

TRIBUNALE DI TREVISO

Fallimento [REDACTED]

R.G. N. 103/05

RELAZIONE DI STIMA

dei beni immobili di proprietà della ditta fallita

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice Delegato dott. Umberto Donà del Tribunale di Treviso di valutare i beni immobili della ditta Fallita "[REDACTED]", il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni, nato Treviso il 31/03/1965 con studio in Treviso - Via dello Squero n. 3, ha eseguito verifiche ed accertamenti degli immobili siti in Conegliano Veneto svolgendo necessari sopralluoghi in sito.

Successivamente ha effettuato visure presso l'Ufficio del Territorio di Treviso - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, richiedendo le planimetrie catastali dei beni e gli estratti di mappa della zona.

Quindi ha effettuato visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso nonché accertamenti dei progetti e delle concessioni edilizie presso il Municipio di Conegliano.

Quindi ha assunto le necessarie informazioni presso l'Ufficio Ambiente di Conegliano Veneto in merito alle disposizioni impartite dall'ufficio.

Ha quindi contattato ditta specializzata per lo smaltimento dei rifiuti speciali, collegata a perito chimico, in modo tale da effettuare le dovute analisi sui materiali e rifiuti speciali in essere all'interno della proprietà fallita.

Ha quindi coordinato ed assistito la ditta Boscarato di S.Lucia di Piave alle operazioni di svuotamento delle vasche contenenti i rifiuti pericolosi rinvenuti.

Ha poi successivamente coordinato il dott. Daniele Arc - geologo, nelle operazioni di analisi dei terreni/falda acquifera posti nelle vicinanze delle vasche rinvenute deteriorate.

Ha quindi predisposto le relative domande per la certificazione storico-ventennale con richieste all'Ufficio del Catasto e Conservatoria di Treviso (ora Agenzia del Territorio).

Ha quindi richiesto ed ottenuto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Conegliano certificato di destinazione urbanistica della zona.

Sulla base degli accertamenti svolti, il sottoscritto espone le proprie risultanze.

QUESITO

- identifichi i beni compendio del fallimento, indicandone i dati catastali ed i confini, ne verifichi la proprietà in capo al fallimento e l'esatta provenienza, accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi;
- fornisca le indicazioni richieste al punto 4 dell'istanza del curatore (indicazione di particolari discipline o vincoli di utilizzo e di destinazione e di esistenza di pregiudizi o di oneri per il potenziale compratore derivanti dalla situazione di fatto dell'immobile, quali ad esempio quelli derivanti dalla necessità di smaltimento di rifiuti);
- Per i fabbricati, accerti la rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale

- oblazione e precisando se esistano procedure amministrative sanzionatorie;
- Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario, all'accatastamento;
 - Qualora rilevi cambi d'uso, accerti se sia già stata presentata domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento;
 - Qualora esistano beni indivisi, dica se essi siano agevolmente divisibili, determinando il valore della quota compendio fallimento;
 - Accerti se i beni siano affittati o locati, quale sia il canone e quale la scadenza dei relativi contratti; accerti comunque se essi sono ad altro titolo occupati, indicando ogni utile informazione in merito;
 - Determini il valore commerciale dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti e di quanto in istanza indicato dal curatore;
 - Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni;
 - Alleghi all'elaborato almeno tre fotografie del bene ed una pianta in scala 1:200;

Con la richiesta dei certificati ipocatastali (certificati catastali ipotecari) necessari per la successiva vendita all'asta.

BENI IMMOBILI

1) DESCRIZIONE CENSUARIA DEI BENI

UFFICIO DEL TERRITORIO

Catasto Terreni

Comune di CONEGLIANO VENETO

Foglio 23

Mappale 700 di Ea: 1.22.88 ente urbano

mappale 635 di Ea: 0.02.20 ente urbano

mappale 212 di Ea: 0.03.23 ente urbano

mappale 203 prato Ea: 0.01.23 RD€ 0,41 RA€ 0,35

Catasto Fabbricati

COMUNE DI CONEGLIANO VENETO

Sez. C -- foglio 10

Mappale 212/sub.9 categ. D/1 Via Manin 206 P.T-1-2 RC€ 38.228,14

635/sub.1

635/sub.2

700/sub.5

700/sub.6

mappali tutti graffiati

Ditta intestata:



2) PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti alla ditta sopracitata per:

- atto di conferimento beni del 18/12/1975 repertorio 52086 notaio sartorio di Conegliano Veneto, trascritto in data 16.01.1976 ai n.1188/1052;
- per atto del 07/12/2000 rep. n. 84 trascritto in data 19/09/2001 ai n.38087/27539, bene di cui al mappale 203 acquisito dal Demanio
- atto compravendita del 11/12/1987, repertorio 114165 notaio Valvo di Conegliano V.to.

3) CONFINI

La proprietà, costituita dall'insieme dei mappali 700, 212, 203 confina:

a nord: con mappali 7-30-31;

a est: con mappali 519-880-399-422-975-213 e via Manin;

a sud: con mappali 620 -638

a ovest: con canale demaniale.

La proprietà, costituita dal mappale 635 confina:

con mappale 114-181, Via Manin, mappale 620.

La proprietà è indicata con colore giallo nella allegata planimetria.

4) DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI IMMOBILI e DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

Trattasi di complesso industriale composto da vari capannoni e da palazzina ad uso uffici/vetrine esposizione, esteso su un'area della superficie complessiva, catastale, di mq. 12.954.

Il compendio immobiliare è situato nella città di Conegliano Veneto, con accesso dalla Via Manin al civico n.206.

La posizione del compendio è ottima essendo posto a poca distanza dal centro della città.

La zona dove è in essere lo stabilimento ha comodi collegamenti sia alle arterie stradali comunali e provinciali, sia al casello Autostradale di Conegliano Veneto.

La zona circostante il compendio immobiliare è perlopiù già edificata con fabbricati di vario tipologia e destinazione (residenziale e commerciale).

Il terreno ove è in essere lo stabilimento è pianeggiante.

Il fabbricato industriale è stato edificato in varie epoche, a far data dal 1956 sino all'ultimo ampliamento eseguito negli anni 1999/2000.

La superficie coperta degli immobili (capannoni) è pari a mq. 9.960 circa.

Le altezze dell'opificio variano da ml.3,00 a ml.3,40, a ml.4,40, a ml.6,00.

Il volume complessivo dell'immobile - opificio - corrisponde a circa mc. 50.000.

Nella zona ingresso è presente una tettoia per il parcheggio autoveicoli, della superficie coperta di mq.150 circa.

La palazzina ad uso esposizione ed uffici ha superfici coperte complessive, nei vari piani, di mq.580 circa. (piano terra, piano primo e secondo).

I capannoni hanno struttura mista in cemento armato ed acciaio, con pavimentazione in cemento e portoni in metallo.

La palazzina ad uso esposizione ed uffici, di recente costruzione, ha struttura in laterocemento con discrete finiture interne ed impianti (elettrico, idraulico, riscaldamento).

Va evidenziato che parte della copertura dei capannoni (porzione più vecchia) è realizzata in eternit.

Servitù:

Sono state accertate le seguenti servitù:

xx) Servitù a favore

La ditta [redacted] con atto rep. 52086 del 18/12/1975, trascritto in data 16/01/1976 ai n.1188/1052 (atto di conferimento beni alla società e contro [redacted] ha costituito a suo favore la servitù di passaggio per accedere allo stabilimento, così menzionata in atto:

"... inoltre .. dalla Via Manin, su fondo di proprietà [redacted] [redacted] compreso tra proprietà Ancillotto a sud e proprietà Enel e Corrocher a Nord quest'ultimo transito si eserciterà sia per accedere allo

stabilimento attraverso l'attuale ingresso, sia per accedere alle tettoie poste a sud dello stabilimento ed infine anche per accedere all'impianto di depurazione.

xx) Servitù contro:

Gli immobili sono gravati da servitù di transito a piedi e con qualunque mezzo lungo l'argine..... a favore della residua proprietà [redacted] posta a Nord degli immobili stessi.

Se ne deduce quindi che la proprietà del fallimento [redacted] accede da Via Manin utilizzando l'area prospiciente l'ingresso ed altresì l'area che conduce all'impianto di depurazione, posto ad est della proprietà (verso il canale demaniale).

Per contro l'area scoperta di cui al mappale 700 e mappale 203 - lato canale, è asservita a passaggio per l'accesso ai fondi a nord (mappale 7-30-31) attualmente di proprietà personale dei signori [redacted]

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

Il compendio immobiliare è inserito nello strumento urbanistico vigente in Conegliano in " ZONE DI RIQUALIFICAZIONE DI TIPO D1.2*", come previsto dall'art. 37 AREE PRODUTTIVE delle N.T.A.

Le zone produttive D1.2* sono finalizzate al riconoscimento di singole attività localizzate in zona impropria diversa da quella agricola e sono soggette alle seguenti norme:

- a) le attività in essere sono ammesse con il mantenimento della volumetria esistente;
- b) sono ammessi con concessione edilizia i soli interventi di cui alle lettere a,b,c, dell' art. 31 L.457/78;

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica sono subordinati a **Strumento Urbanistico Attuativo** e dovranno prevedere:

- c) una sostanziale riconversione delle attività di produzione esistenti verso destinazioni compatibili con la residenza;
- d) la ricostruzione degli edifici dovrà prevedere il rispetto delle tipologie previste per le zone residenziali;
- e) l'organizzazione dell'impianto urbano dovrà tendere al miglioramento del sistema delle relazioni con la massima attenzione anche alla dotazione di servizi per la residenza.

Porzione dell'area è inoltre classificata in ZONA DI MANTENIMENTO DI TIPO C1.1.

Considerazioni:

Poiché l'attività all'epoca esercitata dalla ditta [REDACTED] non è più oggi attiva, si può considerare che l'area in questione debba subire un intervento di recupero e riqualificazione mediante insediamenti di attività compatibili con la zona, quindi destinazione residenziale, destinazione con piccole attività commerciali ecc.

Andrà pertanto considerato tutto quanto prescritto e previsto dallo strumento urbanistico vigente (vedasi certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune) con garanzia della percentuale di convenzionamento delle aree per servizi.

Occorrerà quindi presentare, per il futuro intervento edificatorio, un piano di recupero, piano soggetto alle autorizzazioni comunali e regionali.

5) ACCERTAMENTO DI EVENTUALI ABUSI EDILIZI AI SENSI DELLA LEGGE N. 47/85 E SUCCESSIVE

Il fabbricato oggetto di stima è stato eretto ed ampliato con le seguenti pratiche e concessioni edilizie:

- progetto di costruzione di capannone – pratica 214/96 dell'anno 1956;
- progetto ampliamento officina meccanica pratica 286/1959 presentata il 24 novembre 1959 con licenza edilizia 3 dicembre 1959;
- progetto sopraelevazione edificio – pratica 63/1962 presentata il 26/03/1962 con licenza edilizia rilasciata in data 02 aprile 1962;
- progetto ampliamento di officina – pratica 22/1964 presentata il 2 dicembre 1963 con licenza edilizia in data 4 febbraio 1964;
- progetto ampliamento di fabbricato industriale – pratica n.33/1965 presentata il 12 febbraio 1965 con licenza edilizia in data 10 marzo 1965;
- progetto costruzione cabina elettrica – pratica 187/1966 con licenza edilizia del 1° ottobre 1966;
- progetto ampliamento officina -- pratica 195/1967, presentata il 19 ottobre 1967 con licenza edilizia rilasciata in data 20.11.1967;
- progetto ampliamento officina – pratica 185/72 – presentata il 20.11.1972 con licenza edilizia del 29 dicembre 1972;
- progetto impianto di depurazione – pratica 41/1975 con licenza per l'esecuzione dei lavori rilasciata in data 29 aprile 1975;
- progetto ampliamento edificio – pratica 72/1976 presentata il 25 febbraio 1976;
- progetto ampliamento edificio – pratica 138/1976 ;
- progetto ampliamento uffici – pratica 96/1977 presentata il 16 giugno 1977, con concessione in data 25 ottobre 1977;
- progetto di ampliamento – pratica 10/1979 con concessione in data 6

- febbraio 1979;
- progetto di ampliamento – pratica dell'anno 1979 con concessione rilasciata in data 6 settembre 1979 prot.19551;
 - progetto di ampliamento – pratica 116/1979 con concessione edilizia 17/11/1982 per variante.
 - progetto ampliamento fabbricato – pratica 45/1982 con concessione in data – variante 4 marzo 1987
 - progetto di ampliamento di capannone con domanda presentata il 27.01.1987 – parere favorevole comunale del 11 febbraio 1987;
 - progetto di cambio destinazione d'uso – pratica 397/1991 con concessione in data 31 ottobre 1991;
 - progetto di ampliamento – pratica 404/1991 con concessione in data 12 novembre 1992;
 - progetto di ampliamento – pratica 152/94 con concessione edilizia del 19/12/1994;
 - concessione in sanatoria 6 dicembre 1994 – pratica 1549/94 per condono edilizio presentato in data 27.03.1986, prot. 8746;
 - progetto per demolizione edificio e ampliamento fabbricato – pratica 55/96 – parere favorevole 24 aprile 1996; agibilità n.87 del 2001
 - progetto per realizzazione opere interne – pratica 322/98, comunicazione 03 agosto 1998;
 - pratica di sanatoria edilizia n.1029 L.47/85;.
 - progetto recinzione - pratica 169/99.

Dalle verifiche svolte in loco e dagli accertamenti ed esami delle pratiche edilizie relative all'opificio, di particolare complessità, lo scrivente ha

rilevato la conformità delle opere eseguite alle concessioni edilizie e varianti rilasciate dal Comune.

Per quanto riguarda la palazzina "uffici" si è rilevato un utilizzo abusivo di un vano sottotetto, al piano secondo, di dimensioni di ml.5,50 x 3,28 ed altezze di ml.1,67 e 2,18.

Tali altezze quindi non consentono l'uso e la sua eventuale sua sanabilità.

Tale locale è indicato con colore rosso nella allegata planimetria redatta dallo scrivente - all. sub. A - e foto n. 33-34.

6) STATO DEGLI IMMOBILI

Il complesso immobiliare risulta libero. Una modesta porzione del compendio immobiliare risulta di fatto occupata dai signori [REDACTED]

Le porzioni oggi occupate dai [REDACTED] sono quelle evidenziate con colore verde nell'allegata planimetria redatta dallo scrivente - All. Sub. B.

In merito si preciserà, al successivo punto 10 della perizia laddove si evidenziano alcune problematiche inerenti a degli errori di rappresentazione catastale del compendio immobiliare, errori connessi alle occupazioni accertate in sito.

La porzione di immobile occupata dai signori [REDACTED] è comunque modesta a livello di consistenza.

7) PRECISAZIONI IN MERITO ALLE ANALISI CHIMICHE DEI PRODOTTI, ALLO SVUOTAMENTO DEI RIFIUTI NOCIVI, ALLE ANALISI CHIMICHE DEI TERRENI.

Nel corso delle operazioni peritali, munito delle apposite autorizzazioni dell'Ill.mo Signor Giudice e preve comunicazioni sia al Curatore della Procedura dott. Toso che al Comando dei Carabinieri di Conegliano, si è

provveduto ad effettuare una serie di analisi chimiche dei prodotti/rifiuti giacenti presso il compendio immobiliare della ditta fallita.

Vari e numerosi sono stati i sopralluoghi svolti, come numerosa e consistente è stata la corrispondenza inviata e ricevuta per poter svolgere in sicurezza il lavoro.

La documentazione che si allega con il sub. I meglio fa comprendere quanto avvenuto.

In particolare:

a) ANALISI DEI RIFIUTI E PRODOTTI:

Effettuate le ricognizioni della proprietà si era appurata l'esistenza di vasche esterne allo stabilimento con in essere ancora, al loro interno, vari liquidi, derivanti dalle pregresse lavorazioni e scarto di attività galvanica.

Quindi anche all'interno dello stabilimento vi erano giacenti vari prodotti quali polveri in sacchi, stracci sporchi, reagenti di laboratorio ecc..

Alla luce di ciò si è pertanto ritenuto doveroso eseguire precise e mirate indagini sui prodotti rinvenuti, al fine di verificarne la loro eventuale pericolosità, anche in risposta al punto 2 del quesito posto dal Giudice.

La ditta "Boscarato Massimo - Ecologia e Movimento Terra" ed il chimico dott. Mario Fermi hanno quindi effettuato tutti i prelievi del caso, redigendo, al termine del loro operato, relazione tecnica datata 26/04/2006 (All. Sub. L).

La relazione viene di seguito riepilogata nei punti riguardanti i rifiuti rinvenuti:

1. scarti di polveri di verniciatura epossidica per una quantità stimata di circa 28 mc. pari a circa 14 ton;

2. scarti di scorie termoindurenti da pulizia telai stivate in big-bag per una quantità stimata di circa 1,5 mc, pari a circa 1,5 ton;
3. fango palpabile da impianto di depurazione chimico fisica stivate in una vasca di cemento coperta con un telone in plastica, per una quantità stimata di circa 10 mc pari a circa 10 ton;
4. reagenti vari di laboratorio per una quantità di circa 200 Kg., sia solidi che liquidi, nelle loro confezioni originali;
5. olio idraulico per motori ed ingranaggi per una quantità di circa 1.000 Kg.;
6. stracci sporchi di olio stivati in una decina di fustoni metallici da 200 lt per una quantità complessiva di circa 500 kg;
7. acqua fangosa accumulata in una vasca di cemento coperta con un telone di plastica per una quantità stimata di circa 10 mc pari a circa 10 ton.;
8. fango pompabile da impianto chimico fisso stivato in decantatore, per una quantità stimata di circa 100-120 mc. pari a circa 100-120 ton.;
9. liquido verdastro con precipitato grigiastro ed oli mineralii stivato in una vasca di cemento, per una quantità stimata di circa 120-140 mc., pari a circa 120-140 ton.;
10. detergente fosfosgrassante Fosfaton F231 stivato in fustino originale per una quantità stimata di circa 50 Kg.;
11. brillantante Delta 970 + Levnil 02 additivi per nichel, stivati rispettivamente in un tank ed un fustino originali per circa 700-800 Kg.;

12. due cisterne interrato per nafta densa;
13. quattro serbatoi in ferro per gasolio;
14. ----
15. ----

(la relazione completa si allega con il sub. L. al presente elaborato peritale).

Esaminata quindi con attenzione la relazione del chimico, lo scrivente ha ritenuto doveroso effettuare lo svuotamento e quindi lo smaltimento di quei rifiuti pericolosi in essere all'esterno dello stabilimento, rifiuti che potevano creare problemi di inquinamento ambientale.

Infatti, i prodotti indicati dal Chimico ai punti 7 - 8 - 9 erano in essere su vasche esterne, colme sino all'orlo, con rischio di fuoriuscita per eventuali periodi di pioggia intensa e/o con rischio di inquinamento per mancanza di funzionamento dell'impianto di depurazione.

Ottenuta dal Curatore e dall'III. mo Signor Giudice la necessaria autorizzazione si è provveduto ad incaricare la ditta Boscarato Massimo di S.Lucia di Piave per le opere di svuotamento delle vasche e per lo smaltimento dei rifiuti alla specifica discarica, relativamente ai rifiuti descritti ai punti 7-8-9 della relazione del chimico dott. Fermi.

Le operazioni di svuotamento delle vasche sono state seguite e coordinate dallo scrivente.

b) RIFIUTI RIMASTI IN ESSERE

Effettuate le operazioni di svuotamento dei rifiuti pericolosi, come descritti ai punti 7-8-9 della relazione del chimico dott. Fermi, sono di conseguenza rimasti in essere in sito i seguenti rifiuti:

- scarti di polveri di verniciatura epossidica per una quantità stimata di

- circa 28 mc. pari a circa 14 ton;
- scarti di scorie termoindurenti da pulizia telai stivate in big-bag per una quantità stimata di circa 1,5 mc. pari a circa 1,5 ton;
- fango palpabile da impianto di depurazione chimico fisica stivate in una vasca di cemento coperta con un telone in plastica, per una quantità stimata di circa 10 mc pari a circa 10 ton;
- reagenti vari di laboratorio per una quantità di circa 200 Kg., sia solidi che liquidi, nelle loro confezioni originali;
- olio idraulico per motori ed ingranaggi per una quantità di circa 1.000 Kg.;
- stracci sporchi di olio stivati in una decina di fustoni metallici da 200 lt per una quantità complessiva di circa 500 kg;
- detergente fosfosgrassante Fosfaten F231 stivato in fustino originale per una quantità stimata di circa 50 Kg;
- brillantante Delta 970 + Levnil 02 additivi per nichel, stivati rispettivamente in un tank ed un fustino originali per circa 700-800 Kg;
- due cisterne interrate per nafta densa;
- quattro serbatoi in ferro per gasolio;

Tali prodotti e rifiuti sono rimasti in essere all'interno del capannoni ed all'esterno, sotto le tettoie.

Il chimico, dott. Fermi, per tali rifiuti rimasti, ha previsto nella propria relazione un costo di smaltimento di complessivi € 12.950,00 (presunti).

c) SVUOTAMENTO VASCHE - STATO E CONDIZIONE DEI MANUFATTI

Previa comunicazione ed assistenza della forza pubblica, causa vari tentativi

di ostacolo delle operazioni perpetrate dai sig.ri [redacted] la ditta Boscarato ha provveduto allo svuotamento delle vasche esterne.

La documentazione attestante lo svuotamento si allega con il sub M-N.

Esaminata dallo scrivente quindi la situazione delle vasche in cemento, alla luce delle operazioni di svuotamento appena effettuate, si è appurato che alcune di queste presentavano delle condizioni precarie, con fessurazioni in essere e cemento in più zone degradato.

Alla luce di ciò, per la zona circostante tali vasche svuotate e rinvenute fessurate, si è ritenuto di procedere (previa autorizzazione del Curatore dott. Toso e dell'Ill.mo Sig. Giudice Delegato), all'esecuzione di carotaggi con relative analisi chimiche dei terreni.

Ciò, si ribadisce, per accertare un eventuale inquinamento dei terreni.

Le indagini sono state compiute dalla ditta Selc-e dott. Are Studi Geologici.

d) ANALISI DEI TERRENI

L'esito delle analisi dei terreni è deducibile dalla relazione tecnica del geologo dott. Daniele Are, dove a pag. 16 - "riepilogo e conclusioni" vengono riportate le seguenti considerazioni (tratte in sintesi):

- " Dalle stratigrafie si può ricavare che l'area indagata è, dal punto di vista litologico, nel complesso omogenea. La parte superficiale è costituita da uno strato di riporto con una potenza di 0,50 m fino ad un massimo di 2,00 m. Il riporto è costituito da ghiaia eterometrica a volte sabbiosa e a volte limosa. Dopo il riporto si intercetta uno strato di limo argilloso sabbioso con ciottoli o veri e propri livelli di ghiaia medio fine, fino a profondità minima di - 1,80 m p.c. (in S5). e massima di - 3,30 m p.c. (in S2). Dopo questo primo strato di terreni naturali misti, si intercetta uno strato

più coesivo e compatto costituito da limo argilloso, in alcune verticali debolmente sabbioso e con resti di torba. Questo strato coesivo arriva ad una profondità minima di - 3,10 m p.c. (in S4) e massima di - 6,30 m p.c. (in S3 e S1), Scendendo ancora in profondità il terreno da medio fine diventa più grossolano e il limo argilloso presenta una componente ghiaiosa sub-arrotondata. Infine a partire da -5,40 m p.c. minimo (in S5) e da - 7,50 m. p.c. massimo (in S3 e S4) fino alla fine del sondaggio (-10 m p.c.) si intercetta uno strato di ghiaia eterometrica sub-arrotondata, con sabbia e limo.

Fino alla profondità di -10 m. non si è intercettato nessun acquifero, probabilmente molto più profondo.

In 19 campioni su 20 i parametri analizzati sono conformi ai limiti di accettabilità per le aree residenziali della tabella 1 allegato 5 al titolo del DLgs 152/06. Nel campione S2/A (prof. 0,00-0,5) invece i valori di Cromo totale, Nichel e Cianuri liberi risultano superiori ai rispettivi limiti di accettabilità previsti dal DLgs 152/06 per le aree residenziali, ma comunque inferiori ai rispettivi limiti di accettabilità previsti dalla stessa D.Lgs 152/06 per le aree industriali. Per concludere: i parametri analizzati rientrano nei limiti di accettabilità della L. 152/06 e dato che nessuno dei campioni profondi risulta contaminato la caratterizzazione chimica dei terreni termina a -4.00 m.

Correlando i risultati delle analisi chimiche, con la litologia ed i valori di permeabilità degli strati coesivi superficiali (da -2,30 m a - 6,30 m) si può affermare che questi strati limoso argillosi compatti costituiscono una barriera impermeabile che non permette la migrazione di eventuali

contaminanti verso gli strati più profondi costituiti da sabbie e ghiaie.

Il tutto è ben evidenziato nella relazione tecnica 01/12/2006 dott. Daniele Are che contempla per intero i risultati degli accertamenti e delle analisi effettuate.

La relazione si allega con All. Sub. O.

8) STIMA DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima adottato è stato quello di assegnare il valore in funzione dell'ubicazione dell'immobile, caratteristiche costruttive dell'edificio, consistenza, vetustà e stato manutentivo, considerato i valori di mercato di immobili consimili nella zona e quant'altro influente sul valore.

Va quindi ed inoltre considerato che il compendio immobiliare oggetto di vendita consiste in un insieme di edifici ad uso industriale posti su zona impropria, in ambito territoriale oggetto di intervento di riqualificazione urbanistica.

Area quindi che sarà oggetto di futuro intervento di riqualificazione con insediamenti perlopiù a destinazione residenziale.

L'intervento dovrebbe pertanto prevedere, per il futuro, la demolizione degli edifici-capannoni, salvo la possibilità di mantenere in essere l'attuale palazzina ad uso esposizione ed uffici, di recente costruzione e compatibile con le destinazioni d'uso ammesse nella zona ed in particolare con l'area in questione.

Tutto quanto previsto per l'intervento nella zona è comunque ben specificato nei precedenti punti, nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Conegliano, nonché nell'allegata documentazione tecnica reperita.

Sulla base delle considerazioni più sopra esposte, il sottoscritto valuta e stima l'immobile come segue:

▪ **Capannoni**

mq. 9.960 x € 350,00/mq € 3.486.000,00

▪ **Palazzina ad uso esposizione ed uffici**

mq. 580 x € 1.100,00 € 638.000,00

Sommano € 4.124.000,00

(diconsi Euro quattromilionicentoventiquattromila/00.)

Il valore esposto comprende l'area di sedime degli edifici e l'area scoperta di pertinenza.

9) PRECISAZIONI IN MERITO AD ALCUNE INCONGRUENZE

CATASTALI

Effettuate le verifiche ipocatastali si sono riscontrati alcuni errori, seppure di modesta entità rispetto all'intera sostanza immobiliare, nella **rappresentazione grafica catastale** dello stabilimento intestato alla ditta Fallita.

In particolare:

Da controlli effettuati si ritiene che la planimetria di variazione 13/07/2001 (e precedenti) del compendio immobiliare intestato alla società fallita, redatta dal professionista ing. Dalla Val Lauro, includano, erroneamente, un locale autorimessa al piano terra (allegata planimetria – Sub. P - colore giallo), mentre omettano altro locale garage (allegata planimetria – Sub. P - colore verde), con altresì, omissione del locale "cantinotta" al piano terra (colore azzurro allegata planimetria – Sub. P).

Locali quest'ultimi inseriti invece nelle planimetrie rappresentanti la

proprietà personale dei signori [REDACTED]

Ciò, si ribadisce, per controlli delle schede catastali all'origine, incrociate con le visure per atti di trasferimento.

Va infatti considerata, per quanto concerne la proprietà della società fallita, l'originaria scheda catastale indicante la provenienza dei beni (atto prov. 18/12-1975 con scheda n. 7365 del 15/12/1975) provenienza che è consistita nel conferimento alla Soc. [REDACTED] di una certa entità di fabbricati ed area. Le planimetrie catastali successive alla suddetta scheda n. 7365 del 1975 redatta per i vari ampliamenti di fabbricati realizzati, sono quindi errate laddove accorpano o scorporano alcuni locali, senza relativo atto di trasferimento o/o acquisto del bene.

Per redigere le correzioni catastali occorrerà procedere, oltre che alla risistemazione e rifacimento della planimetria attuale dell'opificio, anche alla rettifica delle varie schede planimetriche dell'opificio redatte tra il 1975 ed il 2001 (ultima scheda) nonché alla rettifica delle schede planimetriche intestate personalmente ai signori [REDACTED], con relativa sottoscrizione da parte di questi di quanto a loro personalmente appartenente (abitazioni personali).

In sostanza, ricostruendo l'iter delle planimetrie ed atti, sinteticamente si riporta quanto accertato:

a) OPIFICIO [REDACTED]

Scheda prot. N.7365/75 mapp. 212/sub.1 oggetto di alienazione da [REDACTED] prop. 1/2 e [REDACTED] prop. 1/2 alla società [REDACTED]

Nella planimetria d'impianto della fabbrica compare garage e cantinetta e i locali n.10 e n.11.

La scheda è oggetto di variazione nel 1986 prot. N.39213/86 mapp. 212/sub.1 dove

non sono più riportati garage, cantinetta, mentre compare un locale con il n.16 (autorimessa).

A questa variazione si susseguono nel 1988 e nel 2001 altre due variazioni, prot. N.20843/88 mapp. 212/sub.1, e prot. 237990/2001 (l'immobile prende l'identificativo mapp. 700/sub.4 mapp. 635 mapp. 212/sub.4).

In entrambe le variazioni non cambia la situazione rispetto alla variazione precedente (non ci sono garage e cantinetta mentre compare una autorimessa non oggetto di acquisto).

Le variazioni catastali successive al 1975 sono state tutte presentate dal tecnico ing. Dalla Val Lauro di Conegliano.

b) ABITAZIONE ditta [redacted] prop. ½ e [redacted] prop. ½

Scheda d'impianto dell'abitazione (del 1958), mapp. 212/sub.1 (piano terra) sub.3 (piano primo).

Al piano terra compare la cantinetta adiacente al garage e due vani adiacenti alla cantinetta.

Non compare il garage che all'epoca non esisteva, denunciato con scheda di impianto nell'opificio del 1975.

Queste schede vengono soppresse nel 1986 generando il mapp. 212/sub.6-7-8, e più precisamente:

- variazione scheda prot. 27389 mapp. 212/sub.6 area scoperta,
- scheda n.27390 mapp. 212/sub.7 – abitazione p.terra e primo;
- scheda n.27391 mapp. 212/sub.8- garage.

Dal 1958 al 1986 non ci sono state altre variazioni.

La scheda n.27390 mapp. 212/sub.7 inerente al piano terra riporta, erroneamente, la cantinetta mentre è stato omesso un vano adiacente al magazzino, che non è

stato oggetto di alienazione.

La scheda prot. 27391 mapp. 212/sub.8 riporta erroneamente il garage che è stato denunciato insieme all'opificio con la scheda prot. 7365/75, in ditta dal 1975 in pialla soc. [REDACTED]

Le variazioni catastali sono state presentate dall'ing. Dalla Val Lauro di Conegliano.

Andrà quindi operata la rettifica delle schede catastali.

Il costo per la sistemazione di tutte le schede catastali si può stimare e desumere in complessivi € 6.000,00.

11) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si sono accertate al ventennio le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

xx) atto giudiziario – sentenza dichiarativa di fallimento trascritta in data 26/07/2005 ai n. 33514 reg. Gen. e n.20827 di reg. part. a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

xx) ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo trascritta in data 07/10/1988 ai n.27144 reg. gener.e n.3227 di reg. particolare, a favore di MEDIO CREDITO DELLE VENEZIE con sede in Venezia – C.F. 00349370270

con altri beni colpiti.

xx) ipoteca volontaria – concessione a garanzia di finanziamento trascritta in data 17/10/1991 ai n.27334 reg. gen. e n.3882 di reg. particolare, a favore di ISTRITUTO DI CREDITO PER IL FINANZIAMENTO A

MEDIO TERMINE ALLE MEDIE E PICCOLE INFRESC DELLE
VENEZIE con sede in Venezia – C.F. 00349370270

con altri beni colpiti.

xx) ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo trascritta in data
20/11/1997 ai n.34105 reg. gen. e n.5136 di reg. particolare, a favore di
MEDIOVENEZIE BANCA SPA con sede in Venezia – C.F.
00390840239

con altri beni colpiti

xx) ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo trascritta in data
23/12/2003 ai n. 56923 reg. gen. e n.12692 di reg. particolare, a favore
di UNICREDIT BANCA D'IMPRESA SOCIETA' PER AZIONI con
sede in Verona – C.F. 03656170960

xx) ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo trascritta in data
14/01/2005 ai n. 1653 reg. gen. e n.315 di reg. particolare, a favore di
UNICREDIT BANCA D'IMPRESA SOCIETA' PER AZIONI con sede
in Verona – C.F. 03656170960.

Su richiesta del Curatore si è quindi ed inoltre provveduto a richiedere ed
ottenere dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Treviso la certificazione
storico-ventennale, utile alla vendita.

Treviso, li

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(geom. Giovanni Simeoni)



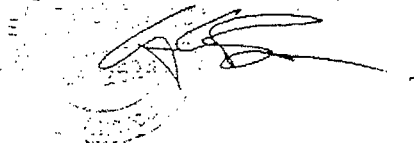
Allegati: Sub. A) Planimetria palazzina uffici con evidenziato l'abuso;

Sub. B) Planimetria compendio immobiliare con occupazione;

- Sub. C) Planimetrie immobili;
- Sub. D) Estratti di mappa;
- Sub. E) Visure catastali;
- Sub. F) Fotografie immobili;
- Sub. G) Normative PRG e norme tecniche e Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Sub. H) Certificazione storico ventennale;
- Sub. I) Corrispondenza;
- Sub. L) Relazione Tecnica della ditta Boscarato Massimo – Ecologia e Movimento Terra – analisi contenuto vasche;
- Sub. M) Documentazione attestante lo svuotamento delle vasche;
- Sub. N) Documentazione attestante lo svuotamento delle vasche (Foto);
- Sub. O) Relazione Tecnica della ditta Selc – e dott. Are – analisi dei terreni;
- Sub. P) Documentazione per errori catastali;
- Sub. Q) Progetti – Concessioni edilizie.

Treviso

IL CTU
(geom. Giovanni Simeoni)



Studio Tecnico
Geom. Giovanni Simeoni

TRIBUNALE DI TREVISO

Fallimento a carico della ditta [REDACTED]

R.F. N. 103/05

RELAZIONE DI STIMA

INTEGRAZIONE PER CHIARIMENTI



A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Signor Giudice Delegato dott. Valle Alberto del Tribunale di Treviso, su richiesta del curatore dott. Mario Toso, il sottoscritto geom. Giovanni Simeoni, nato Treviso il 31/03/1965 con studio in Treviso - Via dello Squero n. 3, ha effettuato ulteriori e necessarie verifiche ed accertamenti presso il Comune di Conegliano Veneto (Treviso).

Sulla base degli accertamenti svolti, il sottoscritto espone le proprie risultanze.

QUESITO

Il Curatore, visto l'esito negativo di plurimi esperimenti di vendita ad oggi esperiti, chiede che sia incaricato il perito geom. Simeoni di Treviso di rivalutare, alla luce dei predetti esperimenti, il valore attuale dei beni, segnalando altresì l'eventuale modifica intervenuta nella loro destinazione urbanistica o segnalando l'opportunità di eventuali interventi presso l'Amministrazione competente al fine di ottenere il mutamento della suddetta destinazione.

RISPOSTE AL QUESITO:

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

Lo scrivente richiama, per l'area in questione, quanto riportato nel

certificato di destinazione urbanistica all'epoca rilasciato dal Comune di Conegliano Veneto.

"Il compendio immobiliare è inserito nello strumento urbanistico vigente in Conegliano in " ZONE DI RIQUALIFICAZIONE DI TIPO D1.2, come previsto dall'art. 37 AREE PRODUTTIVE delle N.T.A.*

Le zone produttive D1.2 sono finalizzate al riconoscimento di singole attività localizzate in zona impropria diversa da quella agricola e sono soggette alle seguenti norme:*

- a) le attività in essere sono ammesse con il mantenimento della volumetria esistente;*
- b) sono ammessi con concessione edilizia i soli interventi di cui alle lettere a,b,c, dell' art. 31 L.457/78;*

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica sono subordinati a Strumento Urbanistico Attuativo e dovranno prevedere:

- c) una sostanziale riconversione delle attività di produzione esistenti verso destinazioni compatibili con la residenza;*
- d) la ricostruzione degli edifici dovrà prevedere il rispetto delle tipologie previste per le zone residenziali;*
- e) l'organizzazione dell'impianto urbano dovrà tendere al miglioramento del sistema delle relazioni con la massima attenzione anche alla dotazione di servizi per la residenza.*

Porzione dell'area è inoltre classificata in ZONA DI MANTENIMENTO DI TIPO C1.1.

Lo scrivente richiama quindi le proprie considerazioni esposte nel precedente elaborato peritale depositato in Tribunale, alla luce di quanto

consentito nella zona in questione così come indicato nel Certificato di destinazione Urbanistica.

Considerazioni già riportate nella perizia:

“ Poiché l'attività all'epoca esercitata dalla ditta [redacted] non è più oggi attiva, si può considerare che l'area in questione debba subire un intervento di recupero e riqualificazione mediante insediamenti di attività compatibili con la zona, quindi destinazione residenziale, destinazione con piccole attività commerciali ecc.

Andrà pertanto considerato tutto quanto prescritto e previsto dallo strumento urbanistico vigente (vedasi certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune) con garanzia della percentuale di convenzionamento delle aree per servizi.

Occorrerà quindi presentare, per il futuro intervento edificatorio, un piano di recupero, piano soggetto alle autorizzazioni comunali e regionali”.

Orbene:

Per quanto riferito dal curatore dott. M. Toso con riguardo ai vari tentativi di vendita dell'ex complesso industriale a ditta [redacted] ed altresì per quanto riferito allo scrivente da alcuni tecnici, liberi professionisti, intervenuti in periodi recenti su incarico di loro clienti interessati all'acquisto del complesso immobiliare, il Comune di Conegliano V.to, alle loro varie richieste (verbali) sostanzialmente riferiva che, per la zona in questione, non vi sarebbe stata la possibilità di intervenire con destinazioni (anche) residenziali in quanto, per la zona in questione, gli interventi “compatibili con la residenza” di fatto non volevano significare che in tale zona fosse consentita la destinazione (anche) residenziale.

Studio Tecnico
Geom. Giovanni Simeoni

Lo scrivente quindi, alla ricezione del presente incarico da parte dell'Ill.mo Giudice Delegato, ha prontamente contattato il Comune di Conegliano V.to per ottenere dall'Amministrazione Comunale i necessari chiarimenti e le delucidazioni in merito.

Si è quindi recato presso il Comune di Conegliano Veneto - settore Ufficio Tecnico, svolgendo colloquio con il tecnico comunale ed altresì con il dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune.

In occasione del colloquio, dai tecnici del Comune, si sentiva quindi verbalmente e da questi confermare che "l'interpretazione" da parte del Comune al riguardo di quanto previsto e riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica si riconduceva nel dichiarare inammissibili, all'interno dell'area in questione, gli interventi con destinazione residenziale.

In tale sede quindi il tecnico comunale rammostrava allo scrivente un parere **preventivo scritto** recentemente dato dal Comune di Conegliano ad un terzo (un professionista che richiedeva chiarimenti scritti), con specifica dichiarazione sull'esclusione, per l'area in questione, di interventi aventi carattere residenziale (destinazione mista ma non con possibilità di residenza).

Lo scrivente quindi, sentito ciò e compreso che quanto dichiarato verbalmente dal tecnico ed altresì quanto riportato nel parere scritto dato dal Comune ad un terzo differiva da quanto invece reso, in epoca precedente, allo scrivente (informazioni assunte in epoca passata per la redazione della perizia ora depositata in Tribunale) provvedeva a formulare precisa istanza scritta, trasmettendola a mezzo fax al Comune.

Studio Tecnico
Geom. Giovanni Simeoni

Poiché non si otteneva sollecita risposta da parte del Comune di Conegliano, lo scrivente provvedeva a formulare vari solleciti, sia a mezzo contatti telefonici con l'Ufficio del Comune, sia a mezzo lettere fax e sia, per ultimo, a mezzo lettera raccomandata RR.

Finalmente, in data 26 gennaio 2009, il Comune di Conegliano Veneto si esprimeva inviando allo scrivente lettera in risposta alle proprie richieste formulate.

La lettera porta la firma del dirigente dell'area servizi del territorio dott. Giovanni Tel,

Tale documento, oltre alle varie copie delle istanze dallo scrivente indirizzate al Comune, viene allegato alla presente relazione.

Orbene:

Il Comune di Conegliano V.to ora si esprime chiaramente a favore dell'intervento avente destinazione mista, con ammessa anche la destinazione residenziale.

Ciò modificando quanto precedentemente dichiarato (parere scritto rilasciato a terzi che ne avevano richiesto precise informazioni).

Per riassumere il Comune di Conegliano Veneto sostanzialmente dichiara infatti, con la lettera 26 gennaio 2009 – prot. 3465/Su di consentire, per la zona in questione, anche l'intervento che contempli la destinazione residenziale.

Se ne ricava pertanto che quanto riportato dallo scrivente nella propria relazione peritale già depositata in Tribunale trova una conferma sulla reale possibilità di intervento per la zona in questione e quindi quanto descritto nella propria precedente perizia di stima appare corretto.

Studio Tecnico
Geom. Giovanni Simeoni

(Quindi con possibilità di un intervento di recupero edilizio e riqualificazione dell'area mediante insediamenti di attività compatibili con la zona, quindi destinazione anche residenziale oltre che alle altre destinazioni quali piccole attività commerciali, ecc.).

VALORE DEGLI IMMOBILI

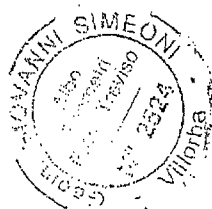
Alla luce dei chiarimenti scritti resi dal Comune di Conegliano Veneto con lettera 26-01-2009 sulla fattibilità di interventi che comprendano anche destinazioni residenziali, lo scrivente ritiene di confermare le valutazioni già precedentemente esposte, valutazioni tra l'altro che risultavano in linea ed in alcuni casi anche inferiori ai valori pubblicati dall'Agenzia del Territorio di Treviso per le zone in questione (valori OMI presi molte volte come riferimento dall'Agenzia Delle Entrate per gli avvisi di accertamento di valore).

Le tabelle Omi, che riportano valori anche superiori a quelli dallo scrivente indicati in perizia, si allegano al presente elaborato.

Probabilmente la mancanza ad oggi di offerte per l'acquisto del compendio immobiliare è stata determinata dalla situazione di incertezza (creata oltre che dal Certificato di Destinazione Urbanistica anche dal Comune di Conegliano stesso con il rilascio a terzi di pareri scritti che dichiaravano l'inammissibilità di interventi aventi destinazione residenziale, pareri scritti oggi smentito dallo stesso Comune) e probabilmente dall'attuale momento di incertezza degli investitori in considerazione della generale crisi finanziaria che sta investendo l'Italia.

Treviso, li **30 MAR. 2009**

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



Studio Tecnico
Geom. Giovanni Simeoni

(geom. Giovanni Simeoni)

