 capi di abbigliamento costituenti quello che nel gergo societario viene indicato come “museo”, presenti in parte presso la sede di Silea ed in parte in un locale affittato posto nelle vicinanze. Il “museo” è formato, come già detto, da circa 28.000 capi di campionario (un singolo capo di campionario monotaglia per ogni collezione stagionale, talvolta non integrale, ma con presenza solo dei capi più rappresentativi dal punto di vista stilistico), di tutte le linee prodotte da



*Handwritten signature: Prof. Roberto*



Dressing dalla fine degli anni 90 del secolo scorso fino al 2013 [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] Il "museo" potrebbe avere un certo valore soltanto se impiegato per fini creativi, per esempio da aziende concorrenti, che però, da quanto è stato riferito, non hanno mai dimostrato alcun interesse ad acquisirlo. Pertanto i capi che lo compongono non hanno un grande valore commerciale non solo per la loro vetustà dei capi ma anche perché gran parte di essi è inscatolata da parecchi anni. Per mettere in vendita questa merce si dovrebbe pertanto verificarne anzitutto l'integrità (ossia aprire gli scatoloni ed estrarre i capi presenti in ognuno di essi) e poi sottoporla ad interventi di ripristino (almeno lavaggio e stiratura).

Il mese scorso è pervenuta a [REDACTED] una offerta di € 42.000,00 per l'acquisto dell'intero "museo" corrispondente ad uno sconto dell'82% sul prezzo di listino. Si tratta di un prezzo allineato con quelli che gli stochisti pagano per ritiri di questo tipo e, di conseguenza, si ritiene che possa corrispondere alla stima dei beni.

#### 4 L'immobile

Si tratta di un fabbricato industriale di medie dimensioni, insistente su un lotto di 8.832 mq circa, posto nella zona industriale di Silea e precisamente in Via delle Industrie n. 7. L'edificio è pertanto collocato in ottima posizione logistica, all'interno di uno degli ambiti industriali più importanti della periferia di Treviso, dotato di infrastrutture e collegamenti viari, tra cui, a pochi chilometri di distanza, il casello "Treviso Sud" dell'autostrada A27.



Piero Botoli

#### 4.1 Descrizione

Il fabbricato, ultimato nel 1988, è articolato su due piani ed accorpa una palazzina destinata ad uffici e servizi al piano terra. L'edificio ha qualità formali e finiture più consone ad una attività direzionale piuttosto che produttiva, come testimonia non solo il suo aspetto architettonico, molto curato, ma anche la realizzazione di un secondo livello all'interno del capannone vero e proprio, avvenuta una decina di anni or sono, destinato interamente ad atelier ed ad uffici per lo sviluppo dei prototipi delle collezioni di moda.

##### 4.1.1 La palazzina uffici

Definisce l'intera facciata del fabbricato antistante Via delle Industrie. Ha lunghezza pari a 50 m circa e larghezza variabile, che definisce un prospetto articolato, fatto di sporgenze e rientranze, con profondità variabile da 11 m a 16 m circa. La superficie lorda della palazzina ammonta a 644 mq ed è articolata interamente al piano terra. I locali posti lungo i tre lati liberi hanno altezza interna pari a 3,50 m, mentre quelli interni, interclusi, hanno il soffitto inclinato, con altezza variabile da 4,50 m a 5,50 m circa. Benché adibiti a servizi igienici ed a salette utilizzate saltuariamente, questi vani sono comunque dotati di illuminazione ed areazione naturale (finestratura a nastro e lucernari).

L'organizzazione degli spazi è quasi simmetrica rispetto all'ingresso caratterizzato dalla presenza di una fontana con piante esotiche e da un muro curvo che separa l'atrio dai locali direzionali e di rappresentanza. La palazzina ha le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura: struttura portante prefabbricata in calcestruzzo armato normale e precompresso, solaio di copertura in lastre tralicciate tipo "pre-



*Handwritten signature: Pina Fontana*

dalle", rivestito all'estradosso con lastre ondulate di fibrocemento nella parte in-  
clinata ed impermeabilizzato con guaine bituminose in quella piana, muratura di  
tamponamento in calcestruzzo armato intonacata all'esterno e rivestita all'interno  
da contropareti in laterizio intonacate e tinteggiate, controsoffitti (nei servizi igie-  
nici e nelle salette) in quadrotti di fibra minerale, pareti divisorie in laterizio o in  
cartongesso, pavimenti in piastrelle di gres porcellanato (in "tozzetti" nell'atrio ed  
in pietra piacentina nella sala riunioni ed in quella di attesa), pavimenti e rivesti-  
menti dei servizi igienici in ceramica smaltata e mosaico, pareti e soffitti tinteggia-  
ti, pareti della sala riunioni e della sala di attesa rasate a calce, serramenti in allu-  
minio a taglio termico con vetrocamera, porte interne tamburate laccate o in cri-  
stallo trasparente. La dotazione impiantistica della palazzina è funzionale e com-  
pleta alla sua destinazione d'uso direzionale, e comprende impianto elettrico, di  
illuminazione e forza motrice, impianto telefonico, rete di trasmissione dati, im-  
pianto di riscaldamento in parte a termosifoni con generatore tradizionale aliment-  
tato a metano, in parte con mobiletti ventilconvettori alimentati da pompa di calo-  
re, impianto di climatizzazione, impianto antintrusione, impianto idrico-sanitario  
allacciato all'acquedotto comunale, impianto fognario recapitante nella rete della  
zona industriale. Lo stato di manutenzione e conservazione della palazzina è buo-  
no, così come il grado delle finiture.

#### 4.1.2 Il capannone

È collocato in aderenza alla parete nord della palazzina uffici, pertanto in posizio-  
ne retrostante rispetto a Via delle Industrie. Il fabbricato è costituito da tre navate  
aventi larghezza e lunghezza uguali, pari rispettivamente a 10,00 m ed a 50,00 m



*Piero Ambrogi*

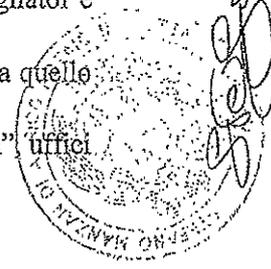
(misure in asse dei pilastri). La navata centrale ha il tetto piano con altezza utile di 6,00 m circa, mentre le due laterali, simmetriche rispetto alla prima, hanno copertura inclinata, a shed, con finestratura a nastro orientata in una a sud, nell'altra a nord. Nelle due navate laterali l'altezza utile interna varia da un minimo di 6,60 m ad un massimo di 8,50 m. Sopra il tetto inclinato esposto a sud è presente un impianto fotovoltaico installato nel 2012 che sarà descritto nel seguito.



La superficie coperta del capannone ammonta a 1.516 mq circa, corrispondente, com'è ovvio, a quella dei locali del piano terra. Altra superficie, estesa 1.436 mq circa, è collocata al primo piano ed è stata realizzata aggiungendo agli iniziali 326 mq circa, presenti fin da quando è stato costruito l'edificio, ulteriori 1.110 mq circa, mediante l'inserimento di un soppalco in acciaio. L'intervento, com'è ovvio, ha abbassato le altezze dei locali che variano adesso da 2,70 m a 3,00 m al piano terra ed al primo piano nella navata centrale e da 3,60 m a 5,45 m al primo piano, nelle navate laterali, con il tetto inclinato.

L'organizzazione del piano terra comprende due ampi locali con superficie complessiva di 606 mq circa, adibiti ad ufficio commerciale ed ad ufficio tecnico, un serie di ambienti, per totali 802 mq circa, distribuiti nella zona centrale e destinati a magazzino accessori, area di carico-scarico con portone d'ingresso attestato sulla facciata ovest, ripostiglio, archivio collezione storiche e centrale termica. Infine, nell'angolo nord-ovest del fabbricato, con superficie complessiva di 108 mq circa si trovano i servizi per le maestranze (mensa, dispensa, ripostiglio, spogliatoi e gabinetti) con ingresso autonomo, dall'esterno. Al primo piano, collegati a quello sottostante da ben quattro scale, si trovano gli atelier delle diverse "maison" uffici.

*Fierre Bortali*  
*Fierre Bortali*



commerciali ed uffici tecnici mentre nella zona centrale, interclusa e priva di illuminazione naturale, sono collocati gli archivi ed un ampio vano affacciato sull'area di carico-scarico del piano terra. Tutti questi ambienti insistono sul soppalco in acciaio costruito una decina di anni fa ed esteso, come si è detto, 1.110 mq circa. Al primo piano sono collocati inoltre il laboratorio per la realizzazione dei prototipi (318 mq circa) ed il reparto di taglio cartamodelli (108 mq circa), presenti fin da quando è stato costruito il fabbricato.

Il capannone presenta le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura: struttura prefabbricata in calcestruzzo armato normale o precompresso, costituita da pilastri, travi alveolari ed architravi sagomate, solaio di copertura in lastre tralicciate tipo "predalle", rivestito all'estradosso con lastre ondulate di fibrocemento nella parte inclinata, ed impermeabilizzato con guaine bituminose in quella piana, tamponamenti perimetrali in pannelli di calcestruzzo armato prefabbricati con finitura a matrice, disposti in verticale, contropareti in laterizio o in cartongesso tinteggiate, controsoffitto dell'intradosso del soppalco metallico in quadrotti di fibra minerale, pareti divisorie in laterizio e in cartongesso, pavimenti in piastrelle di linoleum o in calcestruzzo liscio al piano terra (l'area dedicata a carico-scarico è invece pavimentata in masselli di calcestruzzo autobloccanti), in linoleum o laminato plastico al primo piano, pavimenti e rivestimenti dei servizi igienici in ceramica, pareti e soffitti tinteggiati, serramenti in alluminio a taglio termico con vetrocamera o vetro retinato (quelli degli shed sono dotati di apertura motorizzata), porte interne tamburate e laccate. La dotazione impiantistica del capannone è sostanzialmente la stessa presente nella palazzina uffici. Lo stato di manutenzione e



Piero Forlani

conservazione anche di questa porzione di fabbricato è buono, così come il grado delle finiture.

#### 4.1.3 L'area scoperta

L'edificio di ~~XXXXXX~~ copre una superficie (catastale) di 2.152 mq ed insiste, come si è detto, su di un lotto di 8.832 mq circa. L'area scoperta misura quindi 6.680 mq circa ed è distribuita prevalentemente ad est del fabbricato, in fregio a Via Macello, dove forma un ampio piazzale, utilizzabile per un futuro ampliamento, in gran parte inghiaiato e destinato a parcheggio, mentre le altre aree che circondano il fabbricato hanno diverse funzioni e finiture. La zona antistante Via delle Industrie è pavimentata con masselli autobloccanti di calcestruzzo, intervallati da aree verdi con arbusti e piante decorative, ed è adibita a viabilità e parcheggio. Quella disposta lungo il lato ovest dell'edificio ha la stessa pavimentazione ed è dedicata al transito degli automezzi per le operazioni di carico e scarico. Le due zone rimanenti, disposte a nord ed ad ovest del fabbricato, sono lastricate con masselli di calcestruzzo o asfaltate ed adibite a parcheggio od a viabilità interna.

La proprietà è delimitata lungo Via delle Industrie da un muretto in calcestruzzo rivestito in blocchi tipo "Leca", lungo gli altri confini da recinzione in rete metallica. Su Via delle Industrie sono attestati tre ingressi, uno pedonale e due carrai, dotati di cancelli metallici motorizzati.

#### 4.2 Identificazione catastale

L'edificio e l'area scoperta di pertinenza sono così riportati al Catasto dei Fabbricati: Comune di Silea, Sezione A, Foglio 8, Mappale 703, Sub. 3, Via delle Industrie n. 7, Piano T-1-2, Categoria D/1, Rendita € 17.818,00. I dati e le planimetrie



*Stefano Mazzan*

*Piano T-1-2*

catastali sono conformi allo stato dei luoghi.

#### 4.3 Confini

Il fabbricato confina, ai limiti dell'area, con Via Macello, con Via delle Industrie e con i Mappali 1297, 1266, 137, 1277, 1270, salvo altri e/o variati.

#### 4.4 Proprietà e provenienza

Dalla consultazione degli atti del Catasto e dei registri immobiliari della Conservatoria di Treviso risulta che l'immobile sopra descritto è intestato alla società ~~XXXXXXXXXX~~. Il terreno sul quale è stato poi costruito il fabbricato le è pervenuto mediante atto di compravendita del 07.04.1987 rep. n. 104872 del dott. Paolo Valvo, notaio in Conegliano, trascritto a Treviso il 21.04.1987 ai nn. 9789/7452 e successivo atto di trasformazione di società del 15.01.1988 rep. n. 8940 della dott.ssa Ada Stiz, notaio in Mogliano Veneto, trascritto a Treviso il 24.02.1988 ai nn. 5302/4145.

#### 4.5 Formalità pregiudizievoli

Nei registri immobiliari della Conservatoria di Treviso, alla data del 03.03.2015, risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) ipoteca volontaria iscritta in data 05.11.2002 ai nn. 50218/9605, per la somma totale di € 5.250.000,00, di cui capitale € 3.000.000,00, derivante da concessione a garanzia di finanziamento in data 24.10.2002 rep. n. 80031 del dott. Maurizio Bianconi, notaio in Treviso, a favore di ~~XXXXXXXXXX~~
- 2) ipoteca volontaria iscritta in data 04.01.2010 ai nn. 1/1, per la somma totale di € 5.250.000,00, di cui capitale € 3.000.000,00, derivante da concessione a ga-



*Stefano*  
*Fiorio*

ranzia di finanziamento in data 29.12.2009 rep. n. 98789/27470 del dott.

Maurizio Bianconi, notaio in Treviso, a favore di

Si evidenzia che l'ipoteca di cui al punto 1) aveva una durata di 5 anni e 3 mesi ma alla data del 03.03.2015 non risulta ancora cancellata.

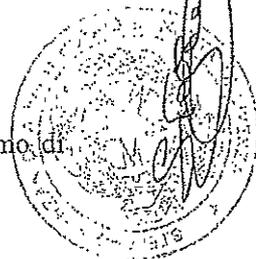
#### 4.6 Destinazione urbanistica

Il Piano Regolatore vigente nel comune di Silea classifica il lotto sul quale insiste il fabbricato di in zona per insediamenti artigianali e industriali "D1 di espansione", nella quale gli interventi edilizi sono disciplinati dall'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione. Oltre alle destinazioni d'uso tipiche delle zone industriali è consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, zone attrezzate per la sosta dei mezzi pesanti, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio della zona, attività commerciali, uffici e mostre connesse all'attività della zona, nonché l'edificazione per ogni lotto, di una abitazione per il personale addetto alla sorveglianza ed alla manutenzione degli impianti avente superficie utile inferiore a 150 mq. Il Piano Regolatore si attua mediante intervento diretto con l'osservanza dei seguenti indici e parametri:

- superficie minima d'intervento  $S_m = 1.500$  mq;
- rapporto di copertura  $Q = 0,50$  mq/mq;
- distanza dai confini  $D_c =$  altezza massima del fabbricato con un minimo di 6,00 m;
- distanza dalle strade  $D_s =$  minimo 10,00 m per strade comunali o vicinali;



*Firma*  
*Firma*  
*Firma*



- distanza tra fabbricati  $D_f = 12,00$  m;

- altezza massima  $H = 10,00$  m;

Il lotto di [REDACTED] si trova inoltre all'interno del "Parco Naturale Regionale del Fiume Sile" disciplinato dall'art. 57 delle Norme Tecniche di Attuazione.

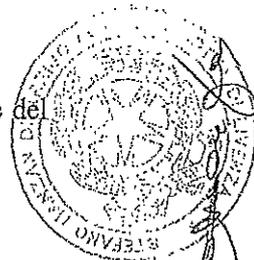
#### 4.7 Potenzialità edificatoria

Come si è detto la superficie del lotto ammonta a 8.832 mq circa mentre la superficie coperta dal fabbricato è pari a 2.152 mq circa. Pertanto sarebbe ancora possibile realizzare un ampliamento di ulteriori 2.264 mq circa. In realtà, la posizione dell'edificio esistente, non consente di sfruttare appieno la potenzialità edificatoria concessa dalla normativa urbanistica comunale. A riprova di ciò si evidenzia che [REDACTED] nel 2007, aveva richiesto ed ottenuto l'autorizzazione per ampliare la superficie coperta dal fabbricato esistente fino a 3.770 mq, con un incremento di 1.610 mq, inferiore a quello massimo consentito. Il progetto non è poi stato attuato in seguito al mutamento delle condizioni economiche intervenuto proprio in quegli anni.

#### 4.8 Regolarità urbanistica

L'edificio è stato realizzato ed utilizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal comune di Silea:

- concessione edilizia n. 110/87 del 1987 per costruzione di fabbricato ad uso artigianale e direzionale;
- concessione edilizia n. 34/88 del 1988 per variante in corso d'opera alla concessione precedente;
- concessione edilizia n. 92/88 del 1988 per variante in corso d'opera alla con-



cessione originaria;

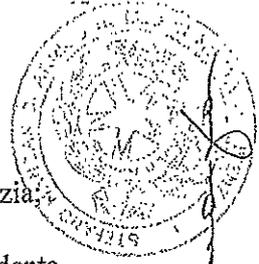
- permesso di costruire n. C05/0030 del 02.05.2005 per ristrutturazione edilizia;
- permesso di costruire n. C07/0082 del 30.07.2007 per variante al precedente permesso.

È stata recentemente presentata la documentazione necessaria per ottenere il rilascio del certificato di agibilità che dovrebbe essere emesso a breve. Lo stato dei luoghi è conforme ai progetti assentiti e pertanto il fabbricato è regolare sotto il profilo urbanistico.

#### 4.9 Stima

I capannoni e le aree comprese nelle zone industriali della periferia di Treviso, ed in quella di Silea in particolare, avevano raggiunto, prima della crisi economica che ha colpito il Paese, quotazioni molto elevate, prossime a 1.000,00 €/mq per i primi ed a 250,00 €/mq per le seconde. Da informazioni assunte presso tecnici ed operatori economici della zona si è appreso che, con il perdurare della recessione, i prezzi pagati nelle poche compravendite che si sono perfezionate negli ultimi tempi, si sono alquanto ridotti, attestandosi su valori inferiori alla metà di quelli succitati.

Il fabbricato di ~~XXXXXX~~ è sviluppato su due livelli, caratterizzato da buon disegno architettonico, da finiture di ottima qualità e dalla presenza di ambienti, compresi i laboratori, adatti ad attività direzionali e creative. In altre parole non si tratta del tipico capannone monopiano nel quale è possibile insediare un'attività produttiva tradizionale quale un mobilificio, un'industria di lavorazioni meccaniche o di stampaggio di materie plastiche, tanto per portare tre esempi di lavorazioni tra le



*[Handwritten signature]*

*Fiera (handwritten signature)*

più comuni delle nostre zone. Pertanto la sua peculiarità lo rende idoneo per attività simili, per quanto riguarda l'organizzazione, a quella svolta da ~~XXXXXX~~ più vicine al settore dell'artigianato e del terziario avanzato che a quello produttivo puro e semplice. Tenuto conto di quanto premesso si reputa di poter stimare l'immobile come segue:

Piano terra

• uffici direzionali	431 mq x 600,00 €/mq =	€ 258.600,00
• servizi e sale rappresentanza	213 mq x 300,00 €/mq =	€ 63.900,00
• uffici commerciali e tecnico	606 mq x 300,00 €/mq =	€ 181.800,00
• mensa spogliatoi	108 mq x 300,00 €/mq =	€ 32.400,00
• magazzino, archivio	802 mq x 225,00 €/mq =	€ 180.450,00

Piano primo

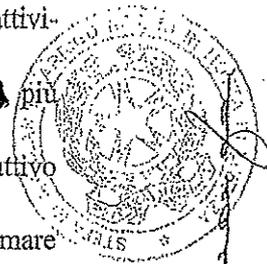
• uffici (su soppalco)	810 mq x 300,00 €/mq =	€ 243.000,00
• soppalco aperto e archivio	200 mq x 180,00 €/mq =	€ 36.000,00
• uffici realizzazione prototipi	318 mq x 300,00 €/mq =	€ 95.400,00
• reparto taglio cartamodelli	108 mq x 300,00 €/mq =	€ 32.400,00

Altro

• sistemazioni esterne	5.080 mq x 10,00 €/mq =	€ 50.800,00
• terreno edificabile	1.600 mq x 40,00 €/mq =	€ 64.000,00

sommano € 1.238.750,00

cifra che, arrotondata a € 1.240.000,00, si assume quale probabile valore di realizzo del compendio immobiliare, nello stato in cui si trova, stante l'attuale situazione economica.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

## 5 L'impianto fotovoltaico

Come si è accennato precedentemente, sulla porzione del tetto inclinato del capannone, rivolta a sud, è installato un impianto integrato composto da n. 341 moduli fotovoltaici al silicio policristallino di marca SunPower, che sviluppano una superficie di 453 mq, e da n. 7 inverter. L'impianto ha una potenza nominale di 83,545 kWp ed è in grado di fornire 104.000 kWh all'anno di energia elettrica, come confermano le misurazioni effettuate da quando è entrato in esercizio, ossia dal 26.06.2012.



### 5.1 La convenzione con il GSE

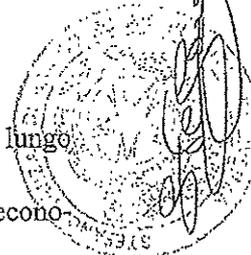
È stata sottoscritta tra il Gestore dei Servizi Elettrici - GSE S.p.A. e [redacted] in data 10.07.2012. L'incentivo riconosciuto è stato pari a 0,38 €/kWh.

### 5.2 Stima dell'impianto

Il suo valore è pari ai benefici economici ritraibili dal suo funzionamento per i prossimi 17 anni ossia all'incentivo del GSE, al risparmio derivante dall'autoconsumo ed alla vendita di eventuali surplus energetici in rete. Ipotizzando che in un prossimo futuro all'interno del fabbricato si insedi un'attività in grado di utilizzare il 50% dell'energia prodotta dall'impianto i proventi derivanti dal suo esercizio ammonterebbero a 52.000,00 €/anno. Attualizzando 17 rendite annue di tale importo con un tasso del 5%, ritenuto congruo per il caso in esame, si ottiene:

$$Va = € 52.000,00 \cdot \frac{1,05^{17} - 1}{0,05 \cdot 1,05^{17}} = € 586.251,44$$

Tenuto conto dell'incertezza dovuta alla situazione economica attuale e del lungo periodo al quale si fa riferimento, ossia 17 anni, si reputa che un operatore econo



mico interessato a prelevare l'impianto possa pretendere uno sconto pari almeno al 20% sull'importo sopra determinato. Si stima pertanto che il valore dell'impianto si aggiri attorno a € 470.000,00.

## 6 Conclusioni

Ad evasione dell'incarico affidatogli, il sottoscritto può concludere, in seguito alle indagini esperite e nei presupposti indicati, che il più probabile valore di realizzo dei beni mobili ed immobili di ~~XXXXXX~~ ammonta a € 4.383.000,00 e risulta così ripartito:

• beni strumentali	€ 141.000,00
• materie prime	€ 450.000,00
• prodotti finiti	€ 2.040.000,00
• capi del "museo"	€ 42.000,00
• fabbricato	€ 1.240.000,00
• impianto fotovoltaico	€ <u>470.000,00</u>
	sommano € <u>4.383.000,00</u>

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 12.03.2015



## ALLEGATI

### 1 I beni strumentali

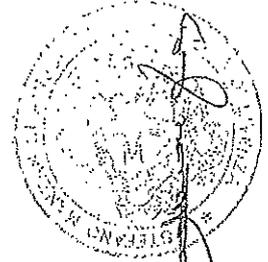
- 1.1 Elenco e stima macchinari ed attrezzature
- 1.2 Documentazione fotografica
- 1.3 Elenco e stima autoveicoli
- 1.4 Documentazione fotografica
- 1.5 Piante con individuazione dei locali
- 1.6 Elenco e stima arredi e macchine per ufficio
- 1.7 Documentazione fotografica

### 2 Le giacenze di magazzino

- 2.1 Data base materie prime al 31.01.2015 (su CD)
- 2.2 Data base prodotti finiti al 31.01.2015 (su CD)
- 2.3 Capi del "museo"

### 3 Il fabbricato

- 3.1 Estratto di mappa
- 3.2 Visura catastale
- 3.3 Elaborato planimetrico
- 3.4 Planimetrie catastali
- 3.5 Estratto della cartografia del Piano Regolatore Generale
- 3.6 Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione



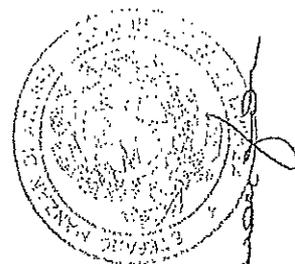
*[Handwritten signature]*

*Piero Lombardi*

3.7 Documentazione fotografica

4 L'impianto fotovoltaico

4.1 Convenzione GSE



*[Handwritten signature]*

*Piero [unclear]*

- Il fabbricato industriale -

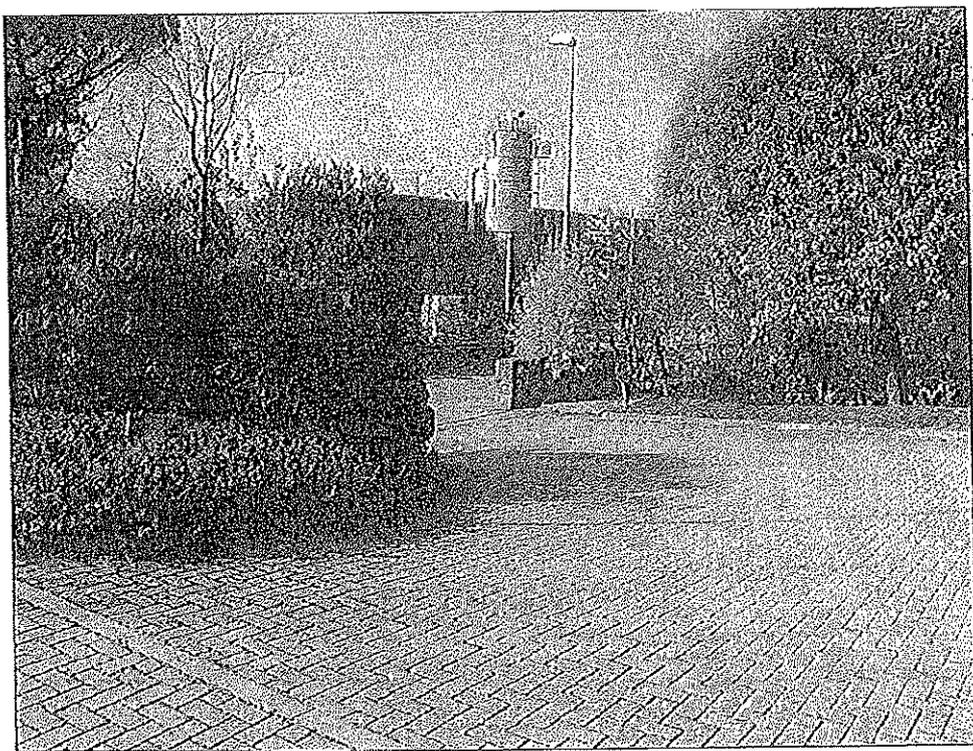


Foto n. 1: Primo ingresso da Via Industrie

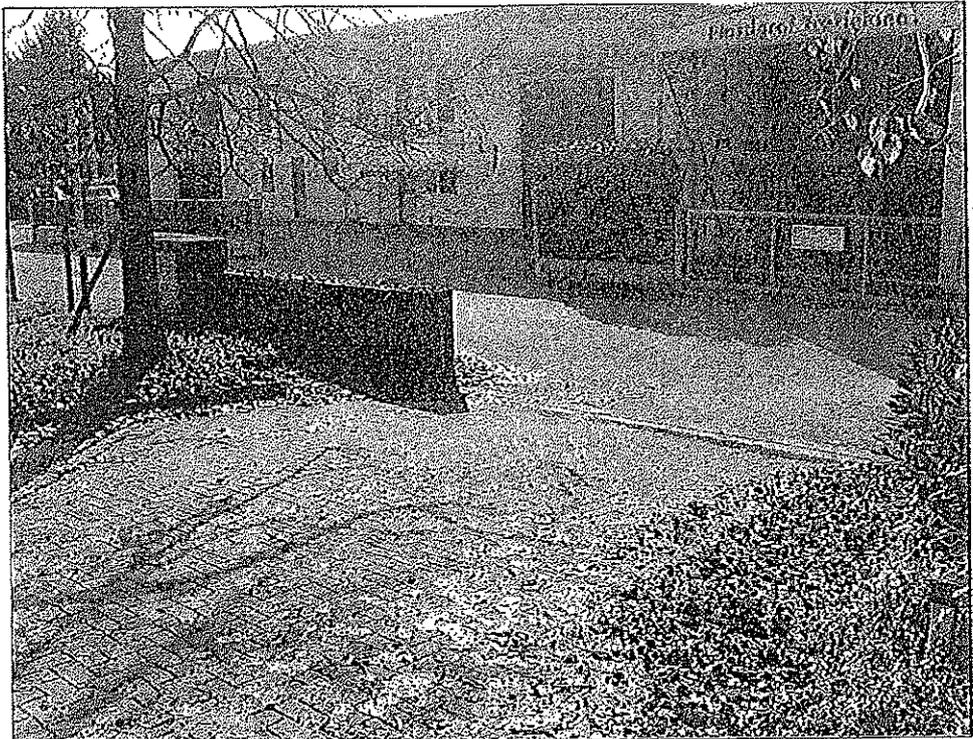


Foto n. 2: Secondo ingresso da Via Industrie

*Prof. Antonio S. S. S.*

- Il fabbricato industriale -



Foto n. 3: Prospetto sud

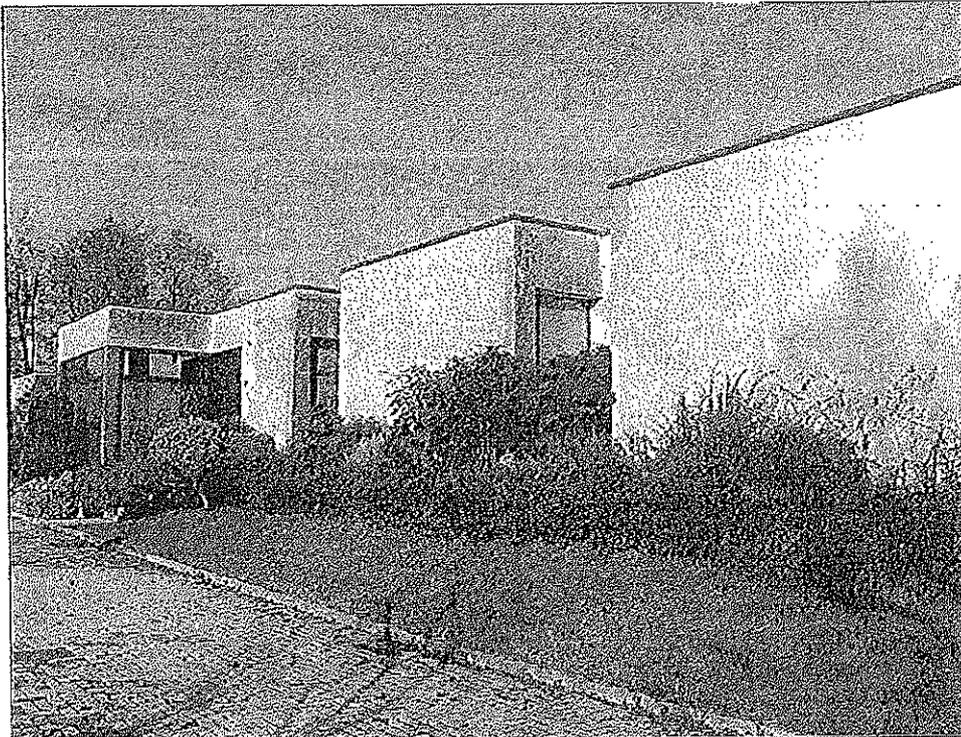
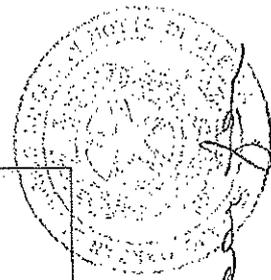
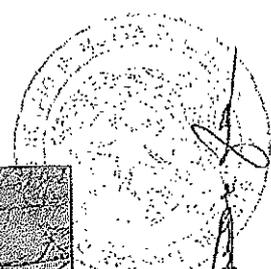


Foto n. 4: Prospetto sud



*Piero Fontana*

- Il fabbricato industriale -



*Piano Particolare*



Foto n. 5: Prospetto est

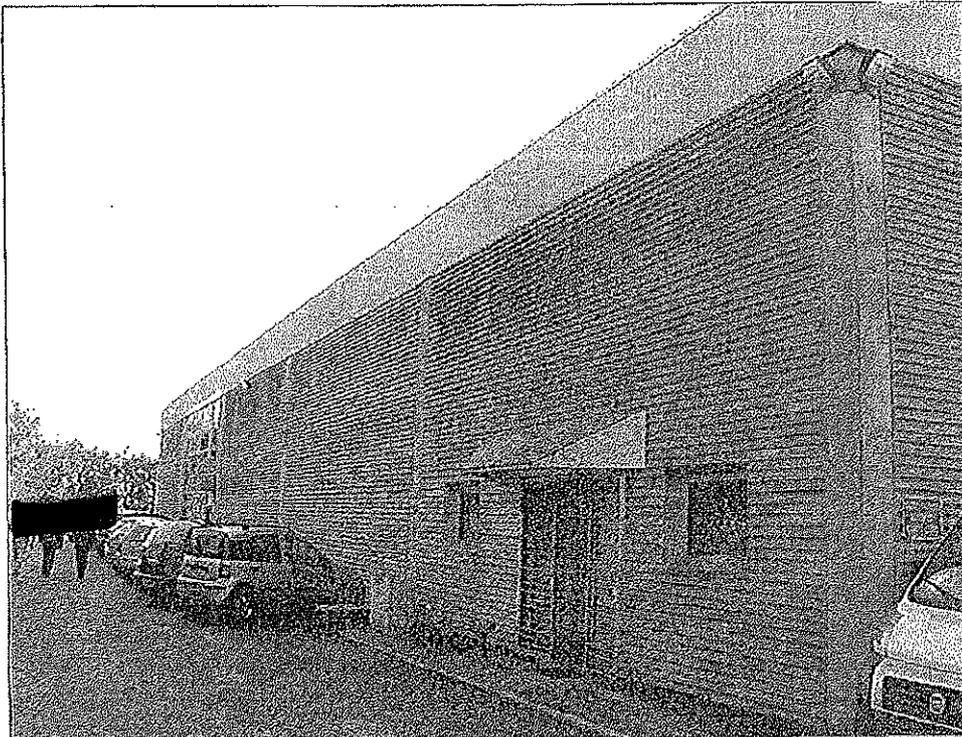
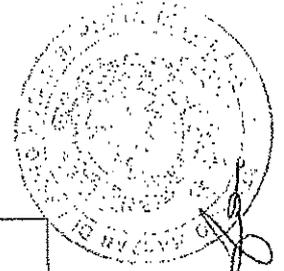


Foto n. 6: Prospetto nord

- Il fabbricato industriale -



Foto n. 7: Prospetto ovest



*Fieno Portatore*  
*SESTO*

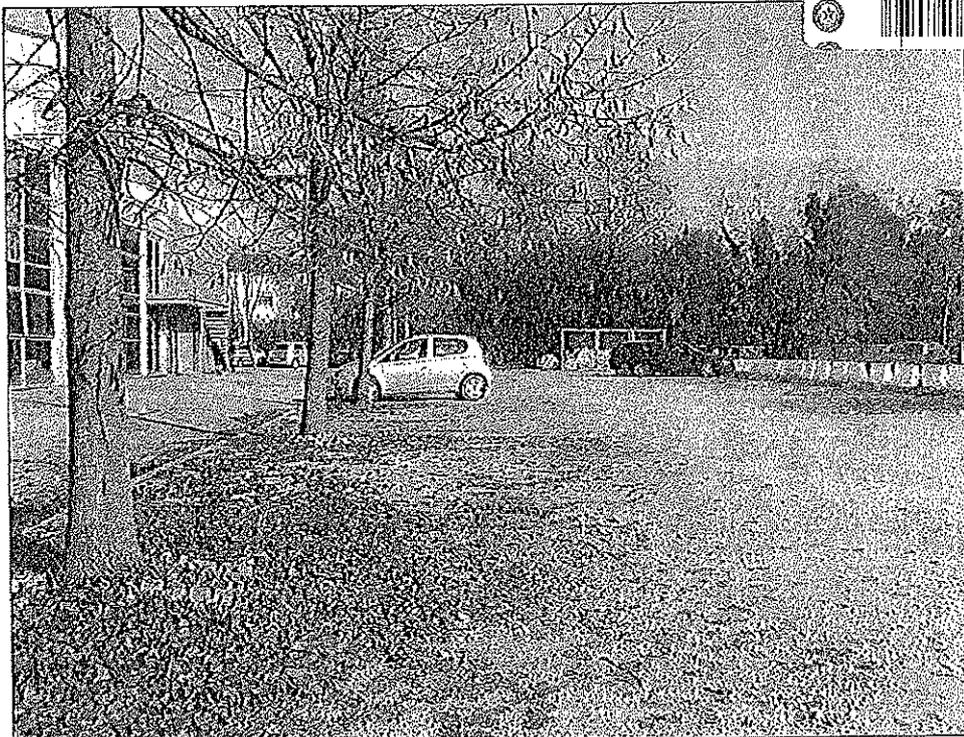


Foto n. 8: Area scoperta in fregio a Via Macello

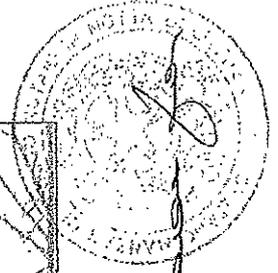
- Il fabbricato industriale -



Foto n. 9: Area scoperta in fregio a Via Macello



Foto n. 10: Area scoperta in fregio a Via Industrie



Piero Fontana

- Il fabbricato industriale -

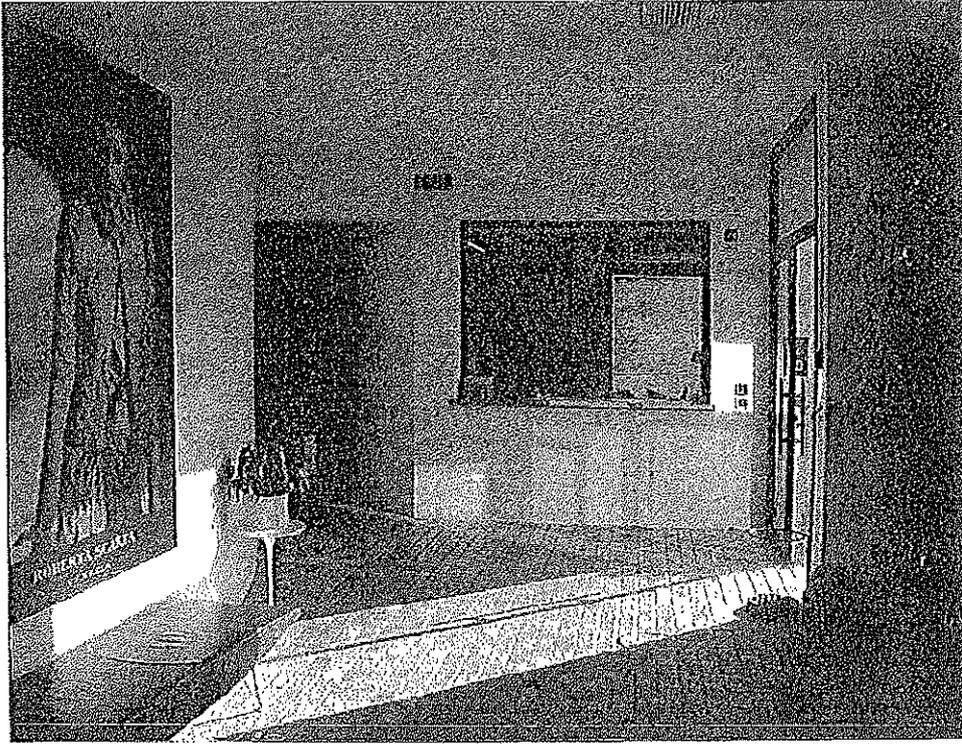
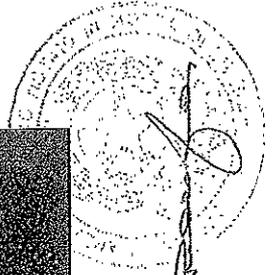


Foto n. 11: Ingresso (piano terra)

*Piero Fontana*

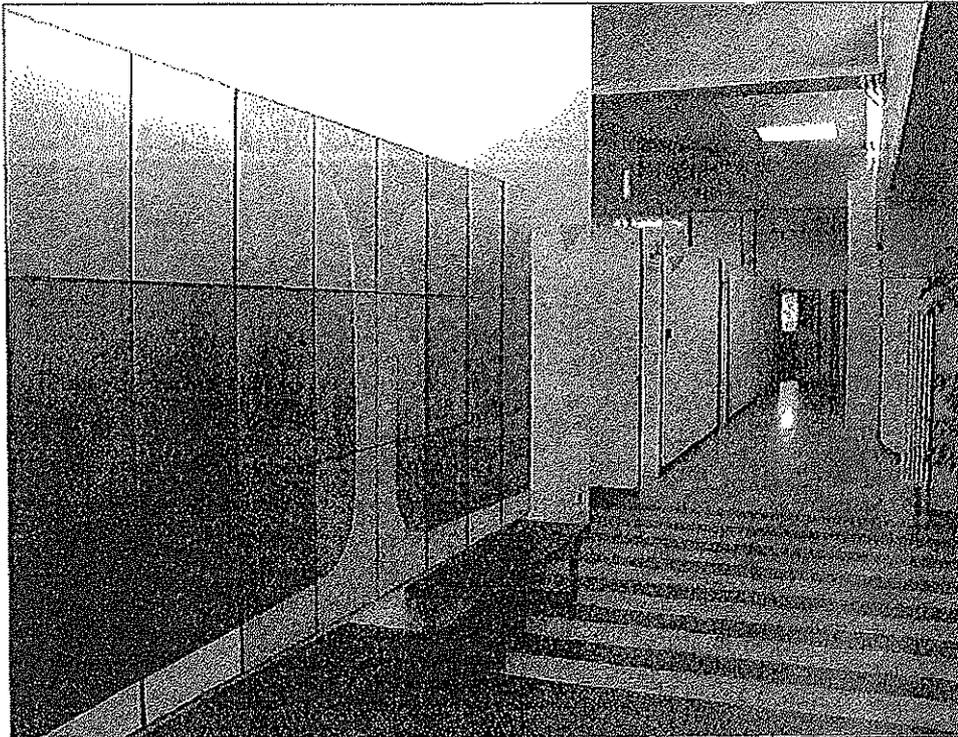
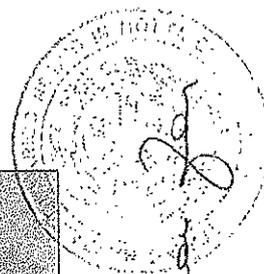


Foto n. 12: Corridoio zona attesa (piano terra)

- Il fabbricato industriale -



*Fiesco Martini*

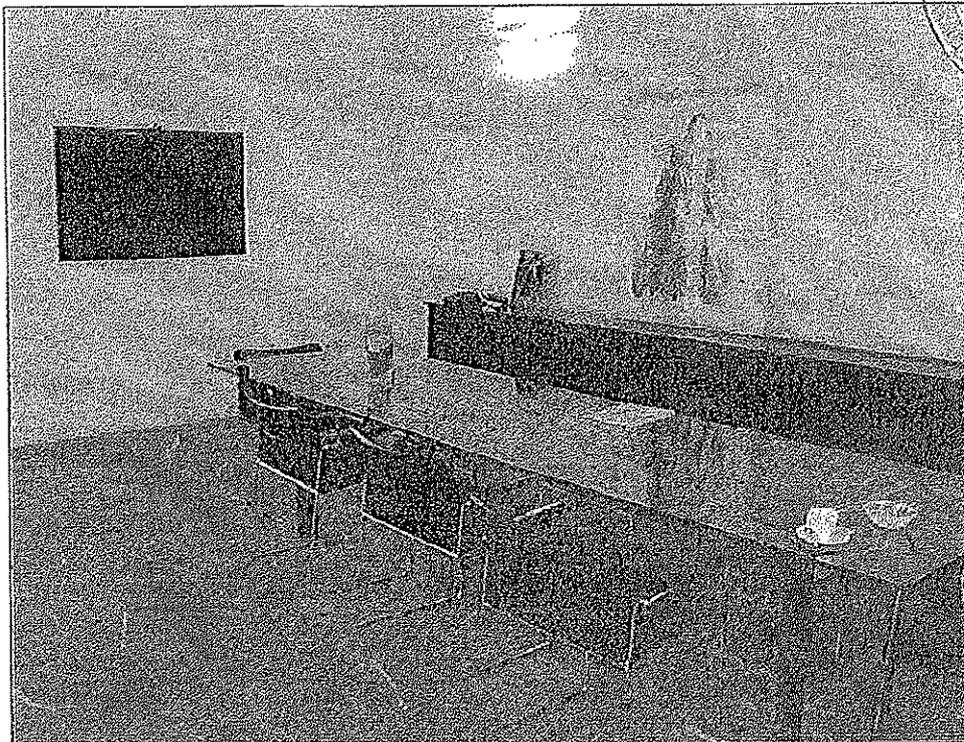


Foto n. 13: Sala riunioni (piano terra)

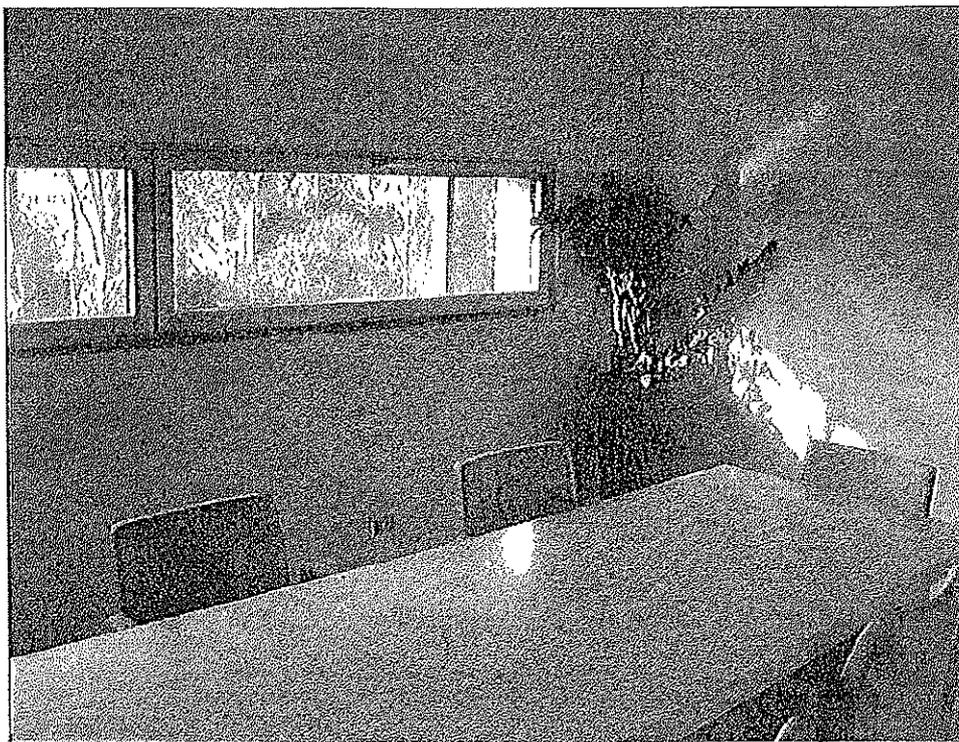
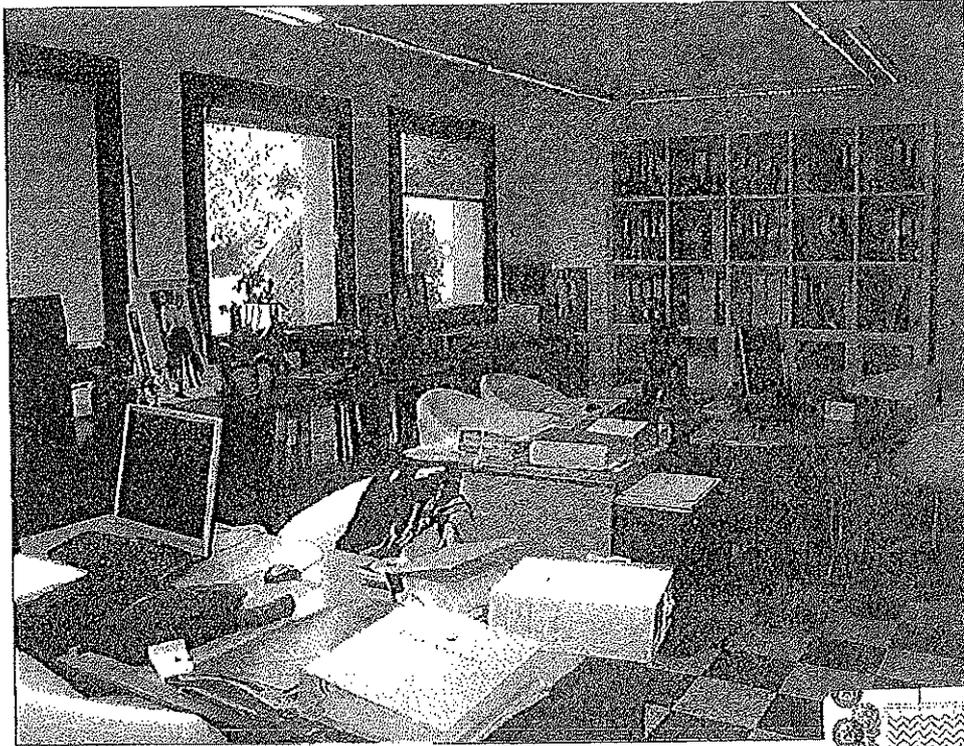


Foto n. 14: Aitesa visitatori (piano terra)

- Il fabbricato industriale -



*Ricco Costini*  
*[Handwritten signature]*

Foto n. 15: Ufficio commerciale (piano terra)



Foto n. 16: Ufficio fatturazione (piano terra)

- Il fabbricato industriale -

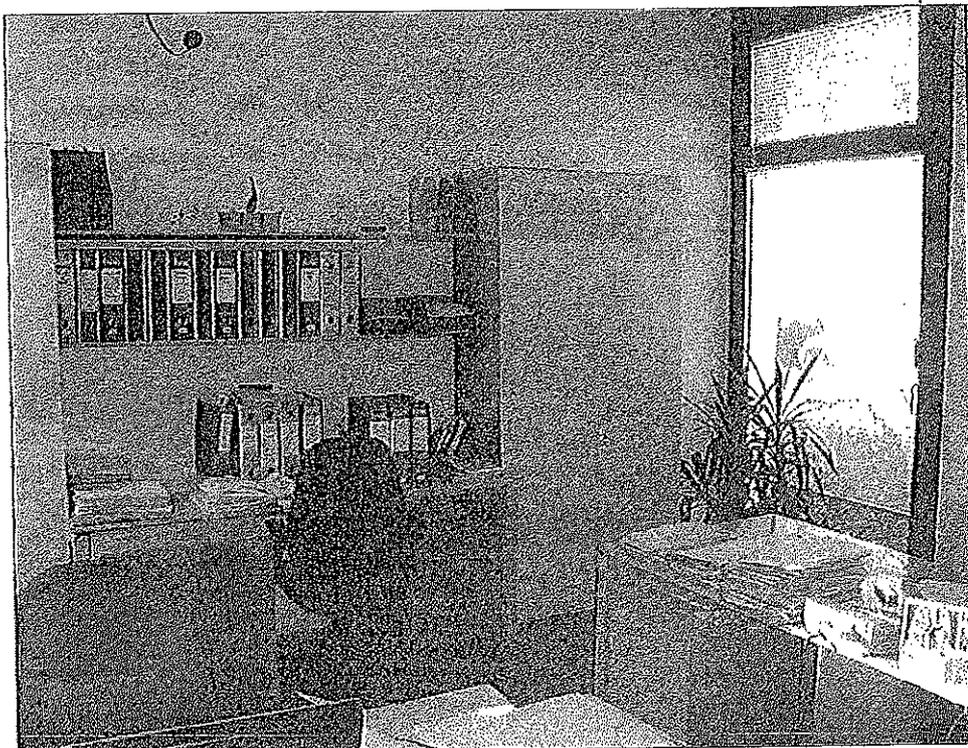


Foto n. 17: Segreteria (piano terra)

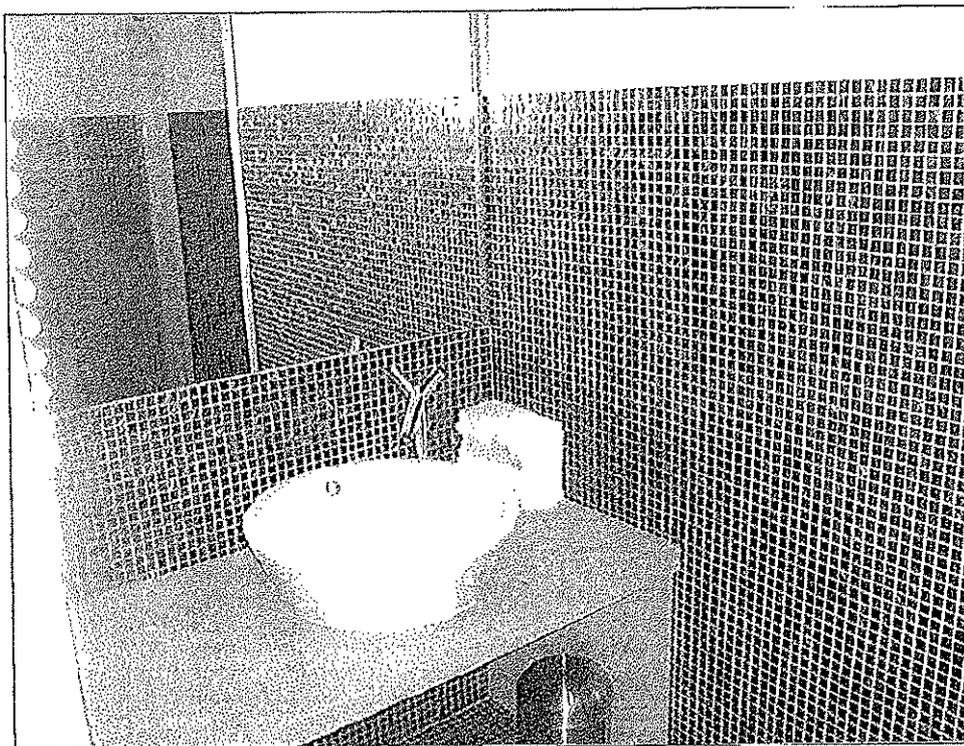
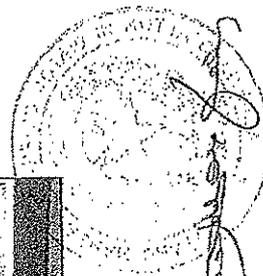


Foto n. 18: Servizi (piano terra)



*Piero Pochini*

- il fabbricato industriale -

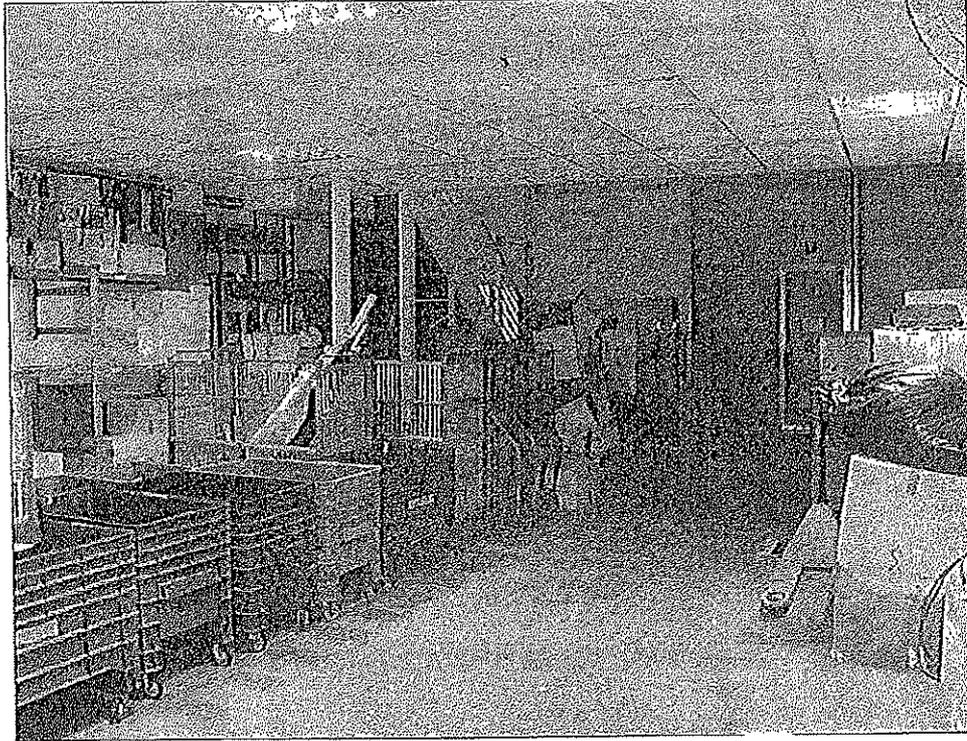


Foto n. 19: Scarico accessori e filati (piano terra)

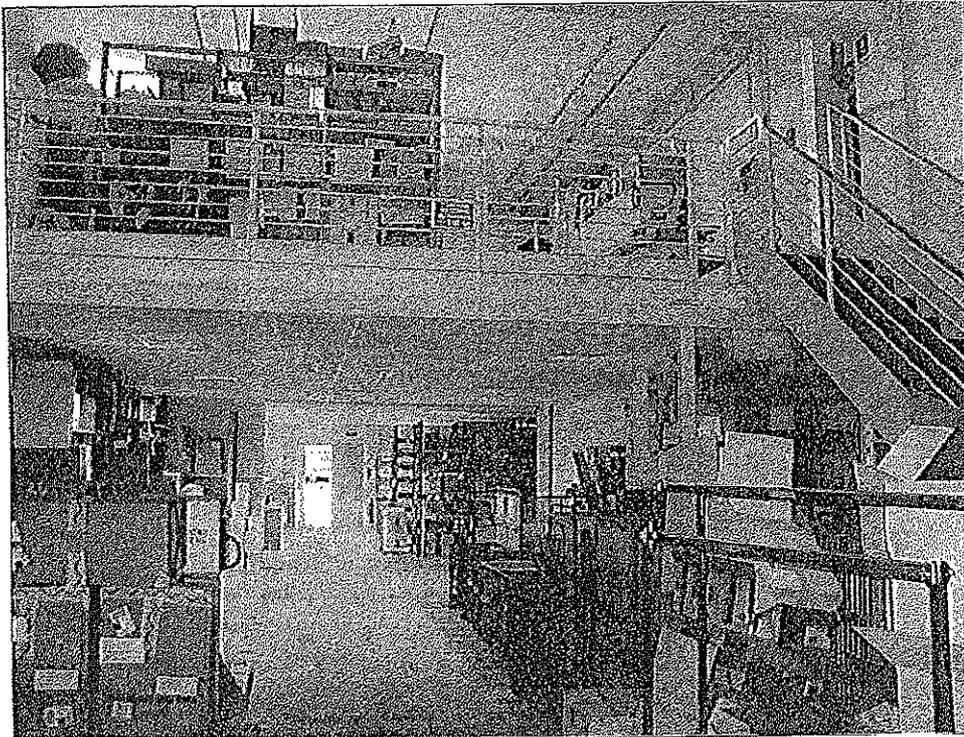
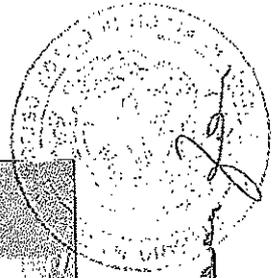


Foto n. 20: Scarico accessori e filati (piano terra)



*Firma Antonino Ste...*

- Il fabbricato industriale -



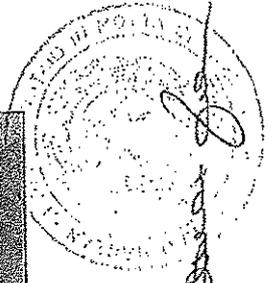
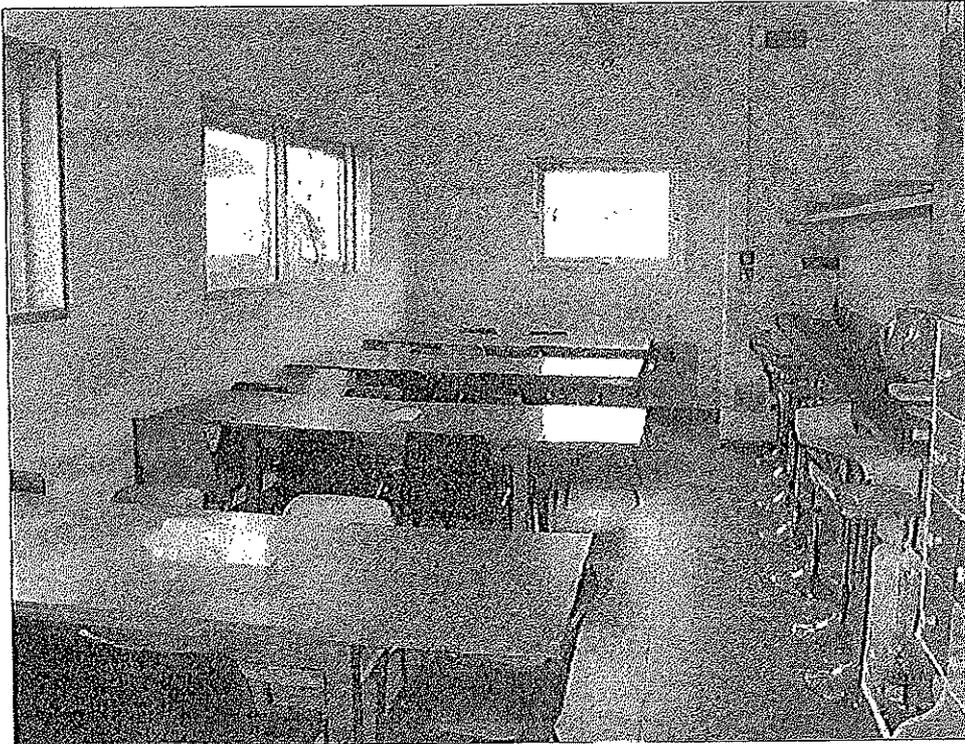
Foto n. 21: Ufficio tecnico (piano terra)



Foto n. 22: Ufficio commerciale (piano terra)

Firma *Franco Lombardi*

- Il fabbricato industriale -



Piano

Foto n. 23: Mensa (piano terra)

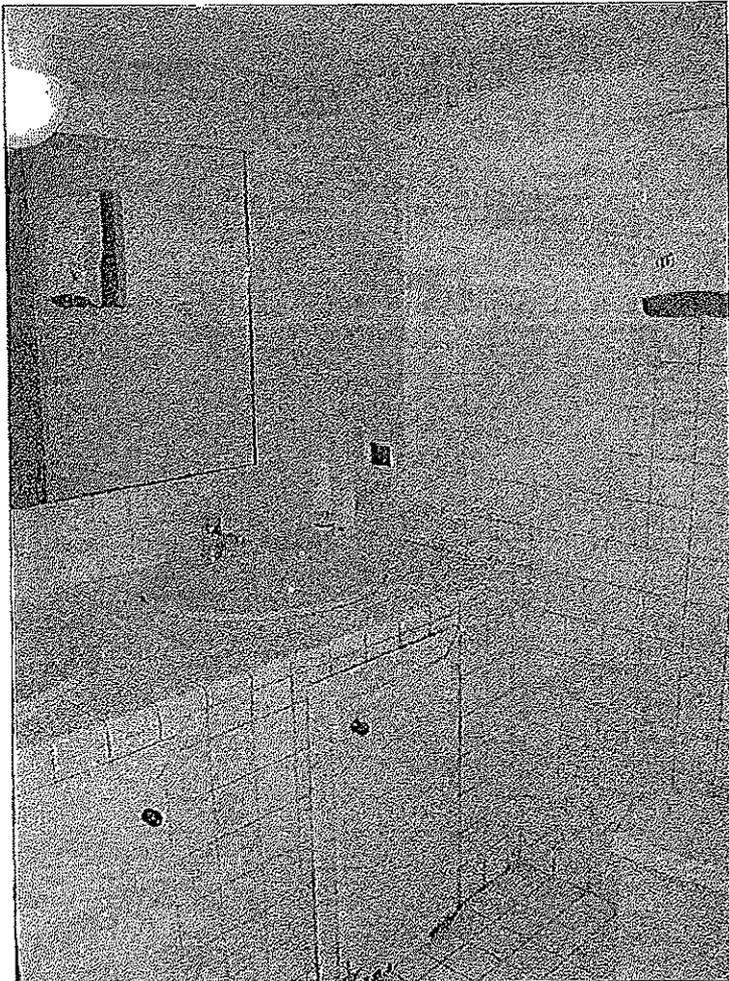


Foto n. 24: Servizi (piano terra)

- Il fabbricato industriale -



Foto n. 25: Corridoio (piano primo)

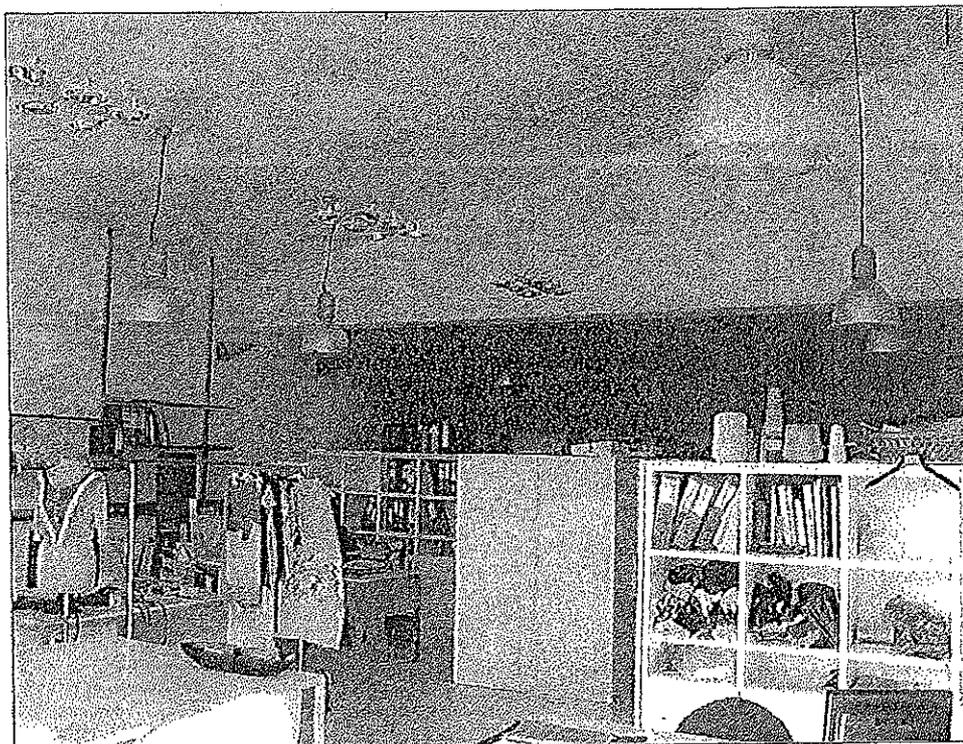
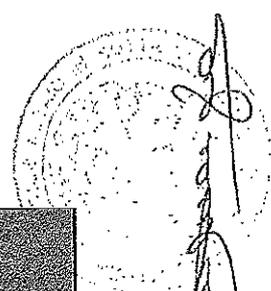


Foto n. 26: Ufficio (piano primo)



*Piero Antonicelli*





- Il fabbricato industriale -

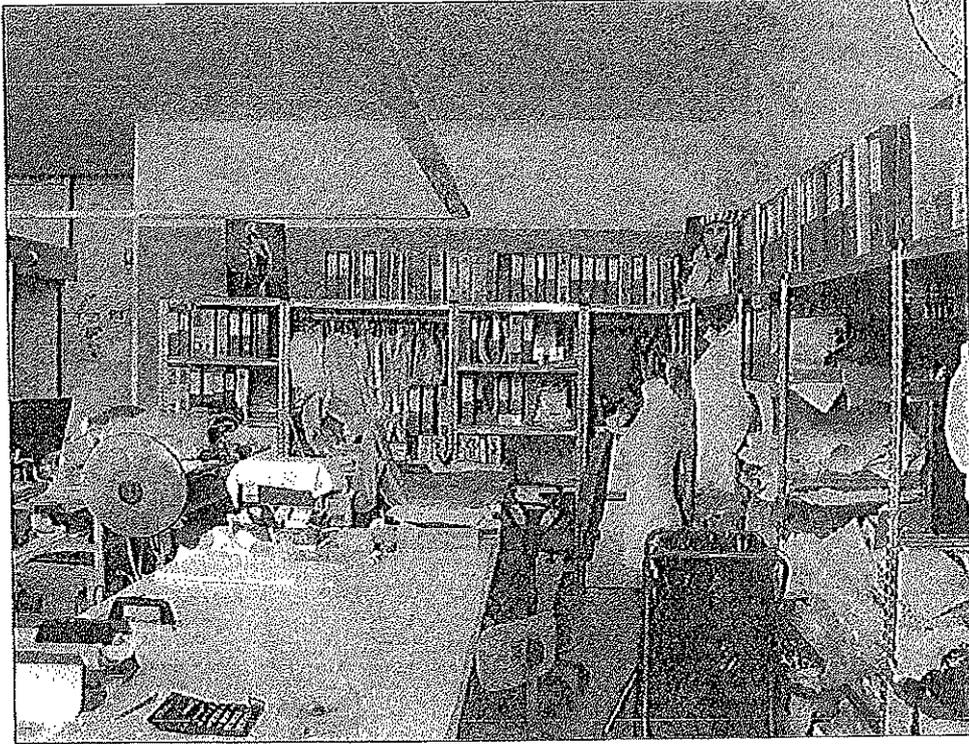


Foto n. 29: Reparto taglio cartamodelli (piano primo)

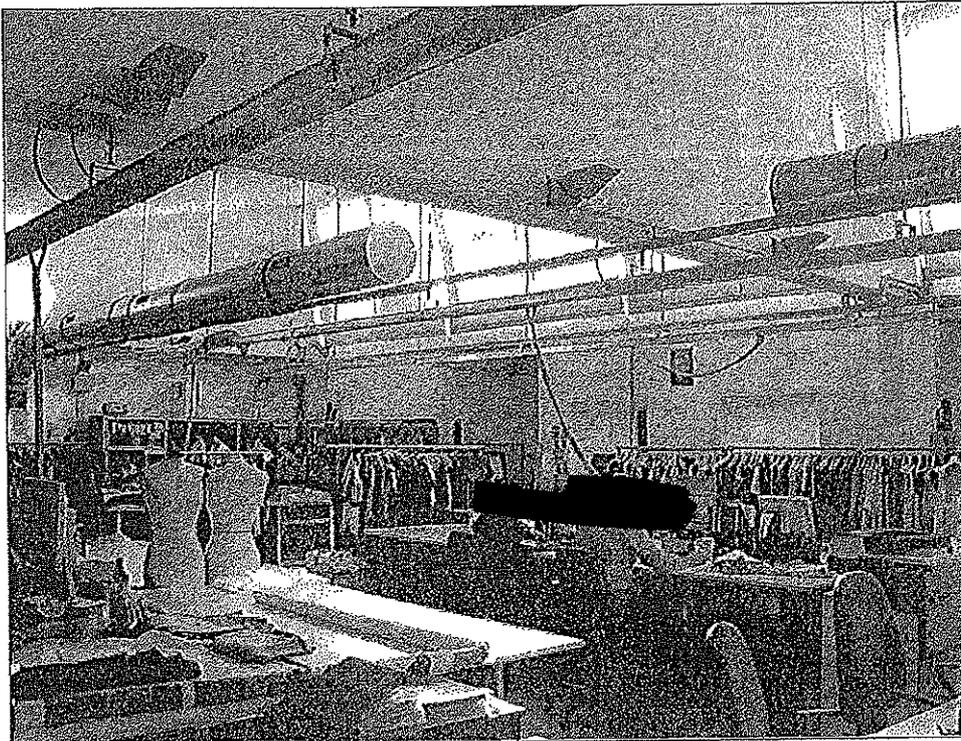
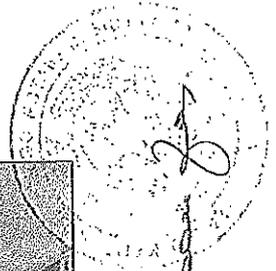
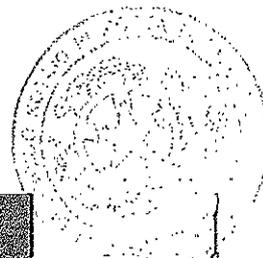


Foto n. 30: Modelleria (piano primo)



Piero Fontana

- Il fabbricato industriale -



*Firma Dott. [Signature]*



Foto n. 31: Inverter dell'impianto fotovoltaico (piano terra)

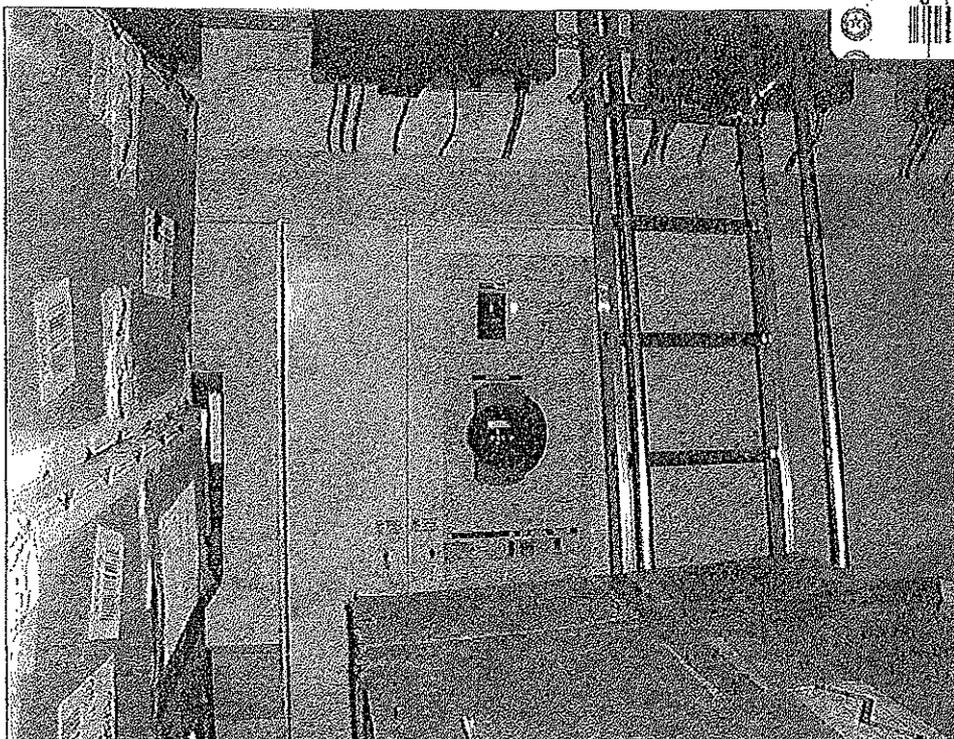


Foto n. 32: Inverter dell'impianto fotovoltaico (piano terra)