

PERIZIA DI STIMA

FALLIMENTO N. 285/2014

CENTRO RICICLO VEDELAGO SRL

Via Molino n. 17 – Vedelago (TV)

PERIZIA DI STIMA DEI BENI:

MOBILI,

STRUMENTALI,

DELLE GIACENZE DI RIFIUTI DA SMALTIRE,

DEI BENI IMMATERIALI (AUTORIZZAZIONE)

INDICE

1. Incarico

1.1. Espletamento dell'Incarico

2. Consistenza dei Beni

2.1. Beni mobili strumentali

3. Criteri di Stima

4. Stima dei beni mobili

5. Documentazione macchine

6. L'attività di recupero

6.1 Descrizione dell'attività di recupero

6.2 L'autorizzazione

7. Elenco Allegati

1. Incarico

Lo scrivente prof. ing. Gianni Andreottolamo, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano al n° 14771, residente in Via della Resistenza, 67 a Trento (TN), è stato delegato dal Rag. Guerrino Marcadella, curatore fallimentare, incaricato dal Tribunale di Treviso (fallimento N.285/2014) al fine di redigere una perizia di stima sui beni mobili strumentali di proprietà, sulle giacenze dei rifiuti da smaltire e su un bene immateriale rappresentato dal provvedimento autorizzativo rilasciato

dall' Ente Provincia di Treviso con lo scopo di condurre l'attività lavorativa relativa alla gestione di rifiuti non pericolosi.

La presente Perizia si riferisce esclusivamente a detto incarico estimativo.

1.1. Espletamento dell'incarico

Accettato l'incarico conferitogli, veniva svolto in data 05/02/2015 un primo sopralluogo preliminare presso l'impianto al fine di poter prendere visione dei luoghi e poter programmare le successive attività peritali. Conseguentemente, le attività di verifica e inventariazione proseguivano in data 25/03/2015 alla presenza dell'ing. Lorenzo Perghem, in qualità di collaboratore dello scrivente, del sig. [REDACTED] in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società fallita Centro Riciclo Vedelago Srl e del sig. [REDACTED], della società Punto Riciclo S.r.l., subentrata come affittuaria all'azienda Centro Riciclo Vedelago S.r.l. e successivamente in data 13/05/2015 alla presenza dell'ing. Lorenzo Perghem e del sig. [REDACTED] nel frattempo assunto alle dipendenze della Punto Riciclo S.r.l.

Nell'occasione del 25/03/2015 si procedeva alla verifica dell'inventario messo a disposizione della società dove venivano indicati puntualmente i beni mobili strumentali oggetto della presente perizia di stima.

In data 13/05/2015 si provvedeva invece all'identificazione e alla stima della quantità del materiale da smaltire, originato dall'attività di recupero dell'azienda [REDACTED] ubicato sui piazzali esterni e coperto da teli in materiale plastico. Nella medesima giornata si effettuava la verifica della

documentazione disponibile relativamente ai macchinari oggetto della presente perizia (dichiarazione di conformità, manuale d'uso e manutenzione).

Si ribadisce, pertanto, che detto incarico estimativo si riferisce esclusivamente ai soli beni oggetto in elenco.

La presente perizia di stima si riferisce quindi, alla:

- valutazione dei beni mobili strumentali di proprietà della ditta Centro Riciclo Vedelago S.r.l.;
- valorizzazione di un'autorizzazione rilasciata dalla Provincia di Treviso, al numero di registro n. 571/2012 del 16/10/2012, successivamente volturata a favore della Punto Riciclo S.r.l. (n. 386/2014 del 4/09/2014) e riguardante l'autorizzazione a poter operare all'interno della propria sede nel settore dei rifiuti e riciclo;
- identificazione, quantificazione e valorizzazione, chiaramente negativa, dei rifiuti presenti sui piazzali dell'impianto, imputabili alla Società Centro Riciclo Vedelago Srl e destinati allo smaltimento;
- accertamento della documentazione relativa ai macchinari quale dichiarazione di conformità alle direttive europee, manuali d'uso e manutenzione.

Durante le attività di inventariazione si decideva di non apporre etichette identificative dei beni mobili strumentali in quanto si riteneva sufficiente l'attività fotografica di dettaglio condotta (allegato 2).

Come anticipato lo scrivente, durante la fase di verifica del sito, prendeva atto della presenza di svariate tonnellate di rifiuti da smaltire. Per tali rifiuti si è espressa nella presente perizia una stima del quantitativo e il corrispondente valore di smaltimento.

Detto rifiuto in data 13 maggio 2015 è stato sottoposto a stima della volumetria, per poterne stabilire con più precisione la consistenza e conseguentemente il relativo valore di smaltimento.

Il rifiuto, di cui se ne riporta ampia documentazione fotografica di dettaglio allegata alla presente (allegato 2), è stato identificato secondo le indicazioni fornite dal Sig. [REDACTED] ex Amministratore Unico e legale rappresentante della società fallita Centro Riciclo Vedelago Srl, attualmente direttore tecnico della Punto Riciclo S.r.l..

Il rifiuto è stato classificato dal produttore (Centro Riciclo Vedelago Srl) con il codice non pericoloso *CER 191204 "rifiuti prodotti dal trattamento meccanico dei rifiuti (ad esempio selezione, triturazione, compattazione, riduzione in pellet) non specificati altrimenti" – plastica e gomma.*

Al momento dell'identificazione il rifiuto da smaltire risultava quasi interamente disposto sotto teli plastici neri, in parte raccolto in balle pressate e per la rimanente parte accatastato sfuso in cumulo.

I cumuli di rifiuti oggetto di smaltimento denominati A, B, C, D, E, F e G al momento della stima risultano disposti in n.7 aree così identificabili in riferimento alla planimetria autorizzata:

- Cumulo A: composto di balle localizzato nella parte ovest della Zona 6
- Cumulo B: composto di balle localizzato nella parte est della Zona 6
- Cumulo C: composto di balle localizzato nella Zona 7.a posta immediatamente a sud della Zona 6
- Cumulo D: composto da rifiuto sfuso localizzato nella parte sud della Zona 1.b
- Cumulo E: composto da rifiuto sfuso localizzato nelle Zone 1.d, 1.e, 1.f, 1.g e 1.h
- Cumulo F: composto di balle localizzato presso la seconda Zona 7.a ubicata a sud-est del capannone A.
- Cumulo G: composto da balle disposte all'interno del capannone A.

La stima dei cumuli composti di balle si è basata sul conteggio delle stesse, disposte verticalmente una sopra l'altra in numero massimo pari a 4. Si è dunque valutato il peso medio per balla, sulla base della documentazione relativa a recenti smaltimenti e sulla base di pesate effettuate al momento della stima.

La quantificazione del rifiuto sfuso scaturisce dalle dimensioni delle superfici entro cui risulta confinato moltiplicato per l'altezza media e la stima del peso per unità di volume di materiale in cumulo.

Per avere un riscontro oggettivo dei quantitativi di rifiuti da smaltire appena stimati, in data 22/05/2015 la scrivente ha inoltrato alla ditta conduttrice dell'impianto la richiesta di documentazione relativa ai flussi di rifiuti in

ingresso ed in uscita all'impianto e delle giacenze di magazzino al 31/12/2014, al 30/04/2015 e dei dati relativi alla dichiarazione mud. 2014.

Tali dati al momento della redazione della presente non sono ancora stati forniti.

Lo scrivente evidenzia che il quantitativo di rifiuti riscontrato in data 13 maggio 2015 (2018 tonn.), stimati sulla base delle indicazioni fornite al momento del sopralluogo, senza poter accedere ai dati relativi ai flussi di rifiuti in ingresso e in uscita all'impianto in quanto non forniti alla scrivente, differisce in modo significativo dalla quantità riportata nella perizia a firma dell'ing. Marco Battilana (1708 tonn.) redatta su incarico della Centro Riciclo Vedelago Srl.

2. Consistenza dei Beni

2.1 Beni mobili strumentali

L'entità patrimoniale complessiva della società, relativa ai soli beni mobili oggetto di stima, viene esaustivamente determinata nell'inventario, testualmente riprodotto dallo specifico allegato introdotto nella presente perizia e riguardante in dettaglio:

Allegato n. 1 – Inventario quotato dei beni mobili strumentali di proprietà della società Centro Riciclo Vedelago Srl all'interno del quale viene indicata la corrispondente valorizzazione di Uso, la valorizzazione di Realizzo e la valorizzazione sulla base dell'effettivo utilizzo.

Lo stato di conservazione e la consistenza dei beni succitati vengono illustrati dalla documentazione fotografica presente nell'**Allegato n.2**.

Come appurato, l'attività della società rientra nell'ambito del trattamento meccanico e commercio di materiale riciclato.

Lo scrivente, all'interno del proprio elaborato peritale, ha provveduto a suddividere i vari cespiti dei beni mobili strumentali attraverso l'associazione di una determinata categoria omogenea come di seguito richiamata:

Impianti Industriali (IMP): indicano i beni mobili strumentali necessari per lo svolgimento dell'attività della società. Trattasi in particolare di n. 2 impianti necessari per la selezione del materiale leggero e pesante ubicati all'interno del capannone denominato "B", e n. 1 impianto a estrusione/densificazione, collocato all'interno del capannone, denominato "A".

Nell'**Allegato n.1** sono indicati puntualmente i componenti costituenti ogni singolo impianto. All'interno di questo allegato verrà proposta una valorizzazione a corpo dell'intero impianto determinata attraverso l'analisi dei singoli apparati.

Attrezzature varie (ATT): strumenti atti allo svolgimento dell'attività come ad esempio: cassoni metallici di varie marche e tipologia, arredamento e macchine elettroniche per ufficio, ecc.

Macchine operatrici (MO): mezzi utili per lo svolgimento dell'attività come ad esempio: un caricatore a polipo Tabarelli mod. T 380, carrello elevatore CAT 30, un carrello elevatore Linx mod. CPCD 35, un carrello elevatore TMC25, un carrello elevatore TMC30, e un camioncino obsoleto.

Automezzi (AUT): automezzi utili per lo svolgimento dell'attività commerciale costituiti da: Fiat Marea JTD 110 targata BR502RK, Passat Volkswagen Variant 2.0 TDI n. telaio WVWZZZ3CZ8E069345 e una roulotte VE007206.

Smaltimenti (SMAL): trattasi di rifiuti da smaltire, attualmente presenti sui piazzali dell'impianto. Per le valutazioni è stato impiegato il quantitativo stimato alla data del 13/05/2015 e valorizzato dallo scrivente come onere passivo.

Il quantitativo di materiale da smaltire stimato ammonta a 2018 tonn.

Sulla base delle stime di mercato, è stato valutato idoneo un prezzo di 103,00 euro/tonn, comprensivo di tributo, trasporto e oneri di smaltimento.

Il valore del materiale da smaltire così calcolato ammonta a € 207.854,00.

I beni riportati risultano identificati da una numerazione progressiva assegnata dallo scrivente, un codice indicativo della categoria di appartenenza, la descrizione del bene, con informazioni, ove rilevabili, relative alla targa, modello, matricola, anno di costruzione ed eventuale presenza di marcatura di conformità CE, numero del riferimento fotografico del bene riportato in allegato 2.

Si rende noto che: La presente perizia di stima non considera programmi ed elaborazioni software sviluppati internamente, poiché non sono stati individuati computer e/o supporti che ne evidenziassero la presenza; per quanto noto/comunicato, eventuali applicativi installati nei computer

inventariati sono soggetti alle privative della licenza d'uso e quindi non riutilizzabili al di fuori degli estremi di concessione;

3. Criteri di Stima

In sede di stima dei beni il sottoscritto Perito si è avvalso dei criteri di valutazione di seguito riportati:

- **Metodo del Costo**, che esprime il costo che si verrebbe a sostenere per sostituire un bene con uno nuovo avente le medesime caratteristiche ed utilità di quello in esame.

- **Metodo Comparativo o del Mercato**, basato sul confronto fra i beni considerati ed altri simili oggetto di recente compravendita;

Il valore economico dei due criteri viene diminuito in quanto tiene conto di vari fattori, fra i quali la utilizzabilità produttiva ed appetibilità commerciale, il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale, l'eventuale necessità di adeguamento alla vigente normativa tecnica-infortunistica, l'eventuale presenza o mancanza di certificazioni e/o omologazioni di prodotto richieste (es. marcatura CE).

Il sottoscritto perito nello stimare il valore dei beni mobili con il **Metodo del Costo**, ha ritenuto opportuno considerare:

- il costo di ricostruzione del bene con uno nuovo di pari caratteristiche, capacità ed utilità;
- il costo di rimpiazzo della funzione calcolato considerando le attuali tecnologie costruttive;
- il probabile anno di produzione/costruzione del bene;

- il grado di conservazione e deperimento fisico;
- il grado di obsolescenza funzionale;
- la probabile età e la vita residua prospettabile;
- la presunzione, all'esito dell'esclusivo esame visivo, del rispetto della vigente normativa tecnica-infortunistica.

Nella applicazione del **Metodo del Mercato** è stato considerato il prezzo d'acquisto del bene, qualora noto, debitamente rettificato per tener conto dell'eventuale differenza in valore dovuta alla diversa condizione di utilità fra il bene stimato ed il bene disponibile sul mercato.

Il sottoscritto Perito, per ogni successivo utilizzo, procede ad effettuare stime distinte relativamente al:

- **Valore d'Uso**: condizione corrispondente all'utilizzo dei medesimi allestimenti produttivi e commerciali della società, che consentano in tal modo la loro completa valenza funzionale nel sito ove detti beni risultano attualmente ubicati, considerando perciò di proseguire l'attività sul medesimo sito.

Ne consegue che oltre al mero valore del bene, detto criterio di stima, implicitamente assegna un valore a tutte le fasi progettuali e ai processi realizzativi che hanno portato alla combinazione organizzata dei beni rendendoli in grado di effettuare le funzioni impiantistiche previste.

La valutazione stimata con il cosiddetto criterio del valore d'uso è quindi assegnata all'insieme organico di tutte le parti costituenti

l'impianto (macchinari, mezzi operativi, quadri elettrici, allestimento uffici e strumentazione elettrica ed elettronica) atte allo svolgimento delle funzioni per le quali sono state assemblate nel medesimo luogo di realizzo.

- **Valore di Realizzo**: condizione corrispondente alla dismissione dei beni mobili della società ed asporto con destinazione presso altre sedi, anche differenti. Corrisponde quindi alla mera stima del valore di alienazione del bene, disgiunto dall'insieme degli altri beni che lo rendeva funzionale alla finalità produttiva per la quale l'impianto risultava essere stato concepito.

Si rileva che la valutazione dei beni, qualunque sia il metodo estimativo ed il criterio adottato, è stata unicamente condotta sulla base dell'ispezione visiva in condizioni "statiche", non essendovi la possibilità di eseguire prove funzionali di macchine e impianti in grado di attestarne la piena funzionalità (ancorché lo scrivente abbia avuto modo di accertare un certo numero di macchinari in apparente regolare funzionamento), né di verifiche sulla sicurezza (non oggetto del presente incarico) che pertanto devono essere condotte, secondo norma, dal futuro utilizzatore.

4. Stima dei beni mobili

Il sottoscritto Perito, esaminati i beni mobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, quantomeno per quanto visivamente rilevabile in condizioni di "staticità", tenuto conto della utilizzabilità produttiva ed appetibilità commerciale, dello stato di conservazione e del

grado di obsolescenza degli stessi, considerata in particolar modo la funzione specifica cui vengono in larga parte dedicati, tenuto conto infine di ogni altro elemento che potrebbe influenzare la stima, qui compreso il rispetto o meno della vigente normativa tecnica-infortunistica, ritiene di poter stimare il più probabile valore di mercato dei beni, che fanno capo alla Valorizzazione d'Uso e Realizzo, così come premesso e richiesto dal curatore.

Oltre agli scenari di stima basati esclusivamente sulle valorizzazioni d'Uso e di Realizzo, lo scrivente ha ritenuto opportuno valutare un terzo scenario, ritenuto più corretto, basato sull'osservazione dell'effettiva operatività dell'impianto, dettata dalle attuali esigenze di mercato. Ad oggi infatti il solo impianto produttivo è quello di selezione/cernita posizionato nel capannone B, mentre l'impianto di estrusione installato nel capannone A non è operativo. E' stata operata quindi una stima di tipo misto, con il metodo della valorizzazione d'uso per gli impianti operativi del capannone B (cernita/selezione) e con quello della valorizzazione di realizzo per l'impianto non attivo posto nel capannone A (estrusione).

La presente stima, come anticipato, si riferisce esclusivamente ai beni così come visibili e non comprende le spese, necessarie per i passaggi di proprietà, la movimentazione, lo smontaggio, il carico, il trasporto, la redazione ed il rispetto di eventuali piani di sicurezza che dovessero essere richiesti per l'eventuale smontaggio e allontanamento dei macchinari e

delle attrezzature, i conferimenti a discarica di ogni materiale rinveniente dallo smontaggio ed allontanamento dei macchinari e delle attrezzature.

Si riporta appresso la situazione riassuntiva complessiva dei valori di stima, precisando quanto segue.

STIMA CON VALORIZZAZIONE D'USO

A) BENI MOBILI STRUMENTALI DI PROPRIETA' (Allegato 1)

IMP Impianti industriali € 917.000,00

MO Macchine operatrici € 34.750,00

ATT Attrezzatura varia € 31.571,00

AUT Autoveicoli/Rimorchi € 9.200,00

TOTALE BENI MOBILI STRUMENTALI: € 992.521,00

PASSIVI:

SMAL Materiale da smaltire - € 207.854,00

TOTALE PASSIVI - € 207.854,00

TOTALE COMPLESSIVO DEPURATO DAI PASSIVI:

€ 784.667,00

STIMA CON VALORIZZAZIONE DI REALIZZO

Lo scrivente, considerata la tipologia di beni mobili strumentali oggetto di analisi propone in seguito anche una stima in condizione di realizzo.

B) BENI MOBILI STRUMENTALI DI PROPRIETA' (Allegato 1)

IMP Impianti industriali € 366.800,00

MO Macchine operatrici € 18.640,00

ATT Attrezzatura varia € 14.160,00

AUT Autoveicoli/Rimorchi € 4.480,00

TOTALE BENI MOBILI STRUMENTALI: € 404.080,00

PASSIVI:

SMAL Materiale da smaltire - € 207.854,00

TOTALE PASSIVI - € 207.854,00

TOTALE COMPLESSIVO DEPURATO DAI PASSIVI:

€ 196.226,00

STIMA SULLA BASE DELL'EFFETTIVO UTILIZZO DEI

BENI

A) BENI MOBILI STRUMENTALI DI PROPRIETA' (Allegato 1)

IMP Impianti industriali € 573.200,00

MO Macchine operatrici € 34.750,00

ATT Attrezzatura varia € 31.571,00

AUT Autoveicoli/Rimorchi € 9.200,00

TOTALE BENI MOBILI STRUMENTALI: € 648.721,00

PASSIVI:

SMAL Materiale da smaltire - € 207.854,00

TOTALE PASSIVI - € 207.854,00

TOTALE COMPLESSIVO DEPURATO DAI PASSIVI:

€ 440.867,00

5. Documentazione macchine

In merito alla documentazione relativa alla certificazione CE ed ai libretti d'uso e manutenzione dei macchinari la scrivente riporta in allegato 4 lo schema della documentazione consultata in data 13 maggio 2015 messa a disposizione dalla società.

La verifica si è limitata alla consultazione della documentazione cartacea disponibile presso gli uffici dell'attuale affittuario dell'impianto, la Punto Riciclo Srl, senza accertare corrispondenza con le targhette applicate sui macchinari in parte in attività al momento degli accertamenti.

6 L'attività di recupero

6.1 Descrizione dell'attività di recupero

Il sito sul quale la Centro Riciclo Vedelago Srl effettuava operazioni di recupero di rifiuti speciali ed urbani non pericolosi provenienti da raccolte differenziate secondo regolare autorizzazione è ubicato su di un lotto di terreno a destinazione agricola, su cui sono stati eretti due capannoni industriali, annesse strutture tecniche, quali cabina elettrica, vasche di decantazione, impianti di pompaggio, funzionali all'attività di trattamento rifiuti.

L'area, come anticipato, risulta ubicata nel Comune di Vedelago (TV), a nord-est del centro abitato, in posizione sensibilmente discosta rispetto al centro urbano comunale. L'area è prospiciente alla Strada Provinciale n.102 – Postumia Romana, di collegamento tra Castelfranco Veneto e Oderzo.

L'estensione su cui sorge il sito produttivo corrisponde a circa 29.581 mq catastali.

Gli immobili presenti sull'area sono costituiti da n.2 capannoni industriali denominati A e B, il primo caratterizzato dalla presenza, nella porzione nord, di una palazzina uffici (corpo C).

La superficie coperta degli immobili, comprensiva del corpo uffici ammonta a circa 2.970 mq.

CAPANNONE A: a pianta rettangolare di dimensioni 68.00 x 20.00 ml pari ad una superficie coperta di 1.360 mq circa. L'altezza interna è pari a 10 ml ed è di recente fabbricazione (anni 2006/2007).

La struttura portante verticale è a telaio in pilastri di calcestruzzo a sostegno delle travi orizzontali con pareti perimetrali in pannelli di calcestruzzo e struttura di copertura costituita da travi ad Y in c.a.p. con relative coppelle e controsoffitto in lastre di fibrocemento.

Sul fronte nord si trova in aderenza il corpo fabbrica adibito ad uffici (corpo C) che presenta una superficie di circa 500 mq, su due livelli.

Internamente al capannone A è ubicato l'impianto denominato Estrusione e Densificazione che permetteva alla [REDACTED] di effettuare il recupero della frazione delle materie plastiche residua dalla cernita e selezione operata nel capannone B. L'impianto è composto sostanzialmente da una piattaforma di selezione, un trituratore, separatore magnetico e un separatore magnetico ECS, una disidratatrice, il cuore dell'impianto, cioè

l'estrusore PROMECO, un tritratore, un vaglio, un miscelatore ed un impianto di aspirazioni ed abbattimento polveri.

Proprio la necessità di riscaldare il materiale plastico per renderlo abbastanza fluido e poterlo estrarre rende questa fase di lavorazione finale decisamente energivora, incidendo sui costi di gestione.

La scrivente rileva che durante la fase di verifica del sito detto impianto non risultava attivo.

CAPANNONE B: anch'esso a pianta rettangolare di dimensioni 68.00 x 20.00 ml pari ad una superficie coperta di 1.360 mq circa. L'altezza interna è pari a 10 ml ed è di recente fabbricazione (anni 2003/2005). La struttura e le finiture sono del tutto simili al capannone A.

All'interno del capannone B la [REDACTED] svolgeva attività di cernita e selezione per il recupero di frazioni derivanti dalle raccolte differenziate.

La scrivente rileva che durante la fase ispettiva detto impianto risultava attivo e funzionante, gestito dalla Punto Riciclo Srl subentrata alla [REDACTED] in qualità di affittuaria.

L'impianto si articola inizialmente in due linee distinte, una per il trattamento della frazione di multi-materiale leggero (senza vetro) e pesante (con vetro), che successivamente confluiscono in un unico flusso in uscita.

Le parti impiantistiche sono quelle classiche impiegate nelle fasi di cernita e selezione dei materiali, si individuano quindi: tramogge di carico, piattaforme di selezione a più postazioni, numerosi nastri trasportatori, nastri elevatori a tazze, sistemi di deferrizzazione per metalli ferrosi e non

(ECS), vaglio balistico, silos di accumulo, una pressa in coda al processo per la produzione delle balle di materiale recuperato, impianto di aspirazione, impianto di compressione, un sistema di filtrazione dell'aria e i quadri elettrici generali.

Entrambi i capannoni sono dotati di impianto elettrico (illuminazione e forza motrice), di un impianto di distribuzione dell'aria compressa e di un impianto di aspirazione.

ANNESI TECNICI: in corrispondenza del fronte nord del compendio, presso l'ingresso e l'area parcheggio dedicata al personale, si trova una cabina di trasformazione dell'energia elettrica in calcestruzzo. Risulta inoltre presente un impianto di depurazione delle acque reflue, costituito da vasche in calcestruzzo ed ubicato nel fronte est del complesso.

SPAZI ESTERNI: le aree scoperte, pertinenti ai fabbricati, sono adibite in larga misura allo stoccaggio dei rifiuti conferiti, in attesa di lavorazione e dei rifiuti già trattati. Parte di questi spazi sono dedicati alla movimentazione interna ed al transito degli automezzi.

L'area scoperta è completamente pavimentata (ad esclusione degli spazi adibiti a verde) in cemento lisciato e dotata di sistema di raccolta delle acque reflue meteoriche, che vengono convogliate all'impianto di trattamento, che una volta decantate e chiarificate tramite impianto di sollevamento trasferite nel vicino canale irriguo.

In posizione centrale alle aree esterne è posta la pesa a ponte e la torre-faro per l'illuminazione dell'intero sito.

6.2 L'autorizzazione

La Provincia di Treviso ha rilasciato una autorizzazione ad effettuare operazioni di recupero, al numero di registro n. 386/2014 del 04/09/2014 (voltura alla ditta Punto Riciclo Srl della precedente autorizzazione n. 571/2012 del 16/10/2012 intestata a )

Questo documento, con oggetto "Autorizzazione unica impianto di recupero rifiuti" recepisce, revocandolo, i contenuti del D.D.P. n. 571 del 16/10/2012.

In particolare, l'autorizzazione prevede quanto segue:

- **ART.2** - *La Ditta è autorizzata alla realizzazione delle modifiche e all'esercizio dell'impianto modificato in conformità agli elaborati di cui all'articolo precedente, fino al 17/09/2019.*
- **ART. 5** - *Alla data di ricevimento da parte di questa Provincia della comunicazione di avvio dell'impianto modificato, di cui all'articolo precedente, il D.D.P. n. 504 del 17/09/2009 si intende revocato.*
- **ART. 7** - *La Ditta è autorizzata a svolgere attività di messa in riserva (R13) ed eventuale raggruppamento e successivo trattamento, intese come operazioni di selezione e cernita, con eventuale riduzione volumetrica, finalizzato a migliorare le caratteristiche del rifiuto per ottimizzarne il successivo recupero presso altri impianti (R12) o per produrre materiale che ha cessato la qualifica di rifiuto (R3) dei rifiuti non pericolosi indicati nell'Allegato1 con le sigle di attività "R13-R12-R3".*
- **ART.8** - *La ditta è autorizzata a svolgere attività di messa in riserva (R13) con eventuale raggruppamento e/o riduzione volumetrica (R12), dei rifiuti non pericolosi indicati nell'Allegato 1 con le sigle di recupero "R13-R12".*

- ART.10 - *I quantitativi massimi di rifiuti ammessi in impianto sono i seguenti:*

a) rifiuti complessivamente e contemporaneamente stoccabili nell'impianto, in aree interne ed esterne: 2.400 t;

b) rifiuti conferibili all'impianto: 26.000 t/anno;

c) rifiuti trattabili nell'impianto mediante le operazioni di R3-R12-R13: 22.000 t/anno, dei quali 200 t/anno di rifiuto urbano secco residuo (CER 200301) derivante da raccolta differenziata spinte e di caratteristiche analoghe al secco residuo impiegato nel corso della sperimentazione di cui al documento ARPAV del 10.06.2009, assunto al prot. n. 65605 del 17/06/2009.

- ART.14 - *La Ditta deve eseguire i controlli di processo e le certificazioni del materiale che ha cessato la qualifica di rifiuto secondo le modalità descritte negli elaborati tecnici trasmessi dalla medesima e richiamati in premessa.*

- ART.28 - *La presente autorizzazione è rinnovabile ai sensi dell'art. 208, comma 12 del D.Lgs 152/06; la domanda di rinnovo deve essere presentata all'Amministrazione provinciale almeno centottanta giorni prima della scadenza.*

- ART.29 - *La presente autorizzazione può essere sospesa, revocata, modificata o dichiarata decaduta, nei casi previsti dall'art. 35 della L.R. 3/2000 e ai sensi dell'art. 208 del D.Lgs. 152/2006.*

Il valore economico attribuibile alla sola autorizzazione è ricompreso nella stima d'insieme della "valorizzazione d'uso" riportata al capitolo 4.

Sì riporta di seguito quanto previsto dall'art. 6 D.D.P.n. 386/2014 del 04/09/2014 rilasciata alla Punto Riciclo Srl:

“ART.6 – La ditta, entro il 31/10/2014, deve trasmettere a questa Amministrazione l'esito della verifica sull'estensione della superfici scoperte annesse al proprio stabilimento, sul loro utilizzo e sulle modalità di gestione delle acque meteoriche ivi cadenti al fine di accertare l'eventuale assoggettabilità alle prescrizioni contenute all'art. 39, comma3, lett. d), delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque. Le eventuali opere che si rendessero necessarie ai fini dell'adeguamento al PTA/2009 devono essere contenute in un progetto che deve essere realizzato e certificato entro il **31/12/2015** ai sensi dell'art. 39, comma 6, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Tutela della Acque come modificato dalla D.G.R.V. n. 842 del 15/05/2012.”

CONSIDERAZIONI FINALI

Va evidenziato che il valore dell'attività produttiva interessa unicamente la sezione dedicata all'attività autorizzata di selezione e cernita dei rifiuti ed installata all'interno del capannone B. Tale attività conferisce la possibilità di massimizzare la resa economica dell'impianto secondo il metodo della valorizzazione d'uso.

Per l'impianto di estrusione ubicato nel capannone A, non attivo al momento della verifica, non risulta essere conveniente la riattivazione in quanto particolarmente energivoro e da ciò ne deriva che la valutazione economica sulla base del criterio di “valorizzazione di realizzo” risulta la più ragionevole.

Per questo si ritiene più idonea lo scenario denominato “stima sulla base dell’effettivo utilizzo dei beni” che prevede una stima delle macchine operatrici, dell’attrezzatura varia, degli autoveicoli e degli impianti del capannone B secondo la “valorizzazione d’uso”, mentre per quanto riguarda l’impiantistica non operativa situata nel capannone A, una stima secondo la “valorizzazione di realizzo”.

L’attuale autorizzazione all’esercizio dell’attività, a seguito di voltura, è svolta dalla ditta Punto Riciclo Srl e avrà durata fino al 17/09/2019 come indicato dall’art. 1 della Determina Dirigenziale n. 386/2014 del 4/9/2014 e che: *“La sua efficacia viene meno nel caso non siano in vigore le garanzie finanziarie previste dalla vigente normativa in materia e dal presente provvedimento e nel caso non sia in vigore ed efficace idoneo titolo di disponibilità dell’area (contratto di locazione), degli immobili e dell’azienda (contratto d’affitto azienda)”*.

Si rinvia **Allegato n. 3** per la visione del testo integrale delle autorizzazioni citate.

Qualora venissero quindi meno le condizioni allo svolgimento dell’attività di recupero rifiuti l’area dovrebbe essere ripristinata a uso agricolo, con conseguenti costi di demolizione, smaltimento e ripristino non quantificabili in questa sede.

Vien da sé che tale ultima ipotesi potrebbe annullare il valore di realizzo del compendio immobiliare legato all’attività esercita e contestualmente provocherebbe una riduzione del valore degli impianti presenti nel

capannone B in quanto, cessando l'attività, verrebbe meno la possibilità di realizzo mediante la "valorizzazione di uso" attualmente più favorevole.

7. Elenco Allegati

Allegato n. 1 - Elenco stimato beni mobili con valore di uso e di realizzo;

Allegato n. 2 – Documentazione fotografica completa

Allegato n. 3 – Autorizzazione n.386 del 04/09/2014 e n. 571 del 16/10/2012

Allegato n. 4 – Dichiarazioni conformità macchinari

Trento (TN), 21/07/2015

Il Perito Stimatore

prof. ing. Gianni Andreottola

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROV. DI MILANO — ○ — dott. ing. GIANNI ANDREOTTOLA ISCRIZIONE ALBO N°. 14771

TRIBUNALE ORDINARIO DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento “CENTRO RICICLO VEDELAGO S.R.L.”

con sede in Vedelago (TV), via Molino n. 17, C.F.: 02600850248

Fallimento N. 285/2014 – Sent. N. 300/2014 del 17/12/2014

Giudice Delegato: Dott. Alberto Valle

Curatore Fallimentare: Rag. Guerrino Marcadella

PERIZIA DI STIMA

Beni immobili siti in Comune di Vedelago (TV) – via Molino.

Marostica, 4 febbraio 2015

Perito estimatore: Geom. Gaetano Bortolomiol

PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto geometra Gaetano Bortolomiol, nato a Marostica (VI) il 14 marzo 1976, residente e con studio a Marostica (VI) via Europa n°1, c.f.: BRT GTN 76C14 E970F, regolarmente iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Vicenza con matricola n°2382, a seguito dell'incarico affidatogli nel mese di dicembre 2014 dal Rag. Guerrino Marcadella, in qualità di Curatore del Fallimento del Tribunale di Treviso N. 285/2014 con Sentenza N. 300/2014 del 17/12/2014 della Società "CENTRO RICICLO VEDELAGO S.R.L.", con sede in Vedelago (TV), via Molino n. 17, C.F.: 02600850248, con l'autorizzazione del Giudice Delegato Dott. Alberto Valle, per redigere la perizia di stima ai fini di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili nella disponibilità della Società Fallita e ubicati in via Molino nel Comune di VEDELAGO (TV) e il canone ordinario di locazione degli immobili concessi in affitto alla ditta "Punto Riciclo S.R.L.", nei mesi di dicembre 2014, gennaio e febbraio 2015 ha espletato l'incarico tecnico ricevuto.

1 – INDICE SOMMARIO

Alla fine di una migliore individuazione dei vari capitoli e dei singoli immobili stimati si redige il seguente indice sommario.

1 – Indice sommario	pag. 3
2 – Premessa generale	pag. 4
3 – Svolgimento operazioni peritali	pag. 6
4 – Descrizione catastale	pag. 8
5 – Proprietà e diritti reali	pag. 12
6 – Criteri di stima e metodi di valutazione	pag. 23
7 – Determinazione dei valori unitari di mercato	pag. 25
8 – Descrizione e stima “Immobile A”	
Abitazione civile con accessori e terreno	pag. 33
9 – Descrizione e stima “Immobile B”	
Terreno agricolo	pag. 39
10 – Descrizione e stima “Immobile C”	
Opificio con accessori e terreno pertinenziale	pag. 43
11 – Descrizione e stima “Immobile D”	
Opificio con palazzina uffici (immobile intestato a terzi)	pag. 56
12 – Determinazione canone di locazione “Immobili C-D”	pag. 66
13 – Conclusioni	pag. 70
14 – Allegati	pag. 76

2 – PREMESSA GENERALE

Si premette che la presente perizia di stima ha per oggetto vari immobili, tutti ubicati in via Molino in Comune di Vedelago. L'azienda fallita svolgeva attività di centro riciclo di materiali-rifiuti urbani, pertanto si sottolinea come gli opifici e le pertinenze fossero stati realizzati principalmente per tale scopo. Gli immobili sinteticamente sono composti da un'abitazione civile, terreni agricoli, opificio ed accessori con area scoperta pertinenziale realizzato su terreno di proprietà del fallimento ed un opificio con area scoperta realizzato su terreno di terzi. Pertanto i primi tre immobili risultano intestati alla società fallita, mentre l'area di sedime e l'area pertinenziale all'ultimo opificio risulta intestata ad un'altra Società ed edificato in forza di un contratto d'affitto risalente al 2003.

Gli immobili vengono pertanto stimati autonomamente in base alle loro destinazioni, caratteristiche, peculiarità e tipicità.

Viste le differenti caratteristiche degli immobili, viste le destinazioni per i terreni in parte agricoli ed in parte edificati, per i fabbricati in parte produttivi e in parte residenziali, vista l'ubicazione, la qualità e lo stato di fatto degli stessi, si è ritenuto opportuno, previe le opportune verifiche del caso, procedere singolarmente alla valutazione di ogni immobile o, a volte, gruppi di immobili, valutando in particolare i seguenti compendi immobiliari tutti ubicati in via Molino nel Comune di Vedelago (TV):

- A. Abitazione civile con accessori e terreno pertinenziale;
- B. Terreni agricoli;
- C. Opificio con accessori e terreno pertinenziale;
- D. Opificio con palazzina uffici ed aree scoperte; si rileva che tale immobile, l'area di sedime ed il terreno adiacente risultano intestati a terzi, anche se la costruzione risulta realizzata dalla società fallita.

Si precisa che durante i sopralluoghi presso i vari immobili non sono state effettuate misure metriche in loco sia per i terreni che per i fabbricati; sono stati visionati i vari beni e si è proceduto con il relativo rilievo fotografico. I sopralluoghi sono sempre stati effettuati in presenza dell'Amministratore della ditta fallita, previo precedente accordo.

Lo scrivente tecnico, completate le opportune verifiche presso gli enti preposti, studiata la documentazione recuperata direttamente dal sottoscritto oltre a quella prodotta dalla società fallita, individuati e visionati i vari beni immobili, ha predisposto la seguente relazione di stima atta a determinare il più probabile valore di mercato degli immobili della Società in fallita nonché dell'Opificio e manufatti realizzati sul terreno di proprietà della [REDACTED] ubicati in via Molino nel Comune di Vedelago, in Provincia di Treviso.

Durante la lettura iniziale della perizia si consiglia di tralasciare il capitolo 5 relativo all'elenco delle formalità ipotecarie della società fallita, per poi analizzarlo attentamente alla fine.

Al fine di una migliore comprensione, si è ritenuto opportuno elencare sommariamente le varie operazioni peritali svolte, procedere poi con l'elenco dei vari beni periziati, ed infine redigere la descrizione con valutazione di ogni lotto-immobile in base alle specifiche peculiarità.

3 - SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto tecnico si è recato in sopralluogo con l'Amministratore della Società Fallita, presso gli immobili da stimare ubicati in via Molino a Vedelago (TV), il giorno 29 dicembre 2014 ed il giorno 15 gennaio 2015.

Effettuata l'identificazione di massima dei beni immobili rientranti nel patrimonio della società fallita, ha richiesto in data 31 dicembre 2014 presso il Comune di Vedelago l'accesso agli atti ed il certificato di destinazione urbanistica. Successivamente, la documentazione tecnica richiesta è stata ritirata previo versamento dei diritti di segreteria e valori bollati.

L'individuazione degli immobili intestati alla Società fallita ed alla [REDACTED] è stata eseguita in data 2 gennaio 2015, tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio, effettuando le visure catastali e tramite il Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuando le visure ipotecarie. Si segnala che durante le ispezioni, si sono riscontrate numerose formalità a carico dei vari soggetti e sono emerse alcune problematiche catastali. Pertanto nei giorni successivi sono state effettuate ulteriori visure ipo-catastali. Inoltre, per la [REDACTED], essendo la stessa operante da oltre 40 anni, è stato necessario effettuare alcune ispezioni non meccanizzate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Nei giorni successivi è stato più volte contattato l'Ufficio Tecnico Comunale di Vedelago per l'accesso agli atti, concordando per il giorno 15 gennaio il ritiro della documentazione richiesta.

Il giorno 15 gennaio, pertanto, previo accordo con il responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Vedelago, si è proceduto ad effettuare detto accesso al fine di

avere un elenco completo delle pratiche presentate ed approvate. Tali pratiche sono state in parte digitalizzate e ritirate durante l'accesso agli atti stesso.

Dal confronto tra gli elaborati grafici approvati e la documentazione catastale sono emerse alcune incongruenze rispetto allo stato di fatto degli immobili visionati.

Successivamente, il giorno 20 gennaio, il sottoscritto, previa formale delega del Curatore, si è recato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizi Catastali per richiedere e ritirare copie delle planimetrie catastali di tutti gli immobili da stimare.

Il giorno 28 gennaio 2014, previ contatti telefonici, il sottoscritto si è recato, con il Curatore del Fallimento in oggetto, presso gli Uffici dell'Area Gestione dei rifiuti, Servizio Ecologia e Ambiente, della Provincia di Treviso.

Nel frattempo, sono stati contattati alcuni professionisti del settore immobiliare della zona al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, per comparazione dei prezzi medi di immobili, aventi caratteristiche simili e siti in zone limitrofe.

Come già espresso in precedenza, si precisa che durante i sopralluoghi dei vari immobili periziati, si è proceduto alla presa visione degli stessi ed al loro rilievo fotografico, ma non sono stati effettuati rilievi metrici o topografici in quanto non oggetto di incarico.

4 - DESCRIZIONE CATASTALE

Dalle visure catastali effettuate il giorno 2 gennaio 2015, si evince che i beni oggetto della presente stima sono attualmente identificabili presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali, come in seguito elencati.

Per una migliore individuazione e lettura della perizia si suddividono fin da subito i vari compendi immobiliari, dividendoli in quattro lotti denominati Immobili A-B-C-D.

Intestazione: Centro Riciclo Vedelago S.R.L. – c.f.: 02600850248

Comune di Vedelago:

Immobile A Abitazione civile con accessori e terreno pertinenziale.

Catasto Fabbricati – sezione D – foglio 6:

- mapp. 224 sub. 1 area scoperta di mq. 969
- mapp. 224 sub. 2 categoria A/2 classe 2 cons. vani 8 r.c. € 785,01
- mapp. 224 sub. 3 categoria C/6 classe U cons. mq. 40 r.c. € 117,75

Catasto Terreni – foglio 33:

- mapp. 224 ente urbano avente superficie catastale di mq. 1.048
- mapp. 228 qualità prato irr classe 3 sup.mq. 612 r.d.€ 2,21 r.a.€ 1,11
- mapp. 240 qualità sem irr arb clas 3 sup.mq. 77 r.d.€ 0,72 r.a.€ 0,44

Confini mapp.224-228-240 (in senso N.E.S.O.), salvo più recenti o precisi:

- a nord: Strada Provinciale SP 102 – Postumia Romana – via Molini;
- ad est: mapp. 241-225-375;
- a sud: mapp. 375-374;
- ad ovest: mapp. 451-223-239.

Provenienza:

- Atto Notaio Francesco Giopato, Rep. N. 71.352, Racc. N. 38.714 del 11/05/2006.

Intestazione catastale:

- Centro Riciclo Vedelago S.R.L. – c.f.: 02600850248 di tutti gli immobili tranne l'area scoperta, identificata con sezione D, foglio 6, mappale 224, sub. 1, ancora erroneamente intestata al venditore Pozzobon Ernesto nato a Vedelago il 04/01/1949, C.F.: PZZRST49A04L706O.

Correzioni da fare e/o richiedere al Catasto:

- aggiornamento planimetrie catastali mappale 244 sub. 1-2-3;
- aggiornamento ditta area scoperta identificata con sezione D, foglio 6, mappale 224, sub. 1;
- verifica della superficie del mappale 240 di mq. 77, al fine di appurare se tale superficie è stata detratta dall'area scoperta, identificata con sezione D, foglio 6, mappale 224, sub. 1 ed eventualmente procedere con la sistemazione di eventuali incongruenze.

Immobile B Terreni Agricoli.

Catasto Terreni – foglio 33:

- mapp. 241 qualità sem irr arb clas 3 sup.mq. 77 r.d. € 0,72 r.a. € 0,44
- mapp. 225 qualità sem irr arb clas 3 sup.mq.1.230 r.d.€ 11,43 r.a. € 6,99
- mapp. 375 qualità seminativo clas 3 sup.mq.5.157 r.d.€ 37,29 r.a.€ 25,30

Confini mapp.225-241-375 (in senso N.E.S.O.), salvo più recenti o precisi:

- a nord: Strada Provinciale SP 102 – Postumia Romana – via Molini;
- ad est: mapp. 242-122-202-123;
- a sud: mapp. 118;
- ad ovest: mapp. 374-228-224-240.

Provenienza:

- Atto Notaio Francesco Giopato, Rep. N. 71.352, Racc. N. 38.714 del 11/05/2006.

Intestazione catastale:

- Centro Riciclo Vedelago S.R.L. – c.f.: 02600850248.

Immobile C Opificio con accessori e terreno pertinenziale.

Catasto Fabbricati – sezione D – foglio 6:

- mapp. 413 sub. 3 categoria D/1 rendita catastale € 12.260,00
- mapp. 461 sub. 1 categoria D/1 rendita catastale € 96,10
- mapp. 461 sub. 2 categoria D/1 rendita catastale € 141,30

Catasto Terreni – foglio 33:

- mapp. 413 ente urbano avente superficie catastale di mq. 16.772
- mapp. 461 ente urbano avente superficie catastale di mq. 108

Confini mapp. 413-461 (in senso N.E.S.O.), salvo più recenti o precisi:

- a nord: mapp.376-377-451;
- ad est: mapp. 374;
- a sud: mapp. 449;
- ad ovest: mapp. 488.
- Accesso tramite mappali (129-487-313-488) intestati a terzi sino raggiungere la Strada Provinciale SP 102 – Postumia Romana – via Molini.

Provenienza:

- Atto Notaio Alberto Gasparotti, Rep. N. 27.644, Racc. N. 15.327 del 19/12/2012.
- Il fabbricato è stato realizzato su terreno precedentemente intestato a [REDACTED]
[REDACTED] ed identificato con foglio 33, mappali 15 e 90.

Intestazione catastale:

- Centro Riciclo Vedelago S.R.L. – c.f.: 02600850248.

Correzioni da fare e/o richiedere al Catasto:

- aggiornamento planimetria catastale (es. pesa, box uffici, verifiche interne).

Intestazione: [REDACTED]

Comune di Veduggio:

Immobile D Opificio con palazzina uffici e aree scoperte (esclusa proprietà terreno).

Catasto Fabbricati – sezione D – foglio 6:

- mapp. 433 categoria D/1 rendita catastale € 8.674,00

Catasto Terreni – foglio 33:

- mapp. 433 ente urbano avente superficie catastale di mq. 1.620
- mapp. 399 qualità sem irr clas 3 sup.mq. 36 r.d. € 0,31 r.a. € 0,20
- mapp. 488 qualità sem irr clas 3 sup.mq.12.701 r.d.€ 108,23 r.a. € 72,15

Confini mapp.433-399-488 (in senso N.E.S.O.), salvo più recenti o precisi:

- a nord: mapp. 401;
- ad est: mapp. 376-413-449;
- a sud: mapp. 89-131;
- ad ovest: mapp. 313-487.
- Accesso tramite mappali (129-487-313-488) sino raggiungere la Strada Provinciale SP 102 – Postumia Romana – via Molini.

Provenienza (atti non visionati dal sottoscritto):

- Atto del Notaio Gregorio Todeschini Rep. 54.424 del 23/03/1973, con il quale era stato acquistato il mapp. 14, successivamente frazionato;
- Atto del Notaio Gregorio Todeschini Rep. 56.187 del 13/07/1973, trascritto il 15/11/1976, con trasferimento di quota sociale e aumento capitale sociale, diventa [REDACTED]

Intestazione catastale:

- [REDACTED]

Correzioni da fare e/o richiedere al Catasto:

- aggiornamento planimetria catastale (es. zona uffici non completamente ultimata, con pareti divisorie interne mancanti);
- verifica correttezza superficie catastale mappale 433 di mq. 1.620 anziché mq. 1.625 come rilevato graficamente.

5 – PROPRIETA' E DIRITTI REALI

Dalle ispezioni ipotecarie meccanizzate effettuate il giorno 2 gennaio 2015 e nei giorni successivi, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per la Ditta CENTRO RICICLO VEDELAGO S.R.L., con sede in VEDELAGO (TV) - Codice fiscale 02600850248, si sono individuate le seguenti formalità, in ordine cronologico:

1. Trascrizione a Favore del 29/05/2006 - Registro Part. 15182 Registro Generale 25876

Notaio Giopato Francesco Repertorio 71352/38714 del 11/05/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

A favore di Centro Riciclo Vedelago S.R.L. (proprietà 1/1), contro

Immobili siti in Vedelago (TV)

Terreni	foglio 33	mappale 224	mq. 1.048
Terreni	foglio 33	mappale 225	mq. 1.230
Terreni	foglio 33	mappale 375	mq. 5.157
Terreni	foglio 33	mappale 228	mq. 612
Terreni	foglio 33	mappale 240	mq. 77
Terreni	foglio 33	mappale 241	mq. 77

Fabbricati	sez. D foglio 6 mappale 224 sub 1 cat.	ente comune
Fabbricati	sez. D foglio 6 mappale 224 sub 2 cat. A/2 vani 8 abitazione civile	
Fabbricati	sez. D foglio 6 mappale 224 sub 3 cat. C/6 mq. 40 rimessa	

2. Iscrizione Contro del 29/05/2006 - Registro Particolare 6624 Registro Generale 25877

Notaio Giopato Francesco Repertorio 71353/38715 del 11/05/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

A favore di VENETO BANCA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con
sede in Montebelluna (TV) - Codice fiscale 00208740266.

Capitale € 189.000,00 Tasso interesse annuo 4,352%

Totale € 340.200,00 Durata 10 anni

Gravante su immobili siti in Vedelago (TV)

Terreni	foglio 33	mappale 224 mq. 1.048
Terreni	foglio 33	mappale 225 mq. 1.230
Terreni	foglio 33	mappale 375 mq. 5.157
Terreni	foglio 33	mappale 228 mq. 612
Fabbricati	sez. D foglio 6 mappale 224 sub 1 cat.	ente comune
Fabbricati	sez. D foglio 6 mappale 224 sub 2 cat. A/2 vani 8 abitazione civile	
Fabbricati	sez. D foglio 6 mappale 224 sub 3 cat. C/6 mq. 40	rimessa

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4335 del 05/07/2013 (Surrogazione Art.120 Quater T.U.B.)

3. Iscrizione Contro del 24/08/2010 - Registro Particolare 7153 Registro Generale 31794

Equitalia Nomos SpA Repertorio 106553/113 del 16/08/2010

IPOTECA LEGALE derivante da ART.77 COMMA 1 DPR 602/73. Intervenuta
Decorrenza termine ex art.50 comma 1 DPR 602/73

A favore di Equitalia Nomos S.P.A. con sede a Torino (TO), c.f.: 05165540013.

Capitale € 26.061,37 Totale € 52.122,74

Gravante su immobili siti in Vedelago (TV)

Fabbricati sez. D foglio 6 mappale 224 sub 2 cat. A/2 vani 8 abitazione civile

Fabbricati sez. D foglio 6 mappale 224 sub 3 cat. C/6 mq. 40 rimessa

Terreni foglio 33 mappale 225 mq. 1.230

Terreni foglio 33 mappale 228 mq. 612

Terreni foglio 33 mappale 375 mq. 5.157

Terreni foglio 33 mappale 240 mq. 77

Terreni foglio 33 mappale 241 mq. 77

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 896 del 09/03/2012 (Cancellazione Totale)

4. Trascrizione a Favore del 08/01/2013 - Registro Part. 663 Registro Generale 841

Notaio Gasparotti Alberto Repertorio 27644/15327 del 19/12/2012

ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

A favore di Centro Riciclo Vedelago S.R.L., contro

Immobili siti in Vedelago (TV)

Fabbricati sez. D foglio 6 mappale 413 sub 3 cat. D/1 opificio

Fabbricati sez. D foglio 6 mappale 461 sub 1 cat. D/1 opificio

Fabbricati sez. D foglio 6 mappale 461 sub 2 cat. D/1 opificio

Terreni foglio 33 mappale 413 mq. 16.772

Terreni foglio 33 mappale 461 mq. 108

Gli immobili risultano gravati da Iscrizione Contro del 11/01/2006

Registro Particolare 384 Registro Generale 1337

Notaio Giopato Francesco Repertorio 70429/37957 del 21/12/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO

A favore di BANCA INTESA S.P.A. con sede in Milano (MI) – c.f.: 00799960158.

Capitale € 422.000,00 Tasso interesse annuo 3,60%

Totale € 633.000,00

5. Iscrizione Contro del 20/05/2013 - Registro Particolare 2019 Registro Generale 15844

Equitalia Nord SPA Repertorio 84661/11313 del 30/04/2012

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE ai sensi art.77 DPR 602/73
modificato dal D.LGS. 46/99 e dal D.LGS. 193/01

A favore di Equitalia Nord S.P.A. con sede a Milano (MI) - c.f.: 07244730961.

Capitale € 1.393.139,97 Totale € 2.786.279,94

Gravante su immobili siti in Vedelago (TV)

Fabbricati	sez. D foglio 6mappale 413 sub 3	cat. D/1	opificio
Fabbricati	sez. D foglio 6mappale 461 sub 1	cat. D/1	opificio
Fabbricati	sez. D foglio 6mappale 461 sub 2	cat. D/1	opificio
Terreni	foglio 33 mappale 413	mq. 16.772	
Terreni	foglio 33 mappale 461	mq. 108	

6. Trascrizione Contro del 23/10/2014 - Registro Part. 20845 Registro Generale 28320

Equitalia Nord SPA Repertorio 140117 del 16/10/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE

A favore di Equitalia Nord S.P.A. con sede a Milano (MI) - c.f.: 07244730961.

Gravante su immobili siti in Vedelago (TV)

Fabbricati	sez. D foglio 6mappale 413 sub 3 cat. D/1	opificio
Fabbricati	sez. D foglio 6mappale 461 sub 1 cat. D/1	opificio
Fabbricati	sez. D foglio 6mappale 461 sub 2 cat. D/1	opificio

Risultano inoltre le seguenti formalità gravanti sugli immobili intestati alla [REDACTED]
[REDACTED] Tali formalità vengono numerate
con a seguito la lettera "V".

1V. Iscrizione Contro del 12/11/2014 - Registro Part. 4643 Registro Generale 30805

TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 11048/2014 del 07/11/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Capitale € 150.000,00

Totale 150.000,00

Gravante su immobili siti in Vedelago (TV)

Intestati a [REDACTED] - proprietà per ½

(N.B.: conferiti alla ditta Centro Riciclo Vedelago S.R.L. in data 19/12/2012):

Terreni foglio 33 mappale 15 mq. 7.660

Terreni foglio 33 mappale 90 mq. 9.220

Intestati a [REDACTED] - proprietà per 1/1:

Terreni foglio 33 mappale 398 mq. 25.214 (ora 487-488-433)

Terreni foglio 33 mapp. 399-129-130-260-261-65-66-69-70-71-79-23

Fabbricati sez. D foglio 6mappale 313 sub 7-6

Fabbricati protocolli 40.672 e 40.670 anno 1987

2V. Iscrizione Contro del 12/11/2014 - Registro Part. 4644 Registro Generale 30806

TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 11047/2014 del 04/11/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A favore di

Capitale € 9.000,00

Totale 9.000,00

Gravante su immobili siti in Vedelago (TV)

Intestati a Poli Carla – proprietà per ½

(N.B.: conferiti alla ditta Centro Riciclo Vedelago S.R.L. in data 19/12/2012):

Terreni foglio 33 mappale 15 mq. 7.660

Terreni foglio 33 mappale 90 mq. 9.220

Intestati a

Terreni foglio 33 mappale 398 mq. 25.214 (ora 487-488-433)

Terreni foglio 33 mapp. 399-129-130-260-261-65-66-69-70-71-79-23

Fabbricati sez. D foglio 6 mappale 313 sub 7-6

Fabbricati protocolli 40.672 e 40.670 anno 1987

3V. Iscrizione Contro del 14/11/2014 - Registro Part. 4683 Registro Generale 31077

TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 6537/2014 del 04/11/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

A favore del Creditore Ipotecario

Gravante su immobili siti in Vedelago (TV)

Intestati a proprietà per 1/1:

Fabbricati sez. D foglio 3 mappale 299 sub 1 cat. C/2 mq. 529 deposito

Fabbricati sez. D foglio 3 mappale 300 sub 1 cat. C/2 mq. 150 deposito

Fabbricati sez. D foglio 6 mappale 313 sub 15 cat. A/7 vani 17 abitazione

Fabbricati	sez. D foglio 6 mappale 313 sub 16 cat. C/2 mq. 281	deposito
Fabbricati	sez. D foglio 6 mappale 433 sub - cat. D/1	opificio
Terreni	foglio 33 mapp. 65-66-69-70-71-79-129-130-23-315-399-487-488	

Riassumendo, gli immobili intestati al Centro Riciclo Vedelago S.R.L. sono pervenuti con i seguenti atti:

1. Atto di compravendita del Notaio Giopato Francesco, Repertorio n. 71352/38714

del 11/05/2006, con il quale la Società acquista, dal Sig. [REDACTED] per il prezzo di € 215.000,00, la piena proprietà degli immobili siti in Comune di Vedelago (TV) e individuati al catasto:

- Terreni, foglio 33, mapp. 224-225-375-228-240-241;
- Fabbricati, sezione D, foglio 6, mapp. 224, sub. 1-2-3.

2. Atto di conferimento in Società del Notaio Gasparotti Alberto, Repertorio n.

27644/15327 del 19/12/2012, con il quale [REDACTED] e [REDACTED] conferiscono per il valore complessivo di € 80.000,00, la piena proprietà degli immobili siti in Comune di Vedelago (TV) e individuati al catasto:

- Terreni, foglio 33, mapp. 413-461
- Fabbricati, sezione D, foglio 6, mapp. 413 sub. 3 e mapp. 461 sub. 1-2

Si precisa che con atto del Notaio Parolin Battista Repertorio 148536 del 05/09/2000, trascritto in data 20/09/2000 – R.P. 25040 R.G. 35304, i signori [REDACTED]

[REDACTED] hanno acconsentito che i signori [REDACTED]

[REDACTED] abbiano ad eseguire l'edificazione di un fabbricato ad uso annesso rustico sul mappale 91 a distanza inferiore a quella prevista dalle vigenti norme edilizie del Comune di Vedelago dal confine col mappale 15 (ora mapp. 413-461) di proprietà dei concedenti.

Riassumendo, gli immobili, ubicati in Comune di Vedelago (TV), pertanto risultano gravati dalle seguenti formalità:

- 1 – (tale formalità è stata iscritta a carico di [redacted] e [redacted] proprietari prima del conferimento in società al Centro Riciclo Vedelago S.R.L.)

Iscrizione Contro del 11/01/2006 - Registro Part. 384 Registro Generale 1337

Notaio Giopato Francesco Repertorio 70429/37957 del 21/12/2005

IPOTECA VOLONTARIA A favore di BANCA INTESA S.P.A. con sede in Milano (MI) - Codice fiscale 00799960158.

Capitale € 422.000,00 Tasso interesse annuo 3,60%

Totale € 633.000,00 Durata 10 anni

Gravante su immobili siti in Vedelago (TV)

- Terreni foglio 33 mapp. 413 ora mapp. 413-461
- Fabbricati sez. D foglio 6 mapp. 413 sub. 1-2 ora mapp. 413 e 461 sub. 1-2

Soggetto Terzo Datore d'Ipoteca: [redacted]

Debitore non datore d'Ipoteca: Centro Riciclo Vedelago S.R.L.

- 2 – Iscrizione Contro del 29/05/2006 - Registro Part. 6624 Registro Generale 25877

Notaio Giopato Francesco Repertorio 71353/38715 del 11/05/2006

IPOTECA VOLONTARIA a favore di VENETO BANCA - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Montebelluna (TV) - Codice fiscale 00208740266.

Capitale € 189.000,00 Tasso interesse annuo 4,352%

Totale € 340.200,00 Durata 10 anni

Gravante su immobili siti in Vedelago (TV)

- Terreni, foglio 33, mapp. 224-225-375-228;
- Fabbricati, sezione D, foglio 6, mapp. 224, sub. 1-2-3.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 4335 del 05/07/2013 (Surrogazione Art.120 Quater T.U.B.)

- 3 – Iscrizione Contro del 20/05/2013 - Registro Part. 2019 Registro Generale 15844
Equitalia Nord SPA Repertorio 84661/11313 del 30/04/2012
IPOTECA LEGALE a favore di Equitalia Nord S.P.A. con sede a Milano (MI) -
c.f.: 07244730961.

Capitale € 1.393.139,97

Totale € 2.786.279,94

Gravante su immobili siti in Vedelago (TV)

- Fabbricati, sezione D, foglio 6, mapp. 413 sub. 3 e mapp. 461 sub. 1-2;
- Terreni, foglio 33, mapp. 413-461.

- 4 – Trascrizione Contro del 23/10/2014 - Registro Part. 20845 Registro Gen. 28320
Equitalia Nord SPA Repertorio 140117 del 16/10/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE
a favore di Equitalia Nord S.P.A. con sede a Milano (MI) - c.f.: 07244730961.

Gravante su immobili siti in Vedelago (TV)

- Fabbricati, sezione D, foglio 6, mapp. 413 sub. 3 e mapp. 461 sub. 1-2;
- Terreni, foglio 33, mapp. 413-461.

Risultano inoltre le seguenti formalità gravanti sull'immobile, oggetto di stima, intestato alla [REDACTED] ubicato in

Comune di Vedelago (TV), e identificato al catasto:

- Fabbricati, sezione D, foglio 6, mapp. 433;
- Terreni, foglio 33, mapp. 443-399-488.

Tali formalità vengono numerate con a seguito la lettera "V".

5V – Iscrizione Contro del 12/11/2014 - Registro Part. 4643 Registro Generale 30805

TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 11048/2014 del 07/11/2014

IPOTECA GIUDIZIALE a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Capitale € 150.000,00

Totale 150.000,00

Si precisa che tale ipoteca del 12/11/2014 è stata iscritta anche sui beni immobili siti in Vedelago (TV), conferiti alla ditta Centro Riciclo Vedelago S.R.L. in data 19/12/2012, individuati al Catasto Terreni, foglio 33, mapp. 15 e 90. Tali immobili, con variazione catastale protocollo n. TV0191861 del 16/06/2011, risultano censiti al Catasto Fabbricati, sezione D, foglio 6, mapp. 413 sub. 3 e mapp. 461 sub. 1-2.

6V – Iscrizione Contro del 12/11/2014 - Registro Part. 4644 Registro Generale 30806

TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 11047/2014 del 04/11/2014

IPOTECA GIUDIZIALE a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Capitale € 9.000,00

Totale 9.000,00

Si precisa che tale ipoteca del 12/11/2014 è stata iscritta anche sui beni immobili siti in Vedelago (TV), conferiti alla ditta Centro Riciclo Vedelago S.R.L. in data

19/12/2012, individuati al Catasto Terreni, foglio 33, mapp. 15 e 90. Tali immobili, con variazione catastale protocollo n. TV0191861 del 16/06/2011, risultano censiti al Catasto Fabbricati, sezione D, foglio 6, mapp. 413 sub. 3 e mapp. 461 sub. 1-2.

7V – Iscrizione Contro del 14/11/2014 - Registro Part. 4683 Registro Generale 31077

TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 6537/2014 del 04/11/2014

IPOTECA GIUDIZIALE a favore del Creditore Ipotecario [REDACTED]
[REDACTED]

6 – CRITERI DI STIMA E METODI DI VALUTAZIONE

Il valore della stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio fine, movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e i beni oggetto di valutazione.

Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e in un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dalla motivazione della richiesta discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

Il quesito postumi riferisce di "determinare il più probabile valore di mercato dei beni" da intendersi come valore di mercato che in senso estimativo richiama fedelmente quello economico corrispondente al prezzo di mercato.

Nella ricerca del valore di mercato è necessario quindi dividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito posto.

Il valore commerciale o valore di mercato è quindi da intendersi, così come definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa III edizione, "il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione".

Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare n° 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza

prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, sezione IV punto 1 dove definisce il valore di mercato come:

"L'importo stimato al quale l'immobile sarebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Durante le operazioni peritali sono stati esaminati i beni immobili oggetto del compendio e sono stati reperiti vari dati che, interpolati con gli altri elementi acquisiti nel corso delle ricerche e delle analisi, hanno portato alla stesura definitiva della presente perizia. Valutato che trattasi di beni con diverse caratteristiche ed intestati a varie ditte, sono stati sin da subito individuati vari lotti sia per facilitare l'alienazione in fase d'asta che per una migliore comprensione della conformazione dei compendi immobiliari riguardanti la proprietà del fallimento e di alcuni beni realizzati dalla società fallita, su terreno intestato a terzi, in base a contratto d'affitto registrato, come in seguito meglio specificato.

La descrizione è stata divisa in capitoli individuando e descrivendo dettagliatamente ogni singolo bene oggetto di stima. Alla fine della presente perizia vengono inseriti gli allegati.

Tutto ciò premesso mi accingo allo svolgimento del compito affidatomi al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni.

7 - DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI DI MERCATO

In ogni perizia di stima la metodologia è concettualmente unica e si effettua mediante il confronto. Stimare un immobile significa determinare il più probabile valore dello stesso sulla base di prezzi riscontrabili sul mercato relativi a beni con caratteristiche simili, ubicati in zone limitrofe, venduti in condizioni di mercato ordinarie, in un determinato tempo, in un preciso momento storico, in uno specifico luogo, sempre in base al principio dell'ordinarietà.

Il giudizio di stima rappresenta una previsione: infatti il prezzo è una quantità di denaro per cui un bene è già stato scambiato, mentre il valore rappresenta la quantità di denaro con cui in condizioni ordinarie un bene potrà essere scambiato.

La presente perizia di stima è stata redatta in base a comparazione di compravendite simili, che consente di indicare il più probabile valore di mercato attraverso il confronto con valori e prezzi normali di compravendite di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Si evidenzia che il mercato immobiliare nella Provincia di Treviso in questo particolare momento storico è influenzato negativamente da un'insieme di fattori che causano la diminuzione dei prezzi, quali l'aumento della disoccupazione, la diminuzione delle transazioni, l'aumento dei tempi di vendita, la diminuzione dei prezzi degli immobili, la grande quantità di immobili in vendita nel mercato, l'aumento dell'indebitamento delle aziende e i limitati prestiti concessi dagli istituti di credito.

Gli immobili di seguito verranno trattati autonomamente in base alle loro qualità (terreni o fabbricati), alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e alla loro particolare ubicazione.

Si è ritenuto opportuno effettuare una accurata ricerca di mercato presso Studi Tecnici ed Agenzie Immobiliari attive nella zona, al fine di reperire informazioni sulle

quotazioni medie di libero mercato. Sono state prese ulteriori informazioni in base a dati ufficiali dell'Agenzia delle Entrate di Treviso (catasto e conservatoria), dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dei Valori Agricoli Medi.

Per quanto riguarda la stima dei terreni agricoli in oggetto, situati in Vedelago, si è provveduto al reperimento dei valori agricoli medi della Provincia di Treviso, relativi alla zona agraria corrispondente. Tali valori vengono determinati annualmente dalla Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione per motivi di pubblica utilità. Le tabelle dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.) della Provincia di Treviso per l'anno 2014, identificano il Comune di Vedelago nella regione agraria numero 4 e prevedono per la coltura a seminativo un valore agricolo per ettaro di euro €/ha 80.000,00, per la coltura a seminativo irriguo €/ha 85.000,00 per la coltura a prato €/ha 65.000,00 e per l'incolto €/ha 22.000,00. Da un'indagine di mercato presso Professionisti che operano nella zona, è risultato che di fatto i terreni agricoli nel territorio di Vedelago, specie se limitrofi ad abitazioni o in contiguità di zone edificate e con affaccio alla strada pubblica asfaltata, in condizione di libero mercato, hanno generalmente un valore leggermente superiore rispetto a quanto previsto dalle tabelle dei valori agricoli medi determinati dalla Commissione Provinciale. Il valore di comune commercio di detti terreni è generalmente coerente con quanto previsto dalle tabelle V.A.M., ma in alcuni casi può risultare inferiore o maggiore di circa 1,5 - 2 volte il valore agricolo medio. Tutto ciò si esplicita in un mercato immobiliare per compravendite, del tutto statico, cui consegue una difficoltà oggettiva per l'esatta conoscenza dei possibili valori di compravendita. Da un'analisi visiva dei terreni, appurati i caratteri locali della zona e fatte le opportune indagini di mercato, per l'area attualmente agricola, viste le caratteristiche, l'ubicazione, l'accessibilità, la giacitura, la forma geometrica, i vincoli, la vicinanza ad altri immobili, l'adiacenza alla strada asfaltata e l'impianto arboreo in essere, si ritiene opportuno applicare un valore di €/mq. 9,00. Per quanto riguarda

invece il terreno agricolo a sud dell'abitazione, completamente recintato e utilizzato come area scoperta pertinenziale, si ritiene opportuno applicare un valore di €/mq. 15,00, pari a circa due volte il valore agricolo medio determinato dalla commissione provinciale di Treviso, V.A.M. 2014. Si precisa che nella nostra Regione è del tutto assente un listino informativo di quotazione immobiliari per quanto riguarda i valori dei terreni agricoli ubicati in zone limitrofe ad aree edificate e pertanto sarebbe basilare realizzare un Osservatorio trasparente dei valori reali dei terreni in comune commercio. Rimane da rilevare il fatto che i terreni agricoli, sono da sempre considerati "un bene rifugio" anche perché, a differenza di altri beni immobili, "la terra non diventa mai vecchia".

Relativamente ai **terreni già occupati da strade**, situati in Vedelago e oggetto di perizia, considerato che gli stessi sono un 'gravame' per gli immobili principali in quanto esterni all'area recintata e adiacenti alla strada pubblica, si applica il valore agricolo medio previsto per gli incolti, pari ad €/mq. 2,20.

Per determinare i valori del complesso edilizio realizzato per la specifica attività di centro riciclo, esercitata in forza del Decreto della Provincia di Treviso, si è ritenuto opportuno suddividere sin da subito il valore del terreno a destinazione agricola dal valore dei "manufatti" realizzati sullo stesso, in quanto, alla cessazione dell'attività specifica di centro riciclo, l'area in oggetto dovrà essere ripristinata allo stato originario, mediante la demolizione e smaltimento di fabbricati, piazzale, sotto servizi e quant'altro su di essa realizzato, con ripristino di terreno vegetale.

Per quanto riguarda i **terreni a destinazione agricola con sovrastanti opifici e relative pertinenze**, situati in Vedelago, dall'indagine di mercato è emerso che il mercato fondiario lancia inequivocabili segnali di rallentamento anche nella nostra Regione. A favorire una flessione degli acquisti in prima linea c'è la difficoltà di accesso al credito. Gli acquirenti extra agricoli, da parte loro, sono frenati dalle incerte prospettive

d'investimento. A tal proposito si evidenzia che il Consiglio dei Ministri ha licenziato in via definitiva, in data 13 dicembre 2013, il Disegno di Legge sul consumo di suolo che dà priorità al riuso e alla riqualificazione degli edifici esistenti, bloccando l'espansione edilizia al fine di difendere l'uso agricolo dei terreni coltivati, tutelando e valorizzando il paesaggio. Dalla ricerca di mercato in loco è risultato che verso immobili simili, considerate le potenzialità urbanistiche, ed i costi di costruzione e/o ristrutturazione che negli ultimi anni sono aumentati anche a causa delle nuove normative sul risparmio energetico e sulle strutture degli edifici, i potenziali acquirenti sono sempre più attenti al loro costo iniziale di tali immobili, vista anche la generale ampia disponibilità di offerta in vendita di terreni edificabili. Pertanto il valore unitario per terreni similari vista la posizione e lo stato di fatto, è pari al valore agricolo medio di €/mq. 8,00 – 8,50, mentre per le tare e gli incolti €/mq. 2,20. Visto lo stato di fatto, tenute presenti le attuali caratteristiche urbanistico-ambientali peculiari della zona in cui gli immobili si trovano inseriti, nonché la loro ubicazione, le caratteristiche prevalenti e l'esposizione, considerata in particolare la localizzazione degli stessi senza sbocco diretto e indipendente su strada pubblica, si ritiene congruo applicare un valore sul terreno agricolo attualmente occupato da opificio, qualora venissero demoliti e smaltiti tutti gli impianti, i manufatti e i fabbricati, con ripristino ambientale, riporto e stesura di terreno vegetale, di €/mq. 5,00 per il terreno agricolo "ripristinato".

Per quanto riguarda gli opifici situati in Vedelago, dalla ricerca di mercato è risultato, che per i capannoni aventi destinazione industriale specifica, in base alle valutazioni fatte, considerando le caratteristiche intrinseche come la destinazione d'uso, la dimensione, la disposizione degli ambienti, l'accessibilità, il piano, le altezze, l'orientamento, la luminosità, la vetustà, il livello di rifinitura economico, il relativo grado di manutenzione e conservazione generale e le caratteristiche estrinseche come in particolare la vicinanza all'accesso su Strada Provinciale SP 102 – Postumia Romana

ma senza affaccio diretto ad una strada pubblica, comparando gli stessi ad altri immobili simili per dimensione, posizione e caratteristiche, si ritiene che il più probabile valore unitario di mercato possa essere così riassunto e suddiviso:

- | | |
|---|------------------------------------|
| - palazzina uffici (agibilità 2009) | €/mq. 350,00 (su terreno di terzi) |
| - capannone "D" (agibilità 2009) | €/mq. 260,00 (su terreno di terzi) |
| - capannone "C" (agibilità 2005) | €/mq. 250,00 |
| - cabina elettrica (agibilità 2011) | €/mq. 300,00 |
| - aree scoperte esterne con ampi piazzali e manufatti | €/mq. 10,00 |
| - area di sedime edificio e terreno agricolo | €/mq. 5,00 |

Relativamente ai valori unitari indicati, si segnala che è emerso che in questo momento di crisi i capannoni di grandi dimensioni sono meno apprezzati rispetto ai laboratori con superfici più moderate. Relativamente alla palazzina uffici disposta al piano terra e primo, si rileva come la stessa, pur essendo agibile dal 21/01/2009, non sia ancora completamente ultimata, mancando buona parte delle tramezzature o pareti divisorie interne, oltreché essere state rimosse alcune parti di controsoffitto. Si precisa che la palazzina uffici è dotata di montacarichi interno, che però al momento del sopralluogo non era utilizzabile. Si precisa che i valori degli immobili sovraesposti sono al netto del terreno sottostante che, essendo agricolo da ripristinare, viene valutato ad €/mq 5,00.

Per quanto riguarda l'abitazione bifamiliare, dalla ricerca di mercato è risultato, che per villini bifamiliari simili realizzati nella medesima epoca di costruzione, in base alle valutazioni fatte, considerando le caratteristiche intrinseche come la destinazione d'uso, la dimensione, la disposizione, l'orientamento, la luminosità, la vetustà, il livello di rifinitura ed il relativo grado di manutenzione e conservazione generale; e le caratteristiche estrinseche quali in particolare il posizionamento in una zona periferica con ampia area scoperta, comparando gli stessi con altri immobili simili per dimensione,

posizione e caratteristiche, si ritiene che il più probabile valore unitario di mercato possa essere così riassunto e suddiviso:

- piano interrato al grezzo	€/mq.	300,00
- piano seminterrato al grezzo	€/mq.	300,00
- zona giorno e notte al piano rialzato	€/mq.	600,00
- zona portico	€/mq.	200,00
- area strettamente pertinenziale del lotto urbano	€/mq.	30,00
- terreno agricolo recintato a sud dell'abitazione	€/mq.	15,00
- terreno adiacente alla sede stradale	€/mq.	2,20

Riassumendo, per gli immobili ubicati in via Molino nel Comune di Veduggio (TV), avremmo:

Immobile A Abitazione civile con accessori e terreno pertinenziale.

Catasto Fabbricati – sezione D – foglio 6 – mapp. 224 sub. 1-2-3

- | | | |
|--|-------|--------|
| - piano interrato al grezzo | €/mq. | 300,00 |
| - piano seminterrato al grezzo | €/mq. | 300,00 |
| - zona giorno e notte al piano rialzato | €/mq. | 600,00 |
| - zona portico | €/mq. | 200,00 |
| - area strettamente pertinenziale del lotto urbano | €/mq. | 30,00 |

Catasto Terreni – foglio 33 – mapp. 228

- | | | |
|--|-------|-------|
| - terreno agricolo recintato a sud dell'abitazione | €/mq. | 15,00 |
|--|-------|-------|

Catasto Terreni – foglio 33 – mapp. 240

- | | | |
|--|-------|------|
| - terreno adiacente alla sede stradale | €/mq. | 2,20 |
|--|-------|------|

Immobile B Terreni agricoli.

Catasto Terreni – foglio 33 – mapp. 241

- | | | |
|--|-------|------|
| - terreno adiacente alla sede stradale | €/mq. | 2,20 |
|--|-------|------|

Catasto Terreni – foglio 33 – mapp. 225-375

- | | | |
|--------------------|-------|------|
| - terreno agricolo | €/mq. | 9,00 |
|--------------------|-------|------|

Immobile C Opificio con accessori e terreno pertinenziale.

Catasto Fabbricati – sezione D – foglio 6 – mapp. 413-461

- | | | |
|---|-------|--------|
| - capannone "C" (agibilità 2005) | €/mq. | 250,00 |
| - cabina elettrica (agibilità 2011) | €/mq. | 300,00 |
| - aree scoperte esterne con ampi piazzali e manufatti | €/mq. | 10,00 |

- area di sedime edificio e terreno agricolo €/mq. 5,00

Immobile D Opificio, con terreno intestato a terzi.

Catasto Fabbricati – sezione D – foglio 6 – mapp. 433

- palazzina uffici (agibilità 2009) €/mq. 350,00 (su terreno di terzi)
- capannone "D" (agibilità 2009) €/mq. 260,00 (su terreno di terzi)

Catasto Terreni – foglio 33 – mapp. 399-488

- aree scoperte esterne con piazzali e manufatti €/mq. 10,00 (su terreno di terzi)
- terreno di sedime con piazzali e manufatti non oggetto di perizia di stima.

Al fine di redigere la perizia di stima si sono tenute presenti le attuali caratteristiche urbanistico-ambientali peculiari della zona in cui gli immobili si trovano inseriti, nonché la loro ubicazione, le caratteristiche prevalenti e l'esposizione, ed in base alle ricerche di mercato effettuate vengono applicati i valori unitari sopra individuati.

Tutti i valori stimati, in caso di variazioni delle qualità e potenzialità urbanistiche degli immobili, dovranno essere rideterminati in base agli eventuali nuovi parametri e destinazioni.

8.1 - DESCRIZIONE E STIMA IMMOBILE "A"

Gli immobili sono ubicati nei pressi della Strada Provinciale 102, denominata Postumia Romana, in via Molino n. 17 nel Comune di Veduggio (VI) e distano circa 4 km. dal centro di Veduggio, 9 Km. da Istrana, 11 km. da Castelfranco Veneto, 20 km. da Treviso e 26 km. dal casello autostradale di Silea – Autostrada A27 Venezia - Belluno.

I beni immobili oggetto della seguente perizia sono catastalmente censiti al catasto fabbricati, sezione D, foglio 6, mappale 224, subalterni 1-2-3 ed al catasto terreni foglio 33, mappali 228-240.

Essi sono costituiti dalla porzione ad est di un'abitazione bifamiliare, comprensiva di garage, area di pertinenza, terreno fronte strada e terreno agricolo a sud.

Gli immobili sono posizionati in un contesto urbanistico ricadente in zona agricola di "campagna" lungo la strada provinciale. Il lotto pertinenziale, che in realtà comprende anche un mappale agricolo, risulta completamente recintato ed è dotato di un cancello pedonale e di un cancello per accesso carrabile, con ingresso diretto da via Molino.

L'edificio ha indicativamente una superficie lorda di circa mq. 290, oltre al portico ed è circondato da un'ampio giardino esclusivo recintato e piantumato, avente superficie di circa mq. 1600.

Il fabbricato è disposto su tre livelli: piano interrato, piano seminterrato e piano rialzato. Esso è stato realizzato tra il 1975 e il 1982 ed alla data del sopralluogo risultava ultimato solo esternamente ed al piano rialzato mentre i piani seminterrato e interrato risultavano al grezzo.

Le strutture portanti sono miste in calcestruzzo armato per le parti interrate e in laterizio pesante per le rimanenti murature. Le murature divisorie sono in laterizio forato leggero, i solai sono in latero-cemento intonacati.

Gli intonaci interni sono in malta di calce con finitura al civile. L'abitazione posta al piano rialzato risulta terminata con pittura di tipo traspirante. Le pareti esterne sono intonacate con finitura al civile, senza tinteggiatura.

Le soglie delle porte ed i davanzali delle finestre sono in marmo.

I pavimenti dei locali principali dell'abitazione e del portico al piano rialzato sono in parte in piastrelle di ceramica ed in parte in parquet, finiture tipiche dell'epoca di realizzazione dell'immobile. I rivestimenti del bagno padronale sono in piastrelle. Gli accessori ai piani seminterrato e interrato, risultano principalmente privi di pavimenti; il piano di calpestio è costituito da calcestruzzo al grezzo.

I serramenti esterni sono in legno di colore marrone con avvolgibili in plastica. Manca il portone del garage e mancano le porte interne del piano seminterrato.

I parapetti delle logge sono in metallo.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale e risulta sufficientemente fornito di punti luce; l'impianto termico si presenta con riscaldamento a termosifoni, tipici dell'epoca in cui è stato realizzato l'immobile. In generale si evince che le finiture sono generalmente di tipo economico e simili ad altri immobili con i quali si sono comparati i valori medi di mercato.

L'abitazione al piano rialzato è composta da ingresso, soggiorno e cucina; attraverso alcuni gradini si raggiunge il disimpegno della zona notte con bagno e tre ampie camere.

Tramite una scala in calcestruzzo, si raggiunge il piano seminterrato dove si trovano vari locali accessori e il garage, tutto allo stato grezzo, privo di pavimenti e parte dei serramenti. Scendendo per un'altra scala si raggiunge il piano interrato dove si trova la cantina al grezzo, priva di pavimenti e di serramenti.

Il fabbricato come sopra descritto, si presenta in sufficiente stato di conservazione.

Lo scrivente tecnico porta a conoscenza che al momento del sopralluogo, l'immobile in oggetto, risultava occupato dagli affittuari, con contratto d'affitto registrato il 16 settembre 2009, al n. 2639, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Castelfranco Veneto. Tale contratto è stato stipulato per la durata di quattro anni, dal 20/07/2009 al 19/07/2013, tacitamente rinnovato sino al 19/07/2017, con canone annuo di € 6.000,00.

Per regolarizzare lo stato di detto immobile sarà necessario predisporre una variazione presso gli enti preposti in quanto i locali posti al piano seminterrato e interrato si presentano principalmente al grezzo e privi dei requisiti minimi per l'agibilità.

Si relaziona che non sono stati visionati in quanto non forniti, i progetti strutturali, i calcoli statici, i certificati dei vari impianti e i calcoli energetici degli immobili in oggetto.

8.2 – DESCRIZIONE URBANISTICA

Dalla verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Veduggio (TV), sono stati visionati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

1. Licenza Edilizia prot. 7067 del 9 dicembre 1975
Nuova costruzione ad uso civile abitazione.
2. Concessione Edilizia n. 37/82 del 17 giugno 1982
Variante per la costruzione di fabbricato con 2 alloggi.
3. Permesso di Abitabilità n. 127/75 del 18 giugno 1982
Per fabbricato uso 2 alloggi.

Si rileva che alla data del sopralluogo il piano seminterrato e interrato si presentava allo stato "grezzo", privo di pavimenti, serramenti interni e parte dei serramenti esterni.

Per quanto riguarda i terreni, gli stessi ricadono all'interno della zona Agricola non integra e del Corridoio ecologico principale, come risulta dal C.D.U. del 09/01/2015.

8.3 DETERMINAZIONE SUPERFICIE

Per quanto riguarda le consistenze metriche, le stesse sono state reperite dalle visure catastali o graficamente dalle planimetrie, con determinazione della superficie lorda per il fabbricato oggetto di perizia tecnica.

Fabbricato sito in Vedelago (TV), sezione D, foglio 6, mappale 224, sub. 2-3:

locali accessori al piano interrato	superficie mq.	24,00
locali accessori al piano seminterrato	superficie mq.	142,00
locali residenziali al piano rialzato	superficie mq.	124,00
portico al piano rialzato	superficie mq.	<u>16,00</u>
totale superficie lorda immobile residenziale	mq.	306,00

Fabbricato sito in Vedelago (TV), sezione D, foglio 6, mappale 224, sub. 1:

area scoperta di pertinenza	superficie mq.	969,00
-----------------------------	----------------	--------

Terreni siti in Vedelago (TV), foglio 33, mappali 228-240:

mapp. 228	superficie mq.	612,00
mapp. 240	superficie mq.	77,00

Si precisa che non sono stati effettuati in loco rilievi metrici.

8.4 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Come si è già espresso in precedenza, in ogni perizia di stima la metodologia è concettualmente unica e si effettua mediante il confronto, sempre in base al principio dell'ordinarietà. Pertanto per determinare il valore di mercato saranno decurtate dal valore ordinario le spese tecniche e quelle per le eventuali modifiche / opere da effettuare per avere la totale conformità tra lo stato di fatto e la documentazione ufficiale.

Quindi, applicando i valori unitari sopra rilevati, per gli immobili, siti in Vedelago (TV), catasto fabbricati sezione D, foglio 6, mappale 224, sub. 1-2-3 e terreni adiacenti identificati con foglio 33, mappali 228-240: si avrà:

Descrizione	Superficie	Val. unitario	Valore
locali e accessori P.Interr.	mq. 24,00 x €/mq.	300,00	€ 7.200,00
locali residenziali P.Semint.	mq. 142,00 x €/mq.	300,00	€ 42.600,00
locali residenziali P.Rialzato	mq. 124,00 x €/mq.	600,00	€ 74.400,00
portico P. Rialzato	mq. 16,00 x €/mq.	200,00	€ 3.200,00
area pertinenziale lotto urb.	mq. 969,00 x €/mq.	30,00	€ 29.070,00
terreno mapp. 228	mq. 612,00 x €/mq.	15,00	€ 9.180,00
terreno mapp. 240	mq. 77,00 x €/mq.	2,20	<u>€ 169,40</u>
Valore totale immobile ordinario			€ 165.819,40 -
Spese per sistemazioni varie a corpo			<u>€ 5.800,00 =</u>
Valore totale immobile			€ 160.019,40

Pertanto, arrotondando per difetto, avremo:

Valore totale di stima "Immobile A" € 160.000,00

La stima è riferita complessivamente per l'intero complesso immobiliare e relative pertinenze, ipotizzandolo libero da ipoteche (attualmente presenti), vincoli

pregiudizievoli, con servitù attive e passive anche se non espressamente citate e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Come sopra descritto, si precisa che i piani seminterrato e interrato risultano al grezzo. Il fabbricato risulta occupato con regolare contratto d'affitto.

Il sottoscritto perito, considerando l'andamento stagnante del mercato immobiliare, le caratteristiche, lo stato di fatto e l'immobile libero da ipoteche pregiudizievoli, ritiene congruo l'importo totale stimato per l'”**Immobile A**” **oggetto di stima € 160.000,00 (eurocentosessantamila/00).**

9.1 - DESCRIZIONE E STIMA IMMOBILE "B"

Gli immobili sono ubicati nei pressi della Strada Provinciale 102, denominata Postumia Romana, in via Molino nel Comune di Veduggio (VI) e distano circa 4 km. dal centro di Veduggio, 9 Km. da Istrana, 11 km. da Castelfranco Veneto, 20 km. da Treviso e 26 km. dal casello autostradale di Silea – Autostrada A27 Venezia - Belluno.

Essi sono costituiti da alcuni mappali di terreno agricolo.

Gli immobili oggetto della seguente perizia sono catastalmente censiti al catasto terreni con foglio 33, mapp. 241-225-375 e hanno una superficie catastale complessiva di mq. 6.464.

I terreni si presentano planimetricamente nel complesso, con una forma ad L regolare, sono pianeggianti con leggera pendenza verso sud. Essi sono stati piantumati, circa quattro anni fa con pioppi ad alto fusto nella porzione a sud e con alberi di noci nella porzione a nord. Al momento del sopralluogo è stato riferito, dall'amministratore della società fallita, che i terreni sono utilizzati dalla società ora in fallita.

Essi confinano a nord per circa 20 metri con una canaletta d'irrigazione parallela alla strada provinciale di via Molino, ad ovest con un'abitazione e terreni agricoli, a sud ed est con attività agricole.

I terreni risultano, in posizione strategica, con fronte strada asfaltata, ma dal punto di vista dei collegamenti viari, non sono ben connessi in quanto non hanno accesso diretto dalla strada asfaltata e per raggiungerla bisogna percorrere per circa metri 750 una "capezzagna interpoderale" con accesso da via Mons. L. Crico.

9.2 – DESCRIZIONE URBANISTICA

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica dei mappali identificati in Comune di Vedelago (TV), con foglio 33, dal C.D.U. datato 09/01/2015 si rileva che il Comune di Vedelago, vista la Delibera di Giunta Provinciale n. 236 del 19 settembre 2011 di Approvazione del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e visto il Piano degli Interventi approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 12 maggio 2014, ha certificato che, rispetto al Piano degli Interventi approvato, risulta quanto segue come integralmente indicato nel C.D.U.:

- Vincoli Tav. 1.1:

- I mappali 240 e 241, la porzione nord dei mappali 488, 224 e 225 ricadono in "Zona di Rispetto Stradale" (Art. 64 NTO) per una profondità di m 30 misurati dal confine della strada provinciale n. 102 "Postumia Romana";
- I mappali 240, 241, 224, 225, 228, 375, la porzione sud/est dei mappali 433 e 448 e il mappale 413 ad eccezione della porzione nord/ovest ricadono all'interno della "Fascia di rispetto aeroportuale 07" (art. 68 NTO);
- La parte sud dei mappali 240 e 241 sono interessati da "Idrografia/Fascia di rispetto (ex R.D. 368/1904, R.D. 523/1904)" (art. 73 NTO);
- I mappali 240 e 241 sono in fregio a "Strada Romana" (art. 79 NTO)

- Zonizzazione Tav. 1.2:

- I mappali ricadono all'interno della zona "Agricola non integra" (Art. 39 NTO) e del "Corridoio ecologico principale" (art. 80 NTO).

Pertanto i terreni oggetto di perizia ricadono in zona agricola.

Per la visione delle norme specifiche e i vincoli si rimanda al C.D.U. allegato.

9.3 DETERMINAZIONE SUPERFICIE

Per quanto riguarda le consistenze metriche per i terreni, le stesse sono state reperite dalla visure catastali, senza rilievi metrici in loco.

Immobili siti in Vedelago (TV), foglio 33:

mapp. 241	sup. cat. mq. 77,00
mapp. 225	sup. cat. mq. 1.230,00
mapp. 375	sup. cat. <u>mq. 5.157,00</u>
superficie catastale in zona agricola mq. 6.464,00	

9.4 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Come si è già espresso in precedenza, in ogni perizia di stima la metodologia è concettualmente unica e si effettua mediante il confronto. Stimare un immobile significa determinare il più probabile valore dello stesso sulla base di prezzi riscontrabili sul mercato relativi a beni con caratteristiche simili, ubicati in zone limitrofe, venduti in condizioni di mercato ordinarie, in un determinato tempo, in un preciso momento storico, in un determinato luogo sempre in base al principio dell'ordinarietà.

Il giudizio di stima rappresenta una previsione: infatti il prezzo è una quantità di denaro per cui un bene è già stato scambiato, mentre il valore rappresenta la quantità di denaro con cui in condizioni ordinarie un bene potrà essere scambiato.

Pertanto, applicando il valore unitario precedentemente individuato, per gli immobili, siti in Vedelago (TV), catasto terreni, foglio 33, si avrà:

Destinazione P.I. vigente	Sup. catast.	Val. unitario	Valore
Mapp. 241 terreno agricolo	mq. 77,00 x €/mq.	2,20 €	169,40
Mapp. 225 terreno agricolo	mq. 1.230,00 x €/mq.	9,00 €	11.070,00
Mapp. 375 terreno agricolo	mq. 5.157,00 x €/mq.	9,00 €	<u>46.413,00</u>
Valore totale immobile ordinario			€ 57.652,00

Pertanto, arrotondando per difetto avremo:

Valore totale di stima "Immobile B" € 57.600,00

La stima è riferita per l'immobile, ipotizzandolo libero da persone, ipoteche (attualmente presenti), vincoli pregiudizievoli, con servitù attive e passive anche se non espressamente citate e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Gli immobili attualmente risultano utilizzati dalla società in fallimento e sono stati stimati, come richiesto, con valore riferito per il bene libero da cose e persone, considerando la piantumazione presente di noci e di pioppi.

Il sottoscritto perito, considerando l'andamento stagnante del mercato immobiliare, le caratteristiche, lo stato di fatto e l'immobile libero da ipoteche pregiudizievoli, cose e persone, ritiene congruo l'importo totale stimato per l'"Immobile B" oggetto di stima € 57.600,00 (eurocinquantasettemilaseicento/00).

10.1 - DESCRIZIONE E STIMA IMMOBILE "C"

Descrizione Generale – Immobili "C" e "D"

Gli immobili sono ubicati nei pressi della Strada Provinciale 102, denominata Postumia Romana, in via Molino n. 15/A nel Comune di Veduggio (VI) e distano circa 4 km. dal centro di Veduggio, 9 Km. da Istrana, 11 km. da Castelfranco Veneto, 20 km. da Treviso e 26 km. dal casello autostradale di Silea – Autostrada A27 Venezia - Belluno.

Essi in particolare sono costituiti da immobili industriali realizzati in epoche diverse, e divenuti agibili tra il 2005 e il 2011, per attività di centro riciclo di materiali-rifiuti urbani, con annesso piazzale scoperto e cabina Enel, il tutto costruito in zona agricola. Si evidenzia che alla data di cessazione dell'attività di centro riciclo, oggi esercitata in forza di Decreto della Provincia di Treviso, l'area in oggetto dovrà essere ripristinata allo stato originario, mediante demolizione e smaltimento di fabbricati, manufatti, piazzali e sotto servizi. La società ha quindi l'onere di provvedere al ripristino dell'area nello stato originario alla data di cessazione dei permessi di esercizio dell'attività di centro riciclo. La variante urbanistica, che ha permesso a suo tempo l'insediamento dell'attività, è da considerarsi pertanto come variante specifica per il tipo di attività proposta, legittimando appunto un insediamento di attività in zona impropria. Resta inteso che alla cessazione dell'attività autorizzata, comporta l'impossibilità di insediamenti di attività produttive non coerenti con le previsioni dello strumento urbanistico dell'area in questione e che in particolare pertanto debba essere ripristinato lo stato dei luoghi, con demolizione di tutti i manufatti e riporto di terreno vegetale. L'autorizzazione amministrativa rilasciata dalla Provincia di Treviso in data 16 ottobre 2012 n. Reg. Decr. 571/2012 ha validità fino al 17 settembre 2019. Con tale autorizzazione la società è autorizzata a stoccare nell'intera area dell'impianto una quantità di rifiuti non superiore a 2.400 tonnellate.

Gli immobili sono posizionati in un contesto urbanistico ricadente in zona agricola di "campagna", limitrofo alla strada provinciale. La proprietà risulta quasi completamente recintata ed è dotata di un ampio cancello carraio posto sul confinante mappale 488 di proprietà della [REDACTED] con ingresso da via Molino. Si precisa che non esiste nessuna delimitazione fisica tra il mappale 413 e l'adiacente mappale 488 in quanto di fatto utilizzati dalla medesima ditta. Si rileva che il sottoscritto non ha rilevato la trascrizione di nessuna servitù di passaggio a favore dei mappali 413 e 461, anche se di fatto è evidente che per accedervi si transita sul mappale 488 e altri mappali di proprietà di terzi. La viabilità di accesso, insistente su suolo di terzi, si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'area scoperta risulta principalmente pavimentata con pavimento industriale in calcestruzzo armato, in molti punti deteriorato, anche a causa dell'abrasione provocata dai "frantumi" di vetro. L'area destinata a "centro riciclo" risulta recintata e presenta alcune aiuole con piante e siepi ben curate.

Il piazzale, pavimentato in cemento liscio, è dotato di sistema di raccolta delle acque meteoriche, le quali vengono convogliate in un impianto per il trattamento con decantazione e chiarificazione prima di essere immesse in un canale limitrofo. Nel piazzale è inoltre esistente una zona dedicata alla pesa degli automezzi, con presenza alcuni container amovibili e prefabbricati leggeri, questi ultimi attualmente utilizzati come uffici ma non accatastati.

L'area esterna, presenta alcuni manufatti in calcestruzzo armato ed è utilizzata attualmente per l'accumulo dei rifiuti urbani da riciclare e per il deposito di vari cassoni metallici per la raccolta degli scarti non riciclabili e delle balle di materiale plastico già lavorato.

L'intero complesso risulta servito da un impianto di sicurezza antincendio ad anello, con vari idranti fissi e vasca di accumulo con impianto di pompaggio. E' stato

riferito dall'amministratore che detto impianto è funzionante ed in buono stato di manutenzione.

Lo scrivente tecnico porta a conoscenza che al momento del sopralluogo, gli immobili in oggetto, risultavano affittati. Infatti, allo stato attuale gli immobili sono occupati da Punto Riciclo S.R.L., con sede a Vedelago (TV) in via Molino n.15/A, partita I.V.A. 04678200264, iscrizione R.E.A. 369588, in forza al contratto d'affitto di azienda, stipulato dal Notaio Alberta Corsi in data 07/08/2014, con Rep. 4.407 - Racc. 3.135, della durata di anni cinque, con decorrenza dal giorno successivo a quello di ritiro dell'autorizzazione amministrativa rilasciata dalla Provincia di Treviso a nome di Punto Riciclo S.R.L. con facoltà di tacita rinnovazione alla scadenza. Il canone di affitto annuo di € 102.000,00 oltre ad I.V.A., di cui € 42.000,00 per il godimento dell'azienda ed € 60.000,00 per l'utilizzo del complesso immobiliare dei beni nella disponibilità di Centro Riciclo Vedelago S.R.L. anche in forza del contratto di locazione sopra citato.

Pur non entrando nel merito dei vari contratti d'affitto, in quanto non richiesto, si evidenzia che esistono alcune polizze fidejussorie stipulate con Generali Italia S.p.A. a favore della Provincia di Treviso – Settore Ecologia e Ambiente. Tale fidejussione è stata richiesta anche per la garanzia sugli interventi di ripristino ambientale, come quantificato nel computo metrico estimativo con costi quantificati ed indicati pari ad € 304.886,80, ai fini della stipula della fidejussione per la garanzia sugli interventi di ripristino ambientale del Centro Riciclo Vedelago, depositato presso la Provincia di Treviso in data 11/06/2008.

Riassumendo, il complesso dei beni immobili, destinati ad azienda di centro riciclo, è composto da un'ampia area scoperta, due capannoni industriali con annessa palazzina uffici e cabina Enel. I vari edifici risultano inseriti su un'area di mq. 31.237, tutti ubicati in via Molino n.15/A nel Comune di Vedelago ed individuati presso il catasto:

- Fabbricati, sezione D, foglio 6, mapp. 413 sub. 3 e mapp. 461 sub. 1-2,

intestati al Centro Riciclo Vedelago S.R.L., con superficie catastale mq. 16.880;
- Fabbricati, sezione D, foglio 6, mapp. 433 e Terreni, foglio 33, mappale 399 e 488,
intestati alla [REDACTED], con sup. cat. mq. 14.357.

Si evidenzia che gli immobili sopra descritti sono stati autorizzati e realizzati in vari stralci ma sempre funzionali e a servizio di un'unica azienda. Si evidenzia che qualora venisse richiesto e autorizzato dalla Provincia di Treviso il frazionamento dell'azienda, rimarrebbe da risolvere tra le varie ditte proprietarie la problematica relativa all'accesso ai mappali 413-461, nonché dividere tutti i servizi e sottoservizi realizzati e attualmente utilizzati dall'intero complesso immobiliare, intestato a due ditte e con destinazione specifica di "centro riciclo". Visto lo stato di fatto, sarebbe comunque opportuno specificare dettagliatamente le modalità di accesso dalla strada pubblica, con passaggio su terreno di terzi.

Entrando nello specifico dell'immobile "C", si relaziona quanto segue.

Descrizione Specifica Immobile "C"

I beni immobili oggetto della seguente perizia sono catastalmente censiti al catasto fabbricati, sezione D, foglio 6, mappale 413, subalterno 3 e mappale 461, subalterni 1-2.

Essi sono costituiti da un opificio con annessa ampia area coperta e cabina Enel.

L'edificio principale ha una forma rettangolare, con direttrice est-ovest, indicativamente avente lunghezza m. 70 e larghezza m. 20, pertanto con una superficie lorda di circa mq. 1400. La superficie scoperta destinata principalmente a piazzale e stoccaggio rifiuti è di circa mq. 15.372. La superficie catastale del mappale è di mq. 16.772. Il fabbricato, che si sviluppa al piano terra, ha un'altezza rilevata dalle tavole grafiche di circa m. 9,76. Esso è agibile dal 2005.

La cabina Enel, comprensiva del locale utente-misure e del locale Enel, ha una forma rettangolare, indicativamente con lunghezza m. 7,16 e larghezza m. 5,66, pertanto con una superficie lorda di circa mq. 41. La superficie scoperta è di circa mq. 67. La superficie catastale del mappale è di mq. 108. Il fabbricato, che si sviluppa anch'esso completamente al piano terra, ha un'altezza rilevata dalle tavole grafiche di circa m. 2,76. Esso è agibile dal 2011.

La superficie catastale totale dei due mappali su cui insistono i fabbricati oggetto di perizia è di mq. 16.880.

L'edificio principale si compone dei seguenti locali tutti ubicati al piano terra:

- zona di carico	mq. 301,81
- zona impianti con due linee di selezione	mq. 1.026,14
- spogliatoio	mq. 12,27
- doccia	mq. 1,20
- anti w.c. con due w.c	mq. 5,72

La struttura del capannone è in cemento armato precompresso (CAP), costituita da fondazioni di calcestruzzo armato, strutture in calcestruzzo armato prefabbricate, tamponamenti in pannelli prefabbricati, tetto con tegoli in CAP a "Y" con controsoffitti in fibrocemento, lucernari in policarbonato e lattonerie in lamiera preverniciata.

Il capannone presenta le seguenti finiture:

- tamponature in pannelli prefabbricati (CAP);
- pavimento industriale in calcestruzzo;
- pareti spogliatoio e servizi igienici in laterizio con intonaco e tinteggiatura con pittura civile, pavimenti e rivestimenti in piastrelle;
- serramenti metallici, di colore verde scuro, muniti di vetro retinato per le finestre a nastro poste su tutti i lati dell'edificio;
- portoni in alluminio, in parte sezionali e in parte scorrevoli;

- impianto elettrico, installato durante la costruzione dell'immobile;
- impianto di illuminazione con lampade industriali;
- impianto di riscaldamento assente.

Relativamente agli impianti si evidenzia che sono stati realizzati nella fase costruttiva dell'immobile ma non è stata fornita allo scrivente la documentazione attestante la conformità degli stessi, pertanto non si può esprimere nulla in merito, anche se di fatto alla richiesta di agibilità sono state allegate le varie certificazioni richieste per il relativo rilascio.

In generale si evince che le finiture sono generalmente di tipo economico medio, in linea con le finiture di capannoni simili con i quali si sono comparati i valori medi di mercato e che lo stato di conservazione e manutenzione generale è discreto.

All'interno del capannone sono presenti vari impianti e macchinari utilizzati per l'attività di riciclo atti alla cernita e all'imballaggio del materiale, costituiti da varie strutture ancorate all'immobile. Tali impianti e macchinari non sono oggetto della presente perizia di stima.

I beni trovano per lo più corrispondenza con quanto riportato nelle schede catastali ad eccezione di alcune parti relative ai box uffici e pesa che non risultano censiti. E' stata inoltre rilevata una difformità interna tra il progetto approvato e la planimetria catastale nella zona spogliatoio/doccia.

10.2 – DESCRIZIONE URBANISTICA

Come precedentemente descritto, mediante la verifica in parte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vedelago e in parte presso il Servizio Ecologia e Ambiente – Area Gestione Rifiuti – della Provincia di Treviso, sono state visionate le seguenti pratiche relative alla costruzione dell'edificio:

1. Delibera della Giunta Provinciale di Treviso n.358/62330 del 18/08/2003
Approvazione progetto per la realizzazione, per stralci funzionali, di un impianto di stoccaggio e selezione meccanica di rifiuti ai fini del recupero.
2. Delibera della Giunta Provinciale di Treviso n.404/63081 del 16/08/2004
Approvazione progetto di variante per la realizzazione di un impianto di stoccaggio e selezione meccanica di rifiuti ai fini del recupero.
3. Certificato di Agibilità n. 017/2005 del 16/03/2005
Permesso di Agibilità rilasciato dal Comune di Vedelago (relativo al mapp. 413).
Inizio lavori 12/09/2003, fine lavori 20/08/2004.
4. Pratica Denuncia inizio Attività prot. 19.239 del 20/09/2010
Pratica per la costruzione del fabbricato ad uso cabine elettriche.
5. Certificato di Agibilità n. 089/2011 del 10/10/2011
Permesso di Agibilità rilasciato dal Comune di Vedelago (relativo al mapp. 461).
Inizio lavori 11/04/2011, fine lavori 30/06/2011.
6. Autorizzazione all'esercizio Impianto recupero rifiuti, della Provincia di Treviso n. Reg. Decr. 504/2009 del 17/09/2009
Autorizzazione all'esercizio dell'impianto di recupero di rifiuti non pericolosi, con validità sino al 17/09/2019.

7. Autorizzazione Elettrodotti della Provincia di Treviso n. Reg. Decr. 56/2012 del 22/02/2012

Autorizzazione definitiva alla costruzione ed esercizio di tratto di linea a 20 kW.

8. Autorizzazione Impianto della Provincia di Treviso n. Reg. Decr. 571/2012 del 16/10/2012

Modifica impianto recupero rifiuti non pericolosi.

9. Autorizzazione Impianto della Provincia di Treviso n. Reg. Decr. 232/2013 del 10/04/2013

Riduzione garanzie finanziarie, modifica del D.D.P. 571/2012 del 16/10/2012.

10. Autorizzazione unica impianto di recupero rifiuti della Provincia di Treviso n. Reg. Decr. 386/2014 del 04/09/2014 – rilasciato alla ditta Punto Riciclo S.R.L.

Subentro alla ditta Centro Riciclo Vedelago S.R.L.

Si evidenzia che sono state visivamente riscontrate alcune difformità visive tra lo stato di fatto e la situazione riportata nel progetto approvato e/o nella planimetria catastale.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica del mappale identificato in Comune di Vedelago (TV), con foglio 33, mappali 413 e 461, dal C.D.U. datato 09/01/2015 si rileva che il Comune di Vedelago, vista la Delibera di Giunta Provinciale n. 236 del 19 settembre 2011 di Approvazione del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e visto il Piano degli Interventi approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 12 maggio 2014, ha certificato che, rispetto al Piano degli Interventi approvato, gli stessi risultano ricadere all'interno della zona "Agricola non integra" (Art. 39 NTO) e del "Corridoio ecologico principale" (art. 80 NTO).

Per la visione delle norme specifiche e i vincoli si rimanda al C.D.U. allegato.

10.3 DETERMINAZIONE SUPERFICIE

Per quanto riguarda le consistenze metriche, le stesse sono state reperite per i terreni dalle visure catastali e per i fabbricati graficamente dalle planimetrie, con determinazione per quest'ultimi della superficie lorda ai fini della presente perizia tecnica.

Fabbricato sito in Vedelago, sezione D, foglio 6, mapp. 413-461:

opificio mappale 413 sub. 3	superficie mq. 1.400,00
cabina Enel mappale 461 sub. 1	superficie mq. 16,00
cabina Enel mappale 461 sub. 2	superficie mq. 25,00
area scoperta con piazzale	superficie mq. 15.439,00
aree di sedime edifici	superficie mq. 1.441,00
area complessiva terreno agricolo	superficie mq. 16.880,00

Si precisa che non sono stati effettuati in loco rilievi metrici.

10.4 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Come si è già espresso in precedenza, in ogni perizia di stima la metodologia è concettualmente unica e si effettua mediante il confronto, sempre in base al principio dell'ordinarietà. Quindi per determinare il più probabile valore di mercato saranno decurtate dal valore ordinario le spese tecniche e le eventuali modifiche / opere da effettuare per avere la totale conformità tra lo stato di fatto e la documentazione ufficiale.

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili, la loro particolare destinazione d'uso, tralasciando l'area di sedime dei fabbricati che viene invece conteggiata a parte, considerando l'attuale destinazione agricola con eventuale ripristino della stessa, applicando i valori unitari sopra rilevati, per i vari immobili, siti in Vedelago (TV), catasto fabbricati, sezione D, foglio 6, si avrà:

Mappale	Descrizione	Superficie	Val. unitario	Valore
413 sub.3	opificio	mq. 1.400,00	x €/mq. 250,00	€ 350.000,00
461 sub.1	cabina Enel	mq. 16,00	x €/mq. 300,00	€ 4.800,00
461 sub.2	cabina Enel	mq. 25,00	x €/mq. 300,00	€ 7.500,00
413-461	aree scoperte, piazzale	mq. 15.439,00	x €/mq. 10,00	<u>€ 154.390,00</u>
Valore totale immobile ordinario				€ 516.690,00 –
Spese per sistemazioni varie a corpo				<u>€ 16.000,00 =</u>
Valore totale immobile escluso terreno				€ 500.690,00

Pertanto, arrotondando per difetto, avremo:

Valore, escluso terreno "Immobile C"	€ 500.000,00
--------------------------------------	--------------

Viste le particolari caratteristiche urbanistiche del bene, la particolare destinazione d'uso degli immobili, considerato il contratto d'affitto in essere, le varie promiscuità di accesso, servizi e sotto servizi, le proprietà di terzi come meglio

specificato nella descrizione generale e la necessità di mantenere in attività l'azienda con l'autorizzazione amministrativa rilasciata dalla Provincia di Treviso, il sottoscritto perito, considerato attentamente quanto sopra, ritiene congruo deprezzare del 10% il valore precedentemente determinato, pertanto avremo:

$$€ 500.000,00 - 10\% = € 450.000,00$$

Valore totale di mercato, escluso terreno "Immobile C" € 450.000,00

Per quanto riguarda l'area agricola, che dovrà essere ripristinata alla cessazione dell'attività autorizzata, il valore sarà così determinato:

Mappale	Descrizione	Superficie	Val. unitario	Valore
Mapp. 413-461	terreno agricolo	mq. 16.880,00 x €/mq. 5,00		€ 84.400,00
Valore totale di mercato, solo terreno "Immobile C1"				€ 84.400,00

Pertanto il valore dell'intero immobile sarà:

$$\text{valore fabbricato} + \text{valore terreno} = \text{valore totale immobile}$$

$$€ 450.000,00 + € 84.400,00 = € 534.400,00$$

Valore totale immobile incluso terreno agricolo "Immobile C" € 534.400,00

La stima è riferita complessivamente per l'intero complesso immobiliare e relative pertinenze, ipotizzandolo libero da cose, persone, rifiuti, ipoteche (attualmente presenti), vincoli pregiudizievoli, con servitù attive e passive anche se non espressamente citate e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Gli immobili attualmente sono occupati con contratto d'affitto, sono stati stimati, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Il sottoscritto perito, considerando l'andamento stagnante del mercato immobiliare, le caratteristiche, lo stato di fatto, per l'immobile libero da ipoteche, ritiene congruo l'importo totale stimato per l'“Immobile C” oggetto di stima:

Valore “Immobile C” escluso terreno esclusa demolizione e smaltimento con ripristino ambientale

€ 450.000,00 (euroquattrocentocinquantamila/00);

Valore “Immobile C1” terreno agricolo

€ 84.400,00 (euroottantaquattromilaquattrocento/00);

Valore “Immobile complessivo C+C1” incluso terreno agricolo esclusa demolizione e smaltimento con ripristino ambientale

€ 534.400,00 (eurocinquecentotrentaquattromilaquattrocento/00).

Ai valori sopra esposti, sommando quelli a seguire relativi all'immobile “D”, dovranno essere detratti i costi di demolizione e smaltimento con ripristino ambientale, pari ad € 304.886,80, come quantificato nel computo metrico estimativo, utilizzato ai fini della stipula della fidejussione per la garanzia sugli interventi di ripristino ambientale del Centro Riciclo Vedelago, depositato presso la Provincia di Treviso in data 11/06/2008. Si precisa che non sono state analizzate dettagliatamente tutte le voci, le quantità ed i prezzi relative al sopra citato computo metrico estimativo, pertanto si declina sin d'ora ogni responsabilità in merito alla correttezza di tale importo che da quanto comunicato è coperto da fidejussione assicurativa. Sempre in merito a tale computo metrico estimativo, si evidenzia inoltre che non sono stati eseguiti particolari verifiche e/o rilievi dettagliati sul sito. Il costo totale si intende al netto di eventuali opere di bonifica dell'area, in quanto non sono stati effettuati sondaggi e/o analisi specifiche che abbiano dimostrato la presenza o meno di fattori inquinanti sul suolo, derivanti dalle tipologie di lavorazione e di trattamento materiali effettuato dall'azienda operante in detti immobili. Ai fini del calcolo, per disagi ed eventuali imprevisti o altro, si ritiene opportuno

incrementare cautelativamente detto importo del 15% circa, ottenendo un valore complessivo, per gli immobili "C" e "D", pari ad € 350.000,00. Si sottolinea che essendo l'autorizzazione del "centro riciclo" unica, pur essendo questo realizzato su due proprietà diverse, in questa fase non è facilmente quantificabile quanti siano i costi di demolizione e smaltimento con ripristino ambientale relativi ai singoli immobili, anche perché qualora venisse dismessa e demolita una porzione dei manufatti, previa autorizzazione della Provincia di Treviso, è presumibile sarebbero necessarie ulteriori costose opere per modifiche della viabilità di accesso, dei servizi e sottoservizi, comportando ulteriori ingenti costi. Inoltre i costi di demolizione e ripristino ambientale relativi agli immobili intestati alla [REDACTED] in liquidazione, in base al contratto d'affitto, sarebbero a carico della società fallita, pertanto gli stessi verranno considerati nella valutazione finale complessiva a conclusione della perizia di stima.

11.1 - DESCRIZIONE E STIMA IMMOBILE "D"

Descrizione Generale

Per tale descrizione si rimanda a quanto riportato nella descrizione generale relativa all'immobile "C" di cui al capitolo 10.1.

Descrizione Specifica Immobile "D"

I beni immobili oggetto della seguente perizia sono catastalmente censiti al catasto fabbricati, sezione D, foglio 6, mappale 433 e al catasto terreni, foglio 33, mappali 399 e 488.

Essi sono costituiti da un opificio con palazzina uffici e area scoperta.

L'opificio ha una forma rettangolare, con direttrice nord-sud, indicativamente avente lunghezza m. 70 e larghezza m. 20, pertanto con una superficie lorda di circa mq. 1400. Nella parte nord, in adiacenza all'opificio, è stata realizzata su due piani una palazzina uffici avente dimensione m. 15 x m. 15, pertanto con una superficie lorda di mq. 225. Quindi l'area di sedime dell'intero edificio è di mq. 1.625.

La superficie catastale del mappale su cui insiste il fabbricato oggetto di perizia è di mq. 1.620, mentre la superficie totale del terreno intestato a Società Vittoria di Poli Carla & C. S.A.S. in liquidazione, risulta complessivamente di mq. 14.357,00, tra terreni e fabbricati.

La superficie scoperta è destinata principalmente a piazzale e stoccaggio rifiuti ed è formata dal mappale 399 di mq. 36 e dal mappale 488 di mq. 12.701, per un totale di circa mq. 12.737. Il fabbricato, è costituito da due corpi di fabbrica, uno destinato a magazzino e lavorazioni, che si sviluppa completamente al piano terra ed ha un'altezza rilevata dalle tavole grafiche di circa m. 9,76 e l'altro destinato a palazzina uffici, disposto

su due livelli, piano terra e primo, con un'altezza di circa m. 2,85. Il fabbricato è agibile dal 2009.

L'edificio risulta intestato a [REDACTED] in liquidazione. A tal fine si evidenzia che l'edificio è stato costruito, in forza al contratto d'affitto stipulato nel 2003, senza diritto di superficie.

Escludendo il terreno, il fabbricato e i manufatti oggi esistenti sono da considerare tra quelli della società fallita, che ha realizzato gli stessi a proprie spese in virtù della disponibilità già concessa con contratto d'affitto sottoscritto in data 06/11/2003, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Castelfranco Veneto (TV), in data 7 novembre 2003 al numero 2423, serie 3, con la [REDACTED] [REDACTED] anche ai fini del rilascio delle autorizzazioni del "centro riciclo". Si evidenzia che non è stata reperita la planimetria allegata a detto contratto, e vista la descrizione che indica una fascia larga ml. 30 adiacente al confine con il mappale 15 (ora mapp. 413), anziché quanto rilevato dall'attuale mappa catastale (circa ml. 55-60), non è perfettamente chiaro al sottoscritto quali fossero le aree interessate al contratto di locazione e come venisse suddiviso il canone di affitto annuo di € 15.000,00 viste le varie proprietà interessate. Si sottolinea che tale contratto di locazione prevede la possibilità di esercitare il diritto di prelazione in caso di vendita del terreno. Il contratto, al punto 7, prevede che è vietata la sublocazione per qualsiasi ragione nei confronti di chiunque. Per tale immobile è stata comunicata, dal Liquidatore Giudiziale della [REDACTED] [REDACTED] in liquidazione, la disdetta del contratto di locazione, a far data dalla scadenza del contratto, prevista per il 05/11/2015.

Pertanto tali immobili, alla data odierna, risultano nella disponibilità del Centro Riciclo Vedelago S.R.L. in forza al contratto di locazione citato.

Il fabbricato si compone di due corpi, di cui:

capannone al piano terra:

- zona impianto di estrusione e di densificazione mq. 1.048,14
- zona magazzino attrezzature mq. 255,65
- spogliatoio mq. 35,00
- quattro doccie mq. 4,80
- anti w.c. con due w.c mq. 5,34

palazzina uffici al piano terra e primo:

- zona uffici circa mq. 340,00
- zona servizi igienici circa mq. 20,00

La struttura dell'edificio è in cemento armato precompresso (CAP), costituita da fondazioni di calcestruzzo armato, strutture in calcestruzzo armato prefabbricate, tamponamenti in pannelli prefabbricati, tetto con tegole in CAP a "Y" con controsoffitti in fibrocemento, lucernari in polycarbonato e lattonerie in lamiera preverniciata.

Il capannone presenta le seguenti finiture:

- tamponature in pannelli prefabbricati (CAP);
- pavimento industriale in calcestruzzo;
- pareti spogliatoio e servizi igienici in laterizio con intonaco e tinteggiatura civile, pavimenti e rivestimenti in piastrelle;
- serramenti metallici, di colore verde scuro, muniti di vetro retinato per le finestre a nastro poste su tutti i lati dell'edificio;
- portoni in alluminio coibentato, motorizzati e avvolgibili;
- impianto elettrico, installato durante la costruzione dell'immobile;
- impianto di illuminazione con lampade industriali;
- impianto di riscaldamento assente.

La palazzina uffici risulta avere le seguenti finiture:

- strutture e tamponature esterne con pannelli in C.A.P.;
- pavimenti dei locali principali in calcestruzzo industriale colorato;

- pavimenti e rivestimenti servizi e w.c. con piastrelle ceramicate;
- serramenti esterni in alluminio muniti di vetro camera;
- impianto elettrico, di buona componentistica;
- impianto di riscaldamento e raffrescamento a pavimento;
- impianto idrosanitario, con sanitari in porcellana bianca e rubinetterie d'acciaio;
- pareti interne in cartongesso;
- tinteggiature interne con pittura "lavabile" a civile;
- controsoffitto con pannelli in parte rimossi;
- pareti divisorie interne in parte non ancora realizzate;
- vano scala con gradini in grigliato d'acciaio zincato;
- montacarichi (non in uso al momento del sopralluogo).

Relativamente agli impianti si evidenzia che sono stati realizzati nella fase costruttiva dell'immobile ma non è stata fornita al sottoscritto la documentazione attestante la conformità, pertanto non si può esprimere nulla in merito, anche se di fatto alla richiesta di agibilità sono state allegate le varie certificazioni richieste per il rilascio.

In generale si evince che le finiture sono generalmente di tipo economico medio, in linea con le finiture di capannoni simili con i quali si sono comparati i valori medi di mercato e che lo stato di conservazione e manutenzione generale è discreto.

All'interno del capannone sono presenti vari impianti e macchinari utilizzati per l'attività di riciclo atti alla cernita e all'imballaggio del materiale, costituiti da varie strutture ancorate all'immobile. Tali impianti e macchinari non sono oggetto della presente perizia di stima.

I beni trovano per lo più corrispondenza con quanto riportato nelle schede catastali ad eccezione di alcune partizioni interne relative agli uffici di fatto non realizzate. Pertanto, ai fini della regolarizzazione della situazione esistente, sarà necessario effettuare una sanatoria edilizia ed adeguare la planimetria catastale. Si

segnala che il sedime del fabbricato è di mq. 1.625, mentre il mappale 433 su cui insiste ha una superficie di 1.620. Si consiglia, prima di un'eventuale trasferimento di proprietà, di verificare tale situazione anomala.

11.2 – DESCRIZIONE URBANISTICA

Come precedentemente descritto, mediante la verifica in parte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vedelago e in parte presso il Servizio Ecologia e Ambiente – Area Gestione Rifiuti – della Provincia di Treviso, sono state visionate le seguenti pratiche relative alla costruzione dell'edificio:

1. Delibera della Giunta Provinciale di Treviso n.358/62330 del 18/08/2003
Approvazione progetto per la realizzazione, per stralci funzionali, di un impianto di stoccaggio e selezione meccanica di rifiuti ai fini del recupero.
2. Delibera della Giunta Provinciale di Treviso n.404/63081 del 16/08/2004
Approvazione progetto di variante per la realizzazione di un impianto di stoccaggio e selezione meccanica di rifiuti ai fini del recupero.
3. Pratica Denuncia inizio Attività prot. 24.948 del 21/11/2008
Pratica di variante.
4. Certificato di Agibilità n. 009/2009 del 21/01/2009
Permesso di Agibilità rilasciato dal Comune di Vedelago (relativo al mapp. 433).
Inizio lavori 12/09/2003, fine lavori 17/04/2007.
5. Autorizzazione all'esercizio Impianto recupero rifiuti, della Provincia di Treviso n. Reg. Decr. 504/2009 del 17/09/2009

Autorizzazione all'esercizio dell'impianto di recupero di rifiuti non pericolosi, con validità sino al 17/09/2019.

6. Autorizzazione Elettrodotti della Provincia di Treviso n. Reg. Decr. 56/2012 del 22/02/2012

Autorizzazione definitiva alla costruzione ed esercizio di tratto di linea a 20 kW.

7. Autorizzazione Impianto della Provincia di Treviso n. Reg. Decr. 571/2012 del 16/10/2012

Modifica impianto recupero rifiuti non pericolosi.

8. Autorizzazione Impianto della Provincia di Treviso n. Reg. Decr. 232/2013 del 10/04/2013

Riduzione garanzie finanziarie, modifica del D.D.P. 571/2012 del 16/10/2012.

8. Autorizzazione unica impianto di recupero rifiuti della Provincia di Treviso n. Reg. Decr. 386/2014 del 04/09/2014 – rilasciato alla ditta Punto Riciclo S.R.L.

Subentro alla ditta Centro Riciclo Vedelago S.R.L.

Come già precedentemente indicato, si evidenzia che sono state visivamente riscontrate alcune difformità visive tra lo stato di fatto e la situazione riportata nel progetto approvato o nella planimetria catastale.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica del mappale identificato in Comune di Vedelago (TV), con foglio 33, mappali 399-488-433, dal C.D.U. datato 09/01/2015 si rileva che il Comune di Vedelago, vista la Delibera di Giunta Provinciale n. 236 del 19 settembre 2011 di Approvazione del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e visto il Piano degli Interventi approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 12 maggio 2014, ha certificato che, rispetto al Piano degli Interventi approvato, risultano

ricadere all'interno della zona "Agricola non integra" (Art. 39 NTO) e del "Corridoio ecologico principale" (art. 80 NTO).

Per la visione delle norme specifiche e i vincoli si rimanda al C.D.U. allegato.

11.3 DETERMINAZIONE SUPERFICIE

Per quanto riguarda le consistenze metriche le stesse sono state reperite per il terreno dalle visure catastali e per il fabbricato graficamente dalle planimetrie, con determinazione per quest'ultimo della superficie lorda ai fini della presente perizia tecnica.

Fabbricato sito in Vedelago, sezione D, foglio 6, mapp. 433:

capannone	superficie mq. 1.400,00
palazzina uffici	superficie mq. 450,00
area scoperta con piazzale (Soc. Vittoria)	superficie mq. 12.737,00
aree di sedime edifici (Soc. Vittoria)	superficie mq. 1.620,00
area complessiva terreno agricolo (Vittoria)	superficie mq. 14.357,00

Si precisa che non sono stati effettuati in loco rilievi metrici.

11.4 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Come si è già espresso in precedenza, in ogni perizia di stima la metodologia è concettualmente unica e si effettua mediante il confronto, sempre in base al principio dell'ordinarietà. Quindi per determinare il più probabile valore di mercato saranno decurtate dal valore ordinario le spese tecniche e le eventuali modifiche / opere da effettuare per avere la totale conformità tra lo stato di fatto e la documentazione ufficiale.

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili, la loro particolare destinazione d'uso, tralasciando il terreno che non viene invece conteggiato in quanto intestato a terzi, si procede con la stima del compendio.

Pertanto, applicando il valore unitario precedentemente definito, per gli immobili, siti in Vedelago (TV), catasto fabbricati, sezione D, foglio 6, mapp. 433 e catasto terreni, foglio 33, mappali 399 e 488:

Mapp.	Descrizione	Superficie	Val. unitario	Valore
433	capannone	mq. 1.400,00 x €/mq.	260,00	€ 364.000,00
433	palazzina uffici	mq. 450,00 x €/mq.	350,00	€ 157.500,00
399-488	area scop. - piazzale	mq. 12.737,00 x €/mq.	10,00	<u>€ 127.370,00</u>
Valore totale immobile ordinario				€ 648.870,00 –
Spese per sistemazioni varie a corpo				<u>€ 18.800,00 =</u>
Valore totale immobile escluso terreno				€ 630.070,00

Pertanto, arrotondando per difetto, avremo:

Valore, escluso terreno "Immobile D"	€ 630.000,00
--------------------------------------	--------------

Viste le particolari caratteristiche urbanistiche del bene, la particolare destinazione d'uso degli immobili, considerati i contratti d'affitto in essere, le varie promiscuità di accesso, servizi e sotto servizi, la proprietà di terzi del terreno sul quale si

sono realizzati fabbricati e manufatti e la necessità di mantenere in attività l'azienda con l'autorizzazione amministrativa rilasciata dalla Provincia di Treviso, il sottoscritto perito, considerato attentamente quanto sopra, ritiene congruo deprezzare del 10% (come per l'immobile "C"), oltre un'ulteriore 10% in quanto l'area risulta intestata a terzi, per un totale del 20% il valore precedentemente determinato, pertanto avremo:

$$€ 630.000,00 - 20\% = € 504.000,00$$

**Valore totale di mercato, escluso terreno e costo di demolizione e
smaltimento con ripristino ambientale "Immobile D" € 504.000,00**

La stima è riferita complessivamente per le opere realizzate inerenti il fabbricato e relative pertinenze, ipotizzandolo libero da cose, persone, rifiuti, ipoteche (attualmente presenti), vincoli pregiudizievoli, con servitù attive e passive anche se non espressamente citate e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

L'immobile attualmente risulta occupato con contratto d'affitto ed è stato stimato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza considerare l'area di sedime del fabbricato in quanto intestata a terzi.

Il sottoscritto perito, considerando l'andamento stagnante del mercato immobiliare, le caratteristiche, lo stato di fatto, per l'immobile libero da ipoteche, ritiene congruo l'importo totale stimato per l'"Immobile D" oggetto di stima:

**Valore "Immobile D" escluso terreno e costo di demolizione e smaltimento
con ripristino ambientale € 504.000,00 (eurocinquecentoquattromila/00).**

Al valore sopra esposto, sommando i precedenti relativi all'immobile "C", dovranno essere detratti i costi di demolizione e smaltimento con ripristino ambientale, pari ad € 304.886,80, come quantificato nel computo metrico estimativo, utilizzato ai fini della stipula della fidejussione per la garanzia sugli interventi di ripristino ambientale del Centro Riciclo Vedelago, depositato presso la Provincia di Treviso in data 11/06/2008. Si

precisa che non sono state analizzate dettagliatamente tutte le voci, le quantità ed i prezzi relative al sopra citato computo metrico estimativo, pertanto si declina sin d'ora ogni responsabilità in merito alla correttezza di tale importo che da quanto comunicato è coperto da fidejussione assicurativa. Sempre in merito a tale computo metrico estimativo, si evidenzia inoltre che non sono stati eseguiti particolari verifiche e/o rilievi dettagliati sul sito. Il costo totale si intende al netto di eventuali opere di bonifica dell'area, in quanto non sono stati effettuati sondaggi e/o analisi specifiche che abbiano dimostrato la presenza o meno di fattori inquinanti sul suolo, derivanti dalle tipologie di lavorazione e di trattamento materiali effettuato dall'azienda operante in detti immobili. Ai fini del calcolo, per disagi ed eventuali imprevisti o altro, si ritiene opportuno incrementare cautelativamente detto importo del 15% circa, ottenendo un valore complessivo, per gli immobili "C" e "D", pari ad € 350.000,00. Si sottolinea che essendo l'autorizzazione del "centro riciclo" unica, pur essendo questo realizzato su due proprietà diverse, in questa fase non è facilmente quantificabile quanti siano i costi di demolizione e smaltimento con ripristino ambientale relativi ai singoli immobili, anche perché qualora venisse dismessa e demolita una porzione dei manufatti, previa autorizzazione della Provincia di Treviso, è presumibile sarebbero necessarie ulteriori costose opere per modifiche della viabilità di accesso, dei servizi e sottoservizi, comportando ulteriori ingenti costi. Inoltre i costi di demolizione e ripristino ambientale relativi agli immobili intestati alla [REDACTED], in base al contratto d'affitto, sarebbero a carico della società fallita, pertanto gli stessi verranno considerati nella valutazione finale complessiva a conclusione della perizia di stima.

12 – DETERMINAZIONE CANONE DI LOCAZIONE IMMOBILI "C"e"D"

In ogni perizia di stima la metodologia è concettualmente unica e si effettua mediante il confronto. Stimare il canone di locazione di un'immobile significa determinare l'importo dello stesso sulla base di prezzi riscontrabili sul mercato relativi a canoni applicati su beni con caratteristiche simili, ubicati in zone limitrofe, locati in condizioni di mercato ordinarie, in un determinato tempo, in un preciso momento storico, in un specifico luogo sempre in base al principio dell'ordinarietà.

La presente perizia di stima è stata redatta in base a comparazione di locazioni di immobili simili, che consente di indicare il più probabile importo di locazione attraverso il confronto con prezzi normali delle locazioni di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Si è ritenuto opportuno effettuare una accurata ricerca di mercato presso Studi Tecnici e Agenzie Immobiliari della zona, al fine di reperire informazioni sulle quotazioni medie di libero mercato. Si precisa che tutti i valori unitari per i canoni mensili di locazione sono comparati, riferiti e applicabili alle superfici lorde dei locali.

Dalla ricerca di mercato per le locazioni, è risultato, che per i capannoni aventi destinazione industriale, considerando le caratteristiche intrinseche come la destinazione d'uso, la dimensione, la disposizione degli ambienti e dei piazzali, l'accessibilità, le altezze, l'orientamento, la luminosità, la vetustà, il livello di rifinitura, il relativo grado di manutenzione e conservazione generale e le caratteristiche estrinseche quali in particolare la vicinanza all'accesso su Strada Provinciale, comparando gli stessi ad altri immobili simili per dimensione, posizione e caratteristiche, si ritiene che il più probabile importo unitario di locazione mensile al metro quadrato, possa essere così riassunto e suddiviso:

- capannoni – cabina Enel - opifici €/mq. 2,00
- palazzina uffici €/mq. 2,50
- aree scoperte e piazzali esterni €/mq. 0,10

Nota: si evidenzia che al fine di redigere la perizia di stima del più probabile canone di locazione dei vari immobili, sono stati considerati gli immobili completamente liberi, anche se alla data odierna risultano occupati.

Applicando tali valori unitari alle superfici desunte dagli elaborati grafici e catastali avremo:

Mapp.	Descrizione	Superficie	Val. unitario	Canone Locaz.
413 sub.3	opificio	mq. 1.400,00 x	€/mq. 2,00	€ 2.800,00
461 sub.1	cabina Enel	mq. 16,00 x	€/mq. 2,00	€ 32,00
461 sub.2	cabina Enel	mq. 25,00 x	€/mq. 2,00	€ 50,00
413-461	aree scoperte piazzale	mq. 15.439,00 x	€/mq. 0,10	€ 1.543,90
433	capannone	mq. 1.400,00 x	€/mq. 2,00	€ 2.800,00
433	palazzina uffici	mq. 450,00 x	€/mq. 2,50	€ 1.125,00
399-488	aree scoperte piazzale	mq. 12.737,00 x	€/mq. 0,10	<u>€ 1.273,70</u>
Canone di locazione mensile immobile				€ 9.624,60

Pertanto, arrotondando per difetto, avremo:

Canone totale mensile di locazione "Centro Riciclo" € 9.600,00

Relativamente ai valori unitari di locazione mensile indicati (€/mq.), si segnala che è emerso, e pertanto considerato, il fatto che in questo momento di crisi i capannoni di grandi dimensioni sono meno apprezzati rispetto ai laboratori con superfici più moderate. Inoltre, vista la specifica destinazione degli immobili utilizzabili solamente

come centro riciclo, viste le problematiche specifiche dell'area in oggetto, il sottoscritto evidenzia che il valore sopra indicato potrebbe, in fase di libera trattativa variare anche di un 10%, in più o in meno, rispetto a quanto sopra stimato.

Tutto ciò premesso, in via prudenziale, si ritiene congruo considerare un canone deprezzato del 10%. Pertanto si avrà:

- canone di locazione mensile totale € 9.600,00 – 10% = €/mese 8.640,00
 - canone di locazione annuo totale € 8.640,00 x 12 mesi = €/anno 103.680,00
- oltre all'I.V.A. come per legge.

Si evidenzia che il contratto d'affitto di azienda registrato con Punto Riciclo S.R.L., con sede a Vedelago (TV) in via Molino n.15/A, partita I.V.A. 04678200264, iscrizione R.E.A. 369588, stipulato dal Notaio Alberta Corsi in data 07/08/2014, con Rep. 4.407 - Racc. 3.135, prevede un canone di affitto annuo di € 102.000,00 oltre ad I.V.A., di cui € 42.000,00 per il godimento dell'azienda ed € 60.000,00 per l'utilizzo del complesso immobiliare dei beni nella disponibilità di Centro Riciclo Vedelago S.R.L. anche in forza del contratto di locazione sopra citato. Tale contratto, all'Art. 3 – Beni immobili – descrive alcuni immobili, in parte di proprietà del "Centro Riciclo Vedelago S.R.L." e in parte della [REDACTED] con contratto di locazione a favore della società fallita, riportando dati catastali parziali e/o errati in quanto, solo per esempio, non vengono citati i dati catastali del fabbricato ubicato in Comune di Vedelago, sezione D, foglio 6, mappale 433 e le superfici catastali citate nel contratto d'affitto, non risultano corrispondenti a quelle riportate nelle visure catastali. Si evidenzia che sullo stesso articolo risulta scritto: <<Si precisa che sono oggetto di affitto d'azienda le strutture e i fabbricati realizzati da 'Centro Riciclo Vedelago S.R.L.' sul terreno di proprietà di [REDACTED] in liquidazione e nella

disponibilità di 'Centro Riciclo Vedelago S.R.L.' in forza del contratto di locazione citato>>.

Pur non avendo analizzato puntualmente tutto il contratto del 6 novembre 2003, (fornito in copia al sottoscritto privo della planimetria che dovrebbe essere allegata) tra il [REDACTED] e il 'Centro Riciclo Vedelago S.R.L.', non risulta chiaro al sottoscritto quale sia il terreno o la porzione di terreno concessa in affitto sull'ex mappale 398 (ora in parte mapp. 433-488), all'epoca di proprietà del [REDACTED] visto che si parla di una fascia larga ml. 30, adiacente al confine col mappale 15. Infatti, a parere del sottoscritto, visivamente è stata occupata una fascia larga circa ml. 55-60. Inoltre con lo stesso contratto risultano affittati anche i mappali 15 e 90 all'epoca intestati a [REDACTED] tali mappali aventi superficie ha 1.68.80 attualmente sono di proprietà del Centro Riciclo Vedelago S.R.L. (ora mappali 413-461). Il corrispettivo della locazione era convenuto in € 15.000,00 ma non è chiaro come vengano suddivisi tra le varie proprietà.

Tutto ciò premesso, relativamente ai beni immobili "C" e "D", pur non entrando nel merito dei contratti, il sottoscritto ritiene congrui, per l'intero compendio immobiliare con le strutture e i fabbricati realizzati da 'Centro Riciclo Vedelago S.R.L.', anche sul terreno di proprietà di [REDACTED] e nella disponibilità di 'Centro Riciclo Vedelago S.R.L.', i seguenti canoni di locazione:

- **canone di locazione mensile totale € 8.640,00**
- **canone di locazione annuo totale € 103.680,00**

oltre all'I.V.A. come per legge.

13 - CONCLUSIONI

A conclusione delle operazioni peritali di stima effettuate si evidenziano e riassumono i seguenti risultati, dedotti da quanto precedentemente esposto per ognuno dei quattro immobili sopra descritti, sia considerando l'autorizzazione amministrativa rilasciata dalla Provincia di Treviso, sia considerando che la stessa venga revocata prima della cessione degli immobili interessati dalla stessa.

Beni Immobili intestati a Centro Riciclo Vedelago S.R.L.

Comune di Vedelago (TV):

Immobile A Abitazione civile con accessori e terreno.

Catasto Fabbricati – sezione D – foglio 6:

- mapp. 224 sub. 1 area scoperta di mq. 969
- mapp. 224 sub. 2 categoria A/2 classe 2 cons. vani 8 r.c. € 785,01
- mapp. 224 sub. 3 categoria C/6 classe U cons. mq. 40 r.c. € 117,75

Catasto Terreni – foglio 33:

- mapp. 224 ente urbano avente superficie catastale di mq. 1.048
- mapp. 228 qualità prato irr classe 3 sup.mq. 612 r.d.€ 2,21 r.a.€ 1,11
- mapp. 240 qualità sem irr arb clas 3 sup.mq. 77 r.d.€ 0,72 r.a.€ 0,44

Vedasi riassunto formalità a carico descritte nel capitolo 5 – n. 2.

Valore di stima **€ 160.000,00 (eurocentosessantamila/00).**

Immobile B Terreni Agricoli.

Catasto Terreni – foglio 33:

- mapp. 241 qualità sem irr arb clas 3 sup.mq. 77 r.d. € 0,72 r.a. € 0,44
- mapp. 225 qualità sem irr arb clas 3 sup.mq.1.230 r.d.€ 11,43 r.a. € 6,99

- mapp. 375 qualità seminativo clas 3 sup.mq.5.157 r.d.€ 37,29 r.a.€ 25,30

Vedasi riassunto formalità a carico descritte nel capitolo 5 – n. 2.

Valore di stima **€ 57.600,00 (eurocinquantasettemilaseicento/00).**

Immobile C Opificio con accessori e terreno pertinenziale.

Catasto Fabbricati – sezione D – foglio 6:

- mapp. 413 sub. 3 categoria D/1 rendita catastale € 12.260,00
- mapp. 461 sub. 1 categoria D/1 rendita catastale € 96,10
- mapp. 461 sub. 2 categoria D/1 rendita catastale € 141,30

Catasto Terreni – foglio 33:

- mapp. 413 ente urbano avente superficie catastale di mq. 16.772
- mapp. 461 ente urbano avente superficie catastale di mq. 108

Vedasi riassunto formalità a carico descritte nel cap. 5 – n. 1-3-4 (5V-6V).

Per tale immobile si forniscono i valori suddividendo fabbricato e terreno:

Valore “Immobile C” escluso terreno esclusa demolizione e smaltimento
con ripristino ambientale

€ 450.000,00 (euroquattrocentocinquantamila/00);

Valore “Immobile C1” terreno agricolo

€ 84.400,00 (euroottantaquattromilaquattrocento/00);

Valore “Immobile complessivo C+C1” incluso terreno agricolo esclusa
demolizione e smaltimento con ripristino ambientale

€ 534.400,00 (eurocinquecentotrentaquattromilaquattrocento/00).

Per quanto riguarda l'immobile “C”, ai valori sopra esposti, dovranno essere detratti i costi di demolizione e smaltimento con ripristino ambientale, ai fini della seguente perizia considerati pari ad € 350.000,00 complessivi per gli immobili “C” e “D”, come già precedentemente espresso (capitolo 10.4).

Beni Immobili intestati a [REDACTED]

con fabbricati e manufatti costruiti dal Centro Riciclo Vedelago S.R.L.

Comune di Vedelago (TV):

Immobile D Opificio con palazzina uffici e aree scoperte (esclusa proprietà terreno).

Catasto Fabbricati – sezione D – foglio 6:

- mapp. 433 sub. - categoria D/1 rendita catastale € 8.674,00

Catasto Terreni – foglio 33:

- mapp. 433 ente urbano avente superficie catastale di mq. 1.620
- mapp. 399 qualità sem irr clas 3 sup.mq. 36 r.d. € 0,31 r.a. € 0,20
- mapp. 488 qualità sem irr clas 3 sup.mq. 12.701 r.d. € 108,23 r.a. € 72,15

Vedasi riassunto formalità a carico descritte nel cap. 5 – 5V-6V-7V.

Valore “Immobile D” escluso terreno e costo di demolizione e smaltimento con ripristino ambientale **€ 504.000,00 (eurocinquecentoquattromila/00).**

Per quanto riguarda l'immobile “D”, ai valori sopra esposti, dovranno essere detratti i costi di demolizione e smaltimento con ripristino ambientale, ai fini della seguente perizia considerati pari ad € 350.000,00 complessivi per gli per gli immobili “C” e “D”, come già precedentemente espresso (capitolo 11.4).

RIASSUNTO

Visto quanto sopra espresso si ritiene opportuno riassumere, schematicamente in seguito, quanto sopra stimato, considerando prima di tutto la continuità aziendale con presenza dell'autorizzazione provinciale e dell'azienda di attività “centro riciclo” e in alternativa il fatto che le stesse non siano più presenti con conseguente demolizione e ripristino ambientale relativo agli immobili “C” e “D”.

Schema riassuntivo immobili stimati, considerando la continuità aziendale:

Immobile A Abitazione civile con accessori e terreno.

Valore di stima **€ 160.000,00 (eurocentosessantamila/00).**

Immobile B Terreni Agricoli.

Valore di stima **€ 57.600,00 (eurocinquantasettemilaseicento/00).**

Immobile C Opificio con accessori e terreno pertinenziale.

Valore "Immobile C" escluso terreno ed esclusa demolizione e smaltimento con ripristino ambientale

€ 450.000,00 (euroquattrocentocinquantamila/00);

Valore "Immobile C1" terreno agricolo "ripristinato"

€ 84.400,00 (euroottantaquattromilaquattrocento/00);

Valore "Immobile complessivo C+C1" incluso terreno agricolo ed esclusa demolizione e smaltimento con ripristino ambientale

€ 534.400,00 (eurocinquecentotrentaquattromilaquattrocento/00).

Immobile D Opificio con palazzina uffici e aree scoperte (esclusa proprietà terreno).

Valore "Immobile D" escluso terreno e costo di demolizione e smaltimento con ripristino ambientale **€ 504.000,00 (eurocinquecentoquattromila/00).**

Per quanto riguarda gli immobili "C" e "D", come già precedentemente espresso, ai valori sopra esposti, dovranno essere detratti i costi di demolizione e smaltimento con ripristino ambientale, ai fini della seguente perizia considerati pari ad € 350.000,00. Infatti al momento della revoca dell'autorizzazione o della dismissione dell'attività è

previsto l'obbligo di demolire e rimuovere le costruzioni e i manufatti, ricomponendo l'area ad uso agricolo, con ripristino dello stato dei luoghi originario.

Pertanto, a seconda delle condizioni, avremo:

1 – Presenza dell'autorizzazione provinciale e dell'azienda "centro riciclo"

<u>Immobile A</u>	compreso terreno	€ 160.000,00 +
<u>Immobile B</u>	terreni agricoli	€ 57.600,00 +
<u>Immobile C</u>	compreso terreno	€ 534.400,00 +
<u>Immobile D</u>	escluso terreno	<u>€ 504.000,00 =</u>
Totale immobili (presenza autorizzazione/azienda)		€ 1.256.000,00 –
Costi di demolizione, smaltimento e ripristino ambientale		<u>€ 350.000,00 =</u>
<u>Valore immobili in "presenza" di autorizzazione/azienda "centro riciclo"</u>		<u>€ 906.000,00</u>

2 – Decadenza dell'autorizzazione provinciale e dell'azienda "centro riciclo"

<u>Immobile A</u>	compreso terreno	€ 160.000,00 +
<u>Immobile B</u>	terreno agricolo	€ 57.600,00 +
<u>Immobile C</u>	terreno agricolo ripristinato	€ 84.400,00 +
<u>Immobile D</u>	terreno intestato a terzi	<u>€ 0,00 =</u>
Totale immobili (decadenza autorizzazione/azienda)		€ 302.000,00 –
Costi di demolizione, smaltimento e ripristino ambientale		<u>€ 350.000,00 =</u>
<u>Valore "negativo" immobili in "decadenza" di autorizzazione/azienda</u>		<u>- € 48.000,00</u>

Riassumendo, la perizia descrive quattro compendi immobiliari, tre intestati alla Società fallita ed uno intestato alla [REDACTED] ma con edificio e manufatti realizzati dalla Società fallita in base a contratto d'affitto. I beni

immobili sono stati stimati ipotizzandoli liberi da ipoteche (anche se attualmente presenti), con servitù attive e passive anche se non espressamente citate, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. In particolare gli immobili A-C-D risultano affittati a terzi con contratti di locazione. Il sottoscritto perito, considerando le ubicazioni, gli utilizzi e lo stato di fatto dei vari beni, la presenza dell'autorizzazione provinciale e dell'azienda "centro riciclo", considerando la continuità aziendale, alla data odierna ritiene congruo l'importo stimato di € 1.256.000,00 dal quale dovranno essere detratti i futuri costi di demolizione e smaltimento con ripristino ambientale, quantificati per tale perizia in € 350.000,00.

Pertanto, in presenza dell'autorizzazione provinciale e dell'azienda "centro riciclo", il valore degli immobili oggetto di stima (escluso il terreno, intestato a terzi, dell'immobile D), sarà pari ad € 906.000,00 (euronovecentoseimila/00).

Resta inteso che qualora decada l'autorizzazione provinciale e/o venga a cessare definitivamente l'attività di "centro riciclo", il valore totale di € 302.000,00 dei tre immobili A-B-C di proprietà del fallimento, comprendente l'abitazione civile con accessori, i terreni agricoli e i terreni agricoli ripristinati risulterebbe inferiore alle spese quantificate per i costi di demolizione e ripristino ambientale pari ad € 350.000,00, risultando una perdita relativa ai beni immobili di - € 48.000,00 (perdita di euroquarantottomila/00).

Tutto ciò premesso, visti i contratti d'affitto in essere, ed in particolare la disdetta al contratto della [REDACTED] in caso di un'eventuale dimostrazione d'interesse da parte di potenziali acquirenti, si ritiene opportuno vengano valutati puntualmente tutti gli aspetti, in particolare quelli economici, al fine di

“valorizzare” gli immobili, possibilmente evitando gravose problematiche amministrative o civilistiche.

Il sottoscritto, con il deposito della presente perizia di stima, pur ritenendo di aver concluso l’incarico affidatogli, rimane a disposizione dell’Ill.mo Giudice Delegato e del Curatore del fallimento per qualsiasi ulteriore chiarimento che si rendesse necessario.

La presente perizia di stima immobiliare è composta da n. 76 facciate dattiloscritte oltre il verbale di giuramento e i seguenti allegati.

14 - ALLEGATI

Allegato n° 1	elenco sintetico immobili;
Allegato n° 2	documentazione fotografica;
Allegato n° 3	estratto di mappa catastale;
Allegato n° 4	visure catastali;
Allegato n° 5	ispezioni ipotecarie;
Allegato n° 6	planimetrie catastali;
Allegato n° 7	certificato di destinazione urbanistica;
Allegato n° 8	titoli abilitativi;
Allegato n° 9	documenti Provincia di Treviso.

Marostica, 4 febbraio 2015

Il Tecnico

Geom. Gaetano Bortolomiol

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE

BASSANO DEL GRAPPA

Largo Parolini, 29

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA DI STIMA

*** **

L'anno 2015, il giorno 4 del mese di febbraio presso l'Ufficio del Giudice di Pace di Bassano del Grappa (VI), si è presentato personalmente il Geom. Gaetano Bortolomiol, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vicenza al n. 2382 e con studio professionale in Via Europa n° 1 a Marostica (VI), il quale chiede di asseverare con giuramento la perizia che precede.

Al che aderendo, viene ammonito dal sottoscritto a termini di Legge ed invitato a pronunciare la formula di rito vi provvede pronunciando le seguenti parole:

<<Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le operazioni peritali affidatemi, al solo scopo di far conoscere la verità'>>.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Tecnico

Geom. Gaetano Bortolomiol