

Amministrazione straordinaria n. 1/2023  
TRIBUNALE DI VENEZIA  
SEZIONE I

[WORK SERVICE GROUP S.P.A.,](#)

[C.F. 10260250963,](#)

[in persona del l. r. pro tempore, avente sede legale in Milano via Benvenuto  
Cellini 1, attiva nel settore della logistica integrata](#)

## ELABORATO PERITALE

**LOTTO 1- CAPANNONE INDUSTRIALE-  
LOGISTICA SITO A GIAVERA DEL  
MONTELLO (TV)**



**Tecnico Incaricato: Arch Michela Marchi**

*Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al n.1.403*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al n. 1.463*

*con studio in Vicenza (Vicenza) C.trà G. Chinotto 18, 36100 Vicenza*

*telefono: +39 0444 543838*

*cellulare: +39 335 6100320*

*fax: +39 0444 543838*

*email: [michela.architetto@libero.it](mailto:michela.architetto@libero.it)*





## CERTIFICATO DI VALUTAZIONE

Valutatore incaricato	MARCHI MICHELA	Redatta il	08/02/2024
Pratica numero	1-24		
Regione	Veneto	Comune	GIAVERA DEL MONTELLO
Provincia	TREVISO	Indirizzo	via PRIMO MAGGIO,22

## RIEPILOGO VALUTAZIONE

Tipologia	EDIFICIO INDUSTRIALE		
Più probabile valore di mercato	CAPANNONE	1.801.125,59 €	
	MACCHINE	488.698,84 €	
	<b>TOTALE</b>	<b>2.289.824,43 € arrotondato a 2.290.000,00 €</b>	
Più probabile valore di PRONTO REALIZZO	CAPANNONE	1.530.956,76 €	
	MACCHINE	415.394,01 €	
	<b>TOTALE</b>	<b>1.946.350,77 € arrotondato a 1.946.400,00 €</b>	

Descrizione sintetica \_\_\_\_\_ UNITA' IMMOBILIARE COSTITUITA DA UN FABBRICATO A DESTINAZIONE CAPANNONE INDUSTRIALE ADIBITO A DEPOSITO LOGISTICO PER MERCE DEPERIBILE-MACCHINE REFRIGERANTI

"Giudizio" sulla commerciabilità: **Normale**

"Giudizio" sulla immediata commerciabilità: **Sufficiente**

## NOTE

Legittimità edilizia **Sussistono difformità**

Legittimità catastale **Sussistono difformità**

Note

**SCHEMA SINTETICA  
E INDICE**

**Diritto** (cfr. pag. 25): 1/1 DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' in capo a: WORK SERVICE GROUP S.P.A. con sede in Milano – C.F.: 10260250963

**Bene** (cfr. pag. 27): CORPO A) Unità immobiliare costituita da un fabbricato a destinazione capannone industriale adibito a deposito logistico per merce deperibile, con area di manovra esterna; CORPO B) cabina elettrica; CORPO C) Macchine refrigeranti;

**Ubicazione** (cfr. pag. 2): GIAVERA DEL MONTELLO (TV) via Primo Maggio,22:

**Stato** (cfr. pag. 6,20): CORPO A)B) buono; (art.21 1.392-1978);CORPO C) non è compromesso funzionalmente;

**Lotti:** Lotto 1 di 1;

**Dati Catastali attuali** (cfr. pag. 26):

- CORPO A: Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/01/2024

Dati identificativi: Comune di GIAVERA DEL MONTELLO (E021) (TV)

Sez. Urb. C Foglio 5 Particella 782 Subalterno 2

-CORPO B: Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/01/2024

Dati identificativi: Comune di GIAVERA DEL MONTELLO (E021) (TV)

Sez. Urb. C Foglio 5 Particella 782 Subalterno 3

**Irregolarità/abusi** (cfr. pag. 32-43): SI;

**CONFORMITA' URBANISTICA/ EDILIZIA** (cfr. pag.32):

Dalla verifica sulla regolarità edilizia dell'immobile presso il Comune di GIAVERA DEL MONTELLO (E021) (TV), **risultano difformità** tra quanto presente negli elaborati di progetto e quanto realizzato in riferimento agli immobili (**NON CONFORME**).

**CONFORMITA' CATASTALE** (cfr. pag.34):

Dalla verifica sulla regolarità catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio di TREVISO (TV), **risultano NON conformi** rispetto alle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle entrate di TREVISO.

**VALORE DI MERCATO** calcolato (cfr. pag. 74):

---

**CORPO A)-B) CAPANNONE E IMPIANTI FISSI**

**1.801.125,59 € arrotondato a 1.800.000,00 €**

---

**CORPO C) MACCHINE REFRIGERANTI**

**488.698,84 € arrotondato a 489.000,00 €**

---

**TOTALE**

**2.289.824,43 € arrotondato a 2.290.000,00 €**

---

**VALORE DI PRONTO REALIZZO** (cfr. pag. 74):

---

**CORPO A)-B) CAPANNONE E IMPIANTI FISSI**

1.801.125,59 € - 270.168,83 € = **1.530.956,76 € arrotondato 1.531.000,00 €**

---

**CORPO C) MACCHINE REFRIGERANTI**

488.698,84 € - 73.304,82 € = **415.394,01 € arrotondato 415.400,00 €**

---

**TOTALE** **1.946.350,77 € arrotondato 1.946.400,00 €**

**Vendibilità** (cfr. pag. 73): buona la possibilità di vendita dei beni analizzati, malgrado la rarefazione degli scambi dovuta alle note attuali difficoltà economiche, causa aumenti tassi d'interessi per rilascio dei mutui;

**Motivo** (cfr.73): buone le caratteristiche intrinseche dell'immobile; buona l'ubicazione; buono lo stato di manutenzione e le finiture di pregio sia architettonico che tecnologico; ottima funzionalità nella distribuzione degli spazi interni adibiti ad uffici, magazzini e logistica;

**Pubblicità** (cfr. pag. 73): on-line e riviste di settore;

**Titolo di acquisto** (cfr. pag. 45): **Atto compravendita**;

**Oneri** (cfr. pag. 44): **Spese gestionali annue NON VERIFICATE.**

**Vincoli** (cfr. pag.31-46): SI VEDA CDU.

**Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli** (cfr. pag. 31)

### **N.B.**

**L'esperto precisa che:**

- **il CDU allegato ha validità un anno dalla data del rilascio e dovrà essere richiesto nuovamente nel caso scadessero i termini.**

- **l'Ape è stata in corso di validità.**

**PERIZIA DI STIMA**

\*\*\*\*

**PREMESSA**

**1. Tecnico incaricato della perizia**

La sottoscritta libera professionista arch. Michela Marchi, iscritta come CTU del Tribunale di Vicenza al n° 1.463 e iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, e Conservatori della Provincia di Vicenza al n° 1.403, con studio in c.trà G. Chinotto,18 di Vicenza.

**2. INCARICO E INFORMAZIONI GENERALI**

L'incarico è stato affidato nella procedura di amministrazione straordinaria della società WORK SERVICE GROUP S.P.A. dal Commissario straordinario, Prof. Avv. Francesco Grieco nato a Bari il 29 luglio 1977, c.f. GRCFNC77L29A662L, nominato dal Ministero delle Imprese e del Made in Italy. Scopo dell'incarico è di determinare **il più probabile valore di mercato di massima allo stato attuale, con ottica prudentiale e finalità di realizzo/liquidazione**, dei seguenti immobili:

**Predisposizione della perizia di stima richiesta a fini di Amministrazione Straordinaria:  
In ditta a WORK SERVICE GROUP S.P.A. per la piena proprietà GIAVERA DEL MONTELLO (TV) via Primo Maggio,22:**

**Trattasi di capannone logistico sviluppato su più livelli, e piccolo fabbricato al piano terra adibito a cabina elettrica e locale tecnico, il tutto con annessa area pertinenziale circostante; impianto -macchine refrigeranti.**

**L'immobile sopra descritto è riportato nel Catasto fabbricati del Comune di Givera del Montello, SEZIONE C, FOGLIO 5 PARTICELLA 782, con le seguenti indicazioni:**

**- SUBALTERNO 2, VIA PRIMO MAGGIO N. 22, P.T-1-2, CATEGORIA D/8;**

**-SUBALTERNO 3, VIA PRIMO MAGGIO P.T, CATEGORIA D/1;**

**-SUBALTERNO 1, VIA PRIMO MAGGIO P.T, bene comune non censibile.**

\*\*\*\*

**3. DISCLAIMER**

**A. DOCUMENTAZIONE**

1. Per procedere con la stima dei beni si sono svolte ricerche presso i seguenti uffici: Agenzia del Territorio di Treviso - Catasto per estratto di mappa e visure;
2. In merito agli accertamenti relativi alle pratiche edilizie e alla conformità edilizia/urbanistica, i documenti è stata presentata regolare richiesta di accesso atti e del CDU al Comune da parte del Commissario Straordinario.

3. Sono fatte dall'esperto le verifiche ipo-catastali e degli atti pregiudizievoli, l'Ispezione ipotecaria è stata redatta dallo studio Giaretta srl;
4. Sono state richieste dall'esperto le verifiche degli atti di provenienza e la continuità nel ventennio.

Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.

#### **B. OPERAZIONI PERITALI IN LOCO**

5. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale (EVENTUALE PRESENZA DI ETERNIT IN COPERTURA, CAROTAGGI ATTI A RILEVARE EVENTUALI SOSTANZE INQUINANTI), questo in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.
6. Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree, ma si è provveduto a rilevare la sola consistenza fisica riferita agli immobili oggetto d'esecuzione.
7. La vendita è forzata per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica inerente a tali aspetti.
8. La stima è eseguita sugli immobili per come valutabili a vista, senza procedere ad indagini invasive.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore dei beni oggetto di stima.

#### **B. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

- SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La stima viene redatta secondo i criteri stabiliti dagli IVS (Internationale Valuation Standards), EVS ( European Valuation Standard) e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto. Il rapporto estimativo è basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili.

Essa riflette altresì le opinioni personali dei periti estimatori e quindi la presente valutazione è una stima, non un fatto. Il presente rapporto di valutazione mira a comunicare al lettore il più probabile valore di mercato dell'immobile suddiviso in lotti omogenei. Inoltre il presente rapporto espone il procedimento estimativo adottato ed indica le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le eventuali condizioni limitanti.

• DATA SOPRALLUOGO, ISPEZIONE, ACCESSI AD UFFICI PUBBLICI -OPERAZIONI PERITALI

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto l'esperto procedeva con le seguenti operazioni peritali: prima di ogni altra attività, effettuava la verificava della documentazione tecnica e degli atti forniti dalla proprietà in 26/01/2024.

Procedeva, quindi, eseguendo ogni operazione ritenuta necessaria:

- estrazione delle visure all'Agenzia del Territorio di Treviso e ai Registri Immobiliari;
- PER LE ISPEZIONI IPOTECARIE sono state eseguite per soggetto e per immobile; sono state trovate 4 provenienze (tra il 1932 e 1957), 2 titoli sono stati richiesti in Conservatoria (dall'archivio a Marghera per cui è stato necessario visionarli in Conservatoria a Treviso), altri 2 sono stati richiesti presso l'Archivio Notarile di Treviso.
- un'indagine iniziale condotta tramite gli strumenti attuativi vigenti e presenti sul sito del Comune di GIAVERA DEL MONTELLO (TV);
- in data 29/01/2024 l'esperto ha inviato regolare richiesta tramite pec per richiedere copia dei documenti agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di GIAVERA DEL MONTELLO (TV), supportata dal Commissario straordinario;
- in data 01/02/2024 l'esperto ha effettuato il sopralluogo nel Comune GIAVERA DEL MONTELLO (TV) presso il bene oggetto di stima procedendo al rilievo fotografico dello stato dei luoghi ( si veda allegato);
- in data 31/01/2024 e 01/02/03/del 02/2024 l'esperto effettuava verifica e studio del mercato immobiliare locale e segmentazione;
- in data 06/07/08/09 del 02/2024 l'esperto effettuava verifica dei dati attraverso l'analisi del mercato ed i database online;
- in data 08/02/2024 l'esperto effettuava:  
redazione rapporto di valutazione (prima bozza);  
redazione del certificato di valutazione;
- in data 09/02/2024 inviava rapporto di valutazione.

\* \* \*

Ciò premesso, dopo approfondito studio della documentazione oltre a quella recuperata direttamente dalla sottoscritta, dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi, dai rilievi eseguiti, il perito stimatore presenta la propria.

\*\*\*\*\*

La sottoscritta è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima.

Beni in Comune di GIAVERA DEL MONTELLO (TV)- CAPANNONE CON: MAGAZZINO REFRIGERATO CON PIAZZALE DI CARICO/SCARICO E CON PORZIONE DESTINATA AD UFFICI SU TRE PIANI FUORI TERRA

Lotto 1 di 1-CORPO A

### **CAPITOLO 1-DESCRIZIONE DEI BENI**



**FIG.1-2-3- VISUALI PROSPETTICHE CAPANNONE-DEPOSITO LOGISTICO PER MERCE DEPERIBILE**

Trattasi di unità immobiliare costituita da un fabbricato a destinazione capannone industriale adibito a deposito logistico per merce deperibile. È articolato in numero di 4 fabbricati. È stato realizzato nell'anno 2007 e il 2008, successivamente ristrutturato nel 2017. L' area coperta del capannone a livello catastale (escluso le tettoie) è di circa. mq 2.142.

### 1.1 CAPANNONE

Il capannone, catastalmente censito in categoria D/8, di complessivi 2.937,68 mq circa, con corte pertinenziale di 4.089 mq, è sito in Via Primo Maggio, al civico n. 22, nel Comune di Giavera del Montello (TV). Nel mappale oggetto di accertamento, è stato approvato con deliberazione consiliare n. 17 del 07/04/2003, da parte del Comune, il Piano di Lottizzazione denominato "Cusignana Bassa", oggetto di convenzione stipulata in data 08/05/2003 a rogito del Segretario Comunale^ rep. n. 1567 registrata a Montebelluna il 27/05/2003 al n. 1129; il collaudo della Lottizzazione del 30/115/2005 è stato approvato con Determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n. 137 del 26/07/2005.

L'immobile si presenta come un magazzino refrigerato destinato a stoccaggio, approvvigionamento e spedizione di prodotti a bassa temperatura. Il capannone refrigerato è un magazzino a temperatura controllata, compresa tra 0 e 10 °C, viene normalmente utilizzato nel settore Food&Beverage (ad esempio latticini e insaccati).

Il fabbricato è costituito al piano terra da un ampio deposito logistico di circa 1.456 mq (h = 10.45 m), una cella frigo di circa 457 mq (h = 10.45 m), un'area uffici con servizi igienici di superficie 196 mq e un'area pertinenziale di 4.089 mq. Il piano primo di 189 mq è destinato ad uffici, sala riunione e servizi. Il piano secondo di 210 mq si sviluppa sopra la zona uffici e ospita rispettivamente ripostigli, servizi e magazzino (si sottolinea che il piano secondo è urbanisticamente destinato a magazzino, ma nella realtà è distribuito con vani adibiti ad uffici).

Esternamente è presente una cabina elettrica (sub 3), catastalmente censita in categoria D/1, di 19 mq (visionata internamente in sede di sopralluogo e difforme rispetto allo stato dei luoghi). L'immobile si presenta in buono stato di conservazione sia esternamente che internamente e presenta un impianto di progetto regolare realizzato con struttura portante e tamponature prefabbricate, mentre il deposito e la cella frigo sono rivestite internamente con pannelli isolanti. Si precisa che al momento del sopralluogo non è stato possibile accedere alla copertura ed è stato possibile solo visionarla dal basso, questa ha una conformazione di tipo piano.

**1.2 STATO MANUTENTIVO:** L'immobile nel corso degli anni è sempre stato mantenuto in un **buono stato di conservazione**. Realizzato con le migliori tecniche costruttive dell'epoca e con l'utilizzo di materiali di ottima qualità e pregio, il fabbricato si costituisce di struttura portante in cemento prefabbricato, le partizioni interne sono in pannelli prefabbricati e le tamponature parte in pannelli isolanti e parti in pannelli prefabbricati. Sono presenti 16 ampi portoni per il carico e scarico della merce che si trovano lungo tutta la parete fronte strada, verso il cortile per la movimentazione della merce con i camion.

### 1.3 AREA ESTERNA

Il lotto all'interno in cui si inserisce il capannone è completamente recintato con un muretto in calcestruzzo e pannelli in orso-grill nella parte verso la strada, con recinzione in rete metallica plastificata nella zona est, in parte nord verso la campagna. L'accesso e l'uscita con mezzi pesanti verso la pubblica via Primo Maggio sono garantiti da due rampe di raccordo collocate a nord e sud del confine ovest dotate di sbarra motorizzata.

Il piazzale di movimentazione mezzi è collocato ad una quota inferiore rispetto al piano strada. L'area che circonda il fabbricato è interamente asfaltata. Nelle tavole di progetto è riportata parzialmente la rete di sottoservizi riscontrabile dai chiusini presenti. A livello di piazzale inoltre vi è un sistema di rilevazione di intrusione perimetrale non documentato dagli elementi cartacei

rintracciati, in ottimo stato di efficienza.

Il piazzale sul lato ovest permette agevolmente le manovre di molti autoarticolati, oltre che di mezzi di dimensioni minori; per raggiungere le baie di carico il livello è stato rabbassato di circa 1,2 m rispetto al piano viario, con operazioni di scavo e sono state realizzate in corrispondenza degli accessi carrai due rampe sostenute da murature in c.a..

Il manto di asfalto risulta compatto, in ottimo stato ed idonea a supportare la movimentazione intensa di mezzi pesanti. la scelta progettuale ha favorito la realizzazione di un capannone dedicato alla logistica con la realizzazione di 16 banchine di carico e scarico, le aree scoperte a est, nord e sud sono poste alla medesima quota della strada. Tutta l'area scoperta è pavimentata con finitura in asfalto, nella zona sud ovest del piazzale, a ridosso della rampa di accesso della recinzione sono posizionate le cisterne di accumulo, con la riserva idrica per i Vigili del Fuoco, a ridosso del confine nord, nei pressi dell'uscita a nord è presente l'area di rifornimento carburante per autotrazione e più a sud, lungo la recinzione è collocata la cabina Enel.

Tutto il piazzale è adeguatamente illuminato e servito da un sistema di videosorveglianza, lungo il perimetro in corrispondenza dell'anello antincendio sono presenti gli attacchi per l'idrante.

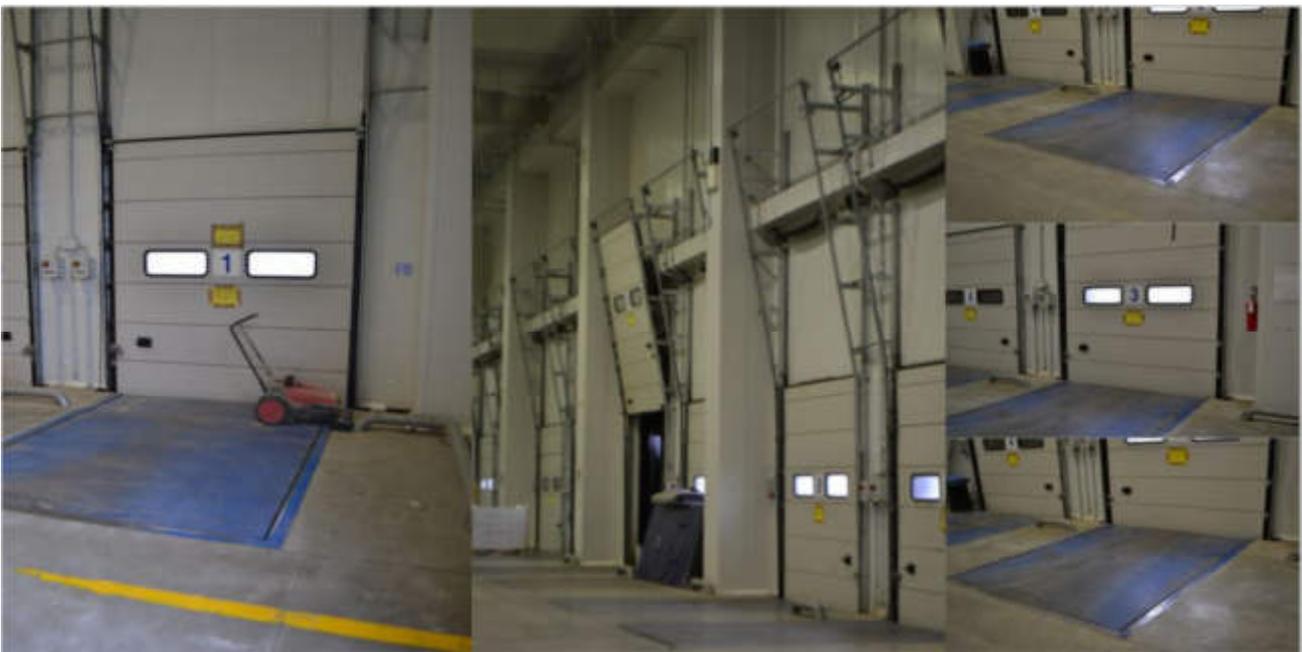


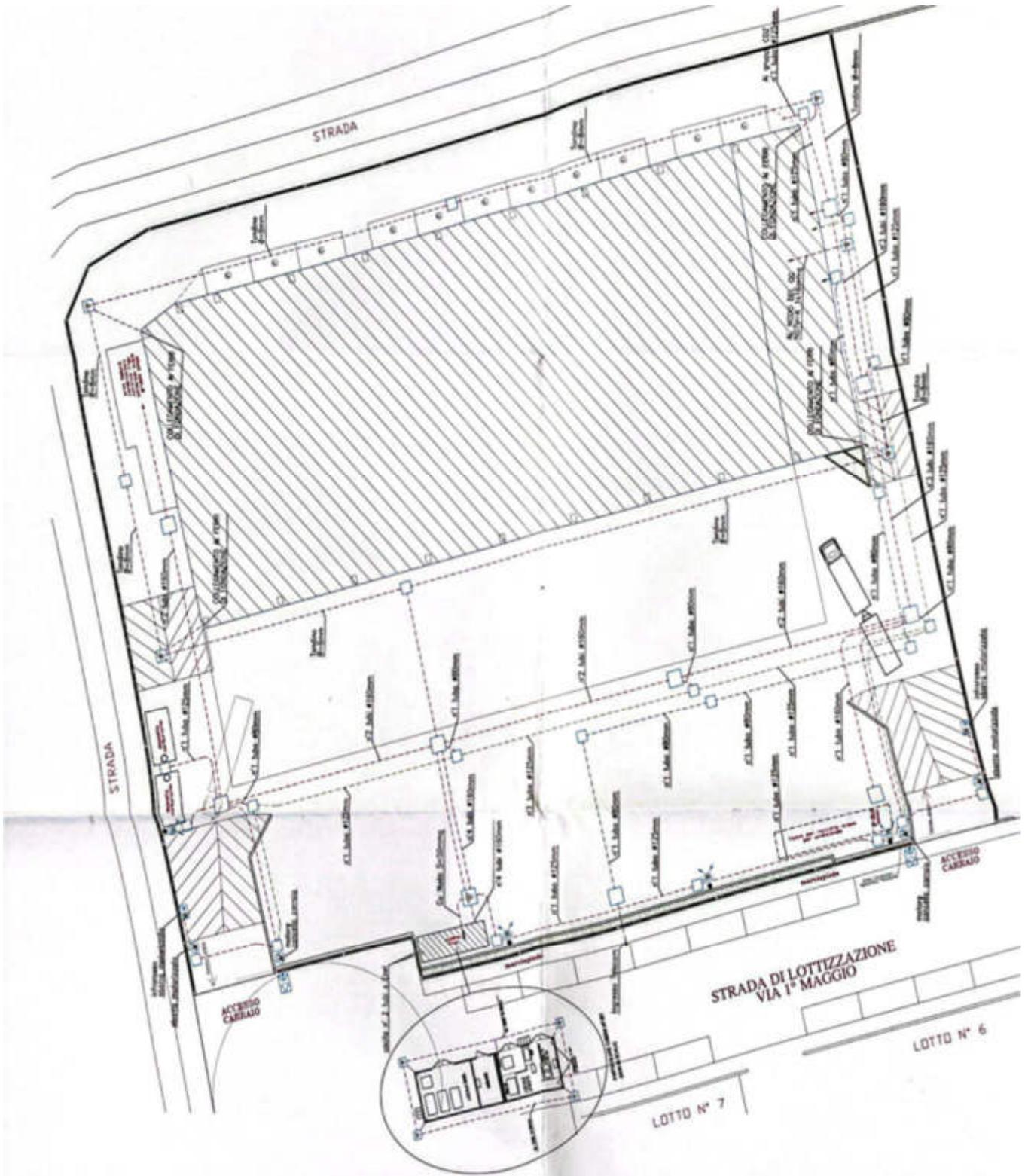


#### 1.4 RAMPE DI CARICO E PORTONI SEZIONALI DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI SIGNIFICATIVI

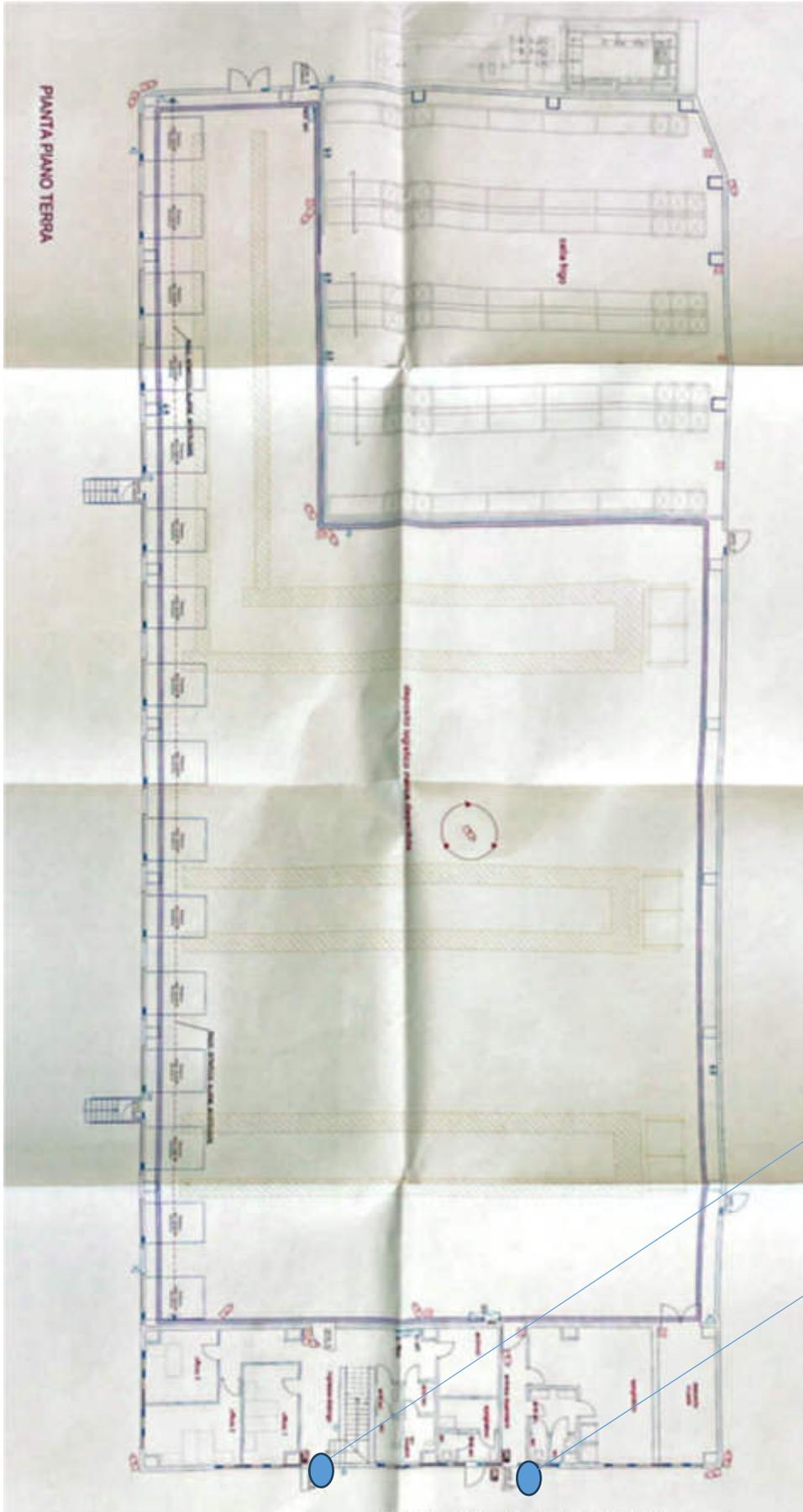
Nelle 16 baie di carico sono montate le rampe idrauliche per l'accesso al piano di carico dei mezzi di trasporto e i corrispondenti portoni sezionali, che da chiusi risultano idonei all'isolamento della parte refrigerata e da aperti minimizzano la dispersione termica laterale e sommitale.

Durante l'ispezione è risultato il mal funzionamento di un portone sezionale, che necessita di un adeguato intervento di manutenzione.





PLANIMETRIA LOTTIZZAZIONE-DETTAGLIO CAPANNONEE AREA MANOVRA



INGRESSO  
PRINCIPALE  
UFFICI

INGRESSO  
DIPENDENTI

### 1.5 DISTRIBUTORE CARBURANTE

A ridosso della recinzione del lato Nord, al termine della rampa d'accesso è presente l'area di rifornimento carburante per autotrazione, collocata con una struttura fissa di serbatoio e distribuzione carburante per camion ed autoarticolati. La cisterna è interrata, collegata alla pompa di distribuzione coperta da una pensilina. È inoltre stato collocato in prossimità della pompa stessa un serbatoio fuori terra, con erogatore di additivo per i mezzi a motore Diesel, con capacità complessiva di 40 me dotata di colonnina di erogazione.

Il tutto è stato concepito come dotazione fissa ed integrante del complesso in esame.



### 1.6 STRUTTURA PREFABBRICATA IN C.A. DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI SIGNIFICATIVI

Si tratta di un capannone industriale costruito in zona sismica, su un suolo detritico ciottoloso-ghiaioso; l'impostazione fondazionale è a plinti, collegati da travi perimetrali e da un robusto pavimento industriale interno, progettato per il transito intensivo di muletti e la collocazione di scaffalature metalliche alte fino a 10,00 m; sul lato Ovest la trave perimetrale definisce le baie di carico esterne, mentre sui rimanenti lati da base ai pannelli di facciata; nella prima campata a Sud sono collocati due piani intermedi, destinati ad ufficio; la copertura del capannone è ad unica campata, con elementi ad Y di lunghezza pari a 30,00: ciò costituisce un vantaggio dal punto di vista funzionale, lasciando piena libertà all'organizzazione interna del magazzino, dal punto di vista sismico, riducendo le masse in elevazione, ma un limite dal punto di vista energetico, in quanto **limita la possibilità di collocare impianti FV in copertura al fine di incrementare l'efficienza energetica.**

## 1.7 DESCRIZIONI IMPIANTI

### -IMPIANTO ELETTRICO

#### DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI SIGNIFICATIVI

L'impianto si può raggruppare in tre grosse sezioni: la cabina elettrica di consegna e trasformazione da media a bassa tensione dedicata all'attività, che va a costituire una porzione propria ed una servitù a favore del gestore di rete, l'impianto elettrico degli uffici e l'impianto elettrico dedicato al magazzino, comprendendo in essi le parti dei sottoquadri, controlli ed allarmi legati alle attività e alla sicurezza. La complessità dell'impianto risulta bene descritta dalla documentazione di progetto rintracciata. Lo stato manutentivo dell'impianto nel suo complesso è ottimo.

### - IMPIANTO ANTINCENDIO

#### DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI SIGNIFICATIVI

L'impianto, perfettamente mantenuto, si articola su un grande serbatoio interrato, nel locale di pompaggio, sempre interrato, dotato di 3 pompe con una portata di 30.000 litri, in un circuito esterno al capannone che raggiunge colonnine e naspì; in un sistema di rilevazione d'incendio ed uno di allerta.

Il progetto presentato ed approvato dalla Direzione Provinciale dei VV.F. riguarda l'attività n.70.1.B – deposito di derrate alimentari.

La documentazione relativa è presente nella quasi totalità e a disposizione.



## 1.8 UFFICI E LOCALI ACCESSORI

Nella prima campata verso sud risultano allestiti 3 piani ad uffici, si sviluppano lungo tutto il fronte dell'edificio, dotati di impianti termici a ventilconvettori, caldaie ed unità esterne dedicate, realizzati con pareti attrezzate a ridosso dei pannelli di separazione fra la zona direzionale e la zona magazzino, con servizi igienici ad ogni piano, adeguati spogliatoi e spazi ricreativi al piano terra, pavimentazioni e controsoffitti; finiture civili a ridosso delle pareti esterne. Il collegamento verticale è garantito da una scala in muratura posta in posizione decentrata rispetto al fronte dell'edificio. Dal fronte sud è possibile accedere direttamente alla zona uffici che è internamente collegata al capannone; un ingresso più a est è destinato ai lavoratori del capannone che possono accedervi direttamente o utilizzando lo spogliatoio e i locali di servizio interposti; è stato realizzato anche uno spogliatoio indipendente con servizi igienici e doccia a utilizzo degli autisti con accesso diretto dall'esterno.

Il piano primo è adibito a uffici e si sviluppa su tutto il piano ad eccezione di una piccola porzione sull'angolo est, presenta una doppia batteria di wc con accesso indipendente da corridoio dotati di antibagno.

Il piano secondo riporta, nel progetto fornito dalla committenza e nella scheda catastale una destinazione a magazzino suddivisa in due diversi spazi tipo "open space" suddivisi dalla scala di accesso; nella realtà il piano è adibito e arredato ad ufficio di rappresentanza con mobilio e finiture di buon livello. Vi è inoltre un box ufficio interno al magazzino che funge da area di sosta per gli addetti e zona di controllo di carico e scarico.

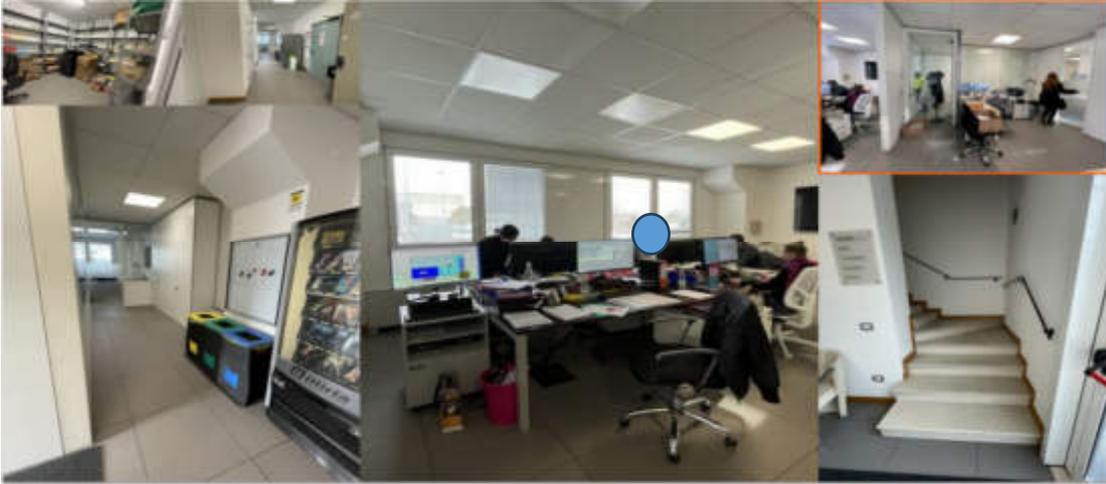
Il limite più grave rilevato sono le rampe di scale fra un piano e l'altro con 16 alzate prive di pianerottolo intermedio e l'assenza di un ascensore che garantisca l'accessibilità ai piani superiori ai sensi della L. 13/89 e norme seguenti.

## FINITURE

A seguito del sopralluogo effettuato in data 01 febbraio 2024 si è potuto riscontrare che gli uffici sono in ottimo stato di conservazione e manutenzione, le finestrate sono "a nastro" con serramenti in alluminio elettrocolorato di colore bianco, con taglio termico e tendine veneziane in alluminio esterne incorporate al telaio del serramento. I pavimenti sono del tipo flottante, in colorazione chiara, di forma quadrata, le scale sono calcestruzzo rivestite in granito con colorazione chiara; i controsoffitti sono costituiti da quadroni in fibra dimensioni 60\*60 con struttura in metallo a vista con colorazione bianca e illuminazione integrata. Le pareti divisorie interne sono in lastre di cartongesso e con zone attrezzate in metallo e vetro.

## IMPIANTI

È presente un impianto collegato a una caldaia posizionata ad ogni piano, avente potenza inferiore ai 34 Kw. L'impianto di riscaldamento e raffrescamento è del tipo ad aria con mobiletti ventilconvettori standard con mobile, griglia fissa a installazione verticale con termostato elettronico installato della ditta Aermec.



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

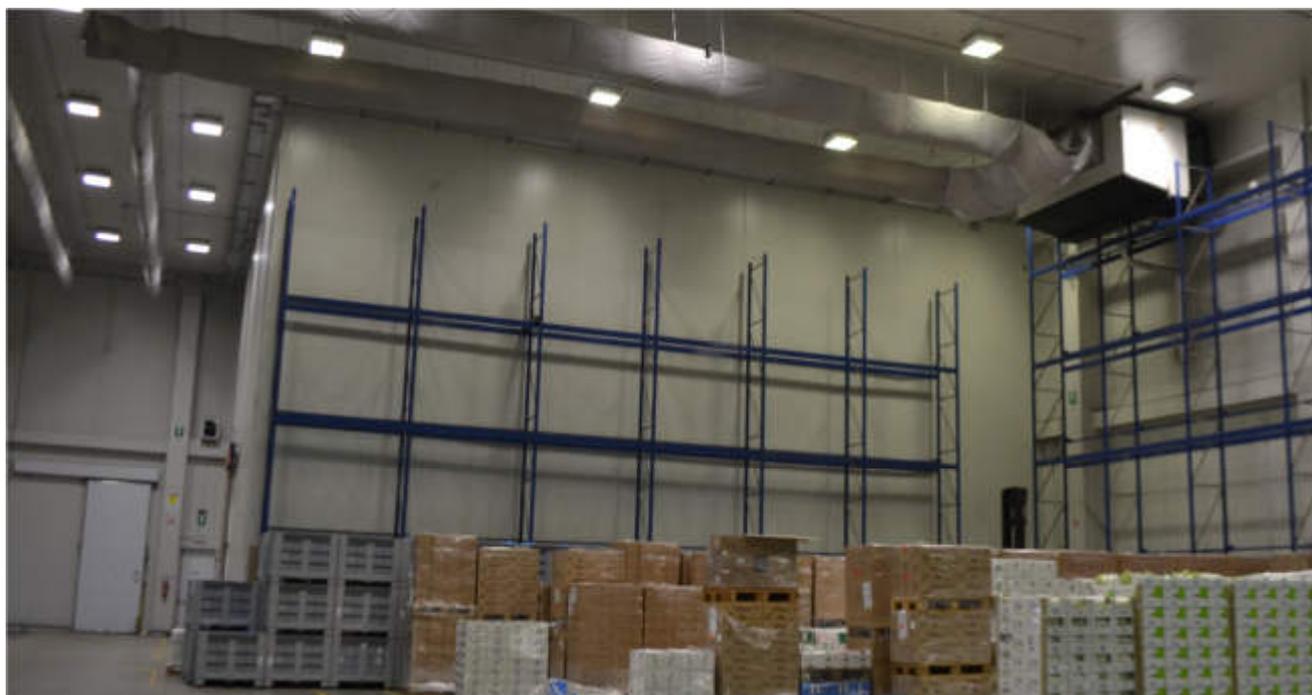


PIANO SECONDO

### 1.9 - STRUTTURA IMPIANTO INDUSTRIALE FISSO

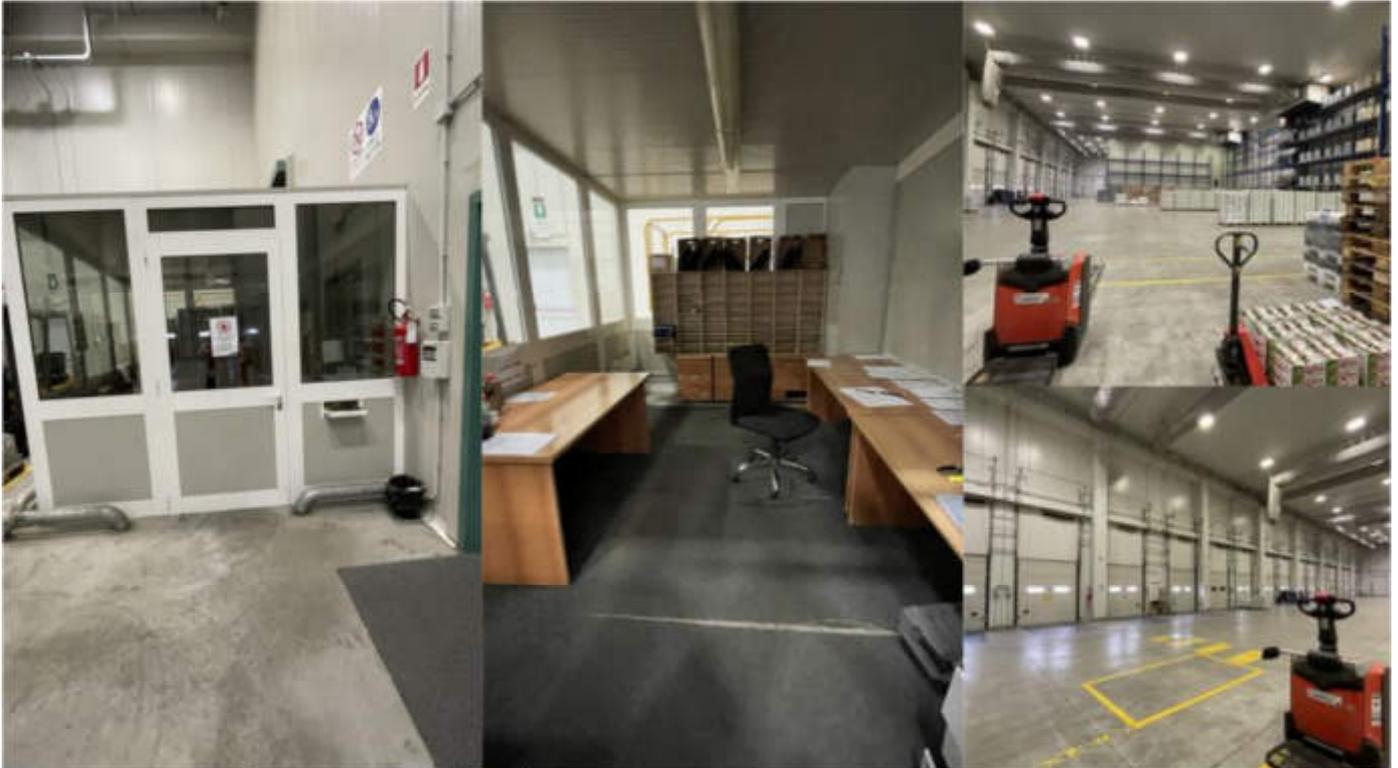
L'impianto industriale è suddiviso in 3 celle frigorifere. L'edificio ha forma rettangolare, lungo il lato nord è stata ricavato un volume tecnico coperto di forma allungata nel quale trovano alloggio i compressori, i macchinari dedicati alla produzione del freddo e una cella denominata "di quarantena". La cella di quarantena, esterna al capannone a ridosso dell'impianto di refrigerazione è costituita da grossi pannelli sandwich. All'interno il capannone risulta diviso in due camere adeguatamente compartimentate che lavorano a temperature differenti, la prima cella frigo di dimensioni più ampie è collocata nella zona sud e lavora a una temperatura di 4 °C; la seconda cella che occupa la rimanente parte di edificio a nord lavora a una temperatura di 1.5°C.; il portone di collegamento tra le due celle è del tipo coibentato, automatizzato con sistema temporizzato. La seconda cella, ricavata all'interno dello spazio principale, è dedicata, appunto, a merci che abbiano temperatura di conservazione diversa dai 4 °C (usualmente 0°C), è allestita con scaffalature adeguatamente controventate fra loro e collegate fissamente a terra secondo il progetto di allestimento finalizzato all'ottimizzazione dei flussi d'aria all'interno della cella stessa( dimensione circa 440 mq); la prima cella è costituita dalla rimanente parte di magazzino, coibentato lungo le pareti esterne a tutta altezza ed in copertura, non attrezzata. Quest'ultima è una camera refrigerata a 4 °C di mq 1.411,83 circa. La circolazione dell'aria fredda interna all'edificio è garantita da un sistema a soffitto di tubi microforati ad aria tipo "air mix", il sistema di illuminazione interno è garantito da plafoniere quadrate installate a soffitto, trattandosi di magazzino refrigerato non sono state previste aperture per l'illuminazione naturale che avrebbero generato una dispersione della temperatura e quindi maggiori costi di gestione, il pavimento è in cemento armato lisciato con finitura al quarzo ad alta resistenza.

I pannelli sandwich con isolamento termico in poliuretano espanso (PUR) sono stati utilizzati per pareti e soffitti di celle frigorifere del magazzino. Hanno un'elevata resistenza all'umidità e sono praticamente a prova di vapore. Lo spessore dell'isolamento termico dei pannelli sandwich che nel progetto è segnato da 20 cm potrebbe essere stato variato in fase di esecuzione, viene scelto dal calcolo degli afflussi di calore e dipende dalla temperatura richiesta all'interno della camera, durante il sopralluogo non è stato possibile individuarne lo spessore esatto.



CELLA una temperatura di 4 °C





UFFICIO NELLA CELLA A 4 °C -DEPOSITO MULETTI

**1.10-CABINA ELETTRICA-LOCALE TECNICO, PRIMO MAGGIO N. 22;**

Al limitare della recinzione in corrispondenza dell'accesso carraio posto a Nord del piazzale, è presente una cabina elettrica (sub 3), catastalmente censita in categoria D/1, di 19 mq (visionata internamente in sede di sopralluogo e difforme rispetto allo stato dei luoghi). Trattasi di piccolo fabbricato secondario adibito a cabina elettrica-locale tecnico, di forma rettangolare e posto al piano terra. Al suo interno sono ubicati i quadri lettrici come da schemi allegati alla perizia.



Beni in Comune di GIAVERA DEL MONTELLO (TV):

MACCHINE REFRIGERANTI E IMPIANTI TECNICI SPECIFICI COLLEGATI  
ALL'ATTIVITA.PRIMO MAGGIO N. 22;

Lotto 1 di 1-CORPO C

## **CAPITOLO 2- IMPIANTO FRIGORIFERO- MACCHINE REFRIGERAZIONE INDUSTRIALE**

- **DESCRIZIONE CELLA DI QUARANTENA**

La cella di quarantena è realizzata con le seguenti caratteristiche tecniche.

Parte fissa.

La parte fissa è in profilo di PVC bianco.

Il rivestimento è in lamiera zincata plastificata.

La battuta inferiore è a gradino.

Ante mobili.

Caratteristiche di base:

Spessore (mm): 70,90,120 mm;

Dimensioni luci nette: max 2500x2500mm;

Peso medio: 25 Kg/mq.

Le ante sono realizzate con un telaio di alluminio anodizzato con rinforzi interni in acciaio.

Il rivestimento è di LAMIERAZINCATA PLASTIFIFICATA ED ATOSSICA. La coibentazione interna è in schiuma poliuretana iniettata con densità 40 kg/m3 priva di CFC 11. Tutte le porte sono fornite complete di maniglie e accessori in acciaio inox. La tensione di alimentazione del cavo riscaldante è di 230V.



- DESCRIZIONE IMPIANTO FRIGORIFERO

L'impianto frigorifero è una macchina complessa con parti a pressione e gas suddividibile nelle seguenti sezioni: gruppo pompe di compressione, armamento (fasci di tubazioni in pressione, valvole, ecc), quadri elettrici di controllo ed allerta, gruppo di condensazione ed unità condensatrice, 5 aeri refrigeratori montati all'interno dei magazzini, canali di distribuzione in tessuto.

1) Unità condensatrice multi compressore RIVACOLD:

n° FABBRICA 07460632

-PS (BAR): HP20 -LP20

-TS (C°): HP-10/+100 -0/+120

-V(litri): 879

2) Condensatore evaporativo EVAPCO:

n° FABBRICA- 7-324323 (BAR) 24

3)Valvole e tubazioni DN<-32 mm

Il funzionamento standard prevede la presenza di due motori, alternativamente uno con funzione di ausiliario al fine di assicurare la continuità della condizione climatica all'interno dei magazzini: al momento dell'ispezione era assente uno dei due motori, come documentato fotograficamente. Pure per gli aerotermini interni al magazzino è prevista la funzione di ausiliario: pertanto sono montati 2 nel magazzino a temperatura differenziata, essendo necessario uno solo, e tre nella parte a 4° C essendo necessario il funzionamento di al più 2 di essi.

In stato critico si trova l'evaporatore, per il quale è stato fornito anche il preventivo di sostituzione: esso è componente essenziale nel periodo estivo e a grande carico di merce in magazzino: nello stato attuale il mal funzionamento risulta di compromettere merci alimentari deperibili.

Si è rilevato inoltre come vi siano sistematiche scrostature delle vernici e ruggini nelle saldature dei tubi a pressione, tali da necessitare un sistematico intervento di controllo e ripristino delle parti stesse.

I canali di tessuto risultano penduli e distaccati dal soffitto.

STATO MANUTENTIVO: Pertanto nell'insieme l'impianto che qualifica l'attività non è compromesso funzionalmente.





## 2.1- DESCRIZIONE DEL PRODOTTO CHIMICO UTILIZZATO:

Denominazione del prodotto: AZ-50

Sinonimi: (R-507)

Utilizzazione della sostanza/preparato: REFRIGERANTE

In Europa il gas è denominato:

Pentafluoroetano (HFC-125)

1,1,1-trifluoroetano. (HFC-143a)

Il preparato non è classificato come pericoloso in conformità alla direttiva 1999/45/CE e ai relativi emendamenti.

- Rischi aggiuntivi: Il contatto epidermico con il liquido in rapida evaporazione può causare il congelamento dei tessuti. Elevate concentrazioni di vapore possono provocare mal di testa, vertigini, sonnolenza, nausea, nonché condurre a lipotimia. Irregolarità del battito cardiaco (aritmia).
- Punto di ebollizione  $-46.7^{\circ}\text{C}$  ( $-52.1^{\circ}\text{F}$ ) : Non disponibile. : Nessuno. ASTM E681. :  $1.07\text{ g/cm}^3$   
Acqua:  $0.15\text{ g/100}$
- Punto di infiammabilità Limiti di: mi. :  $3.43$  (Aria = 1)
- Velocità di evaporazione (acetato di butile = 1):  $>1$  in confronto a CCI4
- Temperatura di auto infiammabilità: Il valore minimo conosciuto è  $750^{\circ}\text{C}$  ( $1382^{\circ}\text{F}$ ) (1,1,1-trifluoroetano. (HFC-143a)).
- Temperatura di decomposizione:  $>250^{\circ}\text{C}$  ( $482^{\circ}\text{F}$ )



## 2.2- DESCRIZIONE DELLE 5 MACCHINE AERO REFRIGERATORI MONTATI

In base alla seguente direttiva 97/23 CE: PED, l'esperto specifica che gli SCAMBIATORI A PACCO ALETTATO sono da considerare come tubazioni, e quindi in relazione ai fluidi all'interno dei tubi, per determinarne la categoria di appartenenza, in riferimento alla Direttiva 97/23 CE - PED, si applica il criterio del diametro nominale DN alla pressione massima ammissibile.

In osservanza di ciò la SIARCO REFRIGERATION S.P.A. utilizzata, applica le seguenti procedure:

### A) Fluidi del gruppo 2 (es. refrigeranti CFC-HCFC)

Scambiatori con componenti di tubazioni di diametro superiori a DN 32 ed inferiori od uguali a DN 100 rientrano in autocertificazione nella Categoria I per cui

- recano marcatura CE secondo Art. 15 Direttiva PED
- recano la marcatura del fabbricante SIARCO REFRIGERATION S.P.A.
- recano informazioni con l'individuazione del modello e delle sue caratteristiche tecniche
- sono accompagnati da una "Dichiarazione di conformità" alla Direttiva 97/23/CE Direttiva PED (allegato VII)
- sono corredati d'istruzioni per l'uso



### 2.3- VERIFICA NORMATIVA

Direttive vigenti rispettate:

Direttiva Macchine 98/37/CE ( OVE APPLICABILE)

Direttiva PED 97/23/CE ( Dlgs 93/2000)

Direttiva “ Compatibilità elettromagnetica” 89/336 e successivi emendamenti (Dlgs 476/92)

Direttiva “ Bassa Tensione” 73/23 e successivi emendamenti (Dlgs 791/77)

### 2.4- APE

L'attestato di prestazione energetica, redatto in data 4 ottobre 2017 al CODICE IDENTIFICATIVO: 94336/2017 dal geom Durigon Luca, riguarda il sub. 2 sopra indicato, identificandolo rientrante in classe energetica G; con precisazione che l'unità immobiliare di cui al sub. 3 non rientra nell'ambito di applicazione di tale normativa in quanto piccolo fabbricato isolato avente una superficie utile totale inferiore ai 50 (cinquanta) mq. Prevede un miglioramento della coibentazione termica verso l'esterno.

Non essendo trascorsi ancora 10 anni dal rilascio del presente certificato, ora censito a catasto, e non essendo variati i parametri, il certificato risulta valido per l'atto di compravendita degli immobili.

## CAPITOLO 3-IDENTIFICAZIONE CATASTALE E STATO DI DIRITTO

3.1 **-DIRITTO:** Diritto in capo a: WORK SERVICE GROUP S.P.A. con sede in Milano – C.F.: 10260250963 – per la piena proprietà

3.2 **-IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE:** - Beni Immobili identificati al Catasto FABBRICATI, censiti:

- CORPO A: Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/01/2024

Dati identificativi: Comune di GIAVERA DEL MONTELLO (E021) (TV)

Sez. Urb. C Foglio 5 Particella 782 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di GIAVERA DEL MONTELLO (E021) (TV)

Foglio 16 Particella 782

Classamento:

Rendita: Euro 14.906,58 Categoria D/8a)

Sez. Urb. C Foglio 5 Particella 782 Subalterno 2 Indirizzo: VIA PRIMO MAGGIO n. 22 Piano T-1 - 2

-CORPO B: Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/01/2024

Dati identificativi: Comune di GIAVERA DEL MONTELLO (E021) (TV)

Sez. Urb. C Foglio 5 Particella 782 Subalterno 3

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di GIAVERA DEL MONTELLO (E021) (TV)

Foglio 16 Particella 782

Classamento:

Rendita: Euro 124,00 Categoria D/1a)

Sez. Urb. C Foglio 5 Particella 782 Subalterno 3 Indirizzo: VIA PRIMO MAGGIO Piano T

### 3.3 -PROVENIENZA CATASTALE

- per frazionamento del 17.07.2003 pratica n. 335799 in atti dal 17.07.2003 (n. 6202.1/2003) il mappale 211 di ha 1.15.00 generava, oltre ad altri, i mappali 694 di are 34.94 e 695 di are 35.07;

- per frazionamento del 15.05.2007 pratica n. TV0253425 in atti dal 15.05.2007 (n. 253425.1/2007) il mappale 695 di are 35.07 generava, oltre ad altri, il mappale 779 di are 27.06;

- per variazione e tipo mappale del 3.10.2007 pratica n. TV0427510 in atti dal 3.10.2007 (n. 427510.1/2007) i mappali 694 di are 34.94 e 779 di are 27.06 venivano fusi ed uniti nel mappale 782 di are 62.00 – ente urbano;

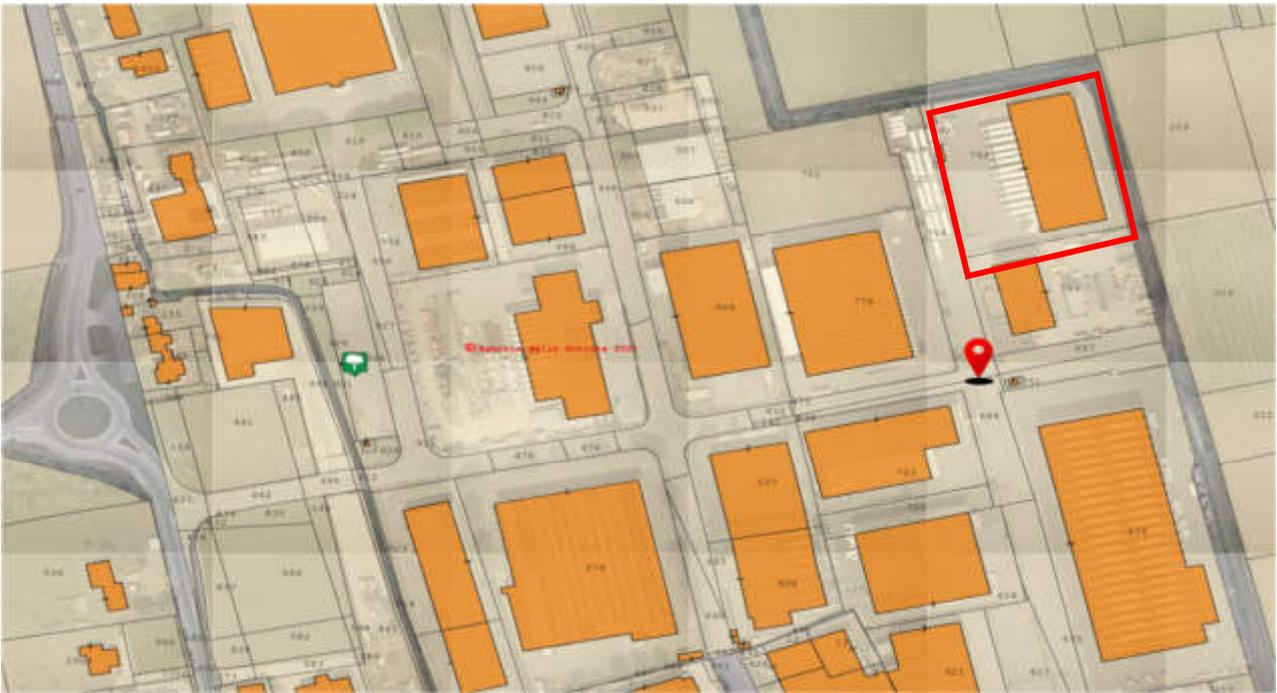
- per costituzione del 18.10.2007 pratica n. TV0448351 in atti dal 18.10.2007 COSTITUZIONE (n. 4476.1/2007) veniva costituita l'unità immobiliare urbana di cui al m.n. 782, Via I Maggio, P.T.1.2., Cat. F/3 in corso di costruzione;

- per ultimazione di fabbricato urbano del 26.02.2008 pratica n. TV0062067 in atti dal 26.02.2008 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 4204.1/2008) il mappale 782 veniva classato come m.n. 782, Via I Maggio, P.T.1.2., Cat. D/8;

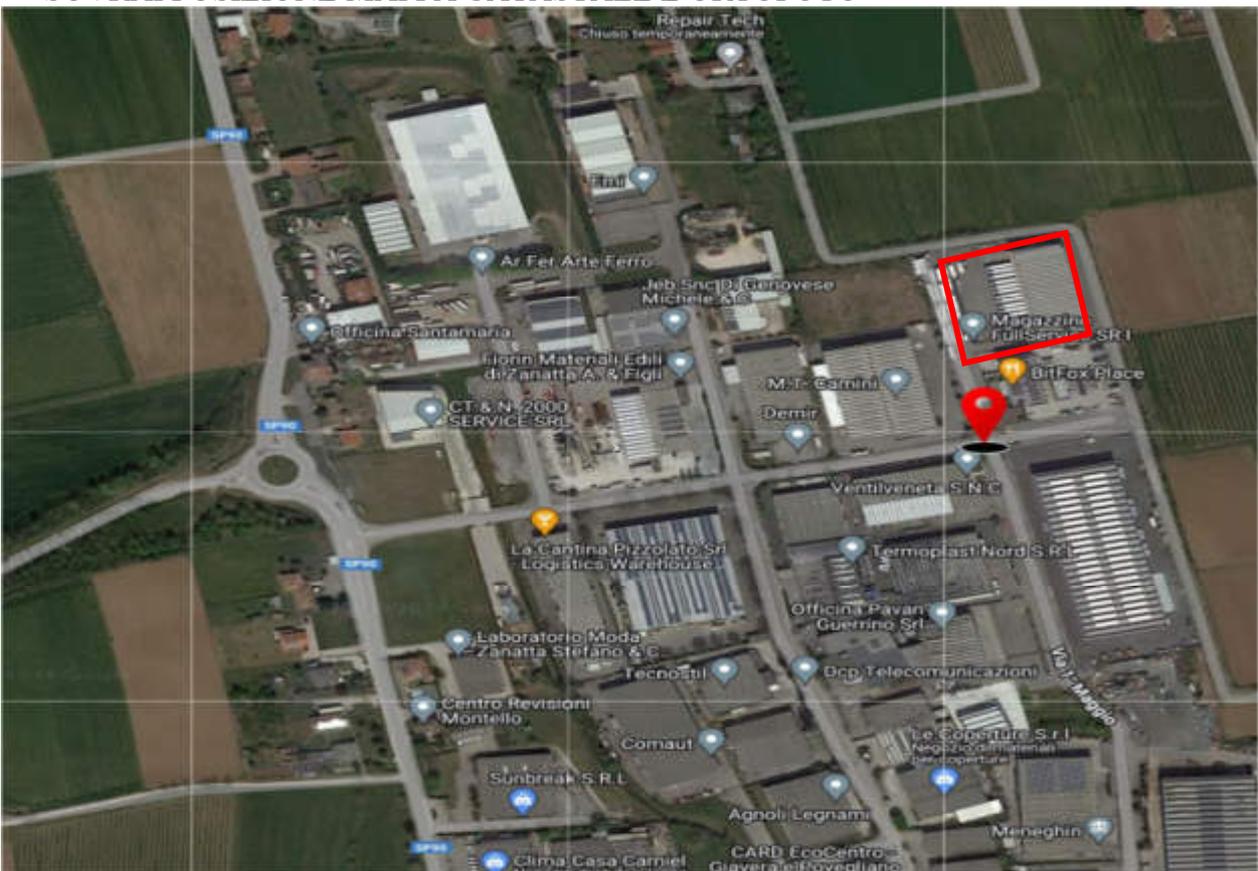
- per variazione del 9.05.2008 pratica n. TV0143983 in atti dal 9.05.2008 AMPLIAMENTO (n. 9760.1/2008) veniva costituite le unità immobiliari di cui al m.n. 782 sub 1 – 2 – 3;



**CAPITOLO 4-INDIVIDUAZIONE CARATTERISTICHE DI ZONA**



-SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE E ORTOFOTO



- MAPPA CATASTALE

#### **4.1-BENE E UBICAZIONE-LOTTO 1**

Capannone industriale con uffici in via Primo Maggio n.22 a Giavera del Montello (TV). Il Comune di Giavera del Montello è collocato a circa 15 chilometri a nord di Treviso e a 20 chilometri da centro di Montebelluna (TV). Ubicato all'interno della zona Industriale di Spresiano si raggiunge percorrendo la strada a sud, arrivando dalla SP57 "Nuova Gasparona"; dista circa 2 minuti dal casello della Superstrada Pedemontana Veneta collegata alla rete autostradale e circa 15 minuti dal casello autostradale di Treviso nord.

Provincia: TREVISO

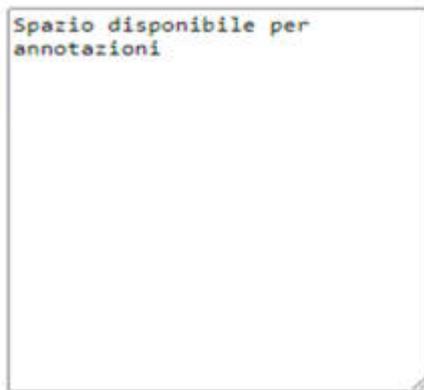
Comune: GIAVERA DEL MONTELLO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA, BORGHI RURALI E CASE SPARSE

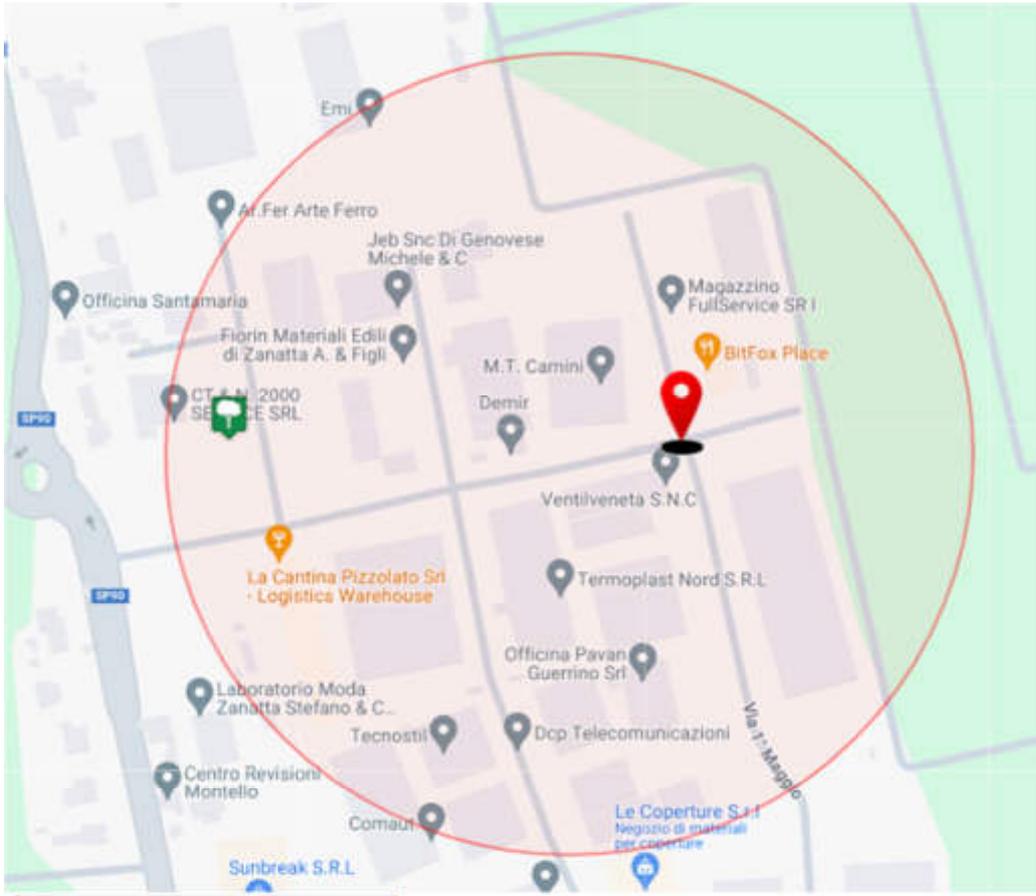
Zona Omogenea: R1

La zona nella quale si opera si mostra dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con una ordinaria viabilità che consente un immediato collegamento con il centro cittadino e con le principali arterie di scorrimento veicolare nazionale.

Vi è servizio bus urbano/extraurbano per la zona.



**GEOREFERENZIAZIONE-GEOPOI**



**Ricerca punti di interesse (POI)**

I punti di interesse sono forniti tramite il servizio Overpass API basato sui dati "OpenStreetMap contributors" distribuiti con licenza Creative Commons Open Database License (ODbL) dalla OpenStreetMap Foundation (OSMF).

<input type="checkbox"/> Scuole	<input checked="" type="checkbox"/> Luoghi di ristoro
<input checked="" type="checkbox"/> Banche	<input checked="" type="checkbox"/> Salute
<input checked="" type="checkbox"/> Svago e cultura	<input checked="" type="checkbox"/> Centri commerciali
<input checked="" type="checkbox"/> Trasporti	<input checked="" type="checkbox"/> Airstampo

Cerca nel raggio di 1500 m dal centro della mappa

Cerca    Resetta la ricerca

**Risultati**

<input checked="" type="checkbox"/> Luoghi di ristoro	2
<input checked="" type="checkbox"/> Banche	0
<input checked="" type="checkbox"/> Salute	0
<input checked="" type="checkbox"/> Svago e cultura	0
<input checked="" type="checkbox"/> Centri commerciali	0
<input checked="" type="checkbox"/> Trasporti	0
<input checked="" type="checkbox"/> Airstampo	5

A seguito di verifiche dei punti di interesse nel raggio di 1500 metri rispetto al bene in esame esistono servizi primari, quali (scuole, bar, negozi alimentari....). La zona risulta servita da trasporti.

#### **4.2- STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO**

L'immobile risultava occupato al momento del sopralluogo OCCUPATO dalla società FULL SERVICE S.R.L. con sede legale in Nervesa della Battaglia (TV), via Montello n.14/a, 31040, iscritta al Registro Imprese di Treviso R.E.A. c.f. e numero iscrizione al Registro Imprese: 0428840263 (ISCRITTA AL R.E.A. di Treviso n.336571), P.IVA. n.04268840263, capitale sociale sottoscritto Euro 50.000 interamente versato, con CONTRATTO DI COMODATO DI BENE IMMOBILE; dal punto di vista edilizio, in stato di conservazione buono.  
Le utenze (luce, acqua, gas) risultano APERTE.

#### **4.3-VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Pertinenze ( art. 817 CC): area di manovra esterna (B.C.N)-cabina elettrica.

Parti comuni ( art.1117 CC): -A detti immobili spetta “la proporzionale quota di comproprietà dell'area e delle parti comuni identificate nel C.F..”

Servitù: nessuna trascritta

**Convenzione edilizie:** Si legge nell'atto di compravendita in data 20.11.2007 al n. 56.263 Rep. Notaio Roberto Ucci, trascritto in data 29.11.2007 ai nn. 56.794 RG. e 31.135 RP., dove l'unità immobiliare di cui al mappale 782 passava in BANCA AGRILEASING S.P.A. con sede in Roma – C.F.: 02820100580 – per la piena proprietà, che:

*“Il terreno su cui sorge il fabbricato fa parte di una convenzione del Segretario Comunale di Giavera del Montello in data 8 maggio 2003 rep.n.1567, registrata a Montebelluna il 27 maggio 2003 al n.1129 di cui tutti gli oneri ed obblighi restano a carico della parte venditrice”.*

Vincoli storico-artistici: nessuno

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: nessuno

**Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** - DECRETO DI AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA N.1/2023-TRIBUNALE DI VENEZIA-SEZIONE I-DELLA SOCIETA' WORK SERVICE GROUP S.P.A. -ATTIVITA' NEL SETTORE DELLA LOGISTICA INTEGRATA;

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

#### **- ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:**

1.- ISCRIZIONE CONTRO del 26.10.2017 ai nn. 36.827 RG. e 6.301 RP.: a favore CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A., oggi INTESA SAN PAOLO S.P.A, a carico WORK SERVICE GROUP CONSORZIO SOCIETA' COOPERATIVA- Concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 24.10.2017 al n. 17.360 Rep. Notaio Vincenzo Attianese

Capitale Euro 520.000,00, durata 15 anni, ipoteca Euro 1.040.000,00;

4.4.1 Altre trascrizioni: Nessuna

4.4.2 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

## 4.5 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

### 4.5.1- CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA

Da quanto potuto riscontrare nel corso del sopralluogo e sulla base degli elaborati grafici, forniti dalla proprietà, (N.B. l'esperto è ancora in attesa di fare l'accesso formale agli atti presso il Comune di Giavera del Montello (TV)) i beni non sono formalmente in regola e liberamente commerciabili ai sensi della L.47/85 e succ. int. e del DPR 380/01 e s.m.i., quindi risultano sussistere delle difformità tra quanto presente negli elaborati di progetto autorizzati e quanto realizzato, sia all'interno del capannone che esternamente.

- **NELLO SPECIFICO:**

L'esperto unitamente al suo ausiliario ha verificato che allo stato attuale, in seguito ad un rilievo eseguito in loco nell'immobile si sono rilevate le seguenti difformità:

-Con particolare riferimento al capannone: A seguito di rilievo, confrontato con l'ultimo titolo abilitativo si sono riscontrate delle modifiche all'interno dell'immobile nella distribuzione degli spazi (variando le destinazioni degli ambienti) e modifiche delle forometrie sui muri perimetrali;

L'esperto ipotizza di procedere con Permesso di Costruire o in Sanatoria o Scia in Sanatoria, che dovrà essere concordata e pianificata con l'area tecnica del Comune; il cui costo delle prestazioni professionali ammonta a complessivi e non probatori €. 35.500,00 oltre Iva e accessori, oneri comunali, sanzioni ed eventuali fiscalizzazioni.

Rispetto alla DIA n. 011/2008 del 08/02/2008 si riscontrano a prima vista, da comprovare a seguito di accesso agli atti:

- forometrie di dimensioni differenti e in posizione spostate rispetto allo stato autorizzato, in particolare i sezionali in corrispondenza delle pedane salì e scende sono traslate;
- difformità relative a spallette di muri portanti e divisori;
- difformità relative a dimensione e posizione dei pilastri interni, sui vari piani, rispetto ai disegni;
- cambio di destinazione d'uso al piano primo attualmente destinato ad uffici, rispetto a quanto indicato nella tavola del titolo autorizzativo come vani ripostiglio-archivio. Tali locali ora sono impropriamente usati e risultano arredati, attrezzati ed utilizzati come ufficio;
- cambio di destinazione d'uso del piano secondo ora utilizzato adibendo i locali ad uffici, nella tavola del titolo autorizzativo è segnato come magazzino. Tali locali sono attualmente arredati, attrezzati ed utilizzati come ufficio;
- diversa distribuzione delle tramezzature al piano terra, al piano primo e al piano secondo, **CON TRASLAZIONI DI TRAMEZZE INTERNE.**
- il vano tecnico non è raffigurato correttamente sia a livello di superficie che di volume.
- **L'ESPERTO RITIENE CHE SARA' NECESSARIO PRESENTARE UNA PRATICA EDILIZIA PERMESSO DI COSTRUIRE AL COMUNE,** perché si tratta di difformità che superano il limite delle Tolleranze costruttive introdotte dal Decreto Semplificazioni nel Testo Unico sull'Edilizia. (Previo parere di Ente terzo)

## **PREVENTIVO sanatoria IMMOBILE**

Valutazione preliminare stato dell'immobile e fattibilità intervento;

- Valutazione preliminare pratica amministrativa necessaria ed iter autorizzativi;  
€ 500/00

## **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA**

consistente in:

1 – Rilievo esecutivo;

2- compilazione e presentazione modello

3 - presentazione progetto edilizio corredato di elaborati comparativi tra lo stato di fatto e la nuova realizzazione

5- dimostrazione del soddisfacimento del rapporto aero-illuminante minimo di legge relativamente a tutti i locali per i quali la normativa prevede tale requisito, tenendo in debita considerazione l'art. del Regolamento Edilizio vigente;

7- Allegato "E" alla D.G.R.V. n. 1400/2017 (nuova modulistica), ivi compreso il modello "Dati Personali" rif. d.g.r.v. n. 1400/2017 (nuova modulistica);

8- documentazione fotografica atta a comprendere quanto deve essere oggetto delle demolizioni menzionate nella relazione tecnica;

9- adempimento alla vigente normativa in materia di Barriere Architettoniche secondo quanto previsto dalla L. 13/1989 e s.m.i., D.M. 236/1989 e s.m.i. e DGRV n. 1428/2011 (elaborato grafico, specifica relazione tecnica e dichiarazione di conformità alla normativa precitata su apposito modello prestampato allegato alla D.g.r.v. 1428/2011);

10- dichiarazione in materia sismica su apposito modello prestampato u.t.c. scaricabile dal sito internet di questo Comune;

11- dimostrazione/relazione in merito alla rilevanza strutturale o meno degli interventi realizzati abusivamente, a firma di tecnico competente laureato. In caso di dimostrata rilevanza strutturale delle opere abusive si dovrà procedere con la denuncia delle opere strutturali in sanatoria, e il successivo collaudo statico, in riferimento alle norme tecniche e alla sismicità in vigore al momento della presentazione della domanda del permesso in sanatoria, di cui all'articolo 36 del DPR 380/2001 e s.m.i.;

12- adempimento all'art. 44 del Regolamento Edilizio vigente "c.d. linee vita" (relazione ed elaborato grafico), tenendo eventualmente presente, se del caso, i "casi particolari" di cui alla nota della Regione Veneto del 26/09/2012;

13- adempimento alla vigente normativa in materia di impianti rif. D.M. n. 37/2008 e s.m.i., ivi compresa la compilazione del modello prestampato u.t.c. in tal senso scaricabile dal sito internet di questo Comune;

14- computo metrico delle superfici fiscali dell'edificio (situazione stato approvato e situazione stato di

sanatoria) per il calcolo del contributo di costruzione, redatto dal tecnico progettista secondo modello scaricabile dal sito internet del Comune, il tutto al fine della quantificazione di tale contributo ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. che verrà comunicata con apposita nota a parte di questo u.t.c. unitamente alla sanzione di cui al punto successivo;

15- versamento della dovuta sanzione prevista dal DPR 380/2001 e s.m.i. e/o DGC 214/2004 riguardo l'aspetto urbanistico-edilizio, da presentarsi a seguito ricevimento di apposita comunicazione a parte di questo u.t.c.;

16- relazione di asseverazione;

17- ottemperanza, prima dell'inizio dei lavori come dichiarato nell'MDA, agli adempimenti in materia di sicurezza di cui al D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i., ivi compresa la nomina dell'impresa esecutrice dei lavori e relativi dati per acquisizione d'ufficio del D.U.R.C.;

18- aggiornamento, con riferimento alla soluzione progettuale di sanatoria, degli adempimenti ex L. 10/91 e s.m.i., D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i. e 311/2007 e s.m.i. oppure, in alternativa se del caso, dichiarazione di non assoggettamento a tale normativa;

19- acquisizione parere c.e.c. di competenza rif. P.A.I. (a cura dell' u.t.c.);

20- conclusione della valutazione in materia Vinca su provvedimento u.t.c. (a cura dell'u.t.c.).

Importo: € 30.000/00

TOTALE € 30.500/00 (trentamilacinquecentoeuro/00) + cassa previdenza + IVA

Sono escluse tutti gli oneri a carico della committenza (diritti di segreteria, oneri di costruzione, costi di costruzione, sanzioni amministrative, bolli e diritti vari).

PREVENTIVABILI, MA NON COMPROVANTI FINO A € 5.000,00

#### **4.5.2- CONFORMITÀ CATASTALE:**

Dalla verifica sulla regolarità catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza (VI), in merito ai seguenti beni- UNITA' IMMOBILIARE COSTITUITA DA UN FABBRICATO A DESTINAZIONE CAPANNONE INDUSTRIALE ADIBITO A DEPOSITO LOGISTICO PER MERCE DEPERIBILE, è risultato:

- Per quanto riguarda l'intestazione catastale nei registri immobiliari dei beni oggetto di esecuzione, è conforme alle risultanze. L'esperto relativamente all'art.29 comma 1bis legge 27.2.1985 n.52 e s.m.i. conferma che i dati catastali non sono conformi allo stato di fatto per ciò che riguarda le piante del capannone, IN PARTICOLARE:

- destinazione d'uso e suddivisione in più vani al piano secondo che da magazzino oggi risultano essere uffici e sale riunioni;

- i pilastri nel deposito logistico e nella cella frigo risultano essere tutti rivestiti, quindi con misure totalmente differenti rispetto alle tavole;
- nella raffigurazione catastale non sono segnate le pedane saliscendi per carico- scarico merci;
- le altezze reali del deposito logistico/ cella frigo sono diverse da 10.50 m passa a 10.45 m di rilievo;
- le altezze reali della parte uffici/spogliatoi al piano terra passa da 2.70 m a 2.82 di rilievo (non tenuto conto dei controsoffitti);
- l'altezza reale del deposito muletti non è correttamente segnata. Durante il rilievo è stata verificata un'altezza pari a 7.28 m;
- Il magazzino al piano terra ha un'altezza rilevata di 2,50 m, mentre nel disegno è rappresentata a 2,70 m.
- Il vano tecnico non è raffigurato correttamente sia a livello di superficie che di volume.

COSTO VARIAZIONE CATASTALE

€ 4.500,00

\*\*\*\*\*

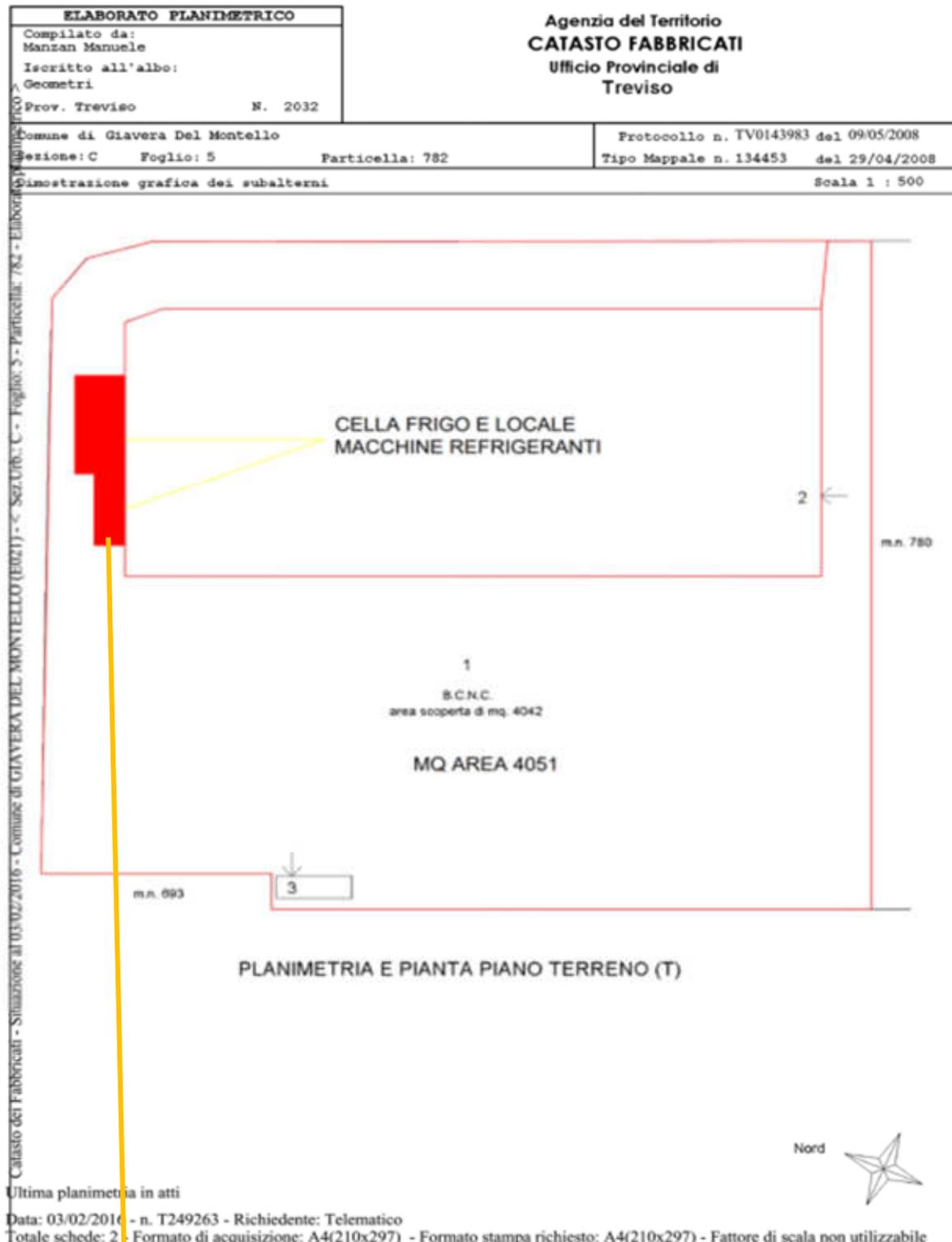
#### 4.5.3-DI SEGUITO RILIEVO COMPARATO TRA PIANTE CATASTALI E STATO DEI LUOGHI:

STATO COMPARATO-sovrapposizione

 Demolizione

 Costruzione

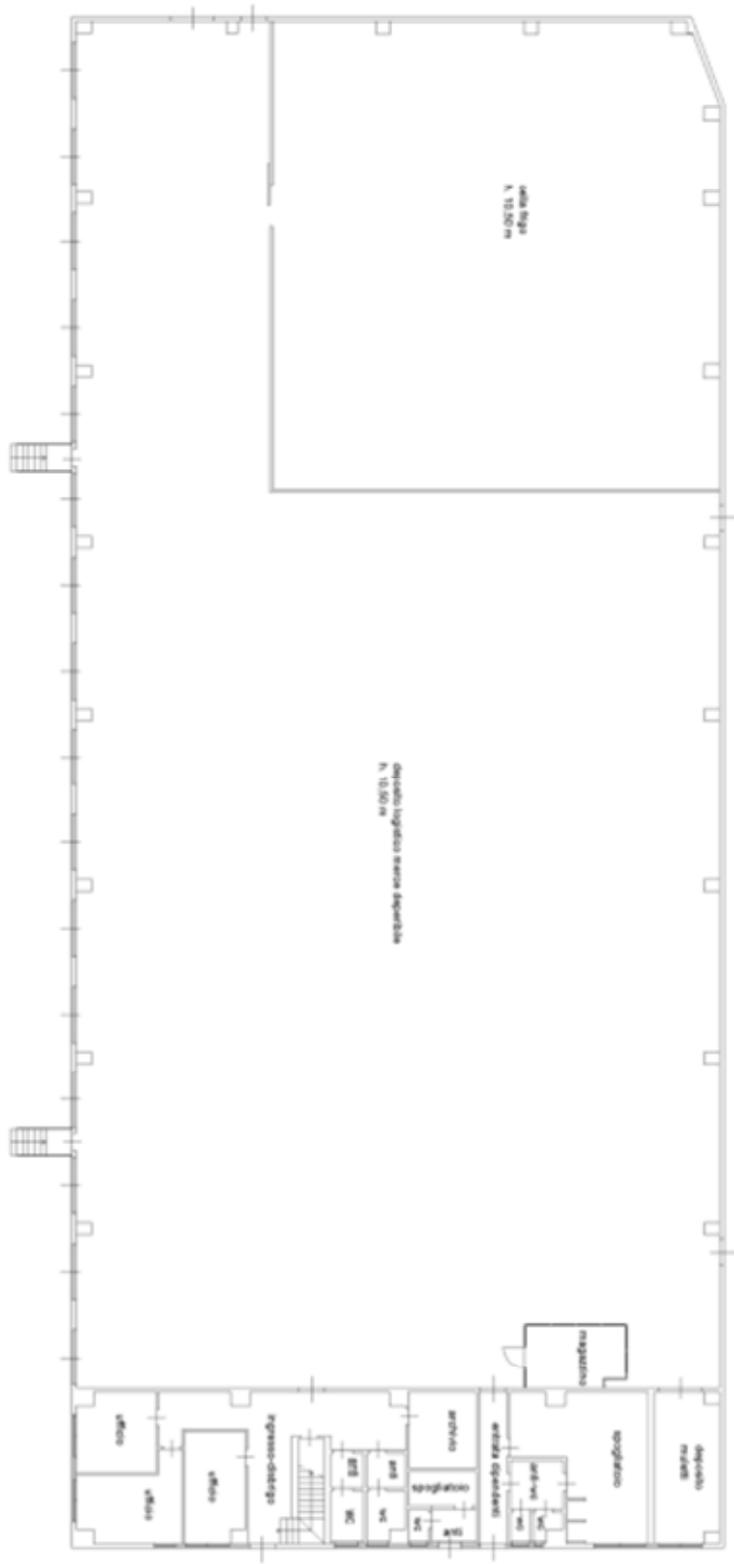
Data: 03/02/2016 - n. T249263 - Richiedente: Telematico

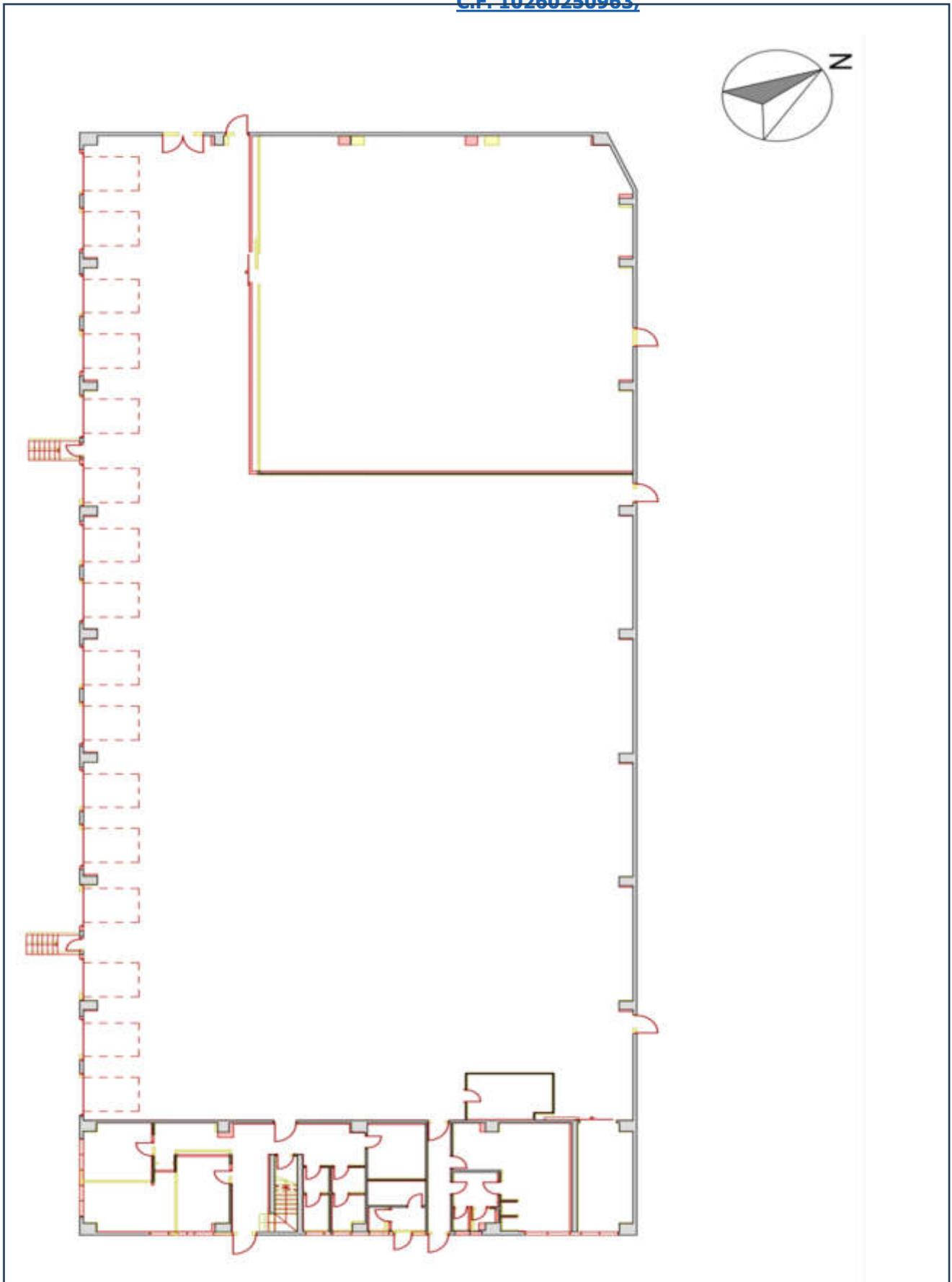


Essendo il volume: la cella frigo per la quarantena e i macchinari refrigeranti, quindi strutture mobili, l'esperto ritiene corretto non debbano essere accatastate.

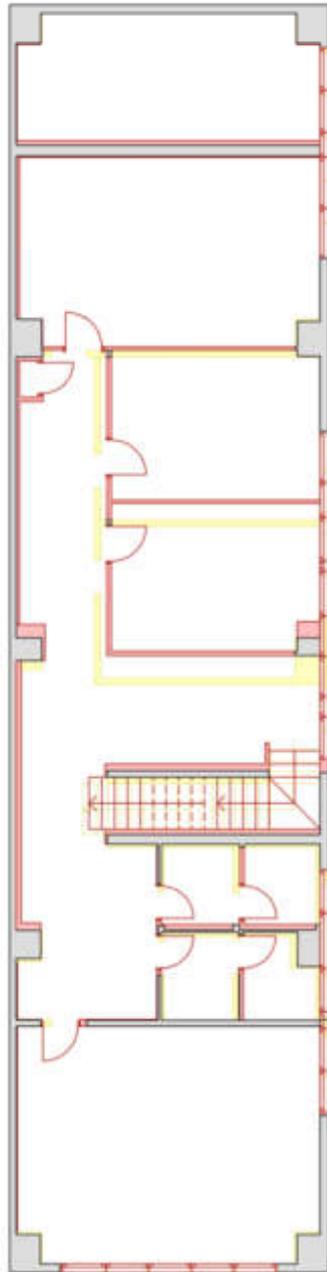
Edicola n. 1	Scala 1: 200	<b>Agenzia delle Entrate</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio provinciale di Treviso		Dichiarazione prototipo n. _____ del _____ Pianimetria di n. r. n. in Comune di GARENNA DEL MONFALCONE Via 1 Maggio dist. 22	Identificativi Catastrali: Sezione: C Foglio: 5 Particella: 792 Subalterno: 2	Congiunta dai Misure Memorie Istanze all'Albo Incaricati Prov. Treviso M. 2022
--------------	--------------	--	--	---	---	---

**PIANTA PIANO TERRENO (T)**  
 h. 2,70 m



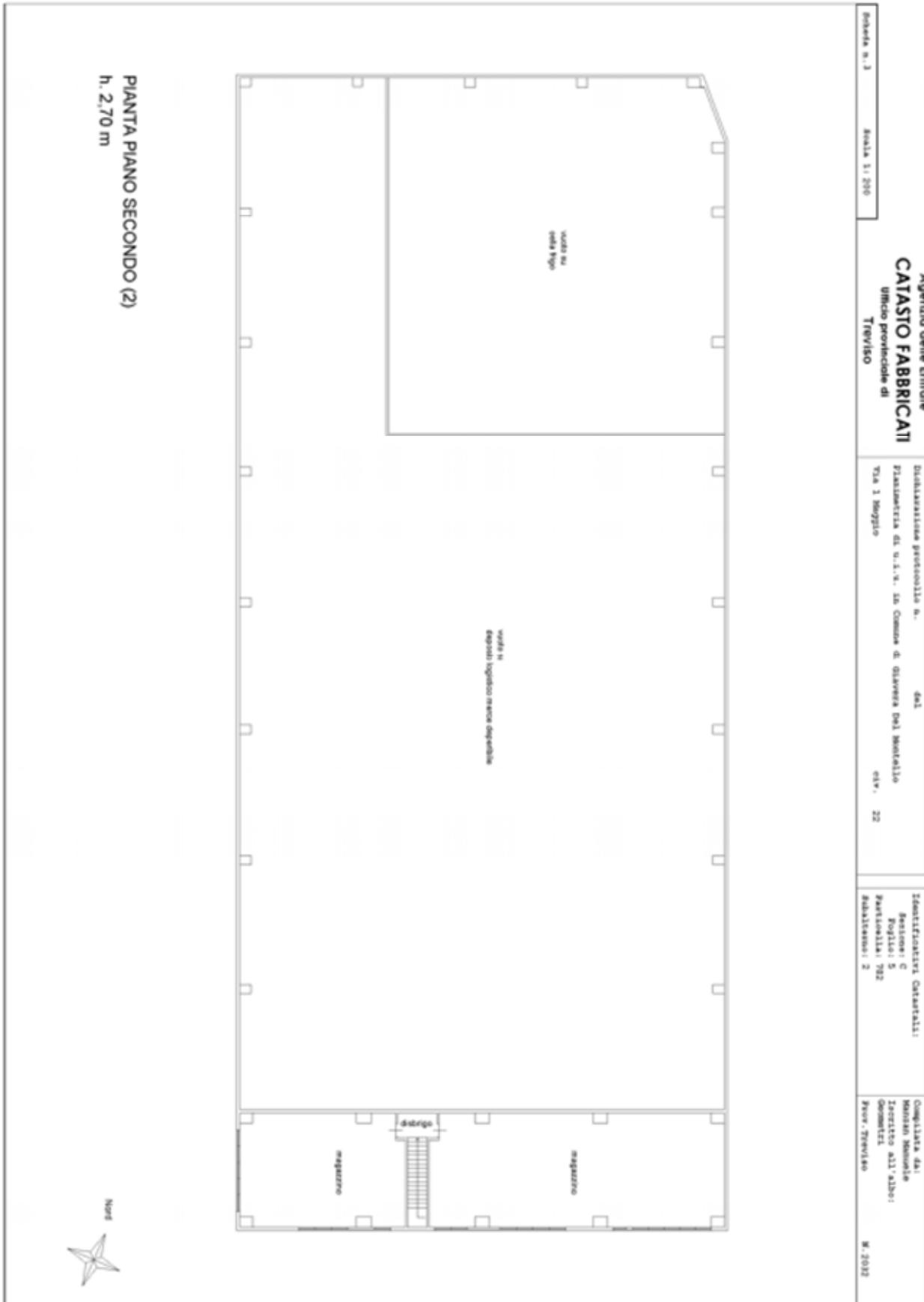


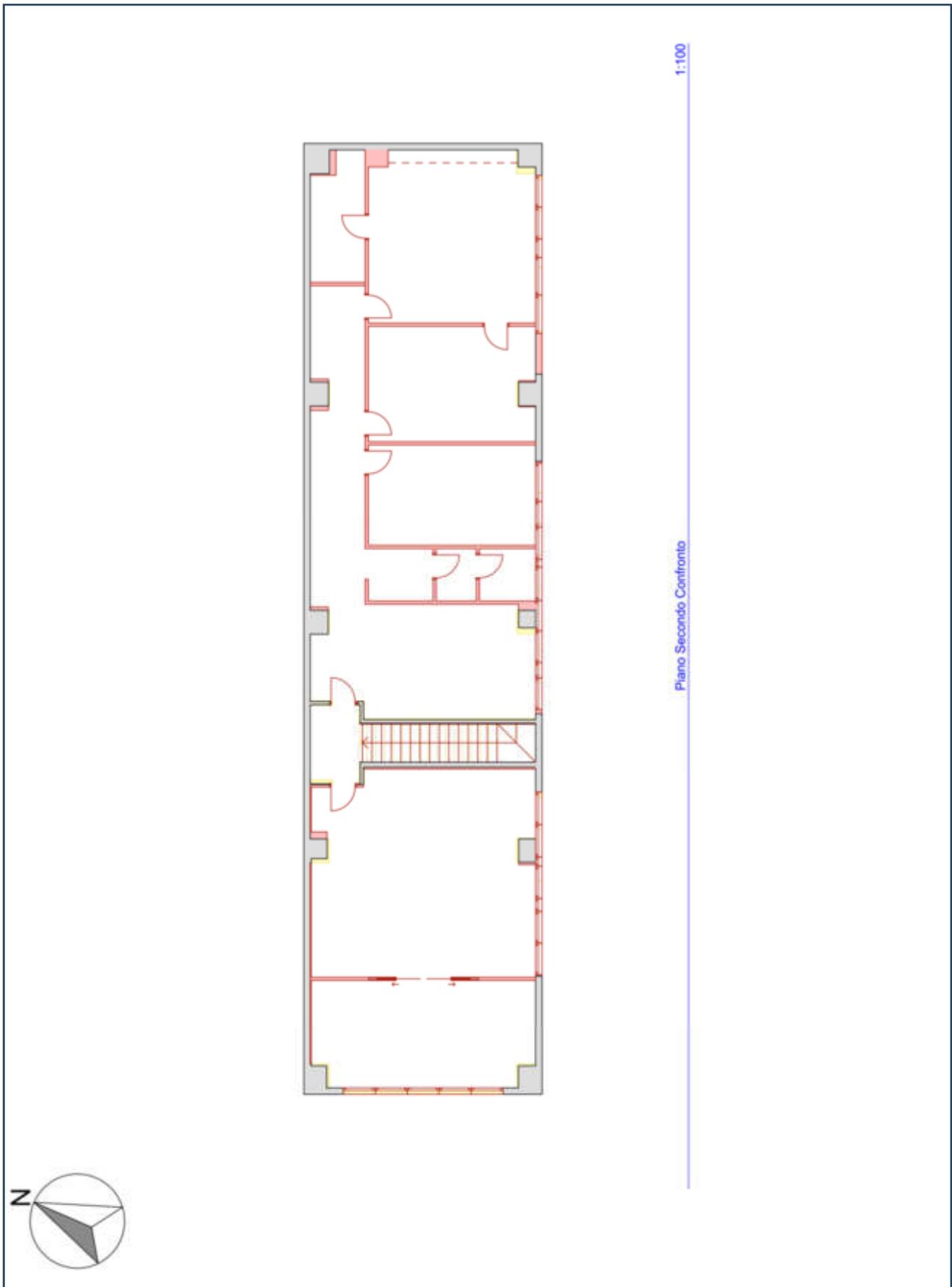


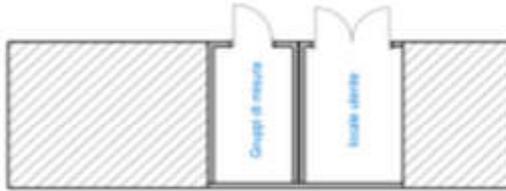


1:100  
Piano Primo Confronto

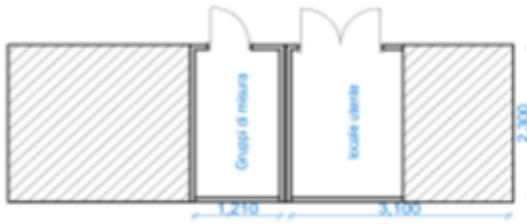




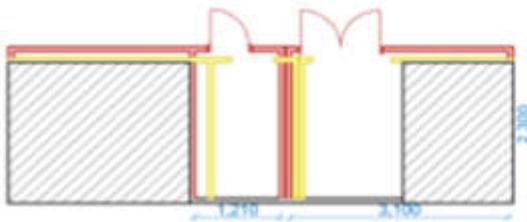




Piano Terra Catastale - Vano tecnico 1:100



Piano Terra Rilievo - Vano tecnico 1:100



Piano Terra Confronto- Vano tecnico 1:100

## **CAPITOLO 5.5-ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

### **5.1. TITOLI ABILATIVI**

In conformità alla legislazione urbanistica attualmente vigente, risultano dichiarato nell'ultimo atto di compravendita

\* che il fabbricato oggetto del presente atto è stato costruito in base a:

- Permesso di Costruire n. 045/2007 del 12 luglio 2007, con relativa voltura n. 2007/184 del 23 novembre 2007;
- D.I.A. n. 2007/114 del 4 luglio 2007;
- D.I.A. n. 2007/178 del 12 novembre 2007;
- Inizio lavori 23/07/2007, fine lavori in data 16/04/2008;
- Richiesta del certificato di prevenzione incendi presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Treviso D.I.a. in data 05/05/2008;
- D.I.A. n. 011/2008 dell'8 febbraio 2008; con agibilità rilasciata in data 19 maggio 2008 n. 011/2008, n. prat. ed. 2008/018;
- D.I.A. n. 54/2010 del 28 ottobre 2010;
- C.I.L.A. per piccole modifiche interne del 14 settembre 2017, prot. suap. n. REP\_PROV\_TV/TV-SUPRO/0096005.

\*\*\*\*\*

5.2 Locazione: Presso l'Agenzia delle Entrate di Padova a seguito dell'attività di verifica nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate, con specifico riferimento ai contratti stipulati dalla WORK SERVICE GROUP S.P.A. -C.F. 10260250963, con sede in Milano, Via Benvenuto Cellini n.1, 20129, iscritta al Registro Imprese di Milano, R.E.A., C.F. e numero iscrizione imprese: 10260250963 (iscritta al Registro Imprese di Milano n.2517833), P.IVA n.10260250963, capitale sociale sottoscritto Euro 500.000 interamente versato;

RISULTA un contratto di COMODATO RELATIVO AL BENE IMMOBILE OGGETTO D'INDAGINE SITO A GIAVERA DEL MONTELLO (TV), IN VIA PRIMO MAGGIO, N.22:

REGISTRATO ALL'UFFICIO TERRITORIALE DI PADOVA, REGISTRATO IL 26 SETTEMBRE 2023, SERIE 3, AL N.3897.

Comodato: SI

Altro:

Sine titolo: nessuno

Oneri: Non Verificabili

### **5.3 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

#### **Attuale proprietario:**

- per atto di cessione d'azienda in data 2.10.2018 al n. 6.036 Rep. Notaio Clemente Mazzù, trascritto in data 12.10.2018 ai nn. 35.879 RG. e 25.231 RP., le unità immobiliari di cui al m.n. 782 sub 2 e sub 3 passavano in ditta alla Società:

WORK SERVICE GROUP S.P.A. con sede in Milano – C.F.: 10260250963 – per la piena proprietà;

### **5.4 PRECEDENTI PROPRIETARI**

#### **Provenienza:**

- da oltre il ventennio, per atto di compravendita in data 19.07.1932 al n. 11.860 Rep. Notaio Ferruccio Sacchetto, trascritto in data 22.08.1932 ai nn. 9.691 RG. e 7.453 RP., per certificato di denunciata successione in morte di CAODURO ERNESTO, deceduto il 5.07.1977, denuncia registrata all'Ufficio del Registro di Montebelluna n. 19 vol. 283, trascritta in data 7.06.1978 ai nn. 11.763 RG. e 10.234 RP., retta da testamento pubblico del 3.02.1960 al n. 925 Rep. atti di ultima volontà Notaio Manlio Malabotta, reso pubblico con verbale del 7.10.1977 al n. 3.657 Rep. Archivio Notarile di Treviso, trascritto in data 17.10.1977 ai nn. 19.145 RG. e 16.242 RP., oltre ad altro, il mappale 211 era in ditta a:

CAODURO AUGUSTO nato ad Arcade (TV) il 25.10.1929 per la nuda proprietà FAVARO FILOMENA nata ad Arcade (TV) l'11.02.1904 per il diritto di usufrutto;

- per atto di compravendita in data 9.03.2004 al n. 21.960 Rep. Notaio Andrea Marchio, trascritto in data 17.03.2004 ai nn. 11.499 RG. e 7.242 RP., i mappali 694 di are 34.94 e 695 di are 35.07 passavano in ditta alla società: ADUA IMMOBILIARE S.A.S. DI PIOVESAN G. & C. con sede in Spresiano (TV) – C.F.: 03338000262 – per la piena proprietà;

- per atto di compravendita in data 20.11.2007 al n. 56.263 Rep. Notaio Roberto Ucci, trascritto in data 29.11.2007 ai nn. 56.794 RG. e 31.135 RP., l'unità immobiliare di cui al mappale 782 passava in ditta alla società: BANCA AGRILEASING S.P.A. con sede in Roma – C.F.: 02820100580 – per la piena proprietà;

- con verbale del 15.09.2011 n. 157.387 Rep. Notaio Grassi di Roma, registrato il 20.09.2011 al n. 33096, la società BANCA AGRILEASING SPA (conosciuta anche come AGRILEASING – BANCA PER IL LEASING DELLE BANCHE DI CREDITO COOPERATIVO/CASSE RURALI ED ARTIGIANE SPA) variava la sua denominazione sociale in ICCREA BANCA IMPRESA SPA con sede in Roma – C.F.: 02820100580 – voltura n. 1905.1/2014 – pratica n. TV0025550 in atti dal 4.02.2014;

- per atto di compravendita in data 24.10.2017 al n. 17.359 Rep. Notaio Vincenzo Attianese, trascritto in data 26.10.2017 ai nn. 36.826 RP. e 25.436 RP., le unità immobiliari di cui al mappale 782 sub 1 – 2 – 3 e l'ente urbano mappale 782 passavano in ditta alla società: WORK SERVICE GROUP CONSORZIO SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Padova – C.F.: 04589280280 – per la piena proprietà;

C.D.U.

piazza Donatori del Sangue, 6 cap. 31040 - c.t. / p.i. 01475140263 tel. 0422 775711 - fax 0422 775740 e-mail: info@comune.giavera.tv.it http://www.comune.giavera.tv.it		<b>comune di giavera del montello</b> provincia di treviso
---	---	---

*Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata*

Prot. 1379

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**  
**n° 7/2024**  
D.P.R. n° 380 del 06/06/2001, art. 30, 2° e 3° comma.

**Il Responsabile del Settore Tecnico**

- VISTA la richiesta formulata dall'Avv. Francesco Grieco, in qualità di Commissario Straordinario ex D.Lgs. n. 270/99 – Decreto del Tribunale di Venezia, pervenuta in data 29/01/2024, con la quale viene chiesto il certificato di destinazione urbanistica;
- VISTI gli strumenti urbanistici vigenti e adottati e l'estratto catastale prodotto dal richiedente;
- FATTA salva la corrispondenza tra l'estratto catastale e gli strumenti urbanistici vigenti e adottati;

**CERTIFICA**

che i mappali ricadenti nel territorio comunale oggetto della domanda sono così classificati:

Foglio	Mappale	Lottizzazione "Cusignana Bassa"	PRG vigente
16	782	Lotto n° 8 e 9	D2.C

Nel mappale oggetto di certificato, è stato approvato con deliberazione consiliare n. 17 del 07/04/2003 il Piano di Lottizzazione denominato "Cusignana Bassa", oggetto di convenzione stipulata in data 08/05/2003 a rogito del Segretario Comunale, rep. n. 1567 registrata a Montebelluna il 27/05/2003 al n. 1129; il collaudo della Lottizzazione del 30/05/2005 è stato approvato con Determinazione del Responsabile del Servizio Tecnico n. 137 del 26/07/2005.

Si riporta di seguito lo stralcio delle norme relative al certificato di destinazione urbanistica:

**Norma ai sensi del Piano Regolatore Generale Approvato con delibera della Giunta Regionale n. 2016 del 10/05/1994 e successive varianti parziali:**

**Art. 37 Zona D2.c zone industriali ed artigianali di espansione con p.u.a. approvato**

Il P.R.G. identifica gli ambiti dei Piani Urbanistici Attuativi approvati anteriormente alla data di adozione della presente variante al P.R.G. i quali mantengono validità ed efficacia fino alla scadenza dei periodi sottodefiniti:

- periodo fissato nella relativa convenzione, se trattasi di piani di iniziativa privata in ogni caso ad avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione la volumetria già assentita e non realizzata costituisce diritto acquisito del proprietario;
- periodo fissato nel decreto di approvazione, se trattasi di Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica.

Durante il periodo di validità ed efficacia definito dal primo comma, i suddetti piani attuativi potranno essere assoggettati a varianti di assetto planovolumetrico che non incidano sul perimetro e criteri informativi.

Nelle tavole di P.R.G. è riportata per ogni singolo piano attuativo la nuova classificazione attribuita.

L'adeguamento al P.R.G. è possibile solo dopo la decadenza o revoca dello strumento urbanistico attuativo, oppure tramite apposita variante allo stesso.

**NORME D'ATTUAZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE "CUSIGNANA BASSA"**

**ART. 5 – INDICI EDILIZI E URBANISTICI**

La edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici: - Rapporto massimo di copertura pari ad un indice di utilizzazione fondiario (U.F.) = 0,5 mq./mq. - Distanza minima dalle strade dovrà essere non inferiore a 7,50 mt, mentre quella dai confini di proprietà dovrà essere non inferiore a mt 5. E' in ogni caso consentita la edificazione a confine su presentazione unitaria dei progetti edilizi interessati; - Distanza minima fra i fabbricati = mt. 10. Non si applicano limite d'altezza ai volumi tecnici e/o impianti tecnologici quali ciminiere, torri di raffreddamento, silos, ecc. - E' sempre possibile all'interno di ogni attività produttiva, con superficie minima pari a mq 2000, la costruzione di un alloggio di mq 150 di superficie lorda. Per unità produttiva e dovrà essere incorporato nel corpo di fabbrica principale.

Il Consiglio Comunale, con Delibera n. 3 del 29/04/2021, ha adottato il P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio), pertanto si applicano le misure di salvaguardia disciplinate dall'art. n. 29 della Legge Regionale n. 11/2004 e ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis della stessa L.R. n. 11/2004, in attesa della definizione del Piano degli Interventi (P.I.), il Piano Regolatore Generale vigente costituirà il primo Piano degli Interventi del P.A.T. per le sole parti compatibili.

La presente certificazione viene rilasciata, esente dalla imposta di bollo, ai sensi del DPR 26/10/1972 n° 642, allegato B), art. 4 della Tabella, essendo "richiesti nell'interesse dello Stato dai pubblici uffici".

La presente certificazione viene rilasciata ai soli fini della destinazione urbanistica, ai sensi del D.P.R. n° 380 del 06/06/2001, art. 30, 2° e 3° comma.

*Giavera del Montello, 6 febbraio 2024*



Il Responsabile del Settore Tecnico  
*Arch. Stefano Bragato*

(Firmato e trasmesso in forma digitale)  
(Art. 24 del Decreto Legislativo 7 marzo 2005, n. 82)

## **CAPITOLO 6-PREMESSA ALLA STIMA**

La stima tiene conto dei documenti sopra elencati, del sopralluogo, degli esami in situ, nonché dell'esame a campione del mercato immobiliare locale. L'esperto ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione, verificando l'effettiva commerciabilità degli stessi alla data odierna.

- L'esperto premettere che, per effettuare una valutazione corretta del bene, soprattutto in relazione al particolare momento economico che tutto il paese sta attraversando, è necessario analizzare preventivamente il mercato ed esprimere alcune considerazioni imprescindibili, che trovano riscontro tanto nella valutazione dei beni mobili, quanto in quella dei beni immobili.

-Innanzitutto bisogna registrare che già negli 2020-2021 il mercato del settore industriale risultava in espansione, dopo la contrazione legata alle misure restrittive del Covid, con riferimento a tutti i settori dai quali è costituito. Il maggior numero di compravendite si registrano nelle aree a Nord-est e Nord-Ovest. Le tipologie immobiliari, oggetto di particolare approfondimento in quest'analisi, sono quelle tradizionalmente collegate ai settori terziario (uffici A/10), commerciale (negozi C/1 e laboratori C/3) e produttivo (capannoni D/1 e industrie D/7-(D/8)). Per tali tipologie si propone un'analisi dettagliata dello stock immobiliare, degli andamenti dei volumi di compravendita e delle quotazioni di mercato.

### **6.1-ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE LOGISTICO IN ITALIA**

Prosegue nel terzo trimestre dell'anno la crescita degli investimenti in spazi logistici sostenuti in buona parte dallo sviluppo dell'e-commerce e dalle opportunità rappresentate dai rendimenti offerti

Il mercato immobiliare logistico in Italia continua la sua crescita, trainato da una serie di fattori, tra cui lo sviluppo del commercio elettronico, la crisi dei trasporti e la crescente importanza della logistica integrata.

Nel terzo trimestre 2023, il volume globale di investimenti immobiliari in Italia, secondo i dati forniti da Team Research di Dils è stato pari a 1,5 miliardi di euro, in crescita del 27% rispetto al trimestre precedente, seppur in contrazione rispetto allo stesso periodo dello scorso anno i cui risultati record non appaiono al momento ripetibili anche per il limitato interesse che caratterizza ancora gli immobili commerciali.

In assoluta controtendenza si confermano invece in ascesa gli investimenti in immobili logistici che raggiungono i 474 milioni di euro attestandosi come la prima asset class del mercato immobiliare italiano.

L'assorbimento di spazi logistici nel terzo trimestre 2023 è stato pari a 680.000 mq, in crescita del 34%rispetto allo stesso periodo del 2022, per un totale da inizio anno di oltre 2 milioni di metri quadrati, grazie anche ai rendimenti che vantano un prime rent in rialzo sino al 5,5%.

Da segnalare, a tale proposito, i picchi di Milano, Roma e Bologna con valori di 65 €/mq/anno, seguiti da Piacenza e Verona (55 €/mq/anno) e Torino (50 €/mq/anno).

Tendenze a breve e medio termine

Nel breve termine, secondo le analisi di Team Research di Dils, il mercato tenderà a una fase di stabilità dopo un periodo di costante rialzi.

Il perdurare di una evoluzione positiva dipenderà da molteplici fattori legati alla risposta che gli operatori logistici e gli investitori sapranno dare alle nuove ed incalzanti richieste del mercato.

In generale, le previsioni concordano che il mercato immobiliare logistico continuerà a crescere nei prossimi anni, trainato dal commercio elettronico e dalla trasformazione digitale delle imprese.

In particolare, aumenterà la domanda di spazi di magazzino di ultima generazione, in grado di supportare la logistica integrata e l'e-commerce e di venire incontro alle esigenze specifiche della logistica moderna.

I magazzini di ultima generazione sono infatti caratterizzati da un'elevata automazione, una forte integrazione con i sistemi informativi ed una consistente attenzione alla sostenibilità

Al tempo stesso è ipotizzabile che per restare al passo con il mercato, gli operatori si troveranno da una parte a fronteggiare una maggiore concorrenza, dall'altra a soddisfare la necessità di adeguarsi alle nuove tecnologie, come l'automazione e la robotica, per migliorare l'efficienza dei propri magazzini.

Ciò dovrebbe portare ad una maggior valorizzazione degli spazi mantenendo elevato l'interesse per l'investimento a tutto vantaggio del rialzo dei rendimenti.

<https://www.logisticanews.it/mercato-immobiliare-logistico-in-italia>

## 4 Il mercato del settore produttivo

### 4.1 Lo stock immobiliare

Nelle categorie D/1 e D/7, riconducibili in larga parte al settore produttivo, risultano censite negli archivi catastali, al 2022, oltre 809 mila unità, di cui quasi il 60% ubicate nell'area del Nord (rispettivamente il 31,8% nel Nord Ovest e il 26% nel Nord Est); la parte restante risulta per lo più equamente distribuita tra Centro (17,8%) e Sud (17,4%), mentre risulta assai limitata, solo il 7,1% del totale, la presenza di questa tipologia di immobili nelle Isole (Figura 35). L'incremento massimo dello stock rispetto al 2021, pari circa all'1% e corrispondente a poco più di 5.700 unità, si rileva nelle sole macroaree del Nord Est e Sud, nelle restanti aree si attesta intorno al mezzo punto percentuale.

Come mostrato nella Tabella 27, che riporta la ripartizione territoriale dello stock nazionale, per area e per regione, la maggior presenza relativa di immobili produttivi si rileva in Lombardia col 19,8%; seguono, con valori sensibilmente inferiori, il Veneto, l'Emilia Romagna ed il Piemonte rispettivamente con il 12,1%, l'11,8% ed il 9,7% dello stock nazionale. Tra le regioni del Centro, la maggior quota di immobili produttivi è in Toscana, (6,6%) mentre nel Lazio la quota è pari al 5,1%; tra le regioni del Sud, la Puglia e la Campania risultano quelle con il maggior peso sullo stock nazionale (rispettivamente il 5,5% ed il 5%).

Contrariamente a quanto riscontrato per la tipologia uffici, lo stock immobiliare produttivo presenta una concentrazione marcata, come è prevedibile, nei comuni non capoluogo. L'analisi della ripartizione dello stock produttivo tra comuni capoluogo e restanti comuni, sintetizzata in Tabella 28, evidenzia infatti come circa l'84% delle unità produttive si concentri nei comuni minori; questa distribuzione caratterizza, con una certa omogeneità, tutte le aree territoriali, passando dall'88% del Nord Ovest al 77% del Centro.

Nella mappa di Figura 36 è raffigurata la distribuzione dello stock delle unità a destinazione produttiva nei comuni italiani. La distribuzione dello stock delle unità a destinazione produttiva evidenzia come circa il 75% dei comuni abbia un numero di capannoni inferiore a 100 e come solo in 60 casi lo stock superi le 1.000 unità.

Figura 35: Distribuzione stock 2022 per area geografica – produttivo

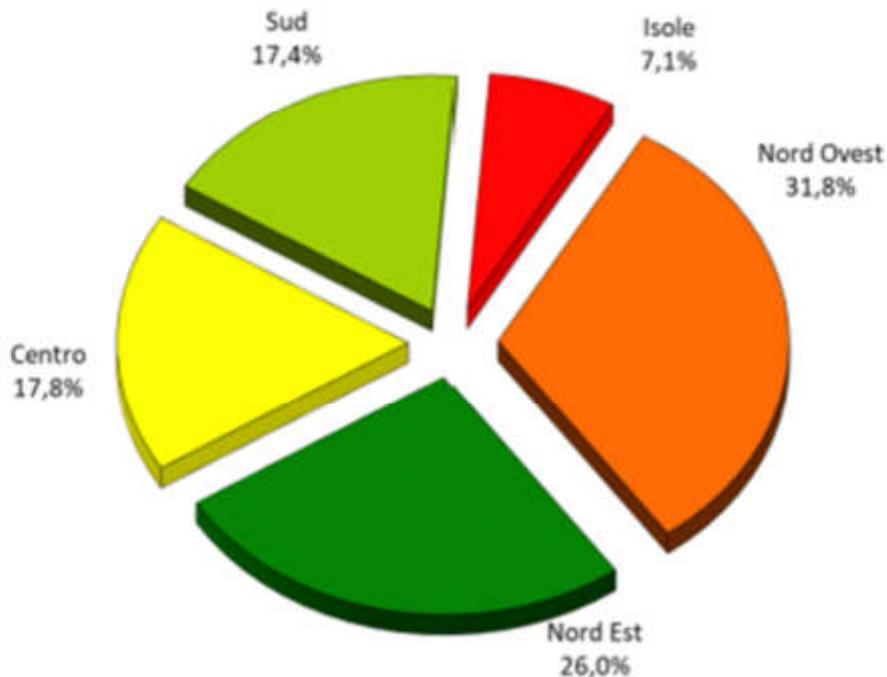
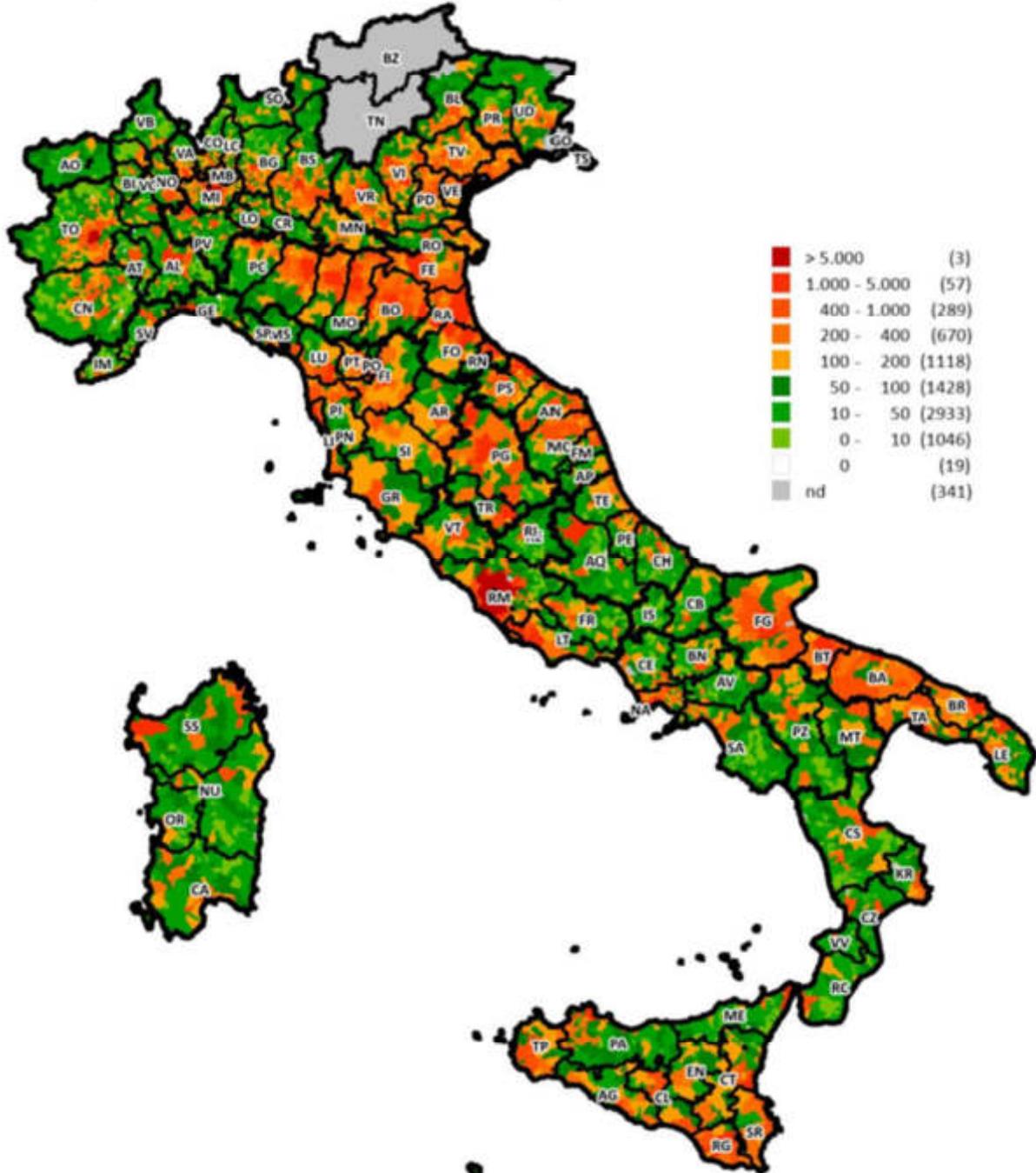
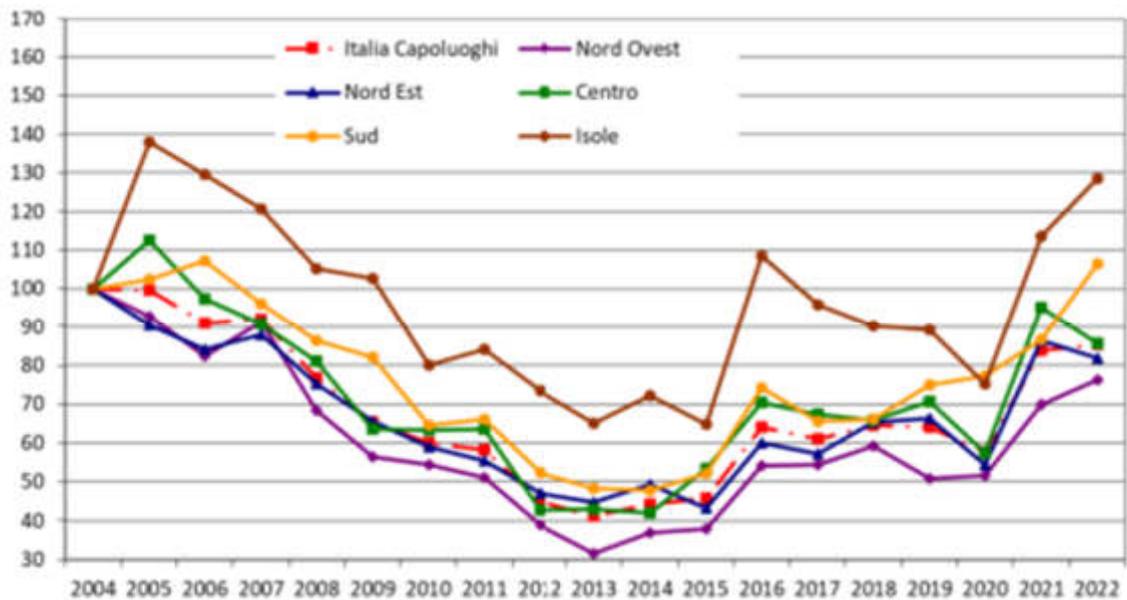
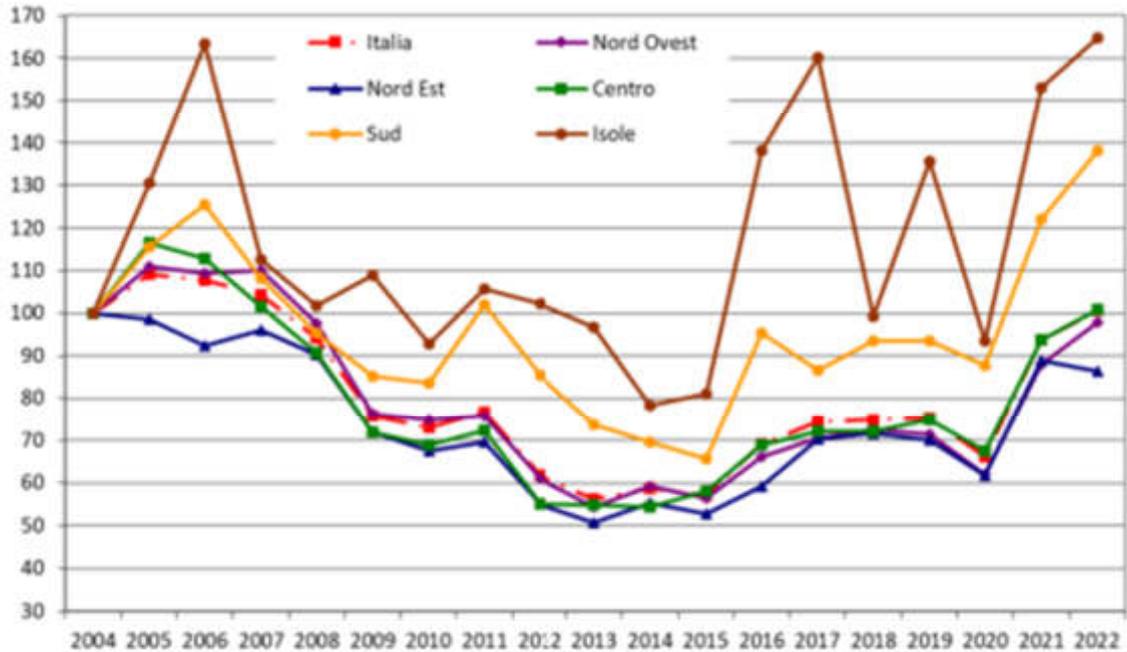


Figura 36: Mappa distribuzione stock 2022 nei comuni italiani – produttivo



L'Agenzia delle Entrate rende disponibili i dati sulle compravendite di immobili del settore non residenziale (terziario-commerciale, produttivo, agricolo e altri immobili) in termini di Numero di Transazioni Normalizzate (NTN). Indicatore della dinamica di mercato; rappresenta il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo; è un dato estratto dalla Banca Dati degli Uffici di Pubblicità Immobiliare.

Figura 38: Numero indice NTN nazionale per area geografica – produttivo



## **6.2. RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

### **CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO**

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (Income Approach IA) e il metodo dei costi (Cost Approach CA). La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il valutatore applica la procedura estimativa del Metodo del confronto di mercato (MCA). Determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche. Il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il valutatore seleziona più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili). Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontare). Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza nell' ammontare della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- 1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- 4) calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- 5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- 6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
- 7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore ordinario del bene;
- 8) Conclusioni e determinazione del valore di mercato con aggiunte e detrazioni.

ZONA OMI

## ZONIZZAZIONE OMI

L'immobile in esame (Subject) è localizzato a **GIAVERA DEL MONTELLO** in zona OMI R1 Centrale ZONA AGRICOLA BORGHI RURALI E CASE SPARSE a destinazione produttiva. Per il calcolo della rivalutazione/svalutazione media annua, si è fatto riferimento alla zona produttiva del Comune relativamente ai capannoni industriali, partendo dalla media delle quotazioni OMI del 1° semestre anno 2017, fino alla media delle quotazioni 1° semestre anno 2023, per un periodo complessivo di sei anni.

**Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1**

Provincia: TREVISO

Comune: GIAVERA DEL MONTELLO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA, BORGHI RURALI E CASE SPARSE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Capannoni industriali	OTTIMO	310	360	L	1,6	2,1
Capannoni tipici	OTTIMO	270	310	L	1,4	1,9
Laboratori	OTTIMO	340	390	L	1,9	2,3

SVALUTAZIONE MEDIA ANNUA	=	Media 17	Media 23	<b>0,00%</b>
		€ 330,00	€ 330,00	

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**

Provincia: TREVISO

Comune: GIAVERA DEL MONTELLO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA, BORGHI RURALI E CASE SPARSE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Capannoni industriali	OTTIMO	310	360	L	1,6	2,1
Capannoni tipici	OTTIMO	270	310	L	1,4	1,9
Laboratori	OTTIMO	340	390	L	1,9	2,3

Analisi Mercato

**Osservazione del mercato immobiliare**

Si sono considerati n. 6 comparabili oggetto di compravendita in periodo relativo agli anni 2021 - 2023 e tutti corrispondenti alla tipologia catastale **Produttiva**. I comparabili sono ubicati nella zone industriali dei comuni limitrofi al comune del Subject. Poichè la divergenza calcolata fra i comparabili A - B - C - D - E è superiore al 5%, si è fatta la media aritmetica ponderata fra i prezzi corretti dei comparabili **A - B - D - E**, in base agli **standard IVS e EVS** e applicando un peso maggiore ai compabili **A - E**.

**Storico Quotazioni Immobiliari**  
**di Via 1° Maggio,22 - Giavera Del Montello**

Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.

Quotazioni Immobiliari Giavera Del Montello



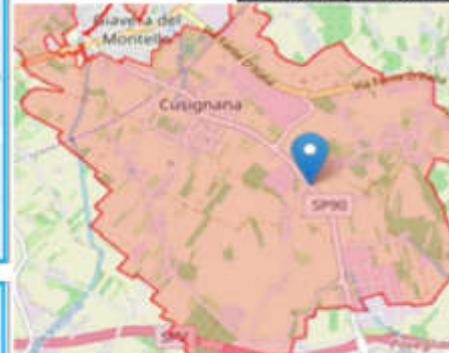
RL

**TASSO DI RENDIMENTO LORDO**

Per calcolare il **tasso di rendimento lordo (RL)**, necessario per attualizzare il più probabile valore di mercato, si è calcolato il saggio usando i dati medi del Comune di **GIAVERA del MONTELLO**, ricavati dalle quotazioni del Borsino Immobiliare. Della banca dati si è utilizzato il valore medio unitario di affitto e il valore medio commerciale per il segmento produttivo.

<b>Magazzini</b>		
Valore minimo Euro <b>1,10</b>	Valore medio Euro <b>1,35</b>	Valore massimo Euro <b>1,60</b>
<b>Laboratori</b>		
Valore minimo Euro <b>1,42</b>	Valore medio Euro <b>1,72</b>	Valore massimo Euro <b>2,03</b>
<b>Capannoni tipici</b>		
Valore minimo Euro <b>1,13</b>	Valore medio Euro <b>1,38</b>	Valore massimo Euro <b>1,63</b>
<small>* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona urbanistica ed alle attività imprenditoriali, artigianali e agricole.</small>		
<b>Capannoni produttivi</b>		
Valore minimo Euro <b>1,22</b>	Valore medio Euro <b>1,52</b>	Valore massimo Euro <b>1,82</b>

	Canone a m <sup>2</sup> mensile	canone annuo a m <sup>2</sup>
Magazzini	€ 1,35	€ 16,20
Laboratori	€ 1,72	€ 20,64
Capannoni tipici	€ 1,38	€ 16,56
Capannoni produttivi	€ 1,52	€ 18,24
	<b>€ 1,49</b>	<b>€ 17,91</b>



<b>Magazzini</b>		
Valore minimo Euro <b>201</b>	Valore medio Euro <b>246</b>	Valore massimo Euro <b>291</b>
<b>Laboratori</b>		
Valore minimo Euro <b>243</b>	Valore medio Euro <b>294</b>	Valore massimo Euro <b>344</b>
<b>Capannoni tipici</b>		
Valore minimo Euro <b>194</b>	Valore medio Euro <b>240</b>	Valore massimo Euro <b>286</b>
<small>* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona urbanistica ed alle attività imprenditoriali, artigianali e agricole.</small>		
<b>Capannoni produttivi</b>		
Valore minimo Euro <b>213</b>	Valore medio Euro <b>268</b>	Valore massimo Euro <b>324</b>

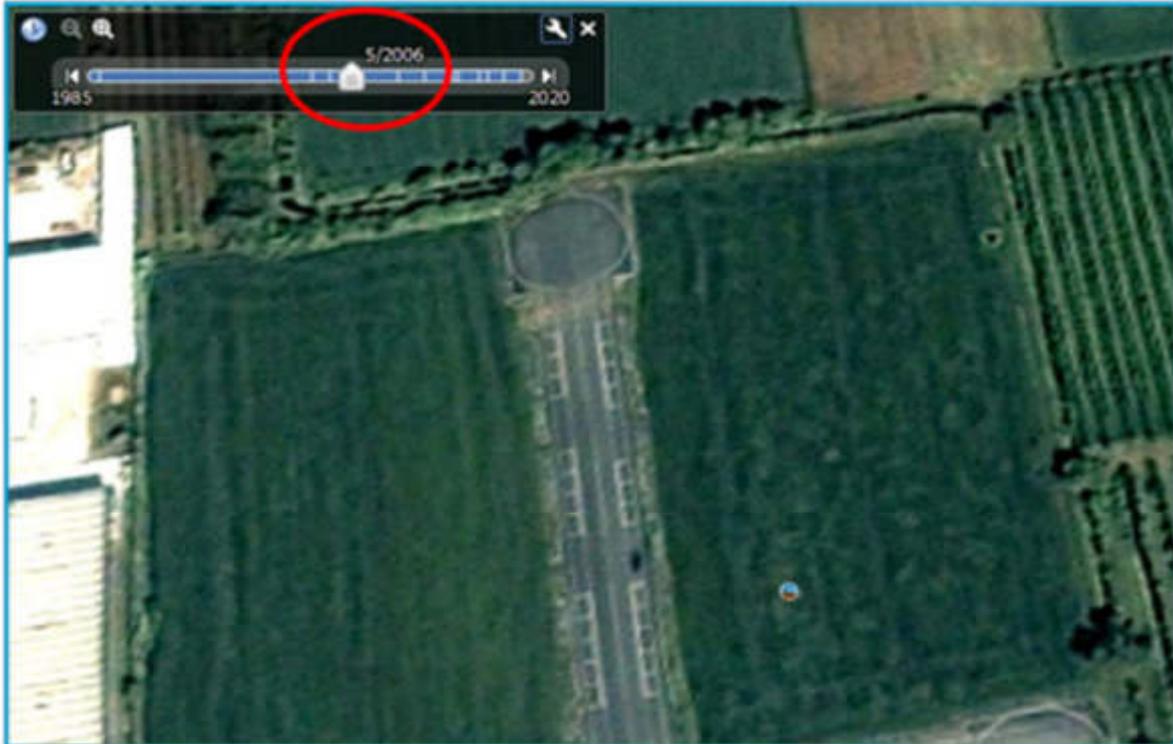
	Valore a m <sup>2</sup> di sup. commerciale SEL
Magazzini	€ 246,00
Laboratori	€ 294,00
Capannoni tipici	€ 240,00
Capannoni produttivi	€ 268,00
<b>€/mq medio</b>	<b>€ 262,00</b>

Il **tasso di rendimento lordo (RL)** è pertanto dato dal rapporto fra la media dei canoni annui unitari e la media dei valori di mercato unitari, relativi al segmento di mercato degli immobili produttivi.

SSO INTERNO DI RENDIMENTO	=	Media Locazione	=	€ 17,91	<b>6,836%</b>
		Media Valore Mercato	=	€ 262,00	

IMMAGINI F. 5

**IMMAGINI FOGLIO 5**



Subject

IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)							
Comune di :	GIAVERA del MONTELLO		Ubicazione	via 1° Maggio	n°22		
							
Descrizione	Unità produttiva industriale con uffici		piano	<b>T - 1 - 2</b>	Edificato con p.d.c. n.45/2007 Agibilità in data 19.05.2008		
Tipologia	Capannone commerciale speciale, con locali direzionale e servizi, dotato di ampia area esclusiva per parcheggio, area di manovra e per carico e scarico. Il fabbricato è costituito al piano terra da un ampio deposito logistico (h = 10.45 mt.), una cella frigo (h = 10.45 mt.), un'area uffici con spogliatoio e servizi igienici al piano terra; al piano primo uffici, sala riunioni e servizi; al secondo piano uffici e servizi, <b>ma urbanisticamente magazzino</b> . Esternamente è presente una cabina elettrica. L'immobile si presenta in buono stato di conservazione sia esternamente che internamente e presenta un impianto regolare realizzato con struttura portante e tamponature prefabbricate, mentre il deposito e la cella frigo sono rivestite internamente con pannelli isolanti.						
	Comune	foglio	mapp	Categoria	Altro	R.C.	
	GIAVERA del MONTELLO	5	782	sub 2 Cat. D/8	sub 3 Cat. D/1	€ 15.030,58	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					<b>5</b>	
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	1.913,55	100%	1.913,55	Quantitativa
	Uffici		UFF	433,14	150%	649,71	Quantitativa
	Spogliatoio - wc		SPO	123,49	80%	98,79	Quantitativa
	Magazzino P.T.		MAG	39,17	80%	31,34	Quantitativa
	Cabina Elettrica		CAB	18,86	50%	9,43	Quantitativa
	Magazzino Interrato		INT	0,00	70%	0,00	Quantitativa
	Abitazione custode		ABI	0,00	120%	0,00	Quantitativa
	Area scoperta 10%		SCO	1.913,55	10%	191,36	Quantitativa
	Area scoperta 2%		SCO	2.175,45	2%	43,51	Quantitativa
	Att. Pres. Ener. APE		APE			G	Qualitativa
Viabilità		VIA			4	Qualitativa	
Superficie commerciale					<b>2.937,68</b>	Mq.	
Attuali Intestati	WORK SERVICE GROUP S.P.A. con sede in MILANO (MI) C.F. 10260250963 proprietà per 1000/1000						
Data formazione prezzo	08/02/2024						
Cabina Elettrica	1						

scheda comp B

IMMOBILE COMPARABILE - B -						
Comune di :	VOLPAGO DEL MONTELLO		Ubicazione	via Spineda	n°15	
						
Descrizione	Unità produttiva industriale con uffici	piano	<b>S1 - T - 1</b>	Edificato c.e. 1986 - 2001 Agibilità in data 1987 - 1997		
Tipologia	Opificio industriale con uffici al piano primo nonché accessori al piano primo sottostada, con circostante corte esclusiva. Al piano terra ampio magazzino con altezza di h=6,18 mt. con area produttiva, area di spaccio aziendale, ripostigli, zona uffici e servizi; al piano primo zona uffici di amministrazione, sala riunioni, contabilità e un grande soppalco; al piano interrato centrale termica e la vasca di raccolta per acqua antincendio.					
	Comune	foglio	mapp	Categoria	Categoria	R.C.
	VOLPAGO DEL MONTELLO	3	595	sub 7 Cat. D/1		€ 31.998,62
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					<b>3</b>
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	4.110,72	100%	4.110,72	Quantitativa
	Uffici	UFF	629,14	150%	943,71	Quantitativa
	Spogliatoio - wc	SPO	329,37	80%	263,50	Quantitativa
	Magazzino P.T.	MAG	255,95	80%	204,76	Quantitativa
	Cabina Elettrica	CAB	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Magazzino interrato	INT	202,86	70%	142,00	Quantitativa
	Abitazione custode	ABI	0,00	120%	0,00	Quantitativa
	Area scoperta 10%	SCO	4.110,72	10%	411,07	Quantitativa
	Area scoperta 2%	SCO	3.587,54	2%	71,75	Quantitativa
	Ait. Pres. Ener. APE	APE			C	Qualitativa
Viabilità	VIA			3	Qualitativa	
Superficie commerciale					<b>6.147,51</b>	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 03.05.2022 rep. 30.302 rac.n. 18.893 a cura del Notaio dott. MATTEO CONTENTO in Montebelluna (TV)					
Data formazione prezzo	03/05/2022					
Cabina Elettrica	0					
Prezzo di vendita	€ 1.760.000,00		(euro unmilionesettecentosessantamila/00)			

scheda comp C

**IMMOBILE COMPARABILE - C -**

Comune di :	GIAVERA DEL MONTELLO	Ubicazione	via Casa Rossa	n°49
				

Descrizione	Unità produttiva industriale con uffici	piano	<b>T</b>	Edificato p.d.c. 2004 - 2005 Agibilità in data 13.01.2005
-------------	---	-------	----------	--

Tipologia	Due ampi magazzini con locali accessori collegati fra di loro e dotati di scoperto di pertinenza per area di manovra e parcheggio; il primo magazzino ha una altezza di h=9,72 mt. Conlocali per servizi con ripostiglio, spogliatoio e bagni; il secondo, collegato con una tettoia, ha una altezza di h=8,75 mt, con un piccolo deposito di altezza di h=7,00 mt, il tutto è dotato di una piccola zona uffici con una centrale termica.				
-----------	--	--	--	--	--

Comune	foglio	mapp	Categoria	Categoria	R.C.
GIAVERA DEL MONTELLO	4	501	sub 2 Cat. D/1		€ 80.615,00

Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo	<b>3</b>
---------------------	--	----------

Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo	SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale	SUP	12.554,80	100%	12.554,80	Quantitativa
	Uffici	UFF	90,31	150%	135,47	Quantitativa
	Spogliatoio - wc	SPO	279,30	80%	223,44	Quantitativa
	Magazzino P.T.	MAG	3.890,63	80%	3.112,50	Quantitativa
	Cabina Elettrica	CAB	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Magazzino Interrato	INT	0,00	70%	0,00	Quantitativa
	Abitazione custode	ABI	0,00	120%	0,00	Quantitativa
	Area scoperta 10%	SCO	9.805,38	10%	980,54	Quantitativa
	Area scoperta 2%	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
Att. Pres. Ener. APE	APE			E	Qualitativa	
Viabilità	VIA			3	Qualitativa	
Superficie commerciale				<b>17.006,75</b>	Mq.	

Provenienza dato	Atto di compravendita del 20.07.2021 rep. 136.078 rac.n. 38.212 a cura del Notaio Dott. NICOLA ACCONCIA in Treviso (TV) <b>RISCATTO DA LOCAZIONE FINANZIARIA</b>		
------------------	--	--	--

Data formazione prezzo	20/07/2021
------------------------	------------

Cabina Elettrica	0
------------------	---

Prezzo di vendita	€ 3.283.636,32	tremilioniduecentottantatremilaseicentotrentasei,32
-------------------	----------------	---

scheda comp D

IMMOBILE COMPARABILE - D -						
Comune di :	MONTEBELLUNA		Ubicazione	Via Feltrina Sud	n°172	
						
Descrizione	Unità produttiva industriale con uffici	piano	<b>S1 - T - 1</b>	Edificato a.e. 1973 - 2000 Agibilità anni 1974 - 2007		
Tipologia	Azienda leader europea nella lavorazione e produzione di componenti in fibra di carbonio e materiali compositi per il settore dell'automotive, dell'aerospace, dello Sportsystem e dell'occhialeria. Costituita da un ampio opificio centrale con altezza di h=8,00 mt. attorno al quale sono disposti tutti locali accessori per le lavorazioni. Vi sono due bocchi uffici su due livelli con servizi e mensa, esternamente vi è un capannone deposito una cabina elettrica e un ampio parcheggio; nel piano interrato vi sono i locali macchine, la centrale termica e la vasca raccolta acqua per l'anello antincendio.					
	Comune	foglio	mapp	Categoria	Altro	R.C.
	MONTEBELLUNA	10	1202	sub 8 Cat. D/1		€ 61.096,00
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					<b>6</b>
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo	SEL	Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	8.956,94	100%	8.956,94	Quantitativa
	Uffici	UFF	1.910,94	150%	2.866,41	Quantitativa
	Spogliatoio - wc	SPO	476,44	80%	381,15	Quantitativa
	Magazzino P.T.	MAG	516,45	80%	413,16	Quantitativa
	Cabina Elettrica	CAB	90,92	50%	45,46	Quantitativa
	Magazzino interrato	INT	162,61	70%	113,83	Quantitativa
	Abitazione custode	ABI	0,00	120%	0,00	Quantitativa
	Area scoperta 10%	SCO	8.956,94	10%	895,69	Quantitativa
	Area scoperta 2%	SCO	8.386,06	2%	167,72	Quantitativa
	Att. Pres. Ener. APE	APE			F	Qualitativa
Viabilità	VIA			4	Qualitativa	
	Superficie commerciale				<b>13.840,36</b>	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 30.09.2022 rep. 31.034 rac.n. 19.382 a cura del Notaio dott. MATTEO CONTENTO in Montebelluna (TV)					
Data formazione prezzo	30/09/2022					
Cabina Elettrica	1					
Prezzo di vendita	€ 5.250.000,00		(euro cinquemilioniduecentocinquantamila/00)			

IMMOBILE COMPARABILE - E -							
Comune di :	MONTEBELLUNA		Ubicazione	via Galileo Ferraris		n°36	
							
Descrizione	Unità produttiva industriale con uffici		piano	<b>S1 - T - 1</b>	Edificato c.e. 1987 - 1997 Agibilità anno 1988 - 1991		
Tipologia	Laboratorio con uffici al piano terra e primo, alloggio del custode a servizio del laboratorio e area scoperta di pertinenza esclusiva. Il laboratorio è suddiviso in cinque blocchi contigui con altezza di h=6,10 mt. Dotati di locali accessori: spogliatoio, bagni, ripostiglio, mensa, cabina elettrica e centrale termica. Vi sono inoltre due blocchi uffici su due livelli, il primo nella parte principale, il secondo e collegato con una tettoia e presenta al primo piano l'abitazione del custode e nel piano interrato un piccolo magazzino ripostiglio.						
	Comune	foglio	mapp	Categoria	Categoria	R.C.	
	MONTEBELLUNA	Sez. G Fg. 3	83	sub 10 Cat. D/1	sub 6 Cat. A/2	€ 32.882,81	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					<b>3</b>	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	5.816,22	100%	5.816,22	Quantitativa
	Uffici		UFF	437,86	150%	656,79	Quantitativa
	Spogliatoio - wc		SPO	761,66	80%	609,33	Quantitativa
	Magazzino P.T.		MAG	424,19	80%	339,35	Quantitativa
	Cabina Elettrica		CAB	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Magazzino interrato		INT	180,81	70%	126,57	Quantitativa
	Abitazione custode		ABI	103,42	120%	124,10	Quantitativa
	Area scoperta 10%		SCO	5.816,22	10%	581,62	Quantitativa
	Area scoperta 2%		SCO	2.122,78	2%	42,46	Quantitativa
	Att. Pres. Ener. APE		APE		G	Qualitativa	
	Viabilità		VIA		3	Qualitativa	
	Superficie commerciale				<b>8.296,44</b>	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 27.12.2023 rep.n. 8.103 racc.n. 5.654 a cura del Notaio dott.ssa DARIA INNOCENTI in Treviso (TV)						
Data formazione prezzo	27/12/2023						
Cabina Elettrica	0						
Prezzo di vendita	€ 2.380.000,00		(euro duemilionitotocentotrentamila/00)				

scheda comp F

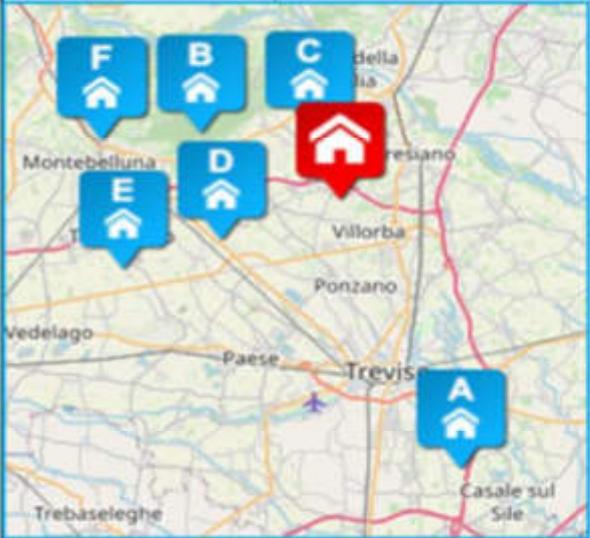
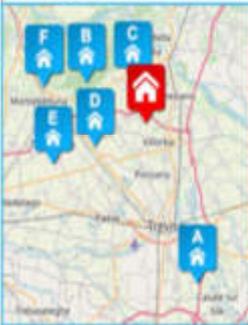
IMMOBILE NON COMPARABILE - F -							
Comune di :	MONTEBELLUNA		Ubicazione	Via Consolata	n°1		
							
Descrizione	Unità produttiva industriale con uffici		piano	<b>S1 - T - 1</b>	Edificato ante 67 p.d.c. 2014 p.d.c. 2018 Abitabilità 1958		
Tipologia	Complesso immobiliare costituito da: laboratorio con magazzini al piano terra, negozio con magazzini al piano terra e con ripostiglio al piano interrato, unità immobiliare ad uso civile abitazione composta da due terrazzi, soggiorno, cucina, salotto, cinque camere e due bagni al piano primo, area scoperta pertinenziale comune a tutte le unità.						
	Comune	foglio	mapp	Categoria	Categoria	R.C.	
	MONTEBELLUNA	Sez. B Fg. 2	741	sub 4 Cat. D/1	sub 2 cat. A/2 sub 3 cat. C/1	€ 7.952,88	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					<b>3</b>	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	1.290,80	100%	1.290,80	Quantitativa
	Uffici		UFF	108,93	150%	163,40	Quantitativa
	Spogliatoio - wc		SPO	84,23	80%	67,38	Quantitativa
	Magazzino P.T.		MAG	310,95	80%	248,76	Quantitativa
	Negozio		NEG	78,54	200%	157,08	Quantitativa
	Magazzino interrato		INT	24,52	70%	17,16	Quantitativa
	Abitazione custode		ABI	208,45	120%	250,14	Quantitativa
	Area scoperta 10%		SCO	1.290,80	10%	129,08	Quantitativa
	Area scoperta 2%		SCO	1.725,20	2%	34,50	Quantitativa
Att. Pres. Ener. APE		APE			F	Qualitativa	
Viabilità		VIA			2	Qualitativa	
Superficie commerciale					<b>2.358,31</b>	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 28.12.2022 rep.n. 21.336 racc.n. 12.822 a cura del Notaio dott. GIUSEPPE SCIOLI in Montebelluna (TV) <b>CON DIRITTO DI USO E ABITAZIONE</b>						
Data formazione prezzo	28/12/2022						
Cabina Elettrica	0						
Prezzo di vendita	€ 1.310.000,00		(euro unmilionetrecentodiecimila/00)				

tabella dei dati

TABELLA DEI DATI						
LOCALIZZAZIONE	COMUNE	GIAVERA del MONTELLO				via 1° Maggio n°22
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Comparabile D	Comparabile E	Subject
	 via Martin Luther King n°10	 via Spineda n°15	 via Casa Rossa n°49	 Via Feltrina Sud n°172	 via Galileo Ferraris n°36	 via 1° Maggio n°22
Prezzo totale (euro)	€ 1.500.000,00	€ 1.760.000,00	€ 3.283.636,32	€ 5.250.000,00	€ 2.380.000,00	
Data (mesi)	24/01/2022	03/05/2022	20/07/2021	30/09/2022	27/12/2023	08/02/2024
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	1568,39	4110,72	12554,80	8956,94	5816,22	1913,55
Uffici (m <sup>2</sup> )	328,17	629,14	90,31	1910,94	437,86	433,14
Spogliatoio - WC (m <sup>2</sup> )	107,93	329,37	279,30	476,44	761,66	123,49
Magazzino P.T.(m <sup>2</sup> )	270,59	255,95	3890,63	516,45	424,19	39,17
Cabina Elettrica (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	90,92	0,00	18,86
Magazzino interrato (m <sup>2</sup> )	0,00	202,86	0,00	162,61	180,81	0,00
Abitazione custode (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	0,00	0,00	103,42	0,00
Area scoperta (m <sup>2</sup> ) 10%	1568,39	4110,72	9805,38	8956,94	5816,22	1913,55
Area scoperta 2%	169,61	3587,54	0,00	8386,06	2122,78	2175,45
Cabina Elettrica	0	0	0	1	0	1
Livello di piano (n)	T - 1	S1 - T - 1	T	S1 - T - 1	S1 - T - 1	T - 1 - 2
Stato di manutenzione (n)*	5	3	3	6	3	5
Qualitativa 1 APE**	C	C	E	F	G	G
Qualitativa 2 VIABILITA***	3	3	3	4	3	4
Superficie commerciale	<b>2523,69</b>	<b>6147,51</b>	<b>17006,75</b>	<b>13840,36</b>	<b>8296,44</b>	<b>2937,68</b>

\* scarso=1 insufficiente=2 sufficiente=3 discreto=4 buono=5 ottimo=6

\*\* G = 1 F = 2 E = 3 D = 4 C = 5 B = 6 A1 = 7 A2 = 8 A3 = 9 A4 = 10

\*\*\* 1 = insufficiente 2 = sufficiente 3 = buona 4 = ottima

Rapporti mercantili	Importo
Saggio annuo di Rivalutazione del prezzo	<b>0,00%</b>
Rapporto mercantile degli uffici	<b>150,00%</b>
Rapporto mercantile spogliatoio WC	<b>80,00%</b>
Rapporto mercantile magazzino P.T.	<b>80,00%</b>
Rapporto mercantile della cabina elettrica	<b>50,00%</b>
Rapporto mercantile magazzino interrato	<b>70,00%</b>
Rapporto mercantile abitazione custode	<b>120,00%</b>
Rapporto mercantile dell'area scoperta esclusiva 10%	<b>10,00%</b>
Rapporto mercantile dell'area scoperta esclusiva 2%	<b>2,00%</b>
Saggio del livello di piano	<b>-1,00%</b>
Costi di intervento da un livello al successivo	<b>€ 400.000,00</b>
Costo di realizzazione cabina elettrica	<b>€ 80.000,00</b>

## ANALISI PREZZI MARGINALI

Il Market Comparison Approach (MCA) è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su **aggiustamenti** dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare. (\* linee guida ABI 05.04.2022 par.fo N.1.3.1) L'aggiustamento dei prezzi, non avviene con il prezzo medio, ma con il prezzo marginale dato dal rapporto fra l'incremento di prezzo e l'incremento di parametro per ogni caratteristica quantitativa. (\* linee guida ABI 05.04.2022 par.fo N.1.3.2.3). Per la superficie principale il prezzo marginale è dato dal **minimo** dei prezzi medi dei comparabili, il quanto il prezzo marginale è sempre **minore** del prezzo medio. I prezzi marginali possono essere calcolati in termini percentuali riferiti al prezzo dei comparabili e in termini di valore. Per le caratteristiche qualitative, il prezzo marginale può essere stimato con il sistema di stima. (\* linee guida ABI 05.04.2022 par.fo N.1.4.1).

Prezzo data A	€ -	euro/mese
Prezzo data B	€ -	euro/mese
Prezzo data C	€ -	euro/mese
Prezzo data D	€ -	euro/mese
Prezzo data E	€ -	euro/mese

Prezzo sup. princ. A	€ 594,37	euro/m <sup>2</sup>	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 286,29	euro/m <sup>2</sup>	€ 286,29
Prezzo sup. princ. C	€ 193,08	euro/m <sup>2</sup>	SEL
Prezzo sup. princ. D	€ 379,33	euro/m <sup>2</sup>	
Prezzo sup. princ. E	€ 286,87	euro/m <sup>2</sup>	

Prezzo LIV PIANO. A	-€ 15.000,00	euro/m <sup>2</sup>
Prezzo LIV PIANO. B	-€ 17.600,00	euro/m <sup>2</sup>
Prezzo LIV PIANO. C	-€ 32.836,36	euro/m <sup>2</sup>
Prezzo LIV PIANO. D	-€ 52.500,00	euro/m <sup>2</sup>
Prezzo LIV PIANO. E	-€ 23.800,00	euro/m <sup>2</sup>

Prezzo uffici	€ 429,44	euro/m <sup>2</sup>
Prezzo spogliatoio WC	€ 229,04	euro/m <sup>2</sup>
Prezzo magazzino P.T.	€ 229,04	euro/m <sup>2</sup>
Prezzo cabina elettrica	€ 143,15	euro/m <sup>2</sup>
Prezzo magazzino interrato	€ 200,41	euro/m <sup>2</sup>
Prezzo Abitazione custode	€ 343,55	euro/m <sup>2</sup>
Area scoperta 10%	€ 28,63	euro/m <sup>2</sup>
Area scoperta 2%	€ 5,73	euro/m <sup>2</sup>
Stato di manutenzione	€ 400.000,00	
Cabina Elettrica	€ 80.000,00	

**TABELLA DEI PREZZI CORRETTI**

Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto										Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Comparabile D		Comparabile E		
Prezzo totale (euro)		€ 1.500.000,00		€ 1.760.000,00		€ 3.283.636,32		€ 5.250.000,00		€ 2.380.000,00	-
Data (mesi)	24,83	€ 0,00	21,53	€ 0,00	31,10	€ 0,00	16,53	€ 0,00	1,43	€ 0,00	
Superficie principale (m <sup>2</sup> )	1568,39	€ 98.817,49	4110,72	-€ 629.038,21	12554,80	-€ 3.046.533,89	8956,9	-€ 2.016.485,50	5816,22	-€ 1.117.313,89	1913,55
Uffici (m <sup>2</sup> )	328,17	€ 45.078,54	629,14	-€ 84.170,65	90,31	€ 147.225,64	1910,94	-€ 634.629,55	437,86	-€ 2.026,97	433,14
Spogliatoio WC (m <sup>2</sup> )	107,93	€ 3.563,80	329,37	-€ 47.153,89	279,30	-€ 35.686,07	476,44	-€ 80.838,18	761,66	-€ 182.704,71	123,49
Magazzino P.T. (m <sup>3</sup> )	270,59	-€ 53.003,46	255,95	-€ 49.650,38	3890,63	-€ 882.122,19	516,45	-€ 109.314,20	424,19	-€ 88.183,36	39,17
Cabina Elettrica (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 2.699,76	0,00	€ 2.699,76	0,00	€ 2.699,76	90,92	-€ 10.315,20	0,00	€ 2.699,76	18,86
Magazzino interrato (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	202,86	-€ 40.654,43	0,00	€ 0,00	162,61	-€ 32.588,07	180,81	-€ 36.235,47	0,00
Abitazione custode (m <sup>2</sup> )	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	103,42	-€ 35.530,32	0,00
Area scoperta (m <sup>2</sup> ) 10%	1568,39	€ 9.881,75	4110,72	-€ 62.903,82	9805,38	-€ 225.938,94	8956,9	-€ 201.648,55	5816,22	-€ 111.731,39	1913,55
Area scoperta (m <sup>2</sup> ) 2%	169,61	€ 11.485,23	3587,54	-€ 8.085,48	0,00	€ 12.456,40	8386,1	-€ 35.561,30	2122,78	€ 301,58	2175,45
Cabina Elettrica*	0	€ 46.666,67	0	€ 46.666,67	0	€ 46.666,67	1	€ 0,00	0	€ 46.666,67	1
Stato di manutenzione (n)	5	€ 0,00	3	€ 800.000,00	3	€ 800.000,00	6	-€ 400.000,00	3	€ 800.000,00	5
Livello di piano	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
Att. Pres. Ener. APE	C		C		E		F		G		G
Viabilità	3		3		3		4		3		4
		€ 1.665.189,77		€ 1.687.709,57		€ 102.403,69		€ 1.728.619,45		€ 1.655.941,90	
<b>PESO PONDERATO</b>		<b>30%</b>		<b>20%</b>				<b>20%</b>		<b>30%</b>	

VALORE MEDIO con MCA con A - B - C - D - E	non comparabili	DIVERGENZA	1588%	Poiché la divergenza fra i comparabili A-B-D-E è inferiore al 5%, si è fatta la media ponderata con un peso maggiore (30%) ai comparabili: A più simile per dimensione; E più simile per data al Subject
		<b>FALSO</b>		
VALORE MEDIO PONDERATO con MCA con A - B - D - E	<b>€ 1.679.605,30</b>	DIVERGENZA	4,4%	
		<b>VERO</b>		
* durata media anni	60	vetustà anni	25	

## COST APPROACH

### METODO DEL COSTO DI COSTRUZIONE

#### Stima degli immobili

L'impiego del metodo del costo o costo di riproduzione deprezzato è suggerito nella stima di immobili speciali, di immobili secondari e di parti di immobili complessi, con un ridotto mercato o senza mercato.

Si tratta in genere di immobili e di impianti che raramente sono venduti separatamente dal resto del complesso immobiliare o produttivo di cui fanno parte, che presentano un mercato limitato e spesso mostrano forme e dimensioni specifiche per l'uso cui sono adibiti.

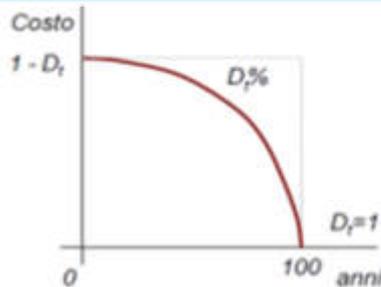
È diffuso nelle stime contabili dei cespiti del patrimonio aziendale, nella quale spesso è riferito al costo storico.

Nel nostro paese il cost approach è applicato in modo improprio per stimare il prezzo di mercato di immobili ordinari, talvolta anche con valenze storiche e architettonico-culturali.

#### STRUTTURA DEL METODO DEL COSTO

Il cost approach è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.

È detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato.



$$D_t\% = \left\{ \frac{t \cdot 100 + 20}{n} \right\}^2 - 2,86$$

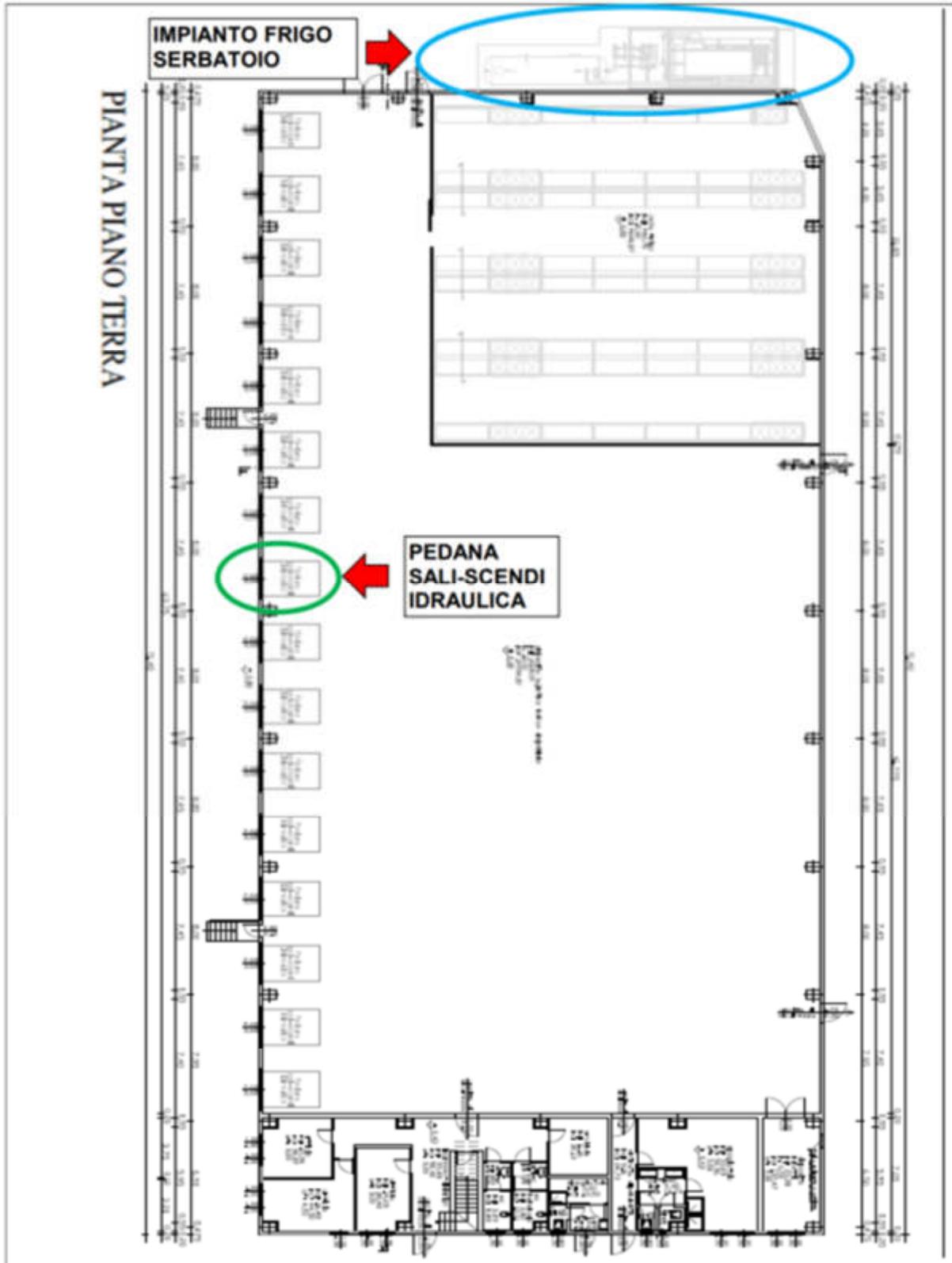
Legenda :

$D_t$  = deprezzamento in %  
T = tempo  
n = anni

Funzione valore-tempo UEC

Planimetria piano terra

# PLANIMETRIA PIANO TERRA



## IMPIANTO FISSO DI REFRIGERAZIONE

Il magazzino refrigerato destinato a stoccaggio, approvvigionamento e spedizione di prodotti a bassa temperatura; il capannone è a **temperatura controllata**, compresa tra 0 e 10 °C, viene normalmente utilizzato nel settore Food&Beverage (ad esempio latticini e insaccati). Il sistema più diffuso tra tutte le tecnologie di refrigerazione esistenti è il sistema di ciclo a compressione, anche detto ciclo di Kelvin. Il funzionamento di questo tipo di impianto refrigerante è semplice perché si tratta del processo esattamente inverso rispetto al funzionamento di una pompa di calore. Infatti, un gruppo frigorifero funziona asportando il calore dalla zona di competenza tramite l'impiego di un gas frigorifero utilizzato come vettore di energia termica. Un compressore comprime il fluido (aria o acqua) che, di conseguenza, diminuisce il suo volume e aumenta la sua temperatura. Dopo la compressione, il fluido passa per uno scambiatore di calore situato esternamente rispetto all'ambiente da refrigerare e perde il calore accumulato. Successivamente il fluido passa per un altro scambiatore di calore, interno all'ambiente refrigerato, riacquistando il suo volume grazie ad una **valvola di laminazione** che fa espandere il liquido. Lungo il lato nord è stato ricavato un volume tecnico coperto di forma allungata, dove si trovano i compressori, i macchinari dedicati alla produzione del freddo e una cella denominata di "quarantena". All'interno il capannone risulta diviso in due camere adeguatamente compartimentate che lavorano a temperature differenti, la prima cella frigo di dimensioni più contenute collocata nella zona nord, lavora a una temperatura di 1,5 °C e ha una superficie di circa 440,44 m<sup>2</sup> per un volume refrigerato di circa **4.603,00 m<sup>3</sup>**; la seconda cella frigo, che occupa la parte rimanente dell'edificio, lavora a una temperatura di 4,0 °C e ha una superficie di circa 1.411,83 m<sup>2</sup> per un volume refrigerato di circa **14.754,00 m<sup>3</sup>**; il portone di collegamento tra le due celle è del tipo coibentato, automatizzato con sistema temporizzato. La circolazione dell'aria fredda interna dell'edificio è garantita da un sistema a soffitto di tubi ad aria tipo "air mix".

	Temperatura	Volume	Costo unitario €/m <sup>3</sup>	Costo Totale
1° Cella	1,5 °C	4603,00	30,00	€ 138.090,00
2° Cella	4,0 °C	14754,00	25,00	€ 368.850,00
3° Cella	NON FUNZIONANTE		ANTIECONOMICA LA RIPARAZIONE	
			<b>COSTO TOTALE</b>	<b>506.940,00 €</b>

## IMPIANTO DI COIBENTAZIONE

Le due celle frigorifere hanno pareti e soffitti dotate di pannelli sandwich con isolamento termico in poliuretano espanso rigido, rivestito su entrambe le facce con velo vetro saturato (PUR), che presentano una elevata resistenza all'umidità e sono praticamente a prova di vapore. Lo spessore dell'isolamento termico dei pannelli sandwich, viene scelto dal calcolo degli afflussi di calore e dipende dalla temperatura richiesta all'interno della camera. In progetto è segnato un spessore di 20 cm, ma durante il sopralluogo non è stato possibile individuare lo spessore esatto. Trattandosi di magazzino refrigerato non sono state previste aperture per l'illuminazione naturale che avrebbero generato una dispersione della temperatura e quindi maggiori costi di gestione.

Isolamento	Superfici	Costo unitario €/m <sup>2</sup>	Costo Totale	
Pareti	1972,95	31,60	€ 62.341,27	
Soffitti	1918,50	36,36	€ 69.748,99	
			<b>COSTO TOTALE</b>	<b>132.090,26 €</b>

## ALTRI IMPIANTI

Il capannone è dotato di **16 baie** di carico, con portoni sezionali in lamiera a scorrimento verticale con isolamento interno in schiuma di poliuretano espanso ad alta densità; ogni baia di carico è dotata di sali-scendi idraulico per adattarsi all'altezza del pianale del camion. E' presente un serbatoio (cisterna) interrata, collegata alla **pompa di distribuzione** coperta da una pensilina; inoltre vi è un serbatoio esterno erogatore di DEF (*diesel exoust fluid*) per i mezzi a motore Diesel.

Impianto	Quantità	Costo unitario	Costo Totale	
Sali-scendi idr.	16	€ 2.500,00	€ 40.000,00	
Pompa-serbatoio	1	€ 21.700,00	€ 21.700,00	
			<b>COSTO TOTALE</b>	<b>61.700,00 €</b>

**TOTALE COSTO A NUOVO IMPIANTI FISSI**

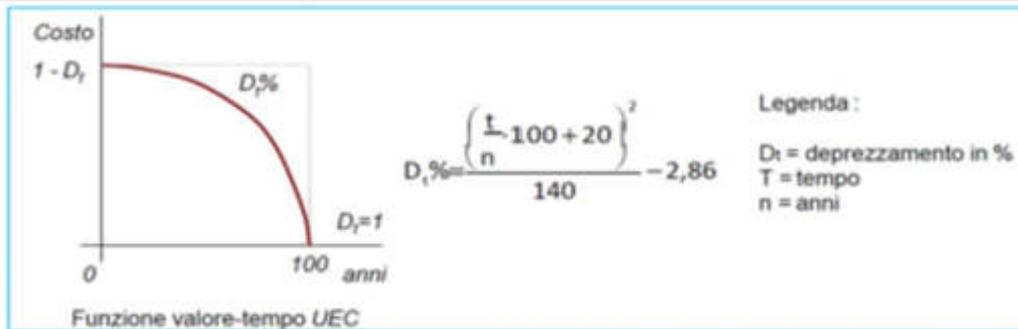
**700.730,26 €**

**DEPREZZAMENTO PER VETUSTA'**

Il valore di costruzione degli investimenti immobiliari complementari all'immobile, stimati in base al più probabile costo di costruzione, devono essere successivamente deprezzati per il deterioramento fisico. Considerando che l'immobile è stato costruito nel 2007 e ha avuto l'agibilità nel 2008, considerata l'ordinaria manutenzione applicata, è congruo considerare una vetustà di **16 anni**. Il deprezzamento viene fatto differenziato per la componente strutturale in funzione della coibentazione, dalla componente impiantistica legata alla refrigerazione degli ambienti e altri impianti fissi.

**DEPREZZAMENTO CON FORMULA UEC\*\***

Economiques et Financiers ) propongono una formula che calcola il deprezzamento percentuale  $D_t$  %, in modo che all'inizio per  $t=0$  il deprezzamento percentuale è nullo e alla fine per  $t=n$  il deprezzamento percentuale è il 100%, come segue:



DEPREZZAMENTO FORMULA UEC								
SOMMA COSTI DI COSTRUZIONE						700.730,26 €		
Deprezzamento *	tipo	tipologia *	Valore a nuovo	vita media	vetustà	Importi da detrarre	Dt%**	
	deterioramento fisico		Sali-scendi idr.	40.000,00 €	35	16	11.194,19 €	27,99%
			Isolamento	132.090,26 €	65	16	15.002,93 €	11,36%
			Pompa-serbatoio	21.700,00 €	35	16	6.072,85 €	27,99%
			Imp. refrigerante	506.940,00 €	35	16	141.869,60 €	27,99%
	obsolescenza funzionale	interventi di contenimento energetico					- €	
		Risparmio Energetico e Inverter su Compressore					- €	
Adeguamento normative antinquinamento					- €			
<b>SOMMA DEPREZZAMENTO</b>						<b>174.139,57 €</b>		

\*Fonte Cresme

VALORE ATTUALE	
Valore a nuovo imp. frigo	506.940,00 €
Deprezzamento per vetustà	141.869,60 €
<b>Valore di ricostruzione imp. Frigo</b>	<b>365.070,40 €</b>
Valore a nuovo isolamento	132.090,26 €
Deprezzamento per vetustà	15.002,93 €
<b>Valore di ricostruzione isolamento</b>	<b>117.087,33 €</b>
Valore a nuovo pedane sali-scendi	40.000,00 €
Deprezzamento per vetustà	11.194,19 €
<b>Valore di ricostruzione pedane</b>	<b>28.805,81 €</b>
Valore a nuovo pompa-serbatoio	21.700,00 €
Deprezzamento per vetustà	6.072,85 €
<b>Valore di ricostruzione distributore</b>	<b>15.627,15 €</b>
<b>VALORE DI COSTO DEPREZZATO</b>	<b>526.590,69 €</b>

**CORPO C\_MACCHINE REFRIGERANTI E IMPIANTI TECNICI SPECIFICI  
COLLEGATI ALL'ATTIVITA**

L'impianto frigorifero è una macchina complessa con parti a pressione e gas suddividibile nelle seguenti sezioni: gruppo pompe di compressione, armamento (fasci di tubazioni in pressione, valvole, ecc), quadri elettrici di controllo ed allerta, gruppo di condensazione ed unità condensatrice, 5 aeri refrigeratori montati all'interno dei magazzini, canali di distribuzione in tessuto.

Il funzionamento standard prevede la presenza di due motori, alternativamente uno con funzione di ausiliario al fine di assicurare la continuità della condizione climatica all'interno dei magazzini: al momento dell'ispezione era assente uno dei due motori, come documentato fotograficamente. Pure per gli aerotermini interni al magazzino è prevista la funzione di ausiliario: pertanto sono montati 2 nel magazzino a temperatura differenziata, essendo necessario uno solo, e tre nella parte a 4° C essendo necessario il funzionamento di al più 2 di essi.

In stato critico si trova l'evaporatore, per il quale è stato fornito anche il preventivo di sostituzione: esso è componente essenziale nel periodo estivo e a grande carico di merce in magazzino: nello stato attuale il mal funzionamento risulta di compromettere merci alimentari deperibili.

Si è rilevato inoltre come vi siano sistematiche scrostature delle vernici e ruggini nelle saldature dei tubi a pressione, tali da necessitare un sistematico intervento di controllo e ripristino delle parti stesse.

I canali di tessuto risultano penduli e distaccati dal soffitto.

Pertanto nell'insieme l'impianto che qualifica l'attività non risulta compromesso funzionalmente.

**VALUTAZIONE DI FATTORI MIGLIORATIVI O PEGGIORATIVI ED ATTRIBUZIONE DI VALORE CON RIFERIMENTO AL METODO DEL COSTO DI SOSTITUZIONE**

Valore medio di costruzione/sostituzione assunto in perizia per la macchina complessa dell'impianto frigorifero:

V<sub>costr/sost</sub> = **506.940,00 €** ;

(formazione del prezzo unitario:

complesso di macchine: 506.940 €.

Mancanza di motore:

Penalizzazione attribuita: -12,50 %;

Degrado evaporatore:

Penalizzazione attribuita: -22,00 %;

Degrado armamento tubiero:

Penalizzazione attribuita: -8,5 %;

Vetustà funzionale dell'impianto:

Penalizzazione attribuita: -5,50 %;

Mancata o scarsa manutenzione nei componenti minori:

Penalizzazione attribuita: -3,50 %.

Risulta :

$$\Pi (1 \pm \Delta\%) = (1-0,125) \times (1-0,220) \times (1-0,085) \times (1-0,055) \times (1-0,035) = 0,57042;$$

da cui:  $V_8 = 506.940,00 \times 0,57042 = \mathbf{365.070,40 \text{ €}}$

Valore carica di gas refrigerante: 180.000 €;

Il gas refrigerante R507A è una miscela azeotropica di HFC. Ha sostituito il refrigerante R502 in applicazioni a bassa e media temperatura. R507A ha una vasta gamma di applicazioni ed è adatto anche per sistemi di evaporazione a umido. Ha buone proprietà di trasferimento del calore nel contesto della condensa.  $113.02 \text{ €/kg} \times 1600 \text{ kg} = 180.000,00 \text{ €}$

## VALORE DI MERCATO

### CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Premesso che il metodo di stima, è il processo logico con il quale il perito giunge alla formulazione del giudizio del più probabile valore, esso è unico e consiste nel confronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali sia stato possibile accertare i prezzi reali di mercato o i costi di produzione. Il giudizio di stima può essere articolato in quattro fasi: premessa, descrizione, valutazione e conclusioni finali.

La Valutazione può essere fatta con procedimento analitico, tramite la capitalizzazione del reddito, oppure con procedimento pluriparametrica mediante gli IVS. Si è determinato quindi il valore ordinario che rappresenta il valore statistico medio. Successivamente tale valore potrà essere corretto, mediante dei coefficienti di correzione, per la presenza di comodi o scomodi particolari che eccedono l'ordinarietà, arrivando quindi a determinare il valore ordinario corretto. In ultima analisi andranno valutate eventuali aggiunte e/o detrazioni che dipendono dall'esistenza di elementi di straordinarietà, non considerati nelle precedenti fasi della stima, ma suscettibili di essere separatamente valutati. Tra le più probabili cause di aggiunta, particolari dotazioni; mentre tra le più probabili cause di detrazione, spese straordinarie di manutenzione, mancanza di dotazione di impianti ordinari, irregolarità edilizie, servitù, ipoteche, redditi transitori inferiori all'ordinario. Valutati questi ulteriori elementi si determina quindi il valore reale mercantile

$$V_m = V \text{ ordinario} + \text{Aggiunte} - \text{Detrazioni}$$

	Sup. comm.	Valore Ordinario =		
<b>CAPANNONE e Impianti fissi</b>	2.937,68	mappale	782	€ 1.679.605,30
		sub 2	Cat. D/8	
		sub 3	Cat. D/1	
<b>AGGIUNTE</b>				
Coibentazioni Pareti e Soffitti				€ 117.087,33
Pedane Sali-scendi idrauliche per le baie di carico n.16				€ 28.805,81
Impianto cisterna e pompa di distribuzione				€ 15.627,15
<b>DETRAZIONI</b>				
Spese di progetto e sanatoria per cambio d'uso ad ufficio del 2° piano				-€ 40.000,00
Totale =				€ 1.801.125,59

### **MACCHINE REFRIGERANTI**

Impianto di refrigerazione macchine esterne, interne e canali				€ 365.070,40
<b>AGGIUNTE</b>				
Gas refrigerante R507A è una miscela azeotropica di HFC (FREON o idrofluorocarburi CCl <sub>2</sub> F <sub>2</sub> ) costo medio € 113,02 al Kg				€ 180.000,00
<b>DETRAZIONI</b>				
Sostituzione condensatore evaporativo centrale TN 1 (vedi allegato)				-€ 56.371,56
Totale =				€ 488.698,84
Valore di Mercato =				€ 2.289.824,43
arrotondato a				<b>€ 2.290.000,00</b>

**7) VALORE DI PRONTO REALIZZO DELL'IMMOBILE A FEBBRAIO 2024**

È congruo applicare un abbattimento del **15%** per una maggiore appetibilità di vendita nelle condizioni di vendita in **amministrazione straordinaria e tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi**. Si fa presente infatti che la stima è stata redatta con riferimento a valori di libero mercato, in condizioni di concorrenza, rilevati dall'acquisizione di atti di compravendita di immobili simili.

---

**CORPO A)-B) CAPANNONE E IMPIANTI FISSI**

1.801.125,59 € - 270.168,83 € = **1.530.956,76 € arrotondato 1.531.000,00 €**

---

**CORPO C) MACCHINE REFRIGERANTI**

488.698,84 € - 73.304,82 € = **415.394,01 € arrotondato 415.400,00 €**

---

**TOTALE 1.946.350,77 € arrotondato 1.946.400,00 €**

---

Confronto con trasferimenti pregressi: -

Giudizio di vendibilità: buona la possibilità di vendita dei beni analizzati, malgrado la rarefazione degli scambi dovuta alle note attuali difficoltà economiche, causa aumenti tassi d'interessi per rilascio dei mutui;

Motivo: buone le caratteristiche intrinseche dell'immobile; buona l'ubicazione; buono lo stato di manutenzione e gli impianti tecnologici; ottima funzionalità nella distribuzione degli spazi interni adibiti ad uffici, magazzini e logistica;

Pubblicità on-line e riviste di settore;

**9) OPPORTUNITÀ DI DIVISIONE: LOTTO UNICO**

**10) COMODA DIVISIBILITÀ**

Giudizio: Non comodamente divisibili

Separazione quota: -

Divisione totale: -

Valore quota: -

**11) INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE**

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: Si veda note per regolarizzazione amministrativo-urbanistica e catastale; sostituzione condensatore evaporativo;

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **NON VERIFICABILI**

---

**12) Conclusioni e dichiarazione di rispondenza**

---

L'esperto incaricato ritiene, con il presente Rapporto di Stima (E.I. 226/2013) che si compone di n. 75 facciate oltre ai relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto rispetto al conferito quesito, rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento e riepiloga segue:

⇒ stato: buono

⇒ vendibilità: buona

⇒ bene: fabbricato industriale-LOGISTICA

⇒ occupazione: proprietari

valore di mercato attendibile è calcolato in 2.289.824,43 € arrotondato 2.290.000,00 €

Dichiarazione di rispondenza

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente  
**DICHIARA**

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- È in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto

\*\*\*

Vicenza li 09/02/2024

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Michela Marchi

  
Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza  
**MICHELA  
MARCHE**  
n° 144

## ALLEGATI

ALL.1-ISPEZIONE IPOTECARIA E CERTIFICAZIONE VENTENNALE WorkServiceGroup

ALL.2-VISURE CATASTALI

ALL.3-CONTRATTO DI COMODATO DEI BENI

ALL.4-RICHIESTE ACCESSO ATTI E CDU COMUNE GIAVERA DEL MONTELLO

ALL.5-ATTO DI COMPRAVENDITA 2017 immobile Giavera del Montello

ALL.6-ATTO DI PROVENIENZA proprietà ADUA-2004

ALL.7-ATTO PROVENIENZA IMMOBILE GIAVERA-2007

ALL.8-PRATICHE EDILIZIE FORNITE DALLA PROPRIETA'

ALL.9-DOCUMENTI AGIBILITA'-IMPIANTI

ALL.10-DICHIARAZIONE CONFORMITA' E MANUALI IMPIANTI

ALL.11-TAVOLE IMPIANTI

ALL.12-TAVOLE DI RILIEVO ESECUTIVO-STRUMENTALE

ALL.13-VERIFICA CONFORMITA' PIANTE CATASTALI-TAVOLE COMPARATIVE

ALL.14-RELAZIONE-Documentazione Fotografica

ALL.15- Documento CDU 7-2024\_

ALL.15A-CONSEGNA CDU-Messaggi - Webmail PEC

ALL.15B-POSTA CERTIFICATA\_ Prot. N.1409 del 06-02-2024 - Trasmissione del CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ...

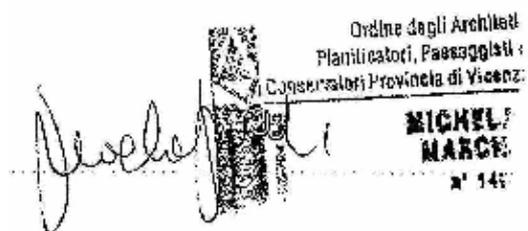
ALL.16-STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI COMUNE GIAVERA

ALL.17-APE

ALL.18-COMPARABILI

ALL.19-RAPPORTO DI STIMA -MCA5 Giavera Del Montello D8.02

Arch. Michela Marchi



Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori Provincia di Vicenza  
**MICHELA MARCHI**  
n° 146







