

PROVINCIA DI TREVISO
COMUNE DI SUSEGANA

RELAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA

*Unità immobiliare a destinazione commerciale,
ubicata in via Mercatelli n.7 a Ponte della Priula (Tv)*

Richiedente: Curatore Dott. Giuseppe Morrone

Fallimento della ditta: "*I.S.A. Grigliati S.p.A. in liquidazione*"
di cui alla sentenza dichiarativa registrata presso il Tribunale di Treviso
in data 02.05.2013 al N.99/2013 - Sentenza N.104/2013

Il Perito

Arch. e Cons. dei BB.AA
Martina Romano


ORDINE
degli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
della provincia di
TREVISO
Martina
ROMANO
n° 2519
speciale A
Architetto
ARCHITETTO



STUDIO MR MARTINA ROMANO
architetto & conservatore dei BB.AA.

Via Don Giovanni Minzoni 1/b - 31057 Siles Tv
T/F 0422.1782897 - M (+39)338.9160568
Email diretta: romano.martina@gmail.com - Email Studio: info@studiomr.net
www.studiomr.net

INCARICO

La sottoscritta Arch. e Cons. dei BB.AA. Martina Romano, iscritta all'Ordine degli Architetti - Pianificatori - Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Treviso al n.2519, a seguito dell'incarico conferito dal Dott. Giuseppe Morrone quale Curatore nel fallimento della ditta in epigrafe, ha provveduto ad effettuare le preliminari operazioni peritali attraverso sopralluoghi, misurazioni a campione, rilievi ed accertamenti tecnici presso gli Uffici della Pubblica Amministrazione con il fine di espletare con equità ed imparzialità l'impegno assunto.

L'incarico affidato è finalizzato all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni appresi al fallimento, secondo le specifiche destinazioni d'uso, a mezzo del procedimento comparativo diretto e indiretto, tenendo conto anche dell'eventuale trasformazione di zona o di destinazione d'uso rispetto a quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G. vigente o dal P.A.T. adottato.

PREMESSA

L'unità immobiliare oggetto di procedura fallimentare, che di seguito verrà descritto nel dettaglio, si trova a Ponte della Priula, frazione del comune di Susegana, in Provincia di Treviso.

Il bene appreso al fallimento "I.S.A. Grigliati S.p.A." in liquidazione, è una unità a destinazione commerciale sita al piano terra con annesso magazzino al piano interrato con spazi comuni interni ed esterni di pertinenza dell'intero compendio immobiliare costituito da un edificio ubicato in via Mercatelli n.7, a Ponte della Priula (Tv).

Il bene oggetto di stima è localizzato in zona centrale facilmente accessibile, a pochi metri dalla rotonda principale di Ponte della Priula, che collega due arterie stradali di grande comunicazione: la Strada Statale n.13 Pontebbana che collega il capoluogo trevigiano a Conegliano e la Strada Provinciale n.34 della Sinistra Piave, che porta a Pieve di Soligo. **(AII.A)**

---***---

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

L'unità immobiliare a destinazione commerciale è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Susegana (TV) alla sez.D, foglio 2:

- mapp. 74, sub. 3, via Mercatelli n.7/G, piano T, Cat. C/1, Cl. 2, Cons. 107 mq, R.C. € 1.083,11;
- mapp. 74, sub. 35, via Mercatelli n.7/G, piano S1, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 93 mq, R.C. € 172,91;

Il bene sopradescritto risulta di proprietà per 1/1 della "I.S.A. Grigliati S.p.A." con sede a Sernaglia della Battaglia (Tv), frazione Falzè di Piave, Via Masarole n.11. **(AII.B-C-D-E)**



BENI IN COMUNE

Nell'ambito del mappale 74 sono stati individuati i seguenti beni in comune:

- sub. 1 - area scoperta;
- sub. 32 - corsia comune;
- sub. 33 – corridoio comune;
- sub. 34 - locali contatori Enel, Telecom, Acqua, e Metano;

Altre parti comuni del fabbricato sono identificabili tra quelle previste dall'art. 1117 del Codice Civile, nonché al vigente regolamento di Condominio. **(All.F-G)**

UBICAZIONE, CONFINI E DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità di cui sopra, si trova all'interno di una zona residenziale e fa parte di un complesso immobiliare denominato Condominio "La segretaria" composto da n.8 negozi al piano terra e n.8 appartamenti dislocati tra il piano primo e secondo con relative lavanderie, a servizio degli stessi, situate al piano interrato, dove trovano posto anche n.7 magazzini annessi ai negozi del piano terra e n.21 posti auto.

Il complesso è sorto in epoca piuttosto recente, agli inizi degli anni '90 a ridosso della strada provinciale che collega la frazione di Ponte della Priula a Pieve di Soligo, localizzandosi sul fronte strada con un volume che ingloba attività commerciali frammiste al residenziale.

Il negozio si trova posizionato nella porzione nord-ovest dell'intero complesso e precisamente al piano terra e si affaccia con una vetrina verso via Mercatelli, dove si trova anche l'ingresso principale, ed una vetrina verso via Tron (laterale di via Mercatelli).

Il compendio immobiliare, sorge su un'area complessiva di 2.766 mq, risultando completamente permeabile e aperto sui quattro lati.

L'area esterna comune alle altre unità del fabbricato, sviluppa diversi affacci, in particolare lungo il lato nord su via Mercatelli, prospiciente le vetrine del negozio oggetto di perizia, trovano spazio dei parcheggi riservati al condominio, sul lato ovest è presente la rampa per accedere alla corsia comune coperta del piano interrato che ospita i garage e le lavanderie, sul lato est si estende il lastrico solare condominiale destinato a giardino che si collega con la parte sud, dove si trova un'ulteriore corsia di accesso ad una zona con posti auto all'aperto, oltre ad una cabina elettrica che verrà specificata nel seguito della perizia.

Il lotto, dove insiste il fabbricato ospitante l'unità indagata, confina con i mapp. 127,126,123,124,376 e via Mercatelli, salvo altri o variati.

Il bene, classificato catastalmente come negozio, è dislocato al piano terra del fabbricato nel quale risulta presente un locale destinato a wc e, risulta collegato al piano interrato destinato a magazzino mediante una scala interna di esclusiva proprietà dell'unità. **(All.H)**



PROVENIENZA DEL BENE E SUA REALIZZAZIONE

Il bene immobile è pervenuto alla "I.S.A. Grigliati S.p.A." con atto del 18.05.2006 a firma del notaio Dott. Lorenzo Ferretto di Treviso al Rep. n.57498, Racc. n.13048, che lo comperava dalla società [REDACTED] la quale lo aveva prima concesso in locazione finanziaria (leasing) alla "I.S.A. Grigliati S.p.A.", tramite contratto di leasing - Rep. n.44456 stipulato in data 12 maggio 1998, registrato a Treviso il 25 maggio 1998 al n.1761 Pubb., poi scaduto. **(All.I)**

Il fabbricato nel quale è inserito il negozio con annesso magazzino, nella sua interezza, è stato oggetto di inizio lavori in data 02.05.1988 a seguito della Concessione Edilizia n.214/87 prot. n.7271 dell'8.10.1987, n.215/87 prot. n.7286 del 29.03.1988 e successive varianti.

I lavori venivano conclusi definitivamente in data 24.02.1990 ed il fabbricato reso agibile in data 31.03.1990 con certificato n.215/87 e variante n.399/89.

Il certificato di agibilità è stato rilasciato sulla base del certificato di conformità legge antisismica – Genio Civile di Treviso al n.12247 del 31.10.1989 a seguito di collaudo statico a firma dell'Ing. Giacinto Borsoi, e sul certificato di collaudo dell'impianto termico e dichiarazione congiunta sulle caratteristiche di isolamento in data 24.02.1990.

Ad oggi il fabbricato risulta sprovvisto del C.P.I. (Certificato di Prevenzione incendi), come risulta da risposta del Dipartimento dei VV.FF. all'attuale Amministratore del condominio "La Segretaria" in data 24.05.2005, in riferimento al prot.n.4059/1987, fintantoché non si provvederà a integrare la pratica come da richieste del Comando Provinciale dei VV.FF., riportate nel documento citato ed allegato. **(All.L-M-N)**

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI PENDENTI SUL BENE

Nei registri immobiliari della Conservatoria di Treviso, attualmente, risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale iscritta il 27.09.2012, reg.gen. n.30242- reg.part. n.4378, derivante dal decreto ingiuntivo del 09.10.2012, rep.n. 1266 del Tribunale di Treviso -Sezione distaccata di Conegliano- a favore di [REDACTED] relativamente ai beni censiti al Catasto Fabbricati di Susegana (Tv) alla Sez.D, Fg. 2, mapp. 74 sub.3-35;
- ipoteca giudiziale iscritta il 18.01.2013, reg.gen. n.3466 - reg.part. n.297, derivante dal decreto ingiuntivo del 25.01.2013, rep.n. 74/2013 del Tribunale di Treviso -Sezione distaccata di Montebelluna- a favore di Veneto Banca S.C.P.A. con sede a Montebelluna (Tv), relativamente ai beni censiti al Catasto Fabbricati di Susegana (Tv) alla Sez.D, Fg. 2, mapp. 74 sub.3-35;
- sentenza dichiarativa di fallimento del 02.05.2013, rep. n.104 del Tribunale di Treviso, trascritta in data 26.09.2013, reg.gen. n.28471- reg.part. n.19467, a favore della massa dei creditori del fallimento della



società "I.S.A. Grigliati S.p.A." in liquidazione, relativamente ai beni censiti al Catasto Fabbricati di Susegana (Tv) alla Sez.D, Fg. 2, mapp. 74 sub.3-35. **(All.O)**

SERVITU' GRAVANTI SUL LOTTO NEL QUALE E' INSERITO IL BENE

L'area sulla quale insiste il fabbricato dove trova alloggio l'immobile oggetto di perizia, è gravata da due tipi di servitù: una di passaggio sulla corsia comune posta a sud dell'edificio (sub. 52) per lo svuotamento e la pulizia delle vasche fognarie condominiali; ed una servitù di elettrodotto per le linee elettriche a media e bassa tensione in canalizzazioni interrato, che fanno capo ad una cabina elettrica (sub.43) che provvede alla trasformazione e distribuzione di energia elettrica.

Tale servitù è regolata a norma del Testo Unico di Leggi sulle Acque e sugli impianti elettrici approvato con R.D.L. 11.12.1933.

Alla servitù di elettrodotto è soggetta la fascia di terreno della larghezza complessiva di ml.2,50, posta a cavaliere sul lotto di proprietà del fabbricato, verso il lato sud.

A deroga del terzo comma del T.U. citato, tale servitù viene costituita con carattere di inamovibilità per tutta la durata dell'autorizzazione data all'Autorità competente all'Enel per la costruzione e l'esercizio degli elettrodotti.

E' da precisare, ad ogni buon conto, che la suddetta servitù non costituisce particolare pregiudizio ai fini della valutazione economica del bene.

CLASSIFICAZIONE DI P.R.G. DELL'AREA NELLA QUALE INSISTE IL BENE

Il fabbricato sul quale è inserita l'unità oggetto di stima ricade in Zona Residenziale Centrale -Z.T.O. B1- come da N.T.A. del P.R.G. vigente.

In queste zone, disciplinate dall'art.19 delle N.T.A., sono consentite destinazioni d'uso come negozi, studi professionali, attività commerciali e direzionali, magazzini e depositi commerciali, laboratori per l'artigianato di servizio o artistico, autorimesse pubbliche e private, alberghi, pensioni, ristoranti, bar, banche, cinema, teatri, scuole di ballo, sport, attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali come cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.; e sono ammessi interventi così come indicati nell'art.6 del R.E.C.: manutenzione straordinaria, manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione ed ampliamento, demolizione, ed è consentito un aumento massimo di mc.150 per edificio, da intendersi come netto, per dimostrate esigenze igienico funzionali.

Nel P.A.T. adottato, l'area su cui sorge il fabbricato contenente l'unità immobiliare interessata, è stata classificata all'interno di una zona ATO 2 (Ambito Territoriale Omogeneo di Ponte della Priula e Colfosco)



normata dall'art.24 e 15 delle N.T.A. del P.A.T. che descrivono il dimensionamento e le azioni strategiche per tali aree. **(All.P-Q)**

TIPOLOGIA EDILIZIA DEL BENE

Il bene oggetto di stima si inserisce su un fabbricato condominiale disposto secondo gli assi est-ovest, avente tipologia edilizia a blocco con configurazione planimetrica prevalentemente rettangolare verso ovest (dove è ubicato il bene) e semicircolare verso est, ed è composto da tre livelli fuori terra e da un piano interrato.

Il negozio in questione ha una superficie commerciale al piano terra di mq. 120.00, configurandosi completamente aperto con presenza di colonna centrale, nel quale sono assenti partizioni interne di possibile futura realizzazione, gli unici divisori sono rappresentati dalle pareti che individuano il bagno con anti, posto nella parte posteriore dell'unità verso i lati sud-ovest, affianco al quale si sviluppa la scala interna di proprietà che collega il negozio al magazzino sottostante del piano interrato, della superficie commerciale di mq. 98.00.

L'unità immobiliare presenta al piano terra, delle grandi vetrate larghe circa mt.3.90x 3.00 di altezza, che creano un'affaccio verso i lati nord-ovest dell'edificio, con vista prevalente verso i parcheggi frontali destinati alle attività commerciali e alle unità residenziali.

Il locale destinato a negozio, al piano terra, ha un'altezza interna utile di cm.300, mentre il piano interrato destinato a magazzino, ha un'altezza di cm.295. Esso risulta completamente aperto senza partizioni e presenta delle colonne strutturali a sostegno dei successivi piani fuori terra dell'edificio ed una porta con chiusura di sicurezza a mottura che lo collega ad un corridoio comune (sub.33) che a sua volta prospetta sulla corsia di manovra condominiale (sub.32). **(All.R)**

SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITA' EDILIZIA DEL BENE

L'unità immobiliare in questione, facente parte del complesso condominiale, risulta regolarmente denunciata e provvista del certificato di agibilità e dotata dei pareri dei vari Enti, con esclusione del Certificato di prevenzione incendi (come denunciato nel capitolo "Provenienza del bene e sua realizzazione") per il quale l'attuale Amministratore del Condominio "La Segretaria" sta provvedendo, ed è stata edificata in forza delle licenze edilizie di seguito elencate:

- Concessione edilizia n.214/87 prot. n.7271 dell'8.10.1987, per demolizione di fabbricato esistente;
- Concessione edilizia n.215/87 prot. n.7286 del 29.03.1988, per costruzione di fabbricato ad uso negozi ed appartamenti;
- Concessione edilizia n.399/89 prot. n.5572 del 21.10.1989 e Concessione edilizia n.399/89 prot. n.5572 del 09.01.1990, per variante in corso d'opera C.E. n.215/87;



- Concessione edilizia n.136/90 prot. n.2705 del 20.02.1992, per variante in corso d'opera C.E. n.399/89.
(All.S-T-U)

Il bene facente parte di un fabbricato condominiale, risulta regolarmente accatastato presso il Comune di Susegana come da avvenuta denuncia di cambiamento n.6448/90 del 02.02.1990 a firma del geom. Zuccon Giovanni. **(All.V)**

Dai sopralluoghi e dagli accertamenti effettuati in loco, non sono state riscontrate irregolarità di sorta, constatando la rispondenza tecnica del distributivo interno all'unità, anche se tuttavia è stata rilevata una lieve irregolarità relativamente a due finestre che, nella pianta del progetto concessionato non sono evidenziate ma compaiono nella rappresentazione del prospetto ovest e non trovano rispondenza con quanto realizzato.

Tale difformità, pur sia di lieve entità, può essere sanata con una pratica di S.C.I.A. in sanatoria da parte di un tecnico abilitato e previo il pagamento, al Comune di Susegana, di una sanzione amministrativa minima di € 516,00.

Si evince che, tale difformità essendo presente nel muro portante perimetrale di proprietà comune a tutti i condomini, (vedasi art.4 lett.a) del regolamento di condominio - all. F alla perizia) venga sanata dall'intero compendio immobiliare, pertanto i costi dovranno essere ripartiti secondo i millesimi di proprietà, tra tutti i proprietari, in relazione ai quali è tenuto a risponderne direttamente il condominio "La Segretaria" a mezzo dell'Amministratore nominato.

L'unità immobiliare considerata è priva dell'attestato di certificazione energetica che dovrà essere prodotto ai fini dell'alienazione del bene.

CARATTERISTICHE TECNICO COSTRUTTIVE DEL FABBRICATO

Il fabbricato, dove si trova l'unità commerciale, nel suo complesso risulta formato da:

- fondazioni in calcestruzzo armato del tipo a plinto e travi di collegamento in c.a.;
- strutture in elevazione composte da pilastri e travi in c.a., struttura portante perimetrale in pannelli prefabbricati in calcestruzzo precompresso e tamponamenti interni in muratura;
- strutture a sbalzo e solai in latero cemento armato;
- copertura a struttura portata;
- pavimento in grès ceramico nella zona negozio e bagno al piano terra, eccetto nel magazzino dove il pavimento è composto da pavimento in calcestruzzo industriale giuntato, la scala di collegamento presenta alzate in marmo tipo trani e pedate rivestite in linoleum;
- Infissi esterni in alluminio taglio freddo, verniciato nero, sui fronti nord-ovest e, a nastro della stessa tipologia sul prospetto sud (retro) con presenza di griglie in ferro zincato anti-intrusione;
- tinteggiatura a tempera lavabile in tutti i locali e rivestimento in grès ceramico nel bagno e nell'anti;



- grondaie e pluviali in rame verniciato;
- impianto elettrico da mettere a norma, composto da quadro elettrico generale completo di messa a terra, impianto telefonico, combinatore telefonico datato, impianto di allarme e serratura elettrica con pulsante per la porta d'ingresso del negozio;
- impianto di riscaldamento previa climatizzazione del locale mediante ventilconvettore con possibilità di allacciamento all'approvvigionamento gas-metano;
- impianto idrico alimentato da acquedotto comunale ad utilizzo dei servizi igienici;
- rete dei sottoservizi dell'area scoperta (Enel, Telecom, Gas, Acquedotto, acque meteoriche, fognature) completa di condotte, pozzetti con caditoie e chiusini in ghisa, per le acque meteoriche svuotamento in vasca perdente, mentre per le acque nere in vasca stagna dopo depurazione.

GRADO DI CONSERVAZIONE DEL FABBRICATO

L'edificio, anche se costruito più di vent'anni fa, si presenta nel suo complesso in uno stato di conservazione soddisfacente all'esterno.

Internamente l'immobile si presenta ben conservato nonostante la semplicità dei materiali usati nelle finiture.

Anche l'area esterna comune, asfaltata e destinata a parcheggio assieme agli spazi di manovra, risulta ben tenuta per effetto delle manutenzioni eseguite.

DISPONIBILITA' DEL BENE

L'unità immobiliare nella sua interezza (sub.3 e 35) risulta attualmente libero da cose e/o persone.

Il bene presenta alcuni accessori di facile rimozione, come visibile anche dalle foto allegate: corsia di corpi illuminanti a neon e combinatore telefonico posizionato sull'anti-bagno.

PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE A DESTINAZIONE COMMERCIALE

Per quanto attiene il valore del bene immobile sopra descritto, è stato assunto il parametro tecnico del metro quadro che pure viene usato in urbanistica ed edilizia nella piazza trevigiana per le libere contrattazioni di compravendita.

Tale valore unitario è stato calcolato, dopo aver analizzato i vari fattori/elementi fisici intrinseci ed estrinseci come sopra descritti e che caratterizzano tale bene, applicando il metodo di confronto con alcuni valori (a metro quadrato), reperiti a seguito di una indagine effettuata anche presso operatori immobiliari locali, di beni simili.

Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare che risulta particolarmente critica e la collocazione del bene agli effettivi valori di stima di difficile realizzo, e tenendo presente che trattasi di un fabbricato usato ma che per il momento non ha necessità di importanti interventi manutentivi, si è potuto



determinare il più probabile valore di mercato del bene stimato ad €/mq 900,00 per il piano terra ad uso negozio, mentre per il magazzino, situato al piano interrato, il costo al mq è stato applicato su una superficie ridotta del 30%, penalizzando la mancanza di accesso diretto dall'esterno del fabbricato.

Tale valore unitario tiene conto delle servitù di varia natura afferenti le parti comuni:

Tabella riassuntiva delle superfici (commerciali)		
Proprietà esclusiva della "I.S.A. Grigliati"	1) SUB. 3 - negozio	Mq. 120,00
	2) SUB. 35 - magazzino	Mq. 98,00 al 30% = Mq 29,40

Il più probabile valore di mercato del bene periziato così come si trova alla data odierna, è pertanto il seguente:

1) **UNITA' SUB. 3 - Piano terra NEGOZIO**
 Mq. 120,00 x €/mq 900,00 = € 108.000,00 (centottomila/00)

2) **UNITA' SUB. 35 - Piano interrato MAGAZZINO**
 Mq. 98,00 al 30% Mq. 29,40 x €/mq 900,00 = € 26.460,00 (ventiseimilaquattrocentosessanta/00)

TOTALE 1)+2) = € 134.460,00 arrotondati a 134.000,00 (centotrentaquattromila/00)

---***---

Silea, 05.11.2013

Il Perito

Martina Romano
 ORDINE degli ARCHITETTI PAVESCIANI E CONSERVATORI della provincia di TREVISO
 MARTINA ROMANO n° 2519
 ARCHITETTO



ARCHITETTO & CONSERVATORE dei BB.AA. *Martina Romano*
 DOM. FISC. V.le della Libertà, 36_31057 Silea (Tv) - STUDIO PROF. Via Don Minzoni, 1/b_31057 Silea (Tv)
 Tel e fax 0422.1782897 - Cell. (+39) 338 9160568
 E-mail diretta: romano.martina@gmail.com - E-mail Studio: info@studiomr.net

MODULARIO
F. fig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 662)

MOD. EN (CEL)

LIRE
250

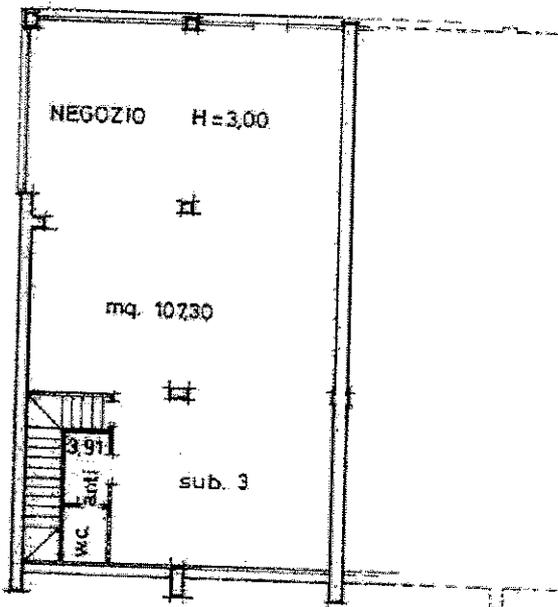
Planimetria di u.i.u. in Comune di **SUSEGANA** via **Mercatelli**

civ. **7-9**

VIAMERCATELLI n. 74 piano: 1

10 metri

PIANO TERRA



ORIENTAMENTO



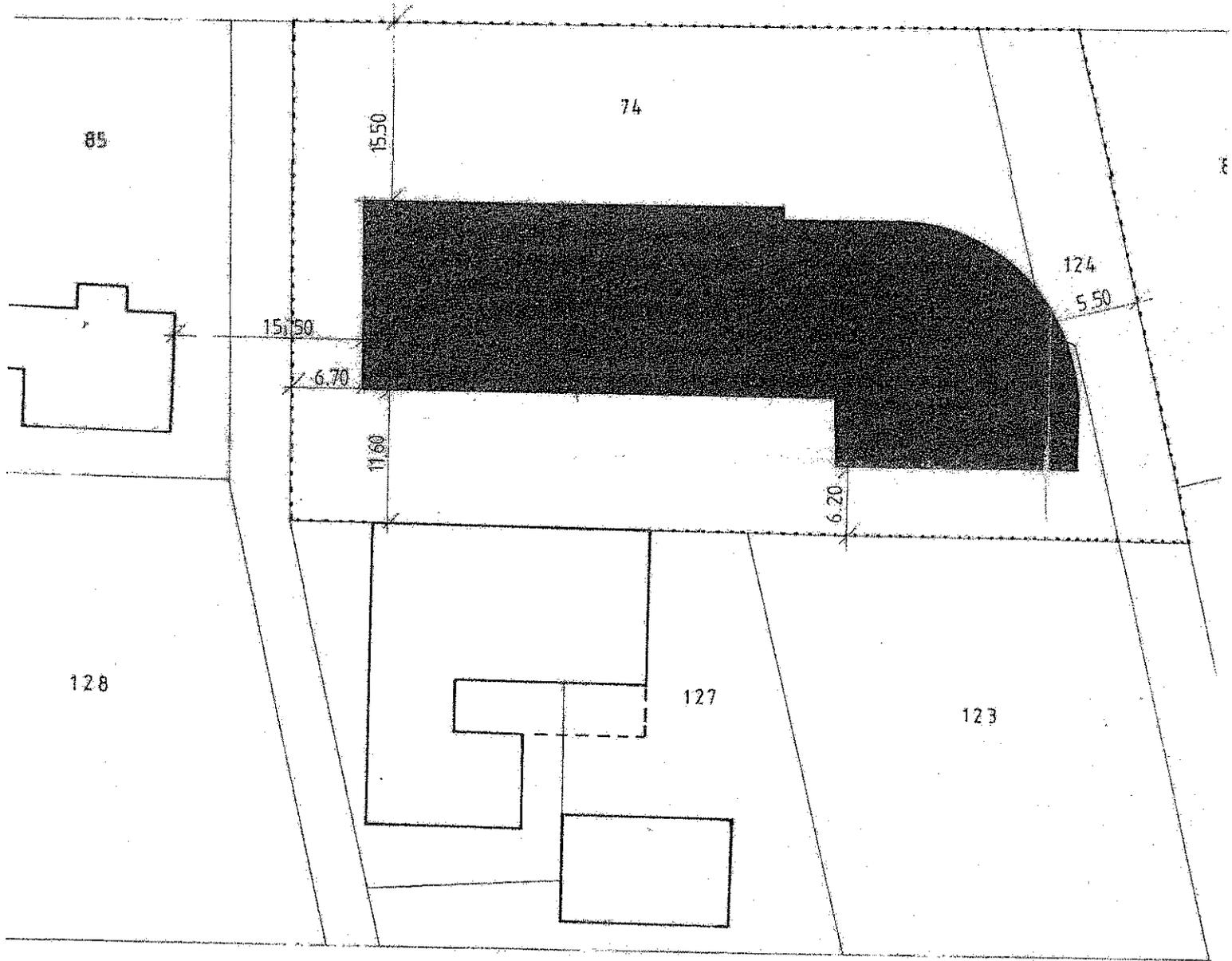
SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
in planimetria irraziale
Data presentazione: 22/05/1990 - Data: 17/09/2013
Data di acquisizione: A4(210x297)

Compilata da: **Geometra ZUCCON GIOVANNI**
(Titolo, cognome e nome)
Data di acquisizione: A4(210x297) della provincia di **TREVISO**
Data di stampa: 30/03/1990

RISERVATO ALL'UFFICIO

PLANIMETRIA SCALA 1:500



COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

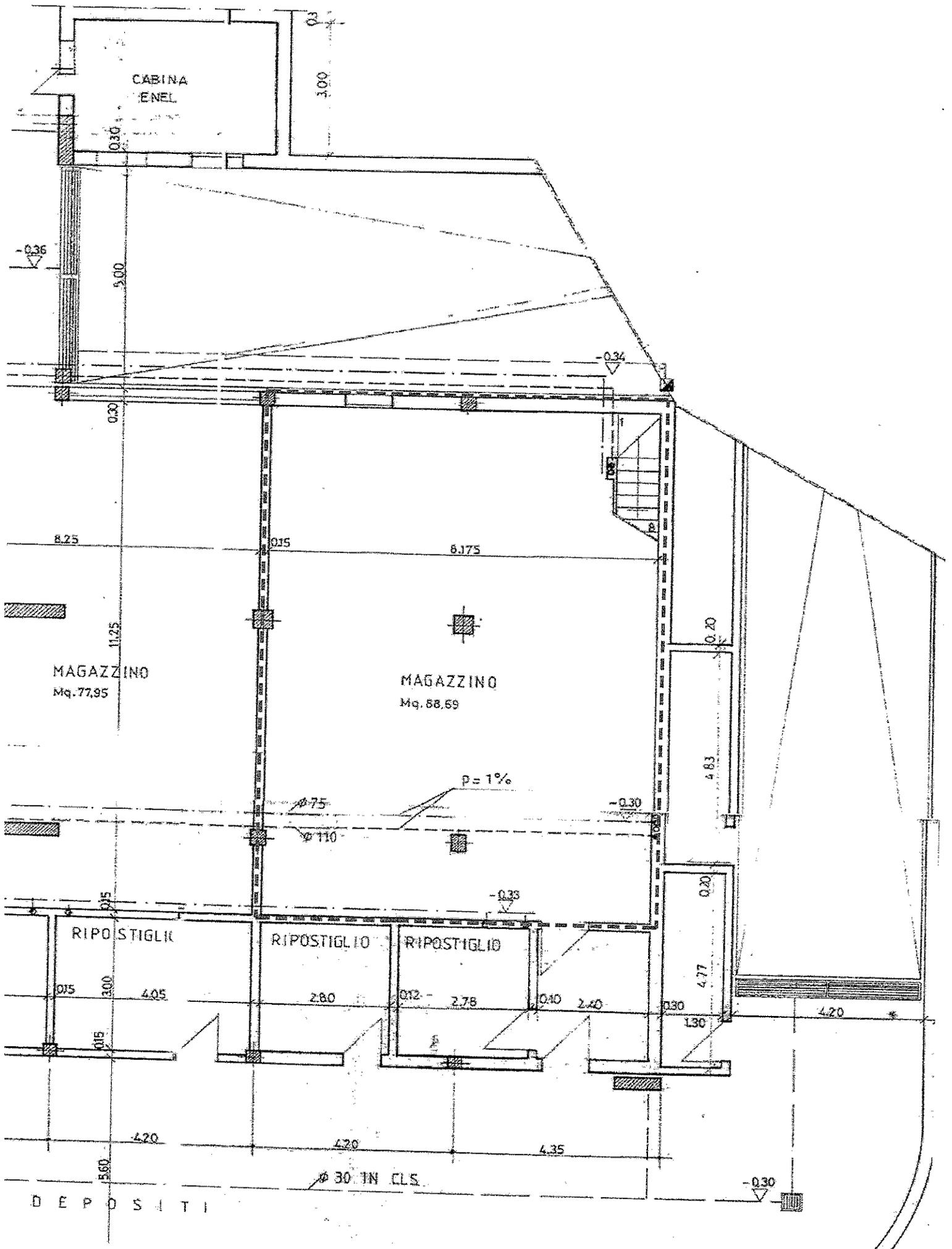
FAVOREVOLE

ISTO: al n. 91

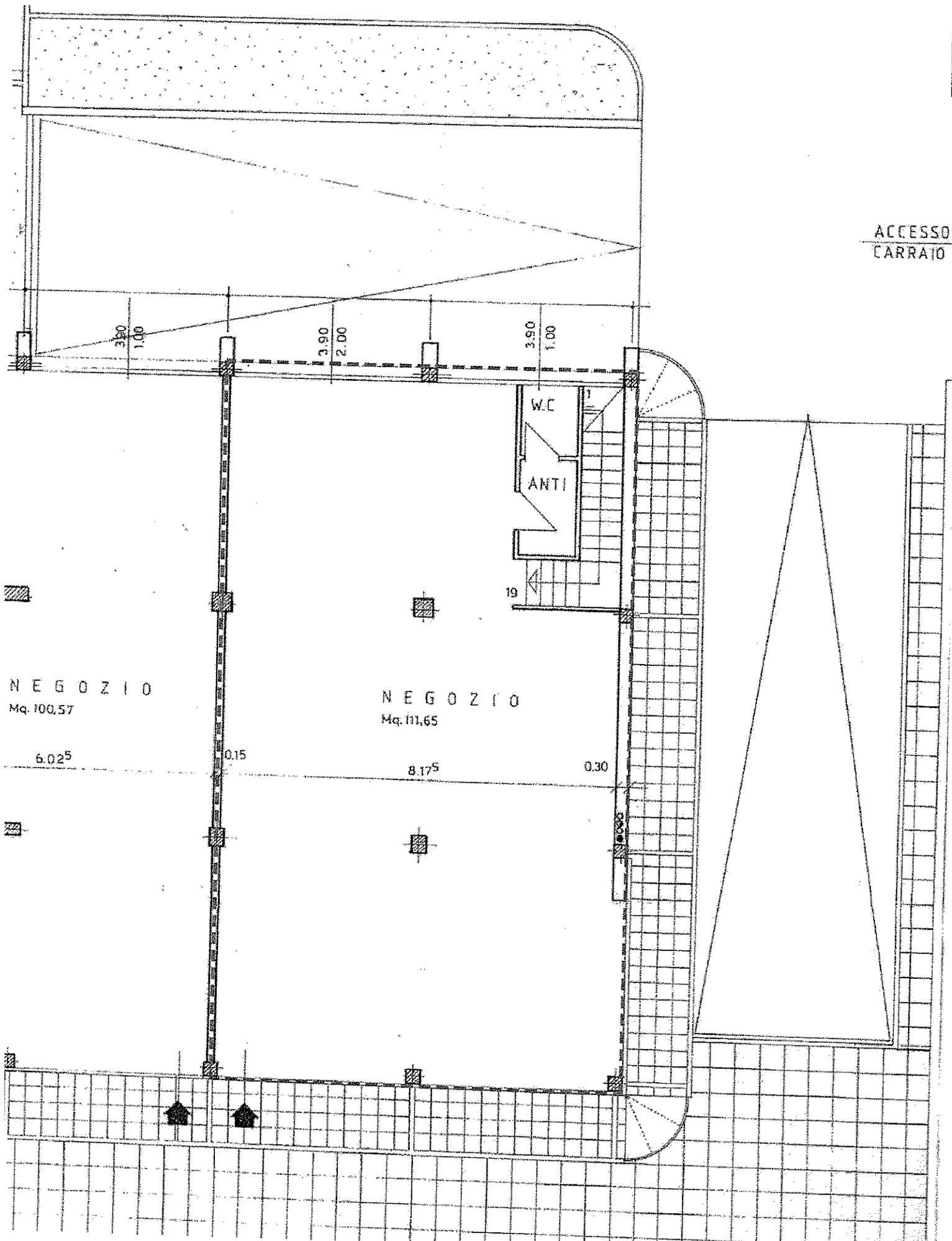


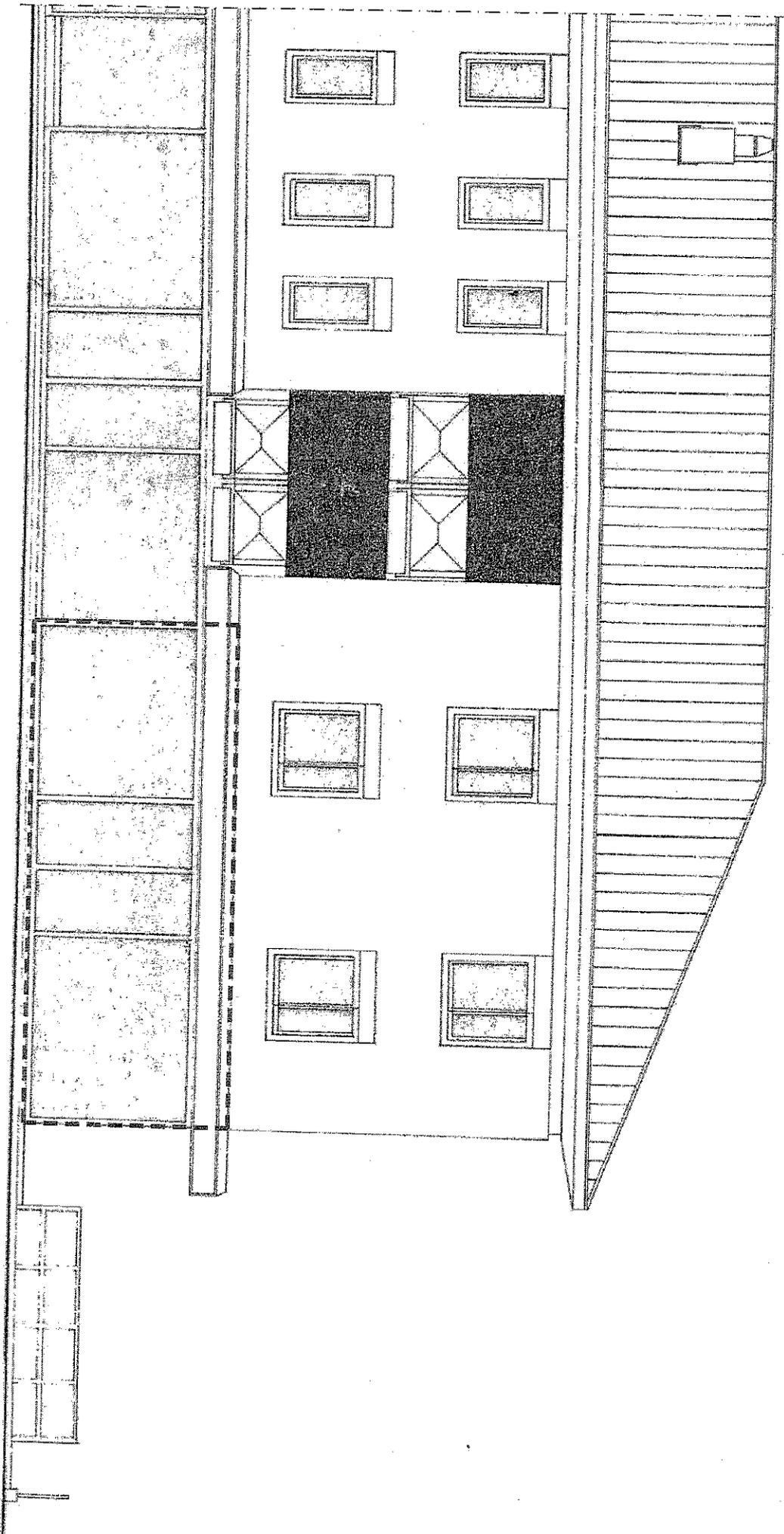
19 OTT. 1999
IL PRESIDENTE
[Handwritten Signature]

PIANTA PIANO INTERRATO SCALA 1:100

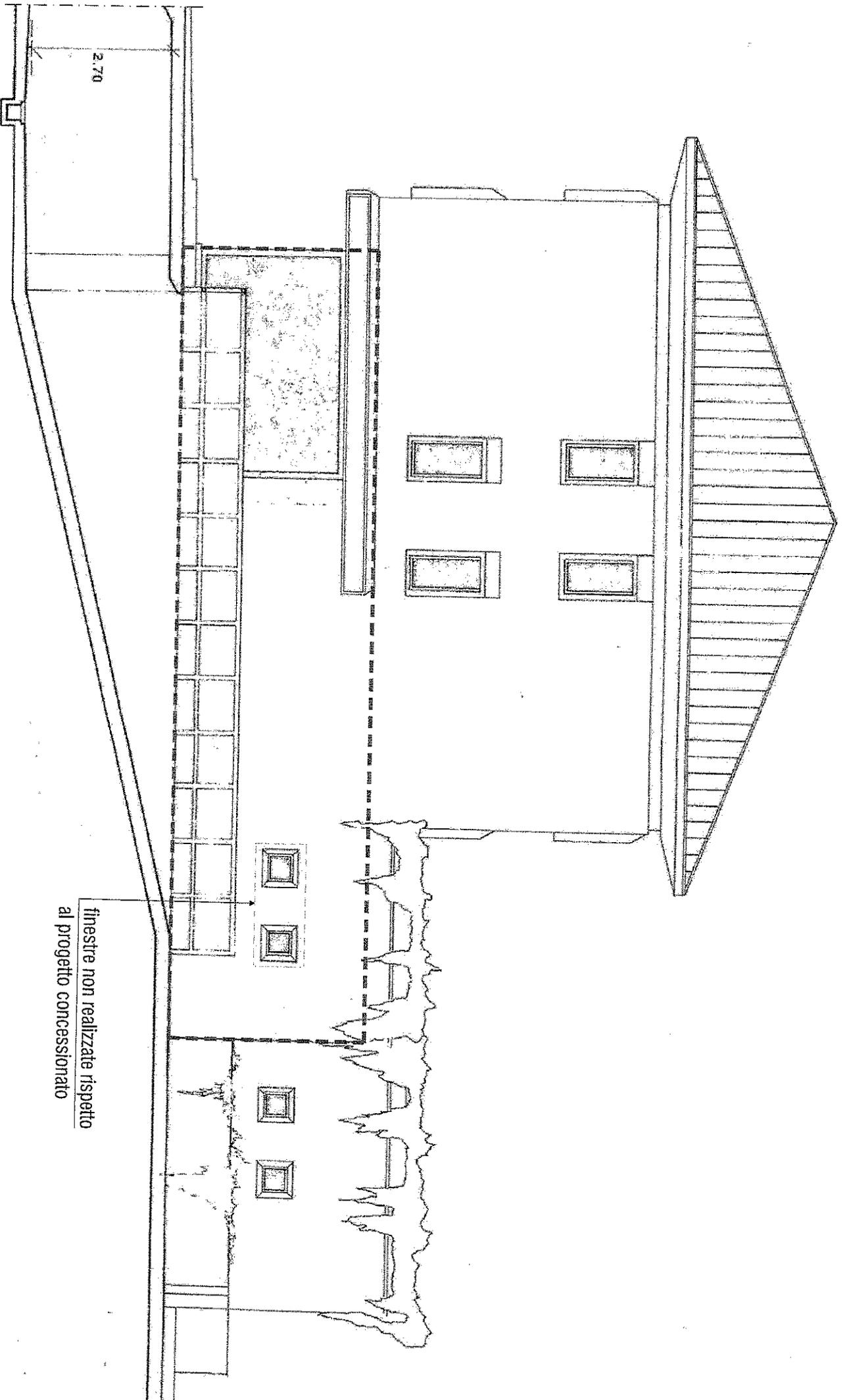


PIANTA PIANO TERRA SCALA 1:100





PROSPETTO NORD scala 1:100



PROSPETTO OVEST scala 1:100

PROSPETTO SUD scala 1:100

