

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n° 19/2010 della società

con sede in San Zenone Degli Ezzelini (TV), via Beltramini 32.

*** **

GIUDICE DELEGATO:

DOTT.SSA CATERINA PASSARELLI

CURATORE FALLIMENTARE:

DOTT.SSA PAOLA STRAZZER

PERITO STIMATORE:

ING. LIBERO ZUGNO

*** **

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

INDICE

1.	Incarico	pag. 2
2.	Esplicitamento dell'incarico	pag. 3
3.	Consistenza dei beni	pag. 4
4.	Unità Immobiliare A	pag. 4
4.1	Dati catastali	pag. 5
4.2	Provenienza degli immobili	pag. 7
4.3	Limitazioni e vincoli sulla proprietà	pag. 8
4.4	Ubicazione e destinazione urbanistica	pag. 15
4.5.	Descrizione degli immobili	pag. 17
4.5.1	Terreno	pag. 18
4.5.2	Complesso produttivo	pag. 20
4.5.2.1	Corpo Uffici	pag. 20

4.5.2.2	Capannoni produttivi - magazzino	pag. 22
4.6	Situazione tecnico amm.va e regolarità urbanistica	pag. 26
4.7	Divisibilità dell'immobile	pag. 34
5.	Unità Immobiliare B	pag. 34 *
5.1	Dati catastali	pag. 34
5.2	Provenienza degli immobili	pag. 35
5.3	Limitazioni e vincoli sulla proprietà	pag. 36
5.4	Ubicazione e destinazione urbanistica	pag. 40
5.5.	Descrizione degli immobili	pag. 40
5.6	Divisibilità dell'immobile	pag. 41
6.	Situa	pag. 41
6.1	Riepilogo	pag. 43
7.	Scheda dati per l'ordinanza di vendita	pag. 43
	Immobilie A)	pag. 43
	Immobilie B)	pag. 57
8.	Elenco Allegati	pag. 62

1. INCARICO

Con riferimento all'istanza e contestuale comunicazione effettuata dal Curatore Fallimentare dott.ssa Paola Strazzer presso il Tribunale di Treviso, il G.D. dott.ssa Caterina Passarelli, prendeva atto della autorizzazione del Comitato Creditori di avvalersi del sottoscritto ing. Libero ZUGNO, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso, con studio in viale N. Bixio n° 95 a Treviso, esperto stimatore C.T.U., al fine di effettuare la revisione della perizia di stima dei beni immobili della

società Beltramini Spa, redatta in fase di procedura concorsuale.

2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli, il sottoscritto, in considerazione del periodo trascorso (oltre 3 anni), riteneva opportuno effettuare un ulteriore sopralluogo, con ausilio del collaboratore di studio ing. Giuliano Morandin, presso la sede della fallita, in Comune di San Zenone degli Ezzelini (TV), via Beltramini n° 32.

Nell'occasione specificata, veniva verificato ed esaminato il compendio immobiliare oggetto di revisione in riferimento alla relazione precedentemente redatta.

Peraltro, con riferimento ai beni immobili oggetto di stima, al fine di estrapolare eventuali variazioni documentali intervenute e di reperire le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto, si rendevano necessarie:

- visure telematiche ed accesso presso gli Uffici del Catasto di Treviso, per l'acquisizione degli estratti di mappa, delle planimetrie relative agli immobili, per assumere informazioni in relazione alla avvenuta attribuzione di rendita presunta a fabbricati non dichiarati in catasto e per la richiesta dei certificati storici ventennali catastali in date 01.08.2012, 06.08.2012 e 25.09.2012;

- visure telematiche ed accesso presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso, per la verifica e lo sviluppo delle note di trascrizione ed iscrizione, la trascrizione della sentenza fallimentare e la richiesta dei certificati storici ventennali ipotecari in date 02.08.2012, 07.08.2012, 04.09.2012, 13.09.2012;

- verifica delle pratiche edilizie istruite, con ottenimento di alcune copie

del documenti tecnici a corredo, richiesta certificato di destinazione urbanistica e colloqui con il personale tecnico del Dipartimento "Edilizia Privata" del Comune di San Zenone degli Ezzellini, in date 06.08.2012 e 19.09.2012.

- Contestualmente, al fine di completare la definizione urbanistica e catastale del bene, il Curatore fallimentare, dott.ssa Paola Strazzer, incaricava lo scrivente di procedere all'adeguamento catastale degli immobili, con introduzione al N.C.E.U. delle unità urbane oggetto di attribuzione di rendita catastale presunta (documentazione depositata all'Agenzia del Territorio ufficio Provinciale di Treviso, nel mese di marzo 2013).

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.



3. CONSISTENZA DEI BENI

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

A) Fabbricato urbano costituito da edificio produttivo, dotato di corpo uffici, laboratorio produttivo, magazzino, vani tecnici ed area scoperta pertinenziale, ubicato in Comune di San Zenone degli Ezzellini (TV), al civico n° 32, di via Beltrami;

B) Lotto di terreno pianeggiante, della consistenza catastale di 11.000 mq, ubicato in Comune di San Zenone degli Ezzellini, località Ca' Rahnati, a confine con il comune di Fonte.

4 BENE IMMOBILE A)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

5. BIENE IMMOBILE B)

Trattasi di un lotto di terreno pianeggiante, della consistenza di circa 11.000 mq catastali, ubicato in Comune di San Zenone degli Ezzellini, località Ca' Rainati, a confine con il Comune di Fonte.

5.1 DATI CATASTALI

Il lotto di terreno oggetto di valutazione è costituito dai mappali n° 927 della consistenza catastale di 4.055 mq (in seguito a frazionamento in data 15.01.2001 n° 161.1/2001) e n° 263 della consistenza catastale di 6.945 mq, per complessivi 11.000 mq catastali.

Il terreno costituente l'unità immobiliare sopra citata è attualmente individuato all'U.T.E. di Treviso come segue:

N.C.T.: Comune di San Zenone degli Ezzellini

Foglio n° 16 - mapp.le n° 263 - Seminativo arborato - Cl. 2^a -

Cons. 6.945 mq - R.D. 55,60 € - R.A. 35,87 €;

Foglio n° 16 - mapp.le n° 927 - Seminativo arborato - Cl. 2^a -

Cons. 4.055 mq - R.D. 32,46 € - R.A. 20,94 €.

Intestazione catastale: [REDACTED] con sede in San Zenone d. Ezzellini -

C.F. [REDACTED]

Diritto: Proprietà per 1/1.

(Vedi in allegato n° 10 copia visure per immobile al N.C.T. e copia mappa catastale di riferimento).

Confini:

La proprietà considerata confina a Nord e ad Est con altro foglio del Comune di Ponte; a Sud con il mapp.le n° 928 (ex 841/b); ad Ovest con i mapp.li n° 840 e n° 85 salvo altri e/o variati.

5.2 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

I terreni oggetto di valutazione sono pervenuti alla società [redacted] in forza del seguente atto:

- Verbale di assemblea straordinaria dei Soci della società [redacted], del 17.09.2009, n° 10196 di repertorio notale dott. [redacted] di Montebelluna, con il quale viene approvata la modifica di denominazione sociale [redacted]

Immobili:

N.C.T.: Comune di San Zenone degli Ezzelini
 Foglio n° 16 – mapp.le n° 263 – Seminativo arborato – Cl. 2^ -
 Cons. 6.945 mq – R.D. 55,60 € - R.A. 35,87 €;
 Foglio n° 16 – mapp.le n° 927 – Seminativo arborato – Cl. 2^ -
 Cons. 4.055 mq – R.D. 32,46 € - R.A. 20,94 €.

A Favore: [redacted] con sede in San Zenone degli Ezzelini.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: [redacted] con sede in San Zenone degli Ezzelini.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

5.3 LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'

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

Trascrizioni

• Nota di Trascrizione n° 36042 Reg. gen., n° 21899 Reg. part. del 28.09.2009.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso, n° 922 di rep. del 16.09.2009.

Verbale di pignoramento immobili.

Immobili:

Catasto Terreni: Comune di San Zenone degli Ezzolini

Foglio n° 16 - mapp.le n° 927 - Cons. 4.055 mq;

Foglio n° 16 - mapp.le n° 263 - Cons. 6.945 mq.

A Favore: XXXXXXXXXX nato il XXXXXXXXXX a Bassano del Grappa.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: XXXXXXXXXX

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Nota di Trascrizione n° 47496 Reg. gen., n° 28845 Reg. part. del 22.12.2009.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso n° 4387 di rep. del 02.11.2009.

Decreto di ammissione a Concordato Preventivo.

Immobili:

Catasto Terreni: Comune di San Zenone degli Ezzellini

Foglio n° 16 – mapp.le n° 927 - Cons. 4.055 mq;

Foglio n° 16 – mapp.le n° 263 – Cons. 6.945 mq.

A Favore: Massa dei creditori del Concordato preventivo.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: [REDACTED] – C.F. [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Nota di Trascrizione n° 25197 Reg. gen., n° 18442 Reg. part. del
07.08.2012.

Pubblico ufficiale: Tribunale di Treviso n° 19 di rep. del 21.01.2010.

Sentenza dichiarativa di fallimento.

Immobili:

Catasto Terreni: Comune di San Zenone degli Ezzellini

Foglio n° 16 – mapp.le n° 927 - Cons. 4.055 mq;

Foglio n° 16 – mapp.le n° 263 – Cons. 6.945 mq.

A Favore: Massa dei creditori del Fallimento della società [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: [REDACTED] – C.F. [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Iscrizioni

• Nota di Iscrizione n° 59883 Reg. gen., n° 11584 Reg. part. del 27.12.2002.

Pubblico ufficiale: notaio [REDACTED] n° 94133 di rep. del 20.12.2002.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Capitale: 2.000.000,00 €;

Tasso interesse annuo: 5,15%;

Spese: 2.000.000,00 €

Totale: 4.000.000,00 €.

Immobili:

Catasto Terreni; Comune di San Zenone degli Ezzelini

Foglio n° 16 - *mapp.le* n° 927 - Cons. 4.055 mq;

Foglio n° 16 - *mapp.le* n° 263 - Cons. 6.945 mq.

A Favore: [REDACTED] con sede in Milano.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Nota di Iscrizione n° 43386 Reg. gen., n° 11235 Reg. part. del 21.08.2006.

Pubblico ufficiale: notaio [REDACTED] n° 115999/32013 di rep. del 16.08.2006.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Capitale: 1.000.000,00 €;

Tasso interesse annuo: 5,15%;

Spese: 750.000,00 €

Totale: 1.750.000,00 €.

Immobili: 7.

Catasto Terreni: Comune di San Zenone degli Ezzelini

Foglio n° 16 – *mapp.le* n° 927 - Cons. 4.055 mq;

Foglio n° 16 – *mapp.le* n° 263 – Cons. 6.945 mq.

A Favore: [REDACTED] con sede in Milano.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: [REDACTED]

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Nota di Iscrizione n° 43386 Reg. gen., n° 11236 Reg. part. del 21.08.2006.

Pubblico ufficiale; notaio: [REDACTED] n° 116000/32014 di rep. del

16.08.2009.

(ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Capitale: 1.000.000,00 €;

Tasso interesse annuo: 5,20%;

Spese: 1.000.000,00 €

Totale: 2.000.000,00 €.

Immobili: 8.

Catasto Terreni: Comune di San Zenone degli Ezzelini

Foglio n° 16 – *mapp.le* n° 927 - Cons. 4.055 mq;

Foglio n° 16 – *mapp.le* n° 263 – Cons. 6.945 mq.

A Favore: [REDACTED] con sede in Padova.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro: ██████████

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

5.4 UBICAZIONE E DESTINAZIONE URBANISTICA

Il lotto di terreno considerato è classificato nel vigente Piano degli Interventi del Comune di San Zenone degli Ezzelini in "Zona Industriale, Artigianale per Depositi e Magazzini consolidata di tipo DI" normate dall'art. n° 65 delle N.T.O del P.I.

Il lotto in questione è considerato terreno non idoneo all'edificazione (art. 36 delle N.T.O.) ed è inoltre interessato da fascia di rispetto di elettrodotto.

Inoltre il terreno è classificato in "Sottozona D1/14" nella quale non è consentita alcuna edificazione; sono ammesse unicamente utilizzazioni per deposito e stoccaggio temporaneo e stagionatura per essiccazione naturale dei legnami, ammettendo la realizzazione di strutture precarie sino ad un massimo del 30% del lotto con altezza massima delle stesse non superiori a ml. 4,00 (in allegato n° 11 copia C.D.U., stralcio della cartografia del P.I. e delle N.T.O.).

Nel P.A.T.I. adottato il lotto di terreno in questione rientra nell'ambito territoriale omogeneo ATO 9 di Ca' Rainati.

5.5 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il bene immobile, oggetto della presente stima, fa riferimento ad un lotto di terreno pianeggiante ed ineditato, della consistenza complessiva di 11.000 mq catastali (in allegato n° 12 vista aerea del compendio).

L'appezzamento di terreno di forma irregolare (allegato n° 5 - foto n° 28), è

posto a confine con una unità produttiva di altra proprietà ubicata in Comune di Ponte, dalla quale è in parte separato da una strada vicinale sterrata.

Allo stato attuale la strada sopra citata è l'unico accesso all'appezzamento in questione che originariamente si trovava a confine con un compendio produttivo appartenente alla medesima proprietà.

Parte dell'appezzamento, all'incirca corrispondente con il mappale 927, evidenzia la presenza di fondo in ghiaia costipata.

Il lotto è nella condizione di fondo incolto.

5.6 DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE

Gli immobili sopra descritti, per caratteristiche e tipologia costituiscono un insieme che lo scrivente, ritiene opportuno mantenere raggruppato in un unico corpo.

6. STIMA

Criteria di stima

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare nello stimare il valore dei fabbricati è stato applicato il Metodo del Mercato considerando l'età, la qualità, l'ubicazione, la possibilità edificatoria, il livello di utilizzazione e di manutenzione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale e la vita residua.

Il sottoscritto perito riesaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto poi conto che la situazione del mercato immobiliare ad uso industriale in questo ultimo periodo è difficoltosa, sia per la conosciuta crisi economica che per la presenza di una elevata disponibilità sul mercato di nuovi fabbricati, dopo un esame dei

prezzi storici di vendita del mercato immobiliare della zona, tenuto conto della significativa dimensione degli immobili, della difficoltà/impossibilità di operare convenienti frazionamenti, del fatto che gli immobili non sono dotati né predisposti di vie di corsa per carriponte e considerata particolarmente, per quanto riguarda il fabbricato ad uso uffici, la situazione in essere, dopo informazioni assunte per fabbricati con caratteristiche analoghe a quelli in oggetto, lo scrivente *stima* che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto, tenuto conto anche di quanto previsto dalla specifica scheda 46 del P.I. per il bene A) nonché della non facile accessibilità del bene B), corrisponda a quanto nel seguito indicato.

IMMOBILE PRODUTTIVO

- Terreno dotato di ulteriore capacità edificatoria corrispondente a 1.950 mq a 50,00 €/mq;

<i>Valore</i>	€	97.500,00
---------------	---	-----------

- Corpo fabbrica ad uso uffici con superficie sviluppata pari a circa 840 mq a 380,00 €/mq

<i>Valore</i>	€	319.200,00
---------------	---	------------

Minor valore per situazione catastale in essere, pari a 150,00 €/mq;

<i>Valore</i>		- 126.000,00
---------------	--	--------------

<i>Valore residuo</i>		193.200,00
-----------------------	--	------------

- Fabbricati ad uso produttivo con superficie sviluppata pari a circa 8,350 mq a 180,00 €/mq

<i>Valore</i>	€	<u>1.503.000,00</u>
---------------	---	---------------------

<i>VALORE PARZIALE</i>	€	1.793.700,00
------------------------	---	--------------

<i>DETRAZIONE PER ADEGUAMENTI</i>	€	- <u>59.000,00</u>
-----------------------------------	---	--------------------

VALORE IMMOBILE € 1.734.700,00

Che si arrotondano a 1.734.500,00 Euro.

TERRENO UBICATO A CA' RAINATI

- Lotto di terreno della consistenza di 11.000 mq a 12,00 €/mq;

Valore € 132.000,00

6.1 RIEPILOGO

IMMOBILE PRODUTTIVO 1.734.500,00 €

TERRENO A CA' RAINATI 132.000,00 €

VALORE COMPLESSIVO 1.866.500,00 €

VALORE DI STIMA:	€ 1.866.500,00
------------------	----------------

0768815

