
TRIBUNALE DI PADOVA
CONCORDATO PREVENTIVO N° 9/2019

della società

Giudice Relatore: dott.ssa Micol SABINO
Commissario Giudiziale: dott. Tiziano MAZZON

PERIZIA DI STIMA
relativa a BENI MOBILI ED IMMOBILI
- SITO DI MONSELICE IN VIA ROVIGANA -

Perito Stimatore: ing. MARCO BATTILANA



STUDIO Marco TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

INDICE

1 - INCARICO	3
2 - ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	3
3 - CONSISTENZA DEI BENI MOBILI STRUMENTALI.....	4
4 - INDICAZIONI GENERALI SUL METODO DI STIMA	6
5 - CRITERI DI STIMA DEI BENI MOBILI STRUMENTALI	7
6 - STIMA BENI MOBILI.....	8
6.1 - STIMA CON VALORIZZAZIONE DI REALIZZO ERRORE. IL SEGNA LIBRO NON È DEFINITO.	
6.2 - STIMA CON VALORIZZAZIONE D'USO ERRORE. IL SEGNA LIBRO NON È DEFINITO.	
7 - CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI.....	9
8 - IMMOBILE A.....	9
8.1 - DATI CATASTALI	9
8.2 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI	10
8.3 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'	13
8.4 - DESTINAZIONE URBANISTICA	19
8.5 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	21
8.6 - DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI.....	26
8.7 - SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITA' URBANISTICA	26
9 - STIMA	30
10. ELENCO ALLEGATI.....	32



STUDIO Marco TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

1 - INCARICO

L'avv.to Paolo Chiarelli, con studio legale in Padova, via Dante 88, per la società

, richiedeva al sottoscritto ing.

Marco Battilana, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Venezia al n° 3598, con studio in Treviso, viale N. Bixio n° 95, una perizia di stima con riferimento ai beni *mobili ed immobili* di proprietà della società sopra citata.

La presente perizia di stima è relativa ai soli cespiti e beni immobili allocati presso il sito produttivo in Comune di Monselice (PD), al civico n° 47 di via Rovigana.

L'incarico non prevedeva l'incrocio dei beni rinvenuti con l'elenco al libro dei cespiti.

2 - ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

A seguito del conferimento dell'incarico, lo scrivente perito estimatore, in data 23.05.2019, alla presenza del dott. _____, effettuava un primo sopralluogo ricognitivo sul sito produttivo oggetto di valutazione, utile a pianificare le successive attività.

Seguivano poi in date 28.06.2019, 10.07.2019 e 12.08.2019, con ausilio del collaboratore di studio ing. Giuliano Morandin, ulteriori sopralluoghi di dettaglio.

Si precisa che nel corso dell'attività, veniva effettuato, per quanto riguarda i beni mobili, inventario di dettaglio, associato ad ampia documentazione fotografica, per la migliore descrizione dei cespiti stessi.

In riferimento ai beni immobili, oltre alle rilevazioni fotografiche, venivano anche espletati rilievi tecnici utili a verificare lo stato di fatto dei medesimi.

Peraltro, con riferimento ai beni immobili oggetto di valutazione, al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e degli atti di acquisizione stipulati,



STUDIO Marco TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

si rendevano necessarie:

- visure telematiche presso gli Uffici del Catasto di Padova per l'acquisizione degli estratti di mappa e per la verifica dello stato di fatto della situazione catastale;
- visure telematiche presso la Agenzia delle Entrate di Padova – Servizio pubblicità immobiliare di Este (Conservatoria dei RR.II.), per la verifica e lo sviluppo delle note di trascrizione ed iscrizione;
- accesso presso gli uffici Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Monselice in data 06.08.2019 per il ritiro del Certificato di Destinazione Urbanistica, per la verifica degli atti assentiti e per l'assunzione di informazioni tecniche inerenti lo stato di fatto dei beni.

Tutto ciò premesso lo scrivente espone quanto segue.

3 - CONSISTENZA DEI BENI MOBILI STRUMENTALI

L'elenco di dettaglio di tutti i beni mobili strumentali sottoposti all'attenzione dello scrivente, fa riferimento all'**Allegato n° 1** (inventario quotato relativo ai macchinari, alle attrezzature e mezzi d'opera di proprietà di _____ utilizzati nel sito di Monselice, al civico n° 47 di via Rovigana).

Per tutti i beni considerati, oltre ai valori di stima, sono indicati nell'Allegato n° 1, i seguenti dati:

- Progressivo: numerazione progressiva associata in questa fase dallo scrivente;
- Descrizione: descrizione del bene. Contiene, ove rilevabile dai dati di targa, informazioni anche su modello, matricola, anno di costruzione, o altri dati tecnici disponibili e/o rilevati.
- Note: contiene indicazioni sulla eventuale presenza della marcatura CE e/o sulla



STUDIO Marco TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

proprietà (beni in leasing). La valutazione della conformità alla vigente normativa è basata esclusivamente sul rilevamento della targa di conformità sul bene (ove rilevata, la stessa è stata anche fotograficamente ripresa).

- Quantità: quantità utilizzata per determinare il valore complessivo di stima, a partire dal valore unitario considerato;
- Foto: riferimenti per le foto descrittive dei beni; lo stato effettivo di conservazione e la consistenza dei beni succitati, vengono illustrati nella ampia documentazione fotografica riportata in **Allegato n° 2** (foto miniaturizzate dei vari cespiti).
- Lo scrivente inoltre, all'interno del proprio elaborato peritale ha proceduto a suddividere i vari cespiti attraverso l'associazione di una determinata categoria omogenea come di seguito richiamata.
- **Mobilia ed arredi per ufficio (MO)**: beni presenti negli uffici riguardanti la mobilia (scrivanie, sedie, tavoli, ecc.);
- **Macchine ed Attrezzature per ufficio (MU)**: beni presenti negli uffici e riguardanti le macchine elettriche ed elettroniche, come i PC, i monitor, ecc.;
- **Macchinari (MA)**: beni specifici utili allo svolgimento dell'attività, riguardanti i macchinari finalizzati alla lavorazione delle carni avicole, ecc.;
- **Impianti (IMP)**: beni e/o macchinari ascrivibili all'impiantistica generale e/o di processo del compendio produttivo;
- **Attrezzature (ATTR)**: beni vari utili allo svolgimento dell'attività;
- **Vetture e mezzi d'opera (VM)**: automobili/autocarri e mezzi d'opera quali ad esempio autocarri per trasporto merci, carrelli elevatori, utili per lo svolgimento dell'attività e la movimentazione interna delle merci.



STUDIO Marco TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

4 - INDICAZIONI GENERALI SUL METODO DI STIMA

Come da incarico ricevuto, la stima proposta per i beni mobili fa riferimento a due distinte stime, relative:

- al Valore d'Uso: condizione corrispondente all'utilizzo delle medesime organizzazioni produttive e commerciali dell'azienda oggetto di valutazione, che consentano in tal modo il "riciclaggio" e "riutilizzo" integrale di materiali, semilavorati, prodotti, impianti, attrezzature, cicli di lavorazione, arredi, mantenenti in tal modo la loro completa valenza funzionale ed estetica riscontrata all'atto dell'inventariazione.
- al Valore di Realizzo: condizione corrispondente alla dismissione delle linee di prodotto, e pertanto al "riciclaggio" e "riutilizzo" solamente parziale di attrezzature, macchinari ed arredi, impiegati in contesti riadattati di altre realtà produttive o allestiti presso altre sedi. Il valore di realizzo corrisponde pertanto anche al valore probabilmente ricavabile nel caso di fallimento dell'azienda e successiva cessione dei beni.

Si precisa inoltre che la valutazione dei cespiti, qualunque sia il metodo estimativo ed i criteri adottati, è stata principalmente condotta sulla base dell'ispezione visiva in condizioni "statiche" (essendo parte dei macchinari ed impianti non in funzione al momento del sopralluogo svolto) e non essendosi peraltro verificata la possibilità di osservare attrezzature ed impianti durante le normali condizioni operative di lavoro (circostanza che in ogni caso non permetterebbe di attestarne inequivocabilmente la piena funzionalità). L'eventuale presenza di marcatura CE è stata oggetto di accertamento solamente con riferimento a macchinari ed impianti di una certa rilevanza: non è stata invece accertata e segnalata la presenza di eventuale marcatura anche per piccole attrezzature.

*** **



STUDIO Marco TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

5 - CRITERI DI STIMA DEI BENI MOBILI STRUMENTALI

In sede di stima, il sottoscritto si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione, in particolare ricorrendo ai criteri di valutazione di seguito elencati:

- Metodo Comparativo o del Mercato, basato sul confronto fra i beni considerati ed altri simili oggetto di recente compravendita;
- Metodo del Costo che esprime il costo che si verrebbe a sostenere per rimpiazzare un bene con uno nuovo avente le medesime caratteristiche ed utilità di quello considerato. Tale valore viene diminuito per tener conto di vari fattori, fra i quali l'utilizzabilità produttiva ed appetibilità commerciale, il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzionale, l'eventuale necessità di adeguamento alla vigente normativa tecnica-infortunistica (per quanto visibile in immediata evidenza), 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:

- a) il costo di ricostruzione del bene con uno nuovo di pari caratteristiche, capacità ed utilità;
- b) il costo di rimpiazzo della funzione calcolato considerando le attuali tecnologie costruttive;
- c) il probabile anno di produzione/costruzione del bene;
- d) il grado di conservazione e deperimento fisico;
- e) il grado di obsolescenza funzionale;
- f) la probabile età e la vita residua prospettabile;
- g) la presunzione, all'esito dell'esclusivo esame visivo, del rispetto della vigente normativa tecnica-infortunistica (non è oggetto dell'incarico l'analisi dei rischi ai fini della verifica di sicurezza).

La società ha fornito allo scrivente copia del DVR, ad attestare che gli impianti e le



attrezzature facenti parte del processo produttivo risultano rispondenti ai requisiti minimi di sicurezza previsti dalla normativa vigente. Pertanto anche se non è scopo della presente perizia la verifica di rispondenza alla sicurezza, il DVR fornisce presunzione di rispetto degli accennati requisiti minimi in materia.

Nell'applicazione del Metodo di Mercato è stato considerato il prezzo d'acquisto del bene, sia nuovo che usato, 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.

*** **

6 - STIMA BENI MOBILI

6.1 - STIMA CON VALORIZZAZIONE DI REALIZZO

DEI BENI MOBILI D'UFFICIO	+ €	19.500,00
DELLE MACCHINE PER UFFICIO	+ €	2.700,00
DEI MACCHINARI	+ €	315.000,00
DEGLI IMPIANTI	+ €	556.000,00
DELLE ATTREZZATURE	+ €	85.200,00
DELLE VETTURE E MEZZI D'OPERA	+ €	<u>183.500,00</u>
Valore Totale	+ €	1.161.900,00

valore arrotondato di € **1.162.000,00**.

6.2 - STIMA CON VALORIZZAZIONE D'USO

DEI BENI MOBILI D'UFFICIO	+ €	73.500,00
DELLE MACCHINE PER UFFICIO	+ €	9.000,00
DEI MACCHINARI	+ €	968.500,00



STUDIO Marco TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

DEGLI IMPIANTI	+ € 3.689.500,00
DELLE ATTREZZATURE	+ € 200.450,00
DELLE VETTURE E MEZZI D'OPERA	+ € <u>183.500,00</u>
Valore Totale	+€ 5.124.450,00

valore arrotondato € **5.125.000,00.**

7 - CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI

A) Trattasi di un compendio produttivo adibito alla macellazione, trasformazione e commercializzazione di carni avicole, il complesso produttivo è costituito da un fabbricato a due livelli fuori terra, dotato di zona produttiva, zona uffici, zona spedizione, cabina elettrica, depuratore; il tutto dotato di area pertinenziale esclusiva, parte adibita a verde, parte a parcheggio dei dipendenti e parte alla movimentazione e viabilità interna.

8 - IMMOBILE A

Trattasi come precedentemente segnalato di un compendio produttivo costituito da più fabbricati, insistenti su di un compendio territoriale formato da più mappali contigui della consistenza catastale di complessivi 32.354 mq.

8.1 - DATI CATASTALI

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono attualmente individuate all'U.T.E. di Padova come segue:

N.C.T.: Comune di Monselice – Foglio 47



STUDIO Marco TRE INGEGNERI ASSOCIATI
 degli ingegneri Battilana e Martino Scaramel
 Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

mappale n° 47 – Ente urbano – Cons. 31.814 mq;

mappale n° 230 – Semin. Arbor. – Cl. 2[^] - Cons.400 mq – R.D. 3,33 € – R.A. 2,38 €;

mappale n° 231 – Semin. Arbor. – Cl. 3[^] -Cons. 85 mq – R.D. 0,62 € – R.A. 0,44 €;

mappale n° 232 – Semin. Arbor. – Cl. 3[^] - Cons. 20 mq – R.D. 0,15 € – R.A. 0,10 €;

mappale n° 233 – Semin. Arbor. – Cl. 3[^] - Cons. 35 mq – R.D. 0,25 € – R.A. 0,18 €.

N.C.E.U.: Comune di Monselice – Foglio 47

mappale n° 427sub 3 – Cat. D/1 – P.T. – Via Rovigana 47 – Rend. 292,00 €;

mappale n° 427sub 5 – Cat. D/10 – P.T., 1° – Via Rovigana 47 – Rend. 79548,00 €.

Intestazione catastale:

Diritto: *Proprietà.*

Quota: *1/1.*

(Vedi in **Allegato n° 3** copia visura per soggetto al N.C.E.U. ed al N.C.T. con relativa mappa catastale).

Confini:

I mappali considerati confinano a Nord con il mappale n° 367; ad Est con i mappali n° 480 e n° 481 (di proprietà della società) e con il mappale 390di diversa proprietà; a Sud con i mappali n° 237 e n° 236; ad Ovest con S.S. N° 16 “Adriatica”, localmente via Rovigana.

8.2 - PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

I beni immobili oggetto di stima sono pervenuti ad . in forza



STUDIO Marco TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

dei seguenti atti:

- Atto di compravendita del notaio avv.to Lugi Pietrogrande di Monselice, rep. 37.801 in data 03.12.1975, registrato ad Este in data 11.12.1975 al N° 2831 atti pubblici e trascritto alla Conservatoria di Padova – Servizio pubblicità immobiliare di Este ai nn. 2673/2275 in data 17.12.1975.

Immobili:

N.C.T.: Comune di Monselice – Foglio 47 – Partite 11489-11490

mappale n° 17 – Cons. 13.110 mq;

mappale n° 19 – Cons. 3.894 mq;

comprensivi del capannone ad uso agricolo eretto sul mappale n° 17 e dei macchinari ed attrezzature in esso contenuti.

A Favore:

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro:

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

- Atto di compravendita del notaio avv.tc , rep. 43.793

in data 23.08.1978, con il quale il

i seguenti beni

Immobili:

N.C.T.: Comune di Monselice – Foglio 47 – Partite 12045 - 12046

mappale n° 18 – Cons. 14.650 mq;

mappale n° 19 – Cons. 4.056 mq;

A Favore:

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.



STUDIO Marco TRE INGEGNERI ASSOCIATI

degli ingegneri Battilana e Martino Scaramel

Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Contro:

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Atto di permuta immobiliare del notaio avv.to Lugi Pietrogrande di Monselice, rep. 49.112 in data 02.05.1980, trascritto a Padova – Servizio pubblicità immobiliare di Este – ai nn. 1659/1360 in data 16.05.1980.

Immobili:

Unità immobiliare n° 1

N.C.T.: Comune di Monselice – Foglio 47

mappale n° 170;

mappale n° 172;

per complessivi 6.360 mq

Unità immobiliare n° 2

N.C.T.: Comune di Monselice – Foglio 47

mappale n° 30;

mappale n° 206;

per complessivi 9.716 mq.

A Favore:

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1;

Contro:

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare n° 1.

A Favore:



STUDIO Marco TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1;

Contro:

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare n° 2.

8.3 - LIMITAZIONI E VINCOLI SULLA PROPRIETA'

Dalle visure effettuate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova – Servizio pubblicità immobiliare di Este - , alla data di perizia, risultano le seguenti formalità a carico dei beni immobili oggetto di valutazione.

Trascrizioni contro:

- Nota di Trascrizione n° 1107 Reg. gen., n° 889 Reg. part. del 30,03.1981.

Costituzione diritti reali a titolo oneroso – Costituzione di vincolo - pubblico ufficiale: notaio Luigi Pietrogrande di Monselice rep. n° 51734 in data 27.03.1981.

La società costituiva a favore del Comune di Monselice vincolo decennale d'uso obbligandosi per anni 10 a destinare il fabbricato a macello avicolo.

Immobili

N.C.E.U.: Comune di Monselice – Foglio 47

mappale 17;

mappale 170.

A Favore: COMUNE DI MONSELICE con sede in Monselice.

Diritto: Uso.

Quota: 1/1.

Contro:



STUDIO Marco TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Diritto: Uso.

Quota: 1/1.

• Nota di Trascrizione n° 4738 Reg. gen., n° 3640 Reg. part. del 18.11.1988.

Costituzione diritti reali a titolo oneroso – Costituzione di vincolo - pubblico ufficiale:
notaio dott. Giuseppe Ponzi di Stanghella (PD) rep. n° 25.147 in data 21.10.1988.

La società si obbligava per se, suoi eredi ed aventi causa, a
vincolare ad uso annessi rustici la costruzione da erigersi sui mappali 17 – 18 – 19 – 170
– 172 del foglio 47 del Comune di Monselice.

Il tutto sino al cambiamento del P.R.G.

A Favore: COMUNE DI MONSELICE con sede in Monselice.

Diritto: Uso.

Quota: 1/1.

Contro:

Diritto: Uso.

Quota: 1/1.

• Nota di Trascrizione n° 3343 Reg. gen., n° 2454 Reg. part. del 04.08.1992.

Costituzione diritti reali a titolo oneroso – Costituzione di vincolo - pubblico ufficiale:
notaio dott. Giuseppe Ponzi di Stanghella (PD) rep. n° 62.897 in data 20.07.1992.

La società si obbligava per se, suoi eredi ed aventi causa, a
vincolare ad uso annessi rustici la costruzione da erigersi sui mappali 17 – 18 – 19 – 170
– 172 del foglio 47 del Comune di Monselice.

Il tutto sino al cambiamento del P.R.G.

A Favore: COMUNE DI MONSELICE con sede in Monselice.

Diritto: Uso.

Quota: 1/1.

Contro:

Diritto: Uso.

Quota: 1/1.



STUDIO Marco TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Iscrizioni contro

- **Nota di Iscrizione n° 2633 Reg. gen., n° 355 Reg. part. del 01.08.1985.**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Pubblico ufficiale. notaio dott. Luigi Pietrogrande di Monselice rep. n° 66.938 in data 31.07.1985.

Capitale: 467.500.000 delle vecchie lire;
Totale: 1.401.000.000 delle vecchie lire;
Tasso Interesse: 17,70% annuo;
Durata: 15 anni.

Immobili:

N.C.T.: Comune di Monselice – Foglio 47
mappale 17 – Cons. 13.110 mq;
mappale 19 – Cons. 3.894 mq;
mappale 18 – Cons. 8.990 mq;
mappale 170 – Cons. 958 mq;
mappale 172 – Cons. 5.402 mq;

per totali 32.354 mq.

A Favore: Istituto di Credito Fondiario delle Venezia – C.F.: 00390840239.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro:

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

- **Nota di Iscrizione n° 3113 Reg. gen., n° 403 Reg. part. del 29.09.1986.**

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Pubblico ufficiale. notaio dott. Giuseppe Ponzi di Stanghella (PD) rep. n° 10207/457 in data 19.09.1986.



STUDIO Marco TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Capitale: 1.327.500.000 delle vecchie lire;

Totale: 3.982.500.000 delle vecchie lire;

Tasso Interesse: 14,05% annuo;

Durata: 15 anni.

Immobili:

N.C.T.: Comune di Monselice – Foglio 47

mappale 17 – Cons. 13.110 mq;

mappale 19 – Cons. 3.894 mq;

mappale 18 – Cons. 8.990 mq;

mappale 170 – Cons. 958 mq;

mappale 172 – Cons. 5.402 mq;

per totali 32.354 mq.

A Favore: Istituto di Credito Fondiario delle Venezia – C.F.: 00390840239.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro:

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Nota di Iscrizione n° 2938 Reg. gen., n° 342 Reg. part. del 07.07.1989.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Pubblico ufficiale. notaio dott. Giuseppe Ponzi di Stanghella (PD) rep. n° 34.677 in data 21.06.1989.

Capitale: 910.000.000 delle vecchie lire;

Totale: 1.820.000.000 delle vecchie lire;

Tasso Interesse: 14,75% annuo;

Durata: 15 anni.

Immobili:

N.C.T.: Comune di Monselice – Foglio 47



STUDIO Marco TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

mappale 17 – Cons. 13.110 mq;

mappale 19 – Cons. 3.894 mq;

mappale 18 – Cons. 8.990 mq;

mappale 170 – Cons. 958 mq;

mappale 172 – Cons. 5.402 mq;

per totali 32.354 mq.

A Favore: Istituto di Credito Fondiario delle Venezia – C.F.: 00390840239.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro:

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

• Nota di Iscrizione n° 5139 Reg. gen., n° 621 Reg. part. del 29.12.1989.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Pubblico ufficiale, notaio dott. Giuseppe Ponzi di Stanghella (PD), rep. n° 36.849 in data 19.09.1986/06.12.1989.

Capitale: 534.192.090 delle vecchie lire;

Totale: 1.069.000.000 delle vecchie lire;

Tasso Interesse: 15,80% annuo;

Durata: 15 anni.

Immobili:

N.C.T.: Comune di Monselice – Foglio 47

mappale 17 – Cons. 13.110 mq;

mappale 19 – Cons. 3.894 mq;

mappale 18 – Cons. 8.990 mq;

mappale 170 – Cons. 958 mq;

mappale 172 – Cons. 5.402 mq;

per totali 32.354 mq.



STUDIO Marco TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

A Favore: Istituto di Credito Fondiario delle Venezia – C.F.: 00390840239.

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Contro:

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

Trattasi di ipoteche presumibilmente estinte nell'obbligazione ma non ancora formalmente cancellate.

• Nota di Iscrizione n° 4164 Reg. gen., n° 714 Reg. part. del 30.08.2016.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Pubblico ufficiale. notaio dott. Massimiliano Stocco di Este (PD), rep. n° 12652/9984 in data 29.08.2016.

Capitale: 2.400.000,00 €;

Totale: 4.800.000,00 €;

Tasso Interesse: 3,814% annuo;

Durata: 15 anni.

Immobili:

N.C.T.: Comune di Monselice – Foglio 47

mappale n° 47 – Ente urbano – Cons. 31.814 mq;

mappale n° 230 – Semin. Arbor. – Cl. 2[^] - Cons.400 mq;

mappale n° 231 – Semin. Arbor. – Cl. 3[^] - Cons. 85 mq;

mappale n° 232 – Semin. Arbor. – Cl. 3[^] - Cons. 20 mq;

mappale n° 233 – Semin. Arbor. – Cl. 3[^] - Cons. 35 mq.

N.C.E.U.: Comune di Monselice – Foglio 47

mappale n° 427sub 3 – Cat. D/1 – P.T. – Via Rovigana 47;

mappale n° 427sub 5 – Cat. D/10 – P.T., 1° – Via Rovigana 47.

A Favore: Cassa di Risparmio del Veneto con sede in Padova – C.F.: 02089931294.

Diritto: Proprietà.



STUDIO Marco TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Quota: 1/1.

Contro:

Diritto: Proprietà.

Quota: 1/1.

(In **Allegato n° 4** Elenco sintetico delle formalità - presso l'Ufficio provinciale del Territorio di Padova – Servizio pubblicità immobiliare di Este - relativo al soggetto Agricola Berica).

8.4 - DESTINAZIONE URBANISTICA

La proprietà immobiliare oggetto della presente perizia, risulta ubicata in Comune di Monselice (PD), al civico n° 47 di via Rovigana, rotabile di primaria importanza (corrispondente alla Strada Statale N° 16 “Adriatica”), che localmente collega Monselice con la città di Rovigo ed alla quale il sito produttivo è prospiciente nel fronte Ovest.

Il compendio produttivo è ubicato a Sud del centro abitato, in posizione prossima al centro urbano, nelle immediate vicinanze della zona industriale posizionata a Sud del centro abitato di Monselice.

L'accesso al compendio immobiliare oggetto di valutazione avviene da via Rovigana, strada statale di primaria importanza (S.S. 16 Adriatica) che collega i principali centri del versante adriatico sino ad Otranto (LE) e che a poche centinaia di metri dal sito oggetto di valutazione incrocia la S.R.10 rotabile che collega localmente il Comune di Este con il Comune di Monselice.

Il collegamento con i principali centri abitativi della zona appare ottimo si può infatti accedere verso Nord alla S.R. 10, che attraversa la pianura Padana e si immette ad Est della zona industriale di Monselice nella S.S.16 “Adriatica” la quale consente i collegamenti ordinari verso Sud; immediato appare inoltre il collegamento alla rete autostradale nazionale, effettuabile attraverso il vicino casello autostradale di

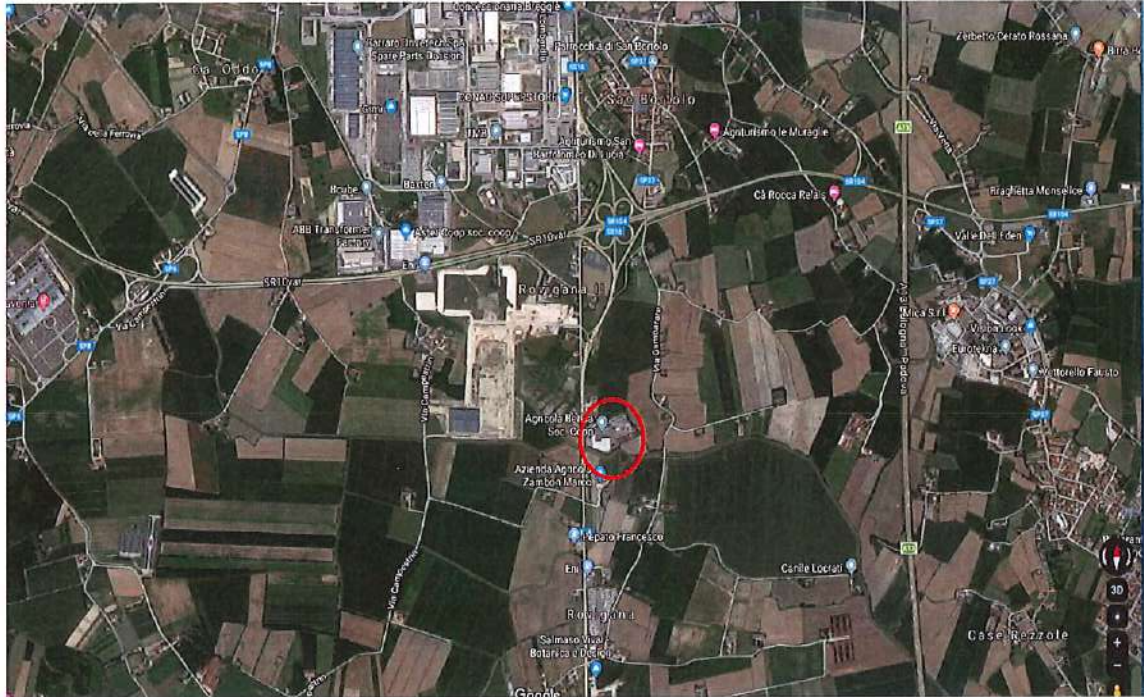


STUDIO Marco TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Monselice, con collegamento alla autostrada A13 “Venezia - Padova - Bologna”.

Ortofoto del compendio



Con riferimento alla destinazione urbanistica del terreno, sul quale insiste la proprietà immobiliare oggetto di stima, tale terreno è classificato dal P.R.G. vigente che ha il valore e l'efficacia del P.I. per le soli parti compatibili con il P.A.T. come:

“Zona Territoriale Omogenea E2 – Zona di tipo Agro -Industriale” come previsto dall'art. 8 delle N.T.A. per le zone agricole.

Gli interventi edilizi ammessi fanno riferimento ai seguenti aspetti:

- Massima superficie coperta: 40%;
- Numero massimo di piani per attività produttive: 1;
- Numero massimo di piani per uffici: 2;
- Volume massimo disponibile per la residenza: mc 600;
- Altezza massima edifici: 7.5 ml;
- Distanza minima dalla strada: 20.00 ml;
- Distanza minima dai confini di proprietà: 5.00 ml.

Sussiste vincolo paesaggistico relativo alla fascia di rispetto (150 m) dello scolo



STUDIO Marco TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

consorziale denominato “fossa monselesana” in corrispondenza del confine Sud dl lotto. (In **Allegato n° 5** Certificato di Destinazione urbanistica, oltre a stralcio delle N.T.A. vigenti per gli insediamenti di tipo agro-industriale e stralcio della cartografia del P.R.G. vigente).

8.5 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il bene oggetto di valutazione fa riferimento ad un compendio produttivo sostanzialmente costituito da un unico fabbricato ove trovano posto i locali per la macellazione, lavorazione e trasformazione delle carni avicole; i vani tecnici a servizio dell'attività; gli spogliatoi/servizi e la sala mensa per il personale; il magazzino per l'imballaggio e la zona spedizione; gli uffici amministrativi e direzionali.

Corpi fabbrica separati dal corpo principale fanno riferimento alla centrale idrica, alla cabina elettrica ed all'impianto trattamento reflui.

Gli immobili occupano un'area parzialmente edificata di complessivi 32.354 mq catastali.

Ai soli fini della successiva stima, lo scrivente considera maggiormente utile descrivere i beni della ditta oggetto di valutazione come nel seguito indicato, con riferimento alle planimetrie catastali proposte in **Allegato n° 6**.

8.5.1 Terreno

Il lotto di terreno considerato è formato da 5 mappali contigui che danno origine ad un compendio territoriale della consistenza catastale di complessivi 32.354 mq; il terreno di giacitura piana e forma irregolare è recintato nel fronte Ovest prospiciente a via Rovigana per circa un centinaio di metri, con ringhiera metallica su muretto di calcestruzzo; in tale fronte trova posto l'unico accesso carraio al compendio immobiliare, presidiato da cancellata metallica a movimentazione elettrica; (**Allegato n° 7** – foto n° 1). L'accesso su via Rovigana è caratterizzato dalla presenza di un rilevato asfaltato, in quanto il livello della strada statale è superiore di circa un paio di metri al



STUDIO Marco TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

piano campagna circostante.

Nel medesimo fronte sono allocati nel lato Sud l'impianto di distribuzione del gasolio e nel lato Nord la cabina di trasformazione/distribuzione metano.

Nei rimanenti fronti il compendio è recintato con rete metallica su muretto in calcestruzzo in aderenza a filari di siepi e/o canneti, a tratti intervallati da essenze autoctone d'alto fusto.

L'area scoperta non occupata da fabbricati risulta in parte tenuta a verde e nella rimanente porzione interamente asfaltata ed utilizzata per la movimentazione interna e per attività di carico/scarico materiali ed in corrispondenza al fronte Nord per il parcheggio dei dipendenti (**Allegato n° 7** – foto n° 2).

Il lotto è dotato di impianto di illuminazione esterna costituito da punti luce posizionati su piedritti in acciaio.

Nel fronte Ovest, in prossimità dell'accesso al corpo uffici ubicato al piano terra, vi è la presenza di una pesa a ponte in acciaio per autoarticolati e camion con rimorchio.

Nel fronte Nord, vi è la presenza di una cabina elettrica (**Allegato n° 7** – foto n° 3) a servizio del compendio produttivo e della centrale idrica allocata in distinto annesso, mentre nel fronte Est trova posto l'impianto di depurazione delle acque reflue (**Allegato n° 7** – foto n° 4).

Per quanto rilevato nel corso del sopralluogo effettuato, il lotto considerato è fornito dei principali servizi, quali energia elettrica, gas metano, rete telefonica, acqua potabile (con fornitura da acquedotto) e rete fognaria.

Con riferimento alla verifica dello stato di fatto dei luoghi, si ritiene l'appezzamento di terreno, ai fini della valutazione, conforme alla destinazione d'uso attualmente in essere, così come plausibilmente rilevabile dal C.D.U. richiesto ed allegato.

Per quanto riguarda poi i parametri edilizi ed urbanistici che caratterizzano l'edificabilità della zona oggetto di stima, la normativa urbanistica del Comune di Monselice attualmente classifica tale area in zona agro-alimentare.

In tale area, il rapporto di copertura massimo rispetto alla superficie del fondo è pari al



STUDIO Marco TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

40%; in considerazione di tale aspetto e poiché dagli atti assentiti visionati emerge che la superficie attualmente coperta dedicata ad attività produttiva corrisponde a circa 10.500 mq, ne deriva che teoricamente è possibile realizzare in ampliamento ulteriori 2.450 mq circa e che quindi circa 6.100 mq sono potenzialmente interessati da ulteriore capacità edificatoria.

8.5.2 Fabbricato produttivo

Trattasi del complesso produttivo a due livelli fuori terra, dedicato alla macellazione, lavorazione, trattamento e spedizione delle carni avicole; nel fabbricato sono anche ubicati gli uffici direzionali della società (parte al piano terra e parte al piano primo), oltre alle centrali tecnologiche ed ai sevizi e spogliatoi dedicati al personale (**Allegato n° 7** – foto n° 5 e 6).

Il complesso di fabbricati, dei quali il nucleo più vetusto risale agli anni '60 del secolo scorso, è stato realizzato nel tempo per stralci successivi e in tempi relativamente recenti oggetto di interventi di ampliamento e ristrutturazione.

Il corpo fabbrica principale comprende le seguenti aree al piano terreno:

- Stabilimento di macellazione e lavorazione costituito dalle seguenti sezioni:
 - Tettoia di ricevimento e sosta animali vivi (**Allegato n° 7** – foto n° 7);
 - Macello;
 - Sale di lavorazione(**Allegato n° 7** – foto n° 8 e 9);
 - Celle frigorifere (**Allegato n° 7** – foto n° 10);
 - Area spedizione caratterizzata dalla presenza di n° 8 bocche di carico (**Allegato n° 7** – foto n° 11).
- Centrali tecnologiche:
 - Centrale frigorifera (**Allegato n° 7** – foto n° 12);
 - Centrale termica (**Allegato n° 7** – foto n° 13);
 - Locali quadri elettrici;
- Uffici tecnici, commerciali.
- Spogliatoi e servizi igienici per il personale.



STUDIO Marco TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Al primo piano:

- Magazzino imballaggi (**Allegato n° 7** – foto n° 14).
- Uffici amministrativi e direzionali (**Allegato n° 7** – foto n° 15).
- Mensa aziendale (**Allegato n° 7** – foto n° 16).
- Area attualmente al grezzo per futuro alloggio del custode.

In corpo fabbrica separato:

- Centrale idrica (**Allegato n° 7** – foto n° 17);
- Cabina Enel (**Allegato n° 7** – foto n° 18);
- Impianto trattamento reflui (**Allegato n° 7** – foto n° 19);

Il nucleo produttivo principale, compresi gli uffici al piano terreno, storicamente la porzione più vetusta del complesso produttivo, evidenzia strutture portanti in acciaio, con strutture verticali ed orizzontali in pilastri e travi in profilati di acciaio a supporto della copertura realizzata con capriate ed arcarecci a sostegno di pannelli sandwich con sovrastanti lastre in fibrocemento e con parti di copertura in eternit (**Allegato n° 7** – foto n° 20 e 21). La porzione di copertura interessata da tale tipologia costruttiva corrisponde a circa 4.000 mq.

Il fabbricato adibito a sosta degli animali vivi, diversamente è realizzato in struttura portante prefabbricata con copertura in tegoli prefabbricati in c.a.p.

I tamponamenti esterni del corpo fabbrica sono realizzati in pannelli sandwich in lamiera zincata con rivestimento in lamiera grecata.

I solai sono realizzati in lamiera grecata con cappa collaborante in c.a. su impalcato di travi in acciaio con sottostante soffitto in pannelli sandwich.

I pavimenti del piano terreno sono in piastrelle di clinker, mentre quelli del primo piano nella zona adibita a magazzino sono in resina, mentre nella zona adibita ad uffici sono in piastrelle di gres.

Gli uffici al piano terreno sono stati realizzati con divisori in laterizio intonacato, mentre i divisori degli uffici al piano primo sono stati realizzati con pareti attrezzate in metallo e vetro.



STUDIO Marco TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

I serramenti interni ed esterni del compendio produttivo sono in alluminio con vetrocamera (per le finestre); con vetro antinfortunistico o con pannellatura cieca per le porte interne.

La porzione di fabbricato di relativamente recente realizzazione (palazzina spogliatoi – locale mensa) è realizzata con struttura portante verticale in pilastri di calcestruzzo, solai interpiano in laterocemento, copertura in pannelli sandwich, divisori interni in laterizio intonacato e pavimenti in clincker.

Va segnalata la sussistenza, nel fronte Nord del compendio, lato Ovest, di una tettoia in difformità rispetto agli atti assentiti visionati, realizzata con struttura portante in profilati di acciaio e copertura in lamiera, attualmente adibita a ricovero autovetture ed avente superficie coperta di circa 170 mq (**Allegato n° 7** - foto n° 22).

Similmente in corrispondenza al fronte Est, in adiacenza al locale officina ed al magazzino ivi presenti, vi è la presenza di un “copri e scopri” autoportante industriale, dimensioni in pianta 8.00 x 12.00 m, per il quale non è stata rilevata alcuna richiesta di autorizzazione per il collocamento temporaneo dello stesso (**Allegato n° 7** – foto n° 23 e 24).

Ai soli fini estimativi lo scrivente ritiene quindi di evidenziare la consistenza in termini di superficie agibile per aree funzionalmente similari; nel dettaglio:

- **Sale di lavorazione**: ubicate al piano terreno e dedicate **all'attività di macellazione** sviluppanti una superficie stimata di **circa 3.670 mq**;
- **Celle frigorifere**: ubicate al piano terreno, divise in celle a media temperatura (5°C – 0°C) e celle a bassa temperatura (0°C - -20°C); **occupano una superficie utile** stimata di **circa 1800 mq**;
- **Locali vari ad uso produttivo**: locali di varia tipologia, locali tecnici, **funzionalmente correlati all'attività di macellazione avicola**, sviluppano una superficie stimata pari a **2.850 mq circa**;
- **Capannone sosta animali vivi**: **con superficie sviluppata stimata pari a 1.360 mq**;
- **Magazzini al piano primo**: **dedicati all'imballaggio del prodotto sviluppano** una



STUDIO Marco TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

- superficie di circa 5.380 mq;
 - Uffici al piano terra e primo per una superficie complessivamente sviluppata pari a circa 800 mq;
 - Spogliatoi, servizi igienici per i dipendenti, sala mensa; locali ubicati al piano terreno e primo con superficie sviluppata pari a 1.110 mq circa;
 - Vani nello stato di grezzo al piano primo per circa 200 mq stimati.
- Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è discreto.

8.6 - DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Il complesso immobiliare sopra descritto, per caratteristiche e tipologia costituisce un insieme che lo scrivente, ritiene opportuno mantenere raggruppato in un unico corpo.

8.7 - SITUAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA E REGOLARITA' URBANISTICA

Gli immobili oggetto della presente valutazione sono stati edificati in forza delle seguenti concessioni edilizie ed autorizzazioni:

- Licenza edilizia n° 692 in data 20.02.1969 a nome della società relativa all'edificazione del primo nucleo del macello (1° stralcio); la concessione prevedeva un ulteriore capannone (2° stralcio) mai realizzato;
- Licenza edilizia n° 1442 del 03.01.1975 a nome relativa ad attività di ristrutturazione ed ampliamento dei fabbricati esistenti;
- Concessione edilizia n° 1137 del 24.12.1981 a nome per realizzazione pesa a ponte;
- Concessione edilizia n° 1314 del 11.10.1982 a nome per ristrutturazione ed ampliamento (realizzazione nuove celle frigorifere Tunnel di



STUDIO Marco TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

- raffreddamento, uffici, mensa e spogliatoi);
- Concessione edilizia n° 14984 del 28.12.1982 a nome _____ per realizzazione nuovo impianto di depurazione acque reflue;
 - Concessione edilizia n° 1657 del 16.04.1984 a nome _____ per variante in corso d'opera alla C.E. n° 1314 del 11.10.1982;
 - **Permesso di Agibilità n° 1314-1657 del 15.01.1984;**
 - Concessione edilizia n° 1926 del 30.09.1985 a nome _____ per realizzazione impianto distribuzione gasolio (domanda di proroga alla precedente autorizzazione n° 4 del 14.09.1985);
 - Concessione edilizia n° 11 del 19.01.1989 a nome _____ per completamento secondo ampliamento (C.E. 1657 nel frattempo decaduta, realizzazione capannone del vivo, realizzazione vano officina);
 - Concessione edilizia n° 236 del 06.10.1989 a nome _____ per realizzazione nuovo piazzale lavaggio automezzi;
 - Concessione edilizia n° 193 del 20.07.1990 a nome _____ per ampliamento cabina elettrica;
 - Concessione edilizia n° 255 del 26.09.1990 a nome _____ per impianto trattamento scarti di lavorazione (**soppalco metallico**);
 - Concessione edilizia n° 149 del 10.06.1991 a nome _____ per realizzazione di recinzione;
 - Concessione edilizia **n° 236 del 18.09.1992** a nome _____ per ristrutturazione ed ampliamento fabbricato (realizzazione nuove celle frigorifere per spedizioni, realizzazione bocche di carico, ampliamento locali lavorazione) – **3° ampliamento**;
 - Concessione edilizia **n° 199 del 20.12.1995** a nome _____ per **ristrutturazione ed ampliamento fabbricato** (realizzazione **nuove celle frigorifere** per spedizioni, **realizzazione bocche di carico**, **ampliamento locali lavorazione**) – Eseguito completamento 3° ampliamento;

- Concessione edilizia n° 130 del 18.10.1999 a nome _____ per variante in corso d'opera alla C.E. 199 del 20.12.1995 per variazione superfici in aumento e diminuzione (concessione in sanatoria per varianti alla sagoma del fabbricato realizzate con C.E. 199/95).
- D.I.A. in data 09.08.2000 per varianti interne;
- **Concessione edilizia n° 73 del 22.06.2001** a nome _____ per **ristrutturazione ed ampliamento fabbricato** (realizzazione in ampliamento con demolizione del locale spogliatoi, **ristrutturazione sale di lavorazione**, realizzazione **centrale termica ad olio diatermico**, **modifica fonometrie**, cambio destinazione d'uso zona primo piano, ecc) **4° ampliamento**;
- Concessione edilizia n° 16 del **14.02.2003** a nome _____ per variante in corso d'opera alla C.E. n° 73 del 22.06.2001 - **completamento 4° ampliamento**;
- D.I.A. in data 24.09.2003 n° 26988 per variante in corso d'opera alla C.E. n° 73 per modifiche interne;
- **Attestazione di Agibilità in data 15.12.2003 relativa al fabbricato ad uso macello agricolo composto da n° 94 vani**;
- Autorizzazione paesaggistica n° 004/P del 20.06.2013 per lavori di bonifica sulle coperture;
- S.C.I.A. protocollo SUAP CCIAA_PD/PD_SUPRO 008509/25-03-2013 per lavori **di manutenzione straordinaria per bonifica coperture in cemento amianto rifacimento tetti – non eseguita.**

Ad ulteriore informazione si evidenzia che gli immobili oggetto di valutazione sono regolarmente e correttamente accatastati.

Con riferimento poi alla regolarità urbanistica dei fabbricati oggetto di stima, si richiama quanto precedentemente esposto in riferimento **agli annessi ubicati in corrispondenza del mappale 427 ed edificati in assenza di titolo autorizzativo.**

La conformità urbanistica può essere ripristinata **con lo smantellamento dell'annesso ad uso tettoia non conforme e con il ripristino della situazione di progetto.**



STUDIO Marco TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

In riferimento all'ulteriore annesso (copri e scopri con utilizzo temporaneo) si ritiene necessaria la presentazione di opportuna richiesta di autorizzazione temporanea.

Si stima nullo il costo di smontaggio delle strutture in quanto compensato dal recupero del materiale.

Per quanto riguarda poi la conformità degli impianti alla vigente normativa, lo scrivente evidenzia la sussistenza di specifica documentazione, in dettaglio:

- Progetto di impianto elettrico e dichiarazione di conformità in accordo con L. 46/90, in data 28.10.2003;
- Dichiarazione di conformità degli impianti idrosanitari;
- Dichiarazione di conformità della C.T. funzionante ad olio diatermico, datata 28.12.2001;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico dei locali spogliatoi e servizi, datato 07.10.2003;
- Atti di collaudo statico in data 24.04.2003 e 16.10.2003 collaudo 02/A e 02/B.

Si segnala che non è stato sottoposto all'attenzione dello scrivente, pur richiesti, né il C.P.I. (certificato di prevenzione incendi), né l'APE (attestato di prestazione energetica) del compendio produttivo; se ne deve dedurre quindi la mancanza.

Si evidenzia inoltre la sussistenza della seguente documentazione:

- Lo stabilimento è riconosciuto ai sensi del Reg. Ce 853/2004 con approval n° CE IT 0175 M per l'attività di macellazione, lavorazione, trasformazione, confezionamento carni avicole;
- Autorizzazione Integrata Ambientale protocollo 0113547/13 del 09.08.2013, provvedimento n° 227/IPPC/2013 della Provincia di Padova.



STUDIO Marco TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

9 - STIMA

Criterio di stima

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione; in particolare nello stimare il valore del terreno è stato applicato il Metodo del Mercato, considerando la qualità, l'ubicazione, la possibilità edificatoria, il livello di utilizzazione dei beni così come evidenziati dal loro stato attuale, tenuto anche conto della ulteriore teorica possibilità edificatoria in essere

E' stata quindi effettuata una indagine sul mercato immobiliare della zona interessata, con riferimento ad immobili produttivi, tenuto anche conto delle indicazioni offerte dall'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari – per il Comune di Monselice (**Allegato n° 8**).

Il sottoscritto perito esaminati i beni immobili nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, considerando l'ubicazione e gli accessi; tenuto poi conto della situazione del mercato immobiliare, ancora in sensibile difficoltà, dei prezzi storici e della specifica attività alla quale gli immobili oggetto di valutazione sono dedicati, assunte tutte le necessarie informazioni, **stima** che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto, in ipotesi di continuità operativa, corrisponda a quanto nel seguito indicato.

BENE IMMOBILE A1

- Area scoperta pertinenziale interessata da ulteriore teorica capacità edificatoria corrispondente a circa 6.100 mq a **140,00 €/mq**;

Valore 854.000,00 €

- Sale di lavorazione: ubicate al piano terreno e dedicate all'attività di macellazione con superficie sviluppata di circa 3.670 mq a **750,00 €/mq**;

Valore 2.752.500,00 €

- Celle frigorifere: ubicate al piano terreno, per una superficie utile stimata di circa 1800 mq a **800,00 €/mq**;



STUDIO Marco TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

-	<i>Valore</i>	1.440.000,00	€
-	Locali vari ad uso produttivo con superficie sviluppata pari a 2.850 mq circa a 600,00 €/mq;		
-	<i>Valore</i>	1.710.000,00	€
-	Capannone sosta animali vivi con superficie sviluppata pari a 1.360 mq a 300,00 €/mq;		
-	<i>Valore</i>	408.000,00	€
-	Magazzini al piano primo con superficie sviluppata di circa 5.380 mq a 400,00 €/mq;		
-	<i>Valore</i>	2.152.000,00	€
-	Uffici al piano terra e primo per una superficie complessivamente sviluppata pari a circa 800 mq a 900,00 €/mq;		
-	<i>Valore</i>	720.000,00	€
-	Spogliatoi, servizi igienici per i dipendenti, sala mensa con superficie sviluppata pari a 1.110 mq circa a 650,00 €/mq;		
-	<i>Valore</i>	715.000,00	€
-	Vani nello stato di grezzo al piano primo per circa 200 mq a 200,00 €/mq;		
-	<i>Valore</i>	<u>40.000,00</u>	€
	Valore totale Immobili	10.791.500,00	€

Valore Immobili in ipotesi di continuità	10.791.500,00	€
Valore Cespiti in ipotesi di continuità	<u>5.125.000,00</u>	€
TOTALE	15.916.500,00	€

Che si arrotondano a 15.917.000,00.

VALORE DI STIMA IN CONTINUITA'	€ 15.917.000,00
---------------------------------------	------------------------



STUDIO Marco TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO
Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

Lo scrivente rileva che la presente valutazione estimativa viene condotta in un'ipotesi di vendita degli immobili **in un arco temporale di 2-3 anni** (medio-lungo periodo) in ottica di continuità aziendale, mentre, qualora la vendita dell'immobile venisse condotta in un'ipotesi di liquidazione fallimentare, allora in tale circostanza, considerate le tempistiche di aggiudicazione previste dalla procedura fallimentare e considerati i meccanismi di vendita dei beni all'asta e tenuto conto soprattutto della specifica destinazione ed utilizzo dei fabbricati in essere (macello), il valore di stima proposto degli immobili potrebbe essere oggetto di una riduzione assai consistente per la necessità di ristrutturazione e riadattamento dei fabbricati ad attività ed impieghi di carattere più generale.

In sostanza, **qualora la vendita dell'immobile venisse condotta in ipotesi di vendita fallimentare, con necessità di cambio di destinazione d'uso e di utilizzo**, il valore di stima proposto degli immobili, in quanto fabbricati costruiti ed adattati per le speciali esigenze di un'attività (macello), **potrebbe anche essere oggetto di una riduzione di valore variabile dal 60% al 70%.**

Non si deve escludere inoltre che in ipotesi fallimentare e di vendita non in blocco, come sopra ipotizzata (Immobili + impianti), vi sia un'ulteriore significativa riduzione per la necessità di smontare tutta l'impiantistica e venderla, ad esempio come ricambistica, rimanendo in tal modo gli immobili svuotati e della cui destinazione, ad altra attività, si ritiene al momento non facilmente individuabile.

10. ELENCO ALLEGATI

- 1) Inventario quotato relativo ai mobili, alle macchine d'ufficio, ai macchinari, alle attrezzature, agli autoveicoli e mezzi d'opera di proprietà di Agricola Berica utilizzati nel sito di Monselice, vai Rovigana;



STUDIO Marco TRE INGEGNERI ASSOCIATI
degli ingegneri Battilana e Martino Scaramel
Viale Nino Bixio, 95 - 31100 TREVISO

Tel. 0422-545753 - E-mail info@studio3ing.com - Web www.studio3ing.com

- 2) Foto miniaturizzate dei vari cespiti;
- 3) Copia visura per soggetto al N.C.E.U. con relative mappa catastale;
- 4) Elenco sintetico delle formalità - presso l'Ufficio provinciale del Territorio di Padova – Servizio pubblicità immobiliare di Este - relativo ai soggetti

- 5) Certificato di Destinazione urbanistica, oltre a stralcio delle N.T.A. vigenti e stralcio della cartografia del P.R.G. vigente;
- 6) Planimetrie catastali degli immobili;
- 7) Documentazione fotografica relativa ai beni immobili;
- 8) Quotazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Monselice.

Treviso, li 18.09.2019

IL TECNICO CERTIFICATORE:

Ing. Marco Battilana

