

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 71/2025 di R.G.F.

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice Delegato: Dr. Lucio Munaro

Curatore: Dott. Andrea Cester

**PERIZIA DI STIMA DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE A
DESTINAZIONE PRODUTTIVA, CON ANNESSO TERRENO
AGRICOLO, UBICATO IN COMUNE DI GORGO AL
MONTICANO (TV) - LOCALITA' NAVOLE'**

RELAZIONE DELL'ESPERTO ESTIMATORE

INDICE

1) <i>INCARICO</i>	Pag.	3
2) <i>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</i>	Pag.	3
3) <i>PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI</i>	Pag.	6
4) <i>IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI</i>	Pag.	8
4.1) <i>L'identificazione al Catasto Fabbricati</i>	Pag.	8
4.2) <i>L'intestazione al Catasto Fabbricati</i>	Pag.	9
4.3) <i>L'identificazione al Catasto Terreni</i>	Pag.	9
4.4) <i>Le coerenze</i>	Pag.	10
4.5) <i>Precisazioni relative all'identificazione catastale e</i>		

	<i>conformità catastale delle unità immobiliari urbane</i>	Pag. 11
5)	<i>TITOLI DI PROVENIENZA, ISCTIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</i>	Pag. 11
5.1)	<i>Titoli di provenienza ed attuale assetto proprietario</i>	Pag. 11
5.2)	<i>Le trascrizioni pregiudizievoli</i>	Pag. 14
5.3)	<i>Le iscrizioni pregiudizievoli</i>	Pag. 17
5.4)	<i>I vincoli accessori</i>	Pag. 17
6)	<i>AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 4) E 5)</i>	Pag. 17
7)	<i>UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</i>	Pag. 17
7.1)	<i>L'ubicazione</i>	Pag. 18
7.2)	<i>La descrizione del fondo a destinazione produttiva</i>	Pag. 20
7.3)	<i>L descrizione del complesso immobiliare edificato sul fondo a destinazione produttiva</i>	Pag. 22
7.4)	<i>L'Attestato di Prestazione Energetica del complesso produttivo</i>	Pag. 28
7.5)	<i>La descrizione del fondo a destinazione agricola</i>	Pag. 29
8)	<i>LIBERTA' DEGLI IMMOBILI</i>	Pag. 30
9)	<i>ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI</i>	Pag. 31
10)	<i>ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI FONDI</i>	Pag. 32
11)	<i>ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE DEGLI IMMOBILI</i>	Pag. 33
12)	<i>DATI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI</i>	Pag. 38

13)	<i>VALUTAZIONE DEL FONDO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA CON SOPRASTANTE EDIFICIO PRODUTTIVO</i>	Pag. 40
14)	<i>VALUTAZIONE DEL FONDO A DESTINAZIONE AGRICOLA</i>	Pag. 43
15)	<i>RIEPILOGO DELLE VALUTAZIONI</i>	Pag. 43
16)	<i>ELENCO DEGLI ALLEGATI</i>	Pag. 44

1) INCARICO

A seguito della sentenza indicata in epigrafe, in data 14/08/2025, il Curatore della Liquidazione Giudiziale - Dott. Andrea Cester - nominava il sottoscritto Geom. Alessandro Biasuzzi, con studio a Treviso in Via Barberia n° 40, quale esperto stimatore dei beni appresi alla procedura di Liquidazione Giudiziale [REDAZIONE]

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In seguito alla nomina ad esperto per la redazione della relazione di stima, lo scrivente provvedeva ad avviare la propria attività, in ottemperanza alle disposizioni di attuazione del C.P.C., espletando le seguenti incombenze:

- in data 13/08/2025 ad ore 15,00= circa, lo scrivente si è recava presso la consistenza immobiliare, oggetto di stima, avendo la presenza del Curatore e, in tale circostanza, veniva effettuata una prima ricognizione della consistenza immobiliare formata da un complesso produttivo (capannoni) e da un terreno in parte

agricolo ed in parte edificabile;

- in data 14/08/2025, venivano esperite le necessarie visure catastali con richiesta ed acquisizione di copia dell'estratto di mappa, dell'elaborato planimetrico con elenco subalterni, attraverso il portale "on-line" dell'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Treviso - Catasto Terreni e Catasto Fabbricati -;
- in data 19/08/2025 lo scrivente, avendo l'ausilio di un topografo, provvedeva al rilievo della consistenza immobiliare mediante strumentazione celerimetrica elettro ottica "appoggiata" alla rete satellitare;
- in data 26/08/2025, venivano effettuate le necessarie ispezioni ipotecarie, attraverso il portale on-line dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso – Servizio di Pubblicità Immobiliare, segnalando che le visure esperite sono state estese anche ai soggetti danti causa della società in Liquidazione Giudiziale; tali ispezioni proseguivano anche successivamente e più precisamente in data 27/08/2025, 11/11/2025 e 12/11/2025;
- in data 27/08/2025 si provvedeva, a mezzo p.e.c. a depositare, presso il protocollo del Comune di Gorgo al Monticano una formale richiesta di accesso agli atti per visione e rilascio di copia delle pratiche edilizie riguardanti gli immobili oggetto di valutazione ed il Comune interpellato convocava lo scrivente in data 20/10/2025, per la visione della documentazione reperita

presso il proprio archivio dell'Ufficio Tecnico;

- in data 27/08/2025, lo scrivente provvedeva a depositare al Comune di Gorgo al Monticano una domanda finalizzata ad ottenere il rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica relativo alla consistenza immobiliare oggetto della presente valutazione e, in data 29/09/2025, l'Ufficio Tecnico del Comune di Gorgo al Monticano consegnava il documento richiesto;
- in data 01/09/2025 lo scrivente provvedeva alla trascrizione della Sentenza di Liquidazione Giudiziale, il cui titolo veniva fornito dal Curatore della procedura, ed in data 04/09/2025 veniva effettuata la visura ipotecaria di aggiornamento per la Curatela della Liquidazione Giudiziale;
- in data 03/09/2025 veniva effettuato un sopralluogo, con l'ausilio del personale di studio, al fine di verificare le condizioni, le finiture e lo stato conservativo degli immobili ed acquisire della documentazione tecnica, direttamente dagli uffici della società;
- in data 09/09/2025, veniva presentata, all'Agenzia delle Entrate di Treviso, una domanda di verifica di sussistenza di contratti di affitto, comodato e/o occupazione sulla consistenza immobiliare oggetto della presente perizia, ricevendo la relativa risposta, datata 15/09/2025;
- all'esito della documentazione tecnica acquisita dal Comune di Gorgo al Monticano lo scrivente poteva dar corso alle operazioni di rilievo di dettaglio della consistenza immobiliare accedendo

agli immobili in data 29/10/2025 ed in data 04/11/2025, avendo l'ausilio del personale di studio.

Nel corso dei sopralluoghi venivano attentamente esaminati i fabbricati, gli impianti e le rispettive pertinenze, rilevandone la consistenza, le caratteristiche tipologiche e costruttive, lo stato di manutenzione, l'attuale utilizzo, la rispondenza sotto il profilo urbanistico ed edilizio e lo stato generale dei luoghi; veniva inoltre ispezionato il fondo agricolo ricompreso nella consistenza immobiliare oggetto di valutazione, rilevandone l'esposizione, la giacitura, le eventuali coltivazioni in essere, gli accessi ed i collegamenti con la pubblica viabilità, gli impianti ivi insistenti e le servitù come apparenti.

Inoltre, è stata verificata la libertà degli immobili e si sono assunte informazioni in ordine ai prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche ed ubicazione.

Ultimate tutte le verifiche e gli accertamenti ritenuti necessari lo scrivente ha provveduto a redigere il presente elaborato peritale che, nelle pagine successive, si articola attraverso i paragrafi riportati nell'indice di pagina 1) della presente relazione.

3) PREMESSE E FORMAZIONE DEI LOTTI

L'oggetto della presente valutazione è da identificare in un unico fondo insistente nell'ambito della medesima zona della frazione di Navolè, situato in un'area marginale del Comune di Gorgo al Monticano (TV), caratterizzata prevalentemente da un contesto agricolo.

Dall' esame del certificato di destinazione urbanistica emerge che il fondo, su cui insiste la consistenza immobiliare oggetto della presente valutazione, comprende anche una porzione di terreno a destinazione agricola.

La consistenza immobiliare risulta autonomamente accessibile dalla Via pubblica, essendo posizionata in fregio alla viabilità pubblica: Via Marigonda per il complesso produttivo ed in fregio alla Via Rosa per la porzione di fondo agricolo.

All'esito dei sopralluoghi esperiti, nonché all'esito del successivo esame della documentazione catastale ed urbanistica, della consistenza immobiliare appresa all'attivo della procedura di Liquidazione Giudiziale, della modesta superficie della porzione di fondo agricolo rispetto alla restante parte della proprietà e, non da ultimo, in considerazione delle rispettive collocazioni dei beni, della loro natura e grado di autonomia funzionale, lo scrivente ritiene che, per il mercato immobiliare e/o per un probabile investitore, che possa essere interessato all'acquisto, sia più proficuo per la procedura proporre alla vendita gli immobili oggetto della presente relazione in un unico lotto e pertanto lo scrivente ritiene conveniente, oltre che utile ai fini descrittivi, individuare un unico lotto, segnalando uno specifico valore in sede di valutazione degli immobili.

Lo scrivente, per ovvi motivi di opportunità ed interdipendenza dei singoli immobili, nonché in osservanza dell'art. 8 della Legge 590/1965, comma 2), ha ritenuto di esporre due valori in

osservanza della disomogeneità urbanistica dei beni immobili stessi e delle diverse conseguenti implicazioni di aspetto fiscale, che impongono una diversa ed autonoma tassazione dei terreni agricoli rispetto ai fondi edificati, con diversa destinazione d'uso, come nel caso di specie.

Per quanto sopra esposto, lo scrivente ha ritenuto di individuare il seguente lotto:

- **“Lotto unico”**: Complesso produttivo insistente in Comune di Gorgo al Monticano, Foglio 6 del Catasto Terreni, mappali n° 258 (porzione), 462 (porzione) e 484 del Foglio 6, in Comune di Gorgo al Monticano, oltre al terreno a destinazione agricola di cui ai mappali n° 258 (porzione) e 462 (porzione), dello stesso Comune e Foglio.

4) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Si provvede ora a fornire l'esatta descrizione catastale dei beni appresi all'attivo della L.G.

4.1) L'identificazione al Catasto Fabbricati

Secondo i più recenti estremi della banca dati dell'Agenzia delle Entrate, la consistenza immobiliare oggetto di valutazione, risulta essere così identificata al Catasto Fabbricati:

Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso - Territorio

Servizi Catastali

Catasto Fabbricati (allegati n° 1, 2 e 3)

Comune di Gorgo al Monticano (TV)

Sezione A - Foglio 6

Comune di Gorgo al Monticano (TV)

Foglio 6

M.N. 258 di ha 1.17.98 Ente Urbano;

M.N. 462 di ha. 0.26.94 Seminativo Arborato - Classe. 2[^] -
Deduzione A2 - R.D.€. 21,46 - R.A.€. 11,83;

M.N. 484 di ha. 0.71.47 Ente Urbano.

Sommano ha. 2.16.39

Ditta catastale:

La ditta catastale rilevabile dalla visura catastala effettuata in data 14/08/2025 presso il Catasto Terreni, per il solo mappale n° 462 (poiché i mm. nn° 258 e 484 sono censiti al Catasto Fabbricati), è la seguente:


 in proprietà per la quota di 1/1.

4.4) Le coerenze

Come già detto, la porzione di terreno a destinazione produttiva, sul quale insiste lo stabilimento, e la porzione di terreno a destinazione agricola, formano un corpo unico, che risulta individuato, nella mappa del Catasto Terreni, dai confini con le seguenti particelle a partire da Nord in senso orario: mappale n° 461; mappale 459; mappale n° 463; mappale n° 464; mappale n° 48; mappale n° 47; Via Marigonda; mappale n° 602; mappale n° 601; mappale n° 600; tutti insistenti in Foglio 6 del Catasto Terreni, in comune di Gorgo al Monticano (allegato n° 5).

4.5) Le precisazioni relative all'identificazione e conformità catastale delle unità immobiliari urbane

L'esame della documentazione catastale acquisita ha evidenziato che, nella mappa del Catasto Terreni, la consistenza immobiliare non risulta conforme, poiché sono di fatto presenti ampliamenti, che non sono stati introdotti nella mappa del Catasto Terreni.

Inoltre le planimetrie catastali delle unità immobiliari urbane non sono conformi.

Si segnala infine, che la planimetria catastale del mappale n° 484 subb 1 e 2 (graffati), non è stata correttamente digitalizzata al Catasto Fabbricati.

La planimetria completa della predetta unità (allegato n° 6), è stata reperita dallo scrivente in occasione dell'accesso agli atti esperito presso il Comune di Gorgo al Monticano.

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione **non risulta** pertanto essere identificato correttamente né al Catasto Terreni né al Catasto Fabbricati.

5) TITOLI DI PROVENIENZA, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Esaminate le ispezioni ipotecarie eseguite in data 26/08/2025, 27/08/2025, 11/11/2025 e 12/11/2025 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, è emerso quanto esposto in appresso.

5.1) Titoli di provenienza ed attuale assetto proprietario

La consistenza immobiliare del lotto è pervenuta in capo alla

società in Liquidazione Giudiziale, in forza dei seguenti titoli traslativi della proprietà:

- Atto di compravendita in data 16/01/1970 n° 39.540 di rep. del Notaio Elio Gallina di Oderzo (TV), trascritto a Treviso in data 12/02/1970 ai n° 2.593 di Reg. Gen. e n° 2.306 di Reg. Part. (allegato n° 7). A favore di [REDACTED]

- Atto di compravendita in data 07/08/1972 n° 42.385 di rep. del Notaio Elio Gallina di Oderzo (TV), trascritto a Treviso in data 29/08/1972 ai n° 15.908 di Reg. Gen. e n° 14.078 di Reg. Part. (allegato n° 8). A favore di [REDACTED]

- Atto di trasformazione societaria [REDACTED] in data 09/10/1978 n° 13.275 di rep. del Notaio Pietro Pellizzari di Motta di Livenza (TV), trascritto a Treviso in data 13/12/1978 ai n° 23.582 di Reg. Gen. e n° 19.861 di Reg. Part. (allegato n° 9).

- Atto di compravendita in data 19/09/1979 n° 14.377 di rep. del Notaio Pietro Pellizzari di Motta di Livenza (TV), trascritto a Treviso in data 17/10/1979 ai n° 20.631 di Reg. Gen. e n° 16.889 di Reg. Part. (allegato n° 10). A favore di [REDACTED]

- Atto di compravendita in data 31/10/1991 n° 77.295 di rep. del Notaio Enrico Sartorio di Conegliano (TV), trascritto a Treviso in data 28/11/1991 ai n° 31.614 di Reg. Gen. e n° 23.599 di Reg.

Part. (allegato n° 11). A favore di [REDACTED]

- Atto di trasformazione di società da [REDACTED] in data 03/11/1993 n° 8.851 di rep. del Notaio Francesca Ghilardi di Spresiano (TV), trascritto a Treviso in data 10/11/1993 ai n° 27.535 di Reg. Gen. e n° 20.466 di Reg. Part. (allegato n° 12);
- Atto di compravendita in data 16/12/1996 n° 219.188 di rep. del Notaio Innocenti Giacomo di Treviso (TV), trascritto a Treviso in data 02/01/1997 ai n° 29 di Reg. Gen. e n° 29 di Reg. Part. (allegato n° 13). A favore di [REDACTED]
- Atto di compravendita per in data 06/05/1999 n° 272.123 di rep. del Notaio Giacomo Innocenti di Treviso (TV), trascritto a Treviso in data 14/05/1999 ai n° 16.369 di Reg. Gen. e n° 10.724 di Reg. Part. (allegato n° 14). A favore della [REDACTED]
- Atto di conferimento in società in data 22/11/2004 n° 20.703 di rep. del Notaio Mario Caracciolo di Padova (PD), trascritto a Treviso in data 06/12/2004 ai n° 51.440 di Reg. Gen. e n° 33.172 di Reg. Part. (allegato n° 15). A favore di [REDACTED]
- Atto di compravendita in data 07/04/2008 n° 30.967/14693 di rep. del Notaio Mario Caracciolo di Padova (PD), trascritto a Treviso in data 21/04/2008 ai n° 15.435 di Reg. Gen. e n° 9.905 di Reg. Part. (allegato n° 16). A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- Atto di conferimento in società in data 24/11/2016 n° 47.733 di rep. del Notaio Caracciolo Mario di Padova (PD), trascritto a Treviso in data 29/11/2016 ai n° 39.357 di Reg. Gen. e n° 26.761 di Reg. Part. (allegato n° 17). A favore di [REDACTED]

[REDACTED]

- Sentenza n° 151 depositata in data 08/08/2025 a seguito di ricorso per apertura di Liquidazione Giudiziale n° R.G. 174-1/2025 di Rep. del Tribunale di Treviso, trascritta a Treviso in data 01/09/2025 al n° 33.138 di Reg. Gen. e n° 23.697 di Reg. Part. (allegato n° 18).

Per quanto sopra esposto, l'attuale assetto proprietario dei beni immobili oggetto di valutazione esattamente identificati al precedente paragrafo di identificazione catastale, risulta essere il seguente:

- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] in proprietà per la quota di 1/1.

Dall'esame dei titoli di provenienza sopra indicati non sono emerse particolari situazioni di pregiudizio, ma, sul punto, si rimanda all'esame diretto dei titoli di provenienza.

5.2) Le trascrizioni pregiudizievoli

Dall'esame delle ispezioni ipotecarie del 26/08/2025 e del 27/08/2025, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio - Ufficio

provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare, è emersa l'esistenza della seguente trascrizione pregiudizievole, con riferimento ai beni immobili sopra identificati:

I) Titolo: atto giudiziario – Sentenza di Liquidazione Giudiziale - del 08/08/2025 n. 151/2025 di repertorio del Tribunale di Treviso (TV)

Trascritta a Treviso in data 01/09/2025 ai numeri (allegato n° 18):

Reg. Gen. n. 33.138 Reg. Part. n. 23.697

a carico delle seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale n. 1:

1.1. Immobile n. 1

Comune: E092 – Gorgo al Monticano (TV)

Catasto: Terreni

Foglio 6 Particella: 462

Natura: T - Terreno - Consistenza: mq. 2.694 -.

1.2. Immobile n. 2

Comune: E092 – Gorgo al Monticano (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione A Foglio 6 Particella: 258 Sub. 6

Natura: D/1 – Opifici

1.3. Immobile n. 3

Comune: E092 – Gorgo al Monticano (TV)

Catasto: Fabbricati

Sezione A Foglio 6 Particella: 484 Sub. 1/2

delle visure esperite, non sono state riportate, in quanto risultano tutte regolarmente cancellate con la relativa specifica annotazione di riferimento.

5.3) Le iscrizioni pregiudizievoli

Dall'esame delle ispezioni ipotecarie del 26/08/2025 e 27/08/2025, eseguite, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio - Ufficio provinciale di Treviso - Servizio di Pubblicità Immobiliare -, non è emersa la sussistenza di alcuna nota di iscrizioni pregiudizievole attiva.

5.4) I vincoli accessori

A seguito dei sopralluoghi eseguiti, degli accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Treviso non sono emersi particolari vincoli accessori se non il palo posto a cavaliere del confine Nord/Ovest della linea di elettrodotto che si collega alla cabina elettrica del complesso produttivo in esame.

Si precisa che per tale manufatto non è stata rinvenuta alcuna trascrizione di servitù.

6) AGGIORNAMENTI E VERIFICHE RELATIVE AI PARAGRAFI 4) E 5)

Quanto indicato al paragrafo 4) della relazione, risulta aggiornato alla data del 14/08/2025.

Quanto indicato al paragrafo 5) della relazione, risulta aggiornato alla data delle ispezioni ipotecarie, eseguite in data 26/08/2025 e 27/08/2025.

7) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Effettuato il necessario sopralluogo ed esaminata la posizione, la consistenza e le destinazioni d'uso del fondo oggetto della presente valutazione, lo scrivente riferisce quanto segue.

7.1) L'ubicazione

La consistenza immobiliare è costituita da un ampio fondo, situato in una zona marginale della frazione di Navolè, in Comune di Gorgo al Monticano, in Provincia di Treviso, sul quale insiste un complesso immobiliare a destinazione produttiva

Nell'area sono presenti altri complessi produttivi, tuttavia la connotazione territoriale della zona evidenzia una vocazione prevalentemente agricola con una scarsa presenza di fabbricati a destinazione residenziale.

Le realtà produttive della zona sono costituite da capannoni con uffici pertinenziali, che si sono sviluppate nella seconda metà del secolo scorso, a lato della via pubblica, S.P. n° 118 denominata, in quel tratto, Via Marigonda.

In particolare il complesso immobiliare produttivo risulta accessibile dalla Via Marigonda al civico n° 23 ed i terreni a destinazione agricola situati più a Nord sono raggiungibili da una carrareccia interpodereale denominata Via Rosa, quest'ultima situata in fregio al lato Est di tutto il compendio immobiliare appreso alla procedura di L.G.

I sopralluoghi esperiti dallo scrivente, hanno permesso di accertare che il fondo oggetto della presente relazione è risultato essere, in larga parte, occupato dagli edifici produttivi, con le relative

pertinenze.

Una porzione più piccola del fondo, ubicata al margine Nord/Est della proprietà, è risultata essere priva di qualsiasi manufatto o costruzione di rilievo ai fini urbanistici.

Tutta la proprietà insiste nell'ambito di una zona periferica, ad Est del centro della frazione di Navolè, in un contesto scarsamente abitato, poiché l'edificazione è rada e limitata alla presenza di edifici residenziali monofamiliari, costruiti prevalentemente su due livelli fuori terra.

Nella zona non risultano esservi servizi di supporto alla residenza, sia pubblici che privati, rinvenibili solamente a qualche km. di distanza, in prossimità del centro di Gorgo al Monticano.

L'area occupata dai beni in esame si trova inoltre a breve distanza dalla zona golenale dell'alveo del fiume Livenza, che scorre a breve distanza, a circa 600 m., segnalando che la gola è quella zona pianeggiante compresa fra l'alveo del corso d'acqua e l'argine artificiale di circa due metri rispetto alla quota di zero igrometrico. Tale zona viene periodicamente sommersa nei periodi di piena.

Il terreno è vocato alla coltivazione di seminativi in rotazione, di consistenza argillosa di medio impasto, giacitura in piano con buona esposizione e buona fertilità.

Il centro di Gorgo al Monticano, con la relativa sede municipale, dista circa 4 km in direzione Sud/Ovest, mentre il capoluogo di provincia dista circa 32 km, in direzione Sud/Ovest.

L'area risulta ben collegata per mezzo della viabilità intercomunale

con il centro di Gorgo al Monticano e con le vicine città di Motta di Livenza e di Oderzo, principali centri di riferimento del comprensorio, denominato, appunto “Opitergino-Mottense” (allegato n° 19).

7.2) La descrizione del fondo a destinazione produttiva

Come già riferito, la consistenza immobiliare oggetto di valutazione è costituita da un complesso immobiliare a destinazione produttiva, con disponibilità di ben tre ampi accessi carrabili: due accessi si trovano rispettivamente alle estremità Est ed Ovest in fregio alla Via Marigonda, mentre un terzo accesso carrabile è raggiungibile dalla Via Rosa, lungo il lato Est del complesso produttivo.

In tal senso è da precisare che la Via Rosa, così indicata dalla toponomastica del Comune, è una carrareccia interpodereale, che si snoda su fondi di proprietà privata, in parte con fondo in manto erboso ed in parte con fondo inghiaiato, fino a raggiungere la strada asfaltata, che si trova sulla parte sommitale dell’argine destro del fiume Livenza.

Un accesso pedonale posto in fregio alla via Marigonda in prossimità dell’accesso agli uffici completa le possibilità di accedere alle aree scoperte ed agli edifici del complesso produttivo.

In corrispondenza dell’accesso pedonale e dell’accesso carrabile posto ad Ovest si trova un’area scoperta di proprietà situata esternamente alla recinzione, con funzione di parcheggio per i visitatori occasionali.

Il complesso produttivo risulta delimitato da opere fisse di recinzione lungo tutti i suoi confini, con l'eccezione dell'area posta a Nord, quest'ultima in larga parte a destinazione agricola.

In tale porzione di fondo, l'unica delimitazione è rappresentata dalla muratura Nord di un ampio corpo di fabbrica utilizzato a magazzino.

Sul fronte Sud/Ovest, posto a confine con la Via Marigonda, appena oltre la recinzione, vi è un'esigua fascia di terreno ricompresa nella maggiore consistenza del fondo, ma urbanisticamente destinata alla pubblica viabilità.

Al momento dei sopralluoghi dello scrivente si è potuto constatare che l'area scoperta del complesso produttivo è risultata completamente pavimentata in parte con getto di cemento liscio ed in parte con asfalto, oltre ad alcuni marciapiedi rifiniti con piastrelle di ceramica.

Le poche aree non pavimentate sono rappresentate da alcune modeste aiuole con alberi di basso fusto.

Si segnala che nell'area scoperta pavimentata con un getto di calcestruzzo liscio, esterna alla recinzione e rivolta a Nord/Est, verso la porzione di fondo agricolo, è stata rilevata la presenza di due "cassoni scarrabili" colmi di residui di lavorazione e di diversi cumuli di materiale di varia natura: si tratta di materiale ferroso, per il quale vi è una possibilità di recupero, ma anche di rifiuti speciali, poiché vi è del materiale elettronico, bancali di lastre ondulate di cemento-amianto ("eternit"), bancali di grigliati utilizzati nel

reparto di verniciatura ed altro ancora.

Sempre in tema di rifiuti, anche all'interno del perimetro recintato è stata rilevata la presenza di due "cassoni scarrabili" colmi di residui di lavorazione, ma in questo caso si tratta di beni mobili esclusi dalla valutazione dello scrivente, in quanto per informazioni ricevute dal curatore ricompresi nell'inventario dei beni mobili, precisando che uno dei due è stato oggetto di rivendica accolta.

Tutti questi rifiuti dovranno essere allontanati e conferiti in apposite discariche e, di tanto, si terrà conto nella valutazione, con l'indicazione di un costo stimato in via prudenzialmente, avente natura meramente orientativa, non vincolante e senza alcun impegno da parte della procedura ad effettuare la bonifica, che rimarrà in capo all'eventuale aggiudicatario.

7.3) La descrizione del complesso immobiliare edificato sul fondo a destinazione produttiva

Come già riferito, la consistenza immobiliare oggetto di valutazione è costituita da un complesso immobiliare a destinazione produttiva con disponibilità di ben tre ampi accessi carrabili: due accessi si trovano rispettivamente alle estremità Est ed Ovest in fregio alla Via Marigonda, mentre un terzo accesso carrabile è raggiungibile dalla Via Rosa, lungo il lato Est del complesso produttivo.

Un accesso pedonale posto in fregio alla via Marigonda in prossimità dell'accesso agli uffici completa le possibilità di accedere alle aree scoperte ed agli edifici del complesso produttivo.

Il complesso produttivo è formato da diversi immobili, accostati tra di loro: un corpo principale, con palazzina uffici su due piani fuori terra, posta a Sud del complesso produttivo, al quale si aggiungono due distinti capannoni, realizzati in periodi differenti, oltre ad un novero di tettoie e piccoli edifici e/o manufatti accessori.

La palazzina (lettere A e B nel grafico n° 38) occupa tutto il fronte Sud dei capannoni, che formano la parte propriamente produttiva del complesso edilizio, ed ha una struttura mista formata da travi e pilastri in c.a. e murature in laterizio intonacate a civile; solai in latero cemento e tetto piano, non accessibile.

Il piano terra presenta le seguenti altezze: porzione ad Est mt. 2,76 circa, ad eccezione del corridoio che presenta un'altezza interna di mt. 2,52 circa; porzione ad Ovest mt. 2,73 circa, ad eccezione del corridoio che presenta un'altezza interna di mt. 2,54 circa.

Il piano primo presenta un'altezza interna di mt. 2,84 circa.

I fori finestra ed i fori porta esterni sono protetti da serramenti in alluminio, con la precisazione che quelli del piano primo sono protetti da avvolgibili in plastica.

Il corpo uffici è dotato di riscaldamento a gas con caldaia e radiatori.

L'acqua calda dei sanitari è fornita da boiler elettrici installati nei servizi igienici.

Il corpo uffici è inoltre dotato di impianto di condizionamento (quattro unità esterne e split interni).

La parte produttiva è formata dal capannone Ovest, di costruzione

più datata, in quanto realizzata nei primi anni '70 del secolo scorso
lettera (lettera C nel grafico allegato n° 38).

Si tratta di una un edificio su due campate con struttura formata da
travi e pilastri in c.a., eseguiti in opera, sui quali poggia un tetto
formato da capriate in ferro che, a sua volta, sostiene un manto in
lastre di cemento – amianto, precisando che lo stesso nella parte
esterna è stato rivestito ed “inertizzato”, per mezzo di un
rivestimento in pannelli di lamiera nervata e, presumibilmente,
coibentata.

La prima campata misura, in pianta mt. 111,30 circa per mt. 11,90
circa mentre la seconda a parità di larghezza ha una lunghezza
leggermente inferiore (mt. 108,50 circa).

Guardando alla sezione la porzione Sud/Ovest ha un'altezza che
varia da un minimo mt. 4,55 circa ad un massimo di mt. 5,60 circa
(colmo) mentre la porzione Nord/Est del medesimo capannone ha
un'altezza che varia da un minimo di mt. 5,40 circa ad un massimo
di mt. 6,45 circa (colmo).

Gli accessi sono protetti da portoni scorrevoli in monopanel
coibentati e portoni a sollevamento verticale anch'essi coibentati.

La pavimentazione è in quadroni di cemento lisciato con opportuni
giunti di dilatazione.

Le finestre sono costituite da infissi con telaio metallico e vetro
semidoppio, oltre a dodici abbaini, ricavati sulle falde della
copertura.

La consistenza di questo capannone è completata da alcuni locali di

servizio, realizzati in muratura, quali: piccoli magazzini, bagni, spogliatoio, mensa ed una cabina elettrica (lettere D, E ed F nel grafico allegato n° 38).

Sul distacco tra il capannone degli anni '70 ed il confine Nord/Ovest della proprietà è stata realizzata una tettoia con una pianta oblunga di dimensioni pari a mt. 100,80 circa per mt. 10,30 circa (lettera G nel grafico allegato); in questo caso si tratta di una struttura con tetto in ferro, simile a quella del capannone, che poggia, da un lato, sulla struttura perimetrale dello stesso capannone e, sul lato opposto, sul muro di confine, innalzato fino alla quota necessaria.

In sezione, la porzione Sud/Ovest ha un'altezza che varia da un minimo mt. 4,55 circa ad un massimo di mt. 5,60 circa (colmo) mentre la porzione Nord/Est del medesimo capannone ha un'altezza che varia da un minimo di mt. 5,40 circa ad un massimo di mt. 6,45 circa (colmo).

In aderenza del lato Nord/Est del capannone anni '70, si sviluppano delle tettoie, alcune chiuse, ed altre aperte, ma tutte con struttura e copertura in metallo e manto in eternit, peraltro assai deteriorato e con segni di cedimento in alcune zone (lettere H, I ed L nel grafico allegato al n° 38).

Queste tettoie sono ora destinate a magazzino per il ricovero di materiali, di muletti e come laboratorio per la manutenzione degli utensili.

Si differenzia solamente un fabbricato realizzato in muratura, con

solaio piano in latero cemento, un tempo utilizzato come locale dell'impianto di incenerimento, nel quale è ora alloggiata una caldaia (lettera M nel grafico allegato al n° 38).

Tale corpo di fabbrica presenta una pianta rettangolare di dimensioni pari a mt. 12,60 circa per mt. 6,50 circa.

In prossimità di questo fabbricato si trova un silos verticale in acciaio, di diametro di mt. 6 circa, che un tempo alimentava l'inceneritore.

La parte propriamente produttiva dello stabilimento è completata da un capannone di più recente costruzione, in quanto risalente ai primi anni '90 del secolo scorso, accostato ad uno dei lati lunghi di quello realizzato in precedenza (lettera O nel grafico allegato al n° 38).

Tale edificio presenta una pianta rettangolare oblunga di dimensioni pari a mt. 113,30 circa per mt. 33 circa, con altezze interne che variano da un minimo di mt. 6,00 circa ad un massimo di mt. 8,60 circa.

In questo caso siamo in presenza di un edificio con una struttura a campata unica, formata da travi e pilastri in c.a. prefabbricati, pannelli perimetrali anch'essi prefabbricati con rivestimento esterno in ghiaino lavato e coibentati.

La copertura a shed formata da travi metalliche reticolari e correnti in profilati metallici con ampie vetrate rivolte a Nord.

Gli accessi sono protetti da portoni scorrevoli in monopanel coibentati e portoni a sollevamento verticale anch'essi coibentati.

La pavimentazione è in quadroni di cemento liscio con opportuni giunti di dilatazione.

Le finestre sono costituite da infissi a nastro in lega di alluminio e vetro con telaio metallico e vetro semidoppio.

La consistenza immobiliare produttiva è completata da alcune strutture accessorie di seguito elencate:

- un grande struttura a pianta rettangolare oblunga di dimensioni pari a mt. 60,10 circa per mt. 10,25 circa con altezze intere che variano da un minimo di mt. 5,555 circa ad un massimo di mt. 7,35, destinata a magazzino, presente all'estremità Nord del complesso produttivo (lettera N nel grafico allegato al n° 38).

Il fabbricato, con ampi portoni scorrevoli in pannelli di lamiera è stato realizzato ricorrendo ad un telaio in profilato metallico, che sostiene una copertura ad una sola falda con lastre di cemento – amianto, alcune delle quali cadute a terra.

Il fabbricato, che risulta essere suddiviso in due porzioni, con propri accessi, ha un pavimento in cemento liscio con giunti di dilatazione.

- deposito delle vernici e solventi con copertura in lastre di fibrocemento (lettera P nel grafico allegato al n° 38), avente pianta rettangolare di dimensioni pari a mt. 10,05 circa per metri 6,05 circa e copertura ad una falda, con altezza minima di mt. 3,70 circa e massima di mt. 4,30 circa;

- tettoia adibita a parcheggio per le maestranze con copertura ad una falda in cemento-amianto, in alcuni punti deteriorata

(lettera Q nel grafico allegato al n° 38).

La tettoia presenta in pianta una forma rettangolare oblunga di dimensioni pari a mt. 34,05 circa per metri 4,05, con altezza variabile da un minimo di mt. 1,80 circa ad un massimo di mt. 2,15 circa.

Gli immobili vengono considerati nello stato, in cui versano e, in particolare, comprensivi della parte impiantistica, quale: caldaie per riscaldamento del capannone, con la relativa canalizzazione per diffusione dell'aria calda, e del corpo uffici, con relativi corpi scaldanti, quadri elettrici, cabina elettrica, silos verticale per stoccaggio polveri e trucioli di legno, completo di rete tubazioni, aspiratori, centrifughe, struttura con scale di accesso e piattaforme per manutenzione, "cassoni scarrabili" collocati sul piazzale esterno al perimetro dello stabilimento, canalizzazione aria compressa, esclusi i compressori, e vasca antincendio, con relative pompe ed i due piccoli vani accessori.

Non sono state descritte, e neppure contabilizzate nel calcolo delle superfici, quelle strutture, realizzate in assenza di titolo edilizio abilitativo, per le quali sarà necessaria la riduzione in pristino: si tratta di tettoie, alcune chiuse ed altre aperte, realizzate in aderenza di manufatti legittimamente edificati.

7.4) Attestato di Prestazione Energetica del complesso produttivo

In merito all'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (in sigla APE), si precisa che il complesso edilizio oggetto della presente relazione risulta essere fornito di tale documentazione.

E' infatti emerso che, allegato alla lettera "C" dell'atto di conferimento in società del 24/11/2016, n° 47733 di repertorio del notaio Mario Caracciolo di Padova (allegato n° 17 della presente relazione), vi è l'Attestato di Prestazione Energetica codice identificativo 110104/2016, codice chiave 2c40d29adf, redatto in data 31/10/2016 dal Geom. Luigi Clementi, dal quale risulta che le porzioni immobiliari oggetto dell'atto rientrano in classe "F".

Il certificato in parola ha validità fino al 31/10/2026.

7.5) La descrizione del fondo a destinazione agricola

La porzione della consistenza immobiliare posta più a Nord/Est ed oggetto di valutazione, è costituita da un fondo rurale con una conformazione geometrica regolare, poiché riconducibile ad una pianta sostanzialmente rettangolare, libero da costruzioni e governato a prato.

Il fondo in parola si sviluppa a partire dal lato Nord/Est della porzione edificata ed è prospiciente, sul lato Sud/Est, con la strada interpodereale denominata Via Rosa, dalla quale non è separato da alcuna opera fissa di delimitazione.

Il lato Nord/Ovest del fondo confina con un fondo agricolo di terzi, mentre il lato Nord/Est risulta essere delimitato da un fossato.

L'accesso al fondo risulta molto agevole, poiché tutto il lato Ovest si trova in fregio alla Via Rosa.

Al momento del primo sopralluogo, il terreno visionato è risultato governato a prato e privo di specifiche coltivazioni, alberature e/o piantumazioni in genere.

8) LIBERTA' DEGLI IMMOBILI

Nel corso dei sopralluoghi eseguiti, lo scrivente ha potuto accertare, che la consistenza immobiliare è risultata essere libera da persone, trattandosi di un complesso produttivo inattivo nella disponibilità del Curatore della L.G., ma non libero da cose, essendo presenti le attrezzature, i macchinari, gli automezzi, le scorte di magazzino e gli impianti aziendali, oltre a materiale di rifiuto derivanti dalle lavorazioni (ferroso, ligneo, plastico, di verniciatura) e da porzioni di copertura in cemento-amianto, dei quali si è già dato conto in precedenza.

Si ricorda che detti materiali di scarto sono presenti in silos, in "cassoni scarrabili" ed in semplici accumuli a terra.

A tal proposito, il Curatore della L.G. ha informato lo scrivente che i "cassoni scarrabili" presenti all'interno del perimetro recintato dello stabilimento, un serbatoio GPL da lt. 5.000, completo di accessori matricola MC35613/81, un vaporizzatore ad acqua ed una caldaia a parete (lato esterno ex inceneritore) verranno rimossi preventivamente, unitamente ai beni mobili dell'azienda, mentre la rimozione di tutti gli altri rifiuti rimarrà in capo all'eventuale aggiudicatario e di tale condizione se ne terrà conto sotto l'aspetto valutativo.

Per quanto attiene al terreno agricolo tenuto a prato, da informazioni assunte è emerso che lo sfalcio di tale fondo agricolo veniva fatto eseguire dalla società proprietaria dello stabilimento produttivo.

Infine, gli accertamenti esperiti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Treviso in ordine alla sussistenza di contratti di affitto e/o comodato, hanno evidenziato che non è stato possibile individuare contratti stipulati dal soggetto intestatario con riferimento agli immobili interessati dalla procedura di Liquidazione Giudiziale (allegato n° 21).

9) ACCERTAMENTO DELLA COMODA DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Esaminata quindi la consistenza immobiliare ed accertato che:

- trattasi di un fondo, per la maggior parte destinato ad un complesso produttivo con facilità di accesso dalla pubblica Via;
- le previsioni urbanistiche consentono la continuità produttiva sino alla scadenza dell'attuale strumento urbanistico vigente;
- la consistenza immobiliare costruita sul fondo evidenzia una saturazione della possibilità edificatoria;
- il complesso produttivo visionato è funzionale ad un'unica attività produttiva, poiché il suo eventuale frazionamento comporterebbe oneri oltre modo costosi a causa della situazione impiantistica, inoltre le unità immobiliari derivati non avrebbero la medesima autonomia funzionale a causa degli accessi;
- una piccola porzione di terreno a Nord/Est del complesso produttivo, contigua con lo stesso, è costituita da un terreno a destinazione agricola governata a prato;

tutto ciò considerato, lo scrivente dichiara la consistenza immobiliare oggetto di stima non comodamente divisibile.

10) ACCERTAMENTO DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI FONDI

Dall'esame del Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Gorgo al Monticano in data 22/09/2025 (allegato n° 22), lo scrivente ha potuto accertare che il territorio comunale è regolamentato dal Piano degli Interventi (P.I.) approvato con delibera di C.C. n. 10 del 08.04.2021, che, le cui previsioni, relativamente alle aree di trasformazioni o espansione soggette a S.U. non approvati, a nuove infrastrutture ed altro, decadranno trascorsi cinque anni dall'entrata in vigore (cfr. art. 1, comma 4, delle N.T.O. dello stesso, P.I.).

Premesso quanto sopra, il P.I. attualmente vigente sul territorio comunale di Gorgo al Monticano, prevede, per la consistenza immobiliare appresa all'attivo della Liquidazione Giudiziale, le seguenti destinazioni urbanistiche:

“Fg. 6 Mapp. nr. 258, 462: zona agricola Ea (art. 69 N.T.O.)

Fg. 6 Mapp. nr. 258, 484, 462: zona produttiva di riconversione D2 (art. 65 N.T.O.)

Fg. 6 Mapp. nr. 258, 462: Buffer zone (art. 52 N.T.O.)

Fg. 6 Mapp. nr. 258, 484: parte strada

Fg. 6 Mapp. nr.258, 484, 462: Aree a rischio idrogeologico – P1 / R2 (art. 55 N.T.O.)”

E' opportuno precisare che la maggior parte della consistenza immobiliare, peraltro occupata dallo stabilimento produttivo descritto in precedenza, ricade entro il perimetro della z.t.o.

produttiva di riconversione D2-3.2, definita come “*Zone produttive esistenti per i quali il PTCP ed il PATI prevedono la riconversione verso funzioni residenziali, terziarie, di servizio e comunque non produttive, fatto salvo il sostegno e consolidamento delle attività esistenti.*” (art. 65 comma 1. delle N.T.O. del P.I.).

Inoltre, è da precisare che “*Nelle zone D2 è comunque consentito l’insediamento di nuove attività produttive artigianali ed industriali fino alla scadenza del primo P.I. A partire da tale data per gli insediamenti in contrasto con il PATI, saranno consentiti esclusivamente interventi di cui all’articolo 3 lett. a), b), c), d) del DPR 380/2001 e ss.mm.ii., fatta salva la possibilità di applicare la procedura SUAP in variante al PATI.*” (art. 65 comma 7. Delle N.T.O. del P.I.).

Infine, si segnala che la zona agricola è gravata dal vincolo di “*Aree di connessione naturalistica - buffer zones*”, (art. 52, comma 4., Lettera C).

11) ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Il complesso edilizio, che forma la consistenza immobiliare oggetto della presente valutazione è stato costruito per stralci, in diversi tempi, a partire dagli anni '70 del secolo scorso.

Le ricerche esperite presso l’archivio dell’Ufficio Tecnico comunale di Gorgo al Monticano hanno consentito di acquisire i seguenti titoli edilizi:

- Pratica n° 307/1970 - Autorizzazione per costruzioni edilizie con

Nulla Osta in data 16/03/1970 (allegato n° 23);

- Pratica n°434/1972 - Autorizzazione per la costruzione di una recinzione in muratura n° 535 di prot. del 01/02/1972 (sospensione dei lavori edilizi con ordinanza n° 366 di prot. e n° 2 d'ordine in data 25/01/1972 (allegato n° 24);

- Pratica n° 440/1972 - Autorizzazione per costruzioni edilizie n° 440 con Nulla Osta in data 28/02/1972 (allegato n° 25);

- Pratica n° 559/1973 - Autorizzazione per costruzioni edilizie con Nulla Osta in data 18/06/1973 (allegato n° 26);

- Pratica n° 681/1974 - Licenza di esecuzione di lavori edili n° 681 del 19/08/1974 in variante dell'autorizzazione n° 559 del 08/05/12974;

Ad ultimazione dei lavori autorizzati, comunicata in data 22/05/1974 è stata rilasciata la relativa Licenza di agibilità datata 28/05/1975 (allegato n° 27);

- Pratica n° 895/1976 - Licenza di esecuzione di lavori edili n° 895 del 05/11/1976 in variante dell'autorizzazione n° 559 del 08/05/12974 (allegato n° 28);

- Pratica n° 1108/1979 – Concessione per l'esecuzione di lavori edili n° 1108 del 18/12/1979 (allegato n° 29);

- Pratica n° 2074/1989 – Concessione edilizia n° 2074/89 del 03/07/1989 (allegato n° 30);

- Pratica n° 2125/1989 – Concessione edilizia n° 2125 del 24/10/1989 (allegato n° 31);

- Pratica n° 2155/1990 – Concessione edilizia n° 2155 del

25/06/1990.

Ad ultimazione dei lavori autorizzati, è stata presentata la relativa domanda di agibilità ed il Comune di Gorgo al Monticano, ad ultimazione dell'iter di verifica, ha rilasciato la Licenza di Agibilità n° 2155 del 17/09/1990 (allegato n° 32);

- Pratica n° 2919/1996 – Concessione edilizia n° 2919 del 29/11/1996 (allegato n° 33).

- Pratica n° 3125/1999 – Autorizzazione n° 4368 di prot. del 14/05/1999, per l'installazione di insegna (allegato n° 34);

- Pratica n° 3137/1998 – Concessione edilizia n° 3137 del 29/12/1998 (allegato n° 35);

- Pratica n° 3200/1999 – Concessione edilizia n° 3200 del 02/08/1999.

Ad ultimazione dei lavori autorizzati, è stata presentata la relativa domanda di agibilità ed il Comune di Gorgo al Monticano, ad ultimazione dell'iter di verifica, ha rilasciato la Licenza di Agibilità n° 3200/3137 del 10/11/1999 (allegato n° 36);

- Pratica n° 79/2004 – Permesso di Costruire in sanatoria n° 79/2004 del 30/08/2006, segnalando che il titolo edilizio rilasciato in sanatoria *“equivale a certificato di agibilità”* (allegato n° 37).

Quanto alla conformità urbanistica, è preliminarmente da osservare che tale aspetto risulta essere rispettato, poiché vi è coerenza tra la destinazione urbanistica dei fondi ed il loro effettivo utilizzo.

Venendo alla conformità edilizia, il confronto tra lo stato di fatto rilevato al sopralluogo con lo stato di progetto rappresentato negli elaborati grafici progettuali approvati e forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Gorgo al Monticano, ha permesso di accertare che l'unità immobiliare non è urbanisticamente conforme.

Le difformità edilizie riscontrate dallo scrivente, escluse le tolleranze costruttive ed esecutive previste dall'art. 34-bis del Testo Unico dell'edilizia D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., consistono in:

- a) Varianti prospettiche;
- b) Modifiche interne;
- c) Realizzazione di un soppalco all'interno del fabbricato;
- d) Nella chiusura della tettoia realizzata lungo il lato Ovest;
- e) Nella realizzazione di due ampliamenti nella tettoia posta Nord;
- f) Nella realizzazione di una tettoia adiacente al deposito vernici;
- g) Nel raddoppio della tettoia ad uso parcheggio posta a Sud;
- h) Nella realizzazione di manufatti in adiacenza al lato Nord del complesso produttivo;
- i) Nella realizzazione di una pavimentazione in calcestruzzo lungo il lato Nord della tettoia posta a Nord.

Le difformità rilevate sono in parte regolarizzabili ed in parte andrà ripristinato lo stato dei luoghi, in particolare: il soppalco di cui alla lettera c), la tettoia di cui alla lettera d) dovrà ritornare ad essere aperta; gli ampliamenti di cui alla lettera e), f) e g), i manufatti di cui alla lettera h) e la pavimentazione di cui alla lettera i) andranno rimossi.

Inoltre, il confronto dello stato di fatto con le planimetrie catastali ha permesso di accertare che il complesso produttivo non è catastalmente conforme, situazione questa già evidenziata al paragrafo 4.5) della presente relazione.

Ciò detto, considerata la situazione urbanistica dell'immobile, si dovrà procedere alla regolarizzazione mediante la presentazione di un'apposita pratica edilizia, previo rilievo di dettaglio di tutto lo stabilimento, restituzione grafica dello stesso, e successiva variazione catastale, il cui costo, lo scrivente stima, in via prudenziale, in €. 25.000,00, compresa la sanzione.

Per quanto attiene ai ripristini, si tratta per lo più di strutture in acciaio, e pertanto si stima, in via prudenziale una spesa di €. 30.000,00.

In relazione alle verifiche di conformità edilizia ed alla sanabilità delle difformità riscontrate sulla consistenza immobiliare oggetto di valutazione,, lo scrivente deve far presente che, pur nel rispetto dell'incarico ricevuto, non è stato possibile fornire un quadro complessivo dettagliato ed esaustivo in ordine alla conformità edilizia e catastale: infatti non è possibile, per questo consulente, sostituirsi alle funzioni che precipuamente competono, per Legge, agli organi a ciò deputati, con particolare riguardo a quantificazione di sanzioni, oneri e pagamenti accessori, che gli organi stessi rimandano ad una puntuale istruttoria completa di grafici progettuali di dettaglio, relazioni tecniche, computi delle superficie, calcolo dei volumi ecc.

Per quanto sopra esposto nel rispetto del mandato ricevuto dall'esperto stimatore e nei limiti sopra esposti, le risultanze indicate nel presente elaborato debbono intendersi orientative e previsionali e, per quanto attiene in special modo alle indicazioni di sanabilità e di spesa, i dati esposti assumono un valore meramente prudenziale allo scopo di fornire un quadro di massima per le finalità meramente peritali, nel rispetto della normativa vigente al momento della redazione della presente perizia.

In conclusione, le valutazioni tecniche espresse dallo scrivente sono pertanto passibili di modificazioni e variazioni, anche significative all'atto di una specifica, puntuale disamina in ambito di una pratica edilizia di sanatoria completa e le stime relative alle spese per sanatorie, ripristini, aggiornamenti catastali e quant'altro necessario alla regolarizzazione del complesso produttivo, hanno natura meramente orientativa e non vincolante.

Tali oneri resteranno in ogni caso integralmente a carico dell'eventuale aggiudicatario, senza garanzia di congruità da parte dello scrivente e della procedura.

12) DATI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Avendo riguardo alle due distinte porzioni in cui, sotto l'aspetto della destinazione urbanistica, risulta essere suddivisa l'intera proprietà si espone quanto segue:

- Terreno edificato in zona produttiva di riconversione con soprastante edificio produttivo
- mappale n° 258 (porzione) di circa mq. 9.750

- mappale n° 462 (porzione) di circa	mq.	902	
- mappale n° 484 (intero) di circa cat.	<u>mq.</u>	<u>902</u>	
Totale superficie, circa	mq.	17.799	mq. 17.799
(Le superfici delle porzioni dei mappali n° 258 e 462, non essendo stata catastalmente identificate con frazionamento, sono state determinate dallo scrivente sulla base della cartografia catastale)			
- A - corpo uffici piano terra, circa	mq.	210	
corpo uffici piano primo, circa	<u>mq.</u>	<u>215</u>	
Totale corpo uffici, circa:	mq.	425	mq. 425
- B - tettoia ingresso, circa:			mq. 18
- C - capannone realizzato negli anni '70, circa:			mq. 2.608
- D - magazzino e bagno, circa:			mq. 52
- E - cabina elettrica, circa:			mq. 10
- F - spogliatoio e mensa, circa			mq. 71
- G - tettoia capannone, circa:			mq. 983
- H - tettoia capannone, circa:			mq. 122
- I - officina muletti, circa:			mq. 101
- L - ex inceneritore, circa:			mq. 82
- M - tettoia aperta, circa:			mq. 299
- N - tettoie magazzino:			mq. 611
- O - capannone realizzato negli anni '90, circa			mq. 3.725
- P - magazzino vernici, circa:			mq. 61
- Q - tettoia auto, circa:			mq. 148

(Le lettere che identificano ciascuna porzione di immobile trovano corrispondenza con quelle riportate nell'allegato grafico - allegato n° 38)

- Terreno in zona agricola, tenuto a prato

- mappale n° 258 (porzione) di circa mq. 2.048

- mappale n° 462 (porzione) di circa mq. 1.792

Totale superficie, circa mq. 3.840 mq. 3.840

(Le superfici delle porzioni dei mappali n° 258 e 462, non essendo stata catastalmente identificate con frazionamento, sono state determinate dallo scrivente sulla base della cartografia catastale)

**13) VALUTAZIONE DEL FONDO A DESTINAZIONE
PRODUTTIVA CON SOPRASTANTE EDIFICIO
PRODUTTIVO**

In considerazione delle argomentazioni sopra esposte, per la determinazione del più probabile valore di mercato lo scrivente adotta il metodo sintetico-comparativo, avendo riguardo a compravendite di immobili similari, avvenute di recente, e ad avvisi di vendita di aree edificabili.

I dati emersi dalla verifica, di cui sopra, sono stati confrontati con l'immobile oggetto della presente relazione, per poi apportare le variazioni necessarie, in funzione delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Ciò premesso, si espone la seguente valutazione:

	terreno in zona produttiva di riconversione D2 censito al Catasto	
	Terreni in Comune di Gorgo al Monticano - Foglio 6 -, di cui ai	
	mappali n° 258 (porzione), 462 (porzione) e 484, con soprastante	
	edificio produttivo, composto da:	
	- A - corpo uffici, mq. 425 x €.	210,00= €. 89.250,00
	- B - tettoia ingresso, mq. 18 x €.	50,00= €. 900,00
	- C - capannone vecchio, mq. 2.608 x €.	130,00= €. 339.040,00
	- D - magazzino e bagno, mq. 52 x €.	150,00= €. 7.800,00
	- E - cabina elettrica, mq. 10 x €.	200,00= €. 2.000,00
	- F - spogliatoio e mensa, mq. 71 x €.	150,00= €. 10.650,00
	- G - tettoia capannone, mq. 983 x €.	60,00= €. 58.980,00
	- H - tettoia capannone, mq. 122 x €.	40,00= €. 4.880,00
	- I - officina muletti, mq. 101 x €.	40,00= €. 4.040,00
	- L - tettoia aperta, mq. 299 x €.	40,00= €. 11.960,00
	- M - ex inceneritore, mq. 82 x €.	100,00= €. 8.200,00
	- N - tettoie magazzino, mq. 611 x €.	40,00= €. 24.440,00
	- O - capannone nuovo, mq. 3.725 x €.	230,00= €. 856.750,00
	- P - magazzino vernici, mq. 61 x €.	100,00= €. 6.100,00
	- Q - tettoia auto, mq. 148 x €.	40,00= €. <u>5.920,00</u>
	Sommano	€. 1.430.910,00
	A detrarre:	
	- deprezzamento per assenza di garanzia da	
	parte della procedura per eventuali vizi, €.	
	1.430.910,00 x 3%=	€. <u>- 42.927,30</u>
		€. 1.387.982,70

- costo sanatoria edilizia:	€.	- 25.000,00
- costo rimessa in pristino:	€.	- 30.000,00
- rimozione di tutti i rifiuti (speciali e non):	€.	<u>- 10.000,00</u>
Valore dell'immobile:	€.	1.322.982,70
Somma che si arrotonda ad €. 1.323.000,00.		

Il valore, come sopra determinato, tiene conto:

- dell'ubicazione della proprietà e della possibilità di accesso alla stessa e di tutte le altre condizioni estrinseche del bene;
- della destinazione urbanistica del fondo (zona produttiva di riconversione D2 e, per una minima parte, strada);
- che lo stesso fondo è ricompreso in area a rischio idrogeologico;
- dell'incidenza dell'area scoperta e degli impianti, di cui si è riferito al paragrafo 7.3) della presente relazione;
- delle attuali condizioni, in termini di vetustà ed obsolescenza dei fabbricati e dei relativi impianti e di tutte le altre condizioni intrinseche dell'immobile e, in special modo, delle condizioni delle coperture in "eternit", la cui bonifica e/o inertizzazione del cemento-amianto rimarrà a varico dell'eventuale aggiudicatario;
- del fatto che non sono stati reperiti documenti aggiornati di conformità degli impianti, di certificati di prevenzione incendi e che tali certificanti si intendono mancanti e la loro acquisizione sarà carico e spese dell'eventuale aggiudicatario;

e di tutto ciò che possa concorrere alla formazione del valore, ma non espressamente menzionato.

Infine, il valore unitario espresso dallo scrivente già tiene in

considerazione lo stato delle coperture in eternit delle tettoie, per le quali sarà necessario un intervento di bonifica, a carico dell'eventuale aggiudicatario.

14) VALUTAZIONE DEL FONDO A DESTINAZIONE AGRICOLA

Il lotto a destinazione agricola appreso alla procedura di Liquidazione Giudiziale, viene così valutato:

terreno agricolo censito al Catasto Terreni in

Comune di Gorgo al Monticano - Foglio 6 -, di cui

ai mappali n° 258 (porzione) e 462 (porzione), della

superficie di circa mq. 3.840 x € 5,00= € 19.200,00

Somma che si arrotonda ad € **19.000,00**.

Il valore, come sopra determinato, tiene conto:

- dell'ubicazione della proprietà e della possibilità di accesso alla stessa e di tutte le altre condizioni estrinseche del bene;

- della destinazione urbanistica del fondo (zona agricola Ea con vincolo di "aree di connessione naturalistica – buffer zones");

e di tutto ciò che possa concorrere alla formazione del valore, ma non espressamente menzionato.

15) RIEPILOGO DELLE VALUTAZIONI

Sulla scorta di quanto esposto ai paragrafi precedenti, il valore dell'intero compendio immobiliare oggetto della presente relazione

viene così determinato:

- terreno edificato in zona produttiva di riconversione censito al Catasto Terreni in

	Comune di Gorgo al Monticano, Foglio 6, di	
	cui ai mappali n° 258 (porzione), n° 462	
	(porzione) e n° 484 (intero), con soprastante	
	edificio produttivo:	€. 1.323.000,00
	- terreno agricolo censito al Catasto Terreni in	
	Comune di Gorgo al Monticano, Foglio 6, di	
	cui ai mappali n° 258 (porzione), 462	
	(porzione):	€. <u>19.000,00</u>
	Sommano	€. 1.342.000,00

16) ELENCO DEGLI ALLEGATI

Alla presente relazione viene allegata la seguente documentazione:

1. Visure storiche al Catasto Fabbricati;
2. Elaborati planimetrici ed elenco subalterni;
3. Planimetrie catastali;
4. Visure storiche al Catasto Terreni;
5. Estratto di mappa del Catasto Terreni;
6. Planimetria catastale del mappale n° 484 reperita con accesso agli atti del Comune;
7. Nota di trascrizione del 12/02/1970 nn. 2593/2306;
8. Nota di trascrizione del 29/08/1972 nn. 15908/14078;
9. Nota di trascrizione del 13/12/1978 nn. 23582/19861;
10. Nota di trascrizione del 17/10/1979 nn. 20631/16889;
11. Nota di trascrizione del 28/11/1991 nn. 31614/23599;
12. Nota di trascrizione del 10/11/1993 nn. 27535/20466;

- | | |
|---|--|
| 13. Nota di trascrizione del 02/01/1997 nn. 29/29; | |
| 14. Nota di trascrizione del 14/05/1999 nn. 16369/10724; | |
| 15. Nota di trascrizione del 06/12/2004 nn. 51440/33172; | |
| 16. Nota di trascrizione del 21/04/2008 nn. 15435/9905; | |
| 17. Nota di trascrizione e titolo del 29/11/2016 nn. 39357/26761; | |
| 18. Nota di trascrizione del 01/09/2025 nn. 33138/23697; | |
| 19. Estratto della ripresa satellitare tratta da Google Earth; | |
| 20. Documentazione fotografica; | |
| 21. Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate; | |
| 22. Certificato di destinazione urbanistica; | |
| 23. Pratica edilizia n° 307; | |
| 24. Pratica edilizi n° 434; | |
| 25. Pratica edilizia n° 440; | |
| 26. Pratica edilizia n° 559; | |
| 27. Pratica edilizia n° 681; | |
| 28. Pratica edilizia n° 895; | |
| 29. Pratica edilizia n° 1108; | |
| 30. Pratica edilizia n° 2435; | |
| 31. Pratica edilizia n° 2125; | |
| 32. Pratica edilizia n° 2155; | |
| 33. Pratica edilizia n° 2919; | |
| 34. Pratica edilizia n° 3125; | |
| 35. Pratica edilizia n° 3137; | |
| 36. Pratica edilizia n° 3200; | |
| 37. Pratica edilizia n° 79; | |

38. Elaborato grafico.

Treviso, 24 novembre 2025

L'esperto estimatore

- Geom. Alessandro Biasuzzi -