
TRIBUNALE DI TREVISO

FALLIMENTO



INTEGRAZIONE di PERIZIA DI STIMA per i seguenti beni immobili:

- **LOTTO 1:** compendio produttivo sito in via Fratelli Bandiera, 30 – Preganziol (TV)
- **LOTTO 2:** capannone sito in via Fratelli Bandiera, 63 – Preganziol (TV)

G.D.: dott.ssa Uliana Petra

Curatore: dott. Lorenzo Boer



Treviso, 04 novembre 2022



Professionista certificato in conformità
alla norma UNI 11558:
VALUTATORE IMMOBILIARE

INDICE

1	PREMESSA	3
2	LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTI 1 E 2 UBICATI IN PREGANZIOL (TV).....	4
2.1	VALUTAZIONI RICHIESTE PER I BENI IN PREGANZIOL	4
	ALLEGATO: ESTRATTO DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI DEL COMUNE DI PREGANZIOL.....	5

1 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Andrea Nicoletti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° 2603, su richiesta del curatore fallimentare, dott. Lorenzo Boer, ha proceduto ad un'integrazione della perizia di stima redatta dal sottoscritto e datata 22.09.22 con riferimento alla richiesta, relativamente ai LOTTI 1 e 2, in merito alla possibilità di mantenere in essere le ultime destinazioni d'uso degli immobili a seguito dell'alienazione degli stessi ad un eventuale acquirente che volesse riprendere ad esercitare l'attività produttiva dello stesso tipo di quella esercitata in precedenza dalla fallita.

Non è consentito copiare, alterare, distribuire, pubblicare o utilizzare per qualsiasi uso anche commerciale i contenuti del presente documento, comprensivi degli allegati descritti nell'indice, senza autorizzazione specifica della proprietà e/o dei locatari degli immobili.

2 LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTI 1 e 2 ubicati in Preganziol (TV)

2.1 VALUTAZIONI RICHIESTE PER I BENI IN PREGANZIOL

Con riferimento ai seguenti beni:

- LOTTO 1: compendio produttivo sito in via Fratelli Bandiera, 30 – Preganziol (TV)
- LOTTO 2: capannone sito in via Fratelli Bandiera, 63 – Preganziol (TV)

Si è proceduto a verificare con il comune di Preganziol quanto richiesto dal curatore ed indicato in premessa.

In base ai piani urbanistici in vigore nel comune, le destinazioni ammissibili sono elencate:

- all'art. 24 delle NTO del 2° Piano degli Interventi che regola gli interventi nelle zone C1 (le funzioni sono declinate all'art.7),
- all'art. 54 che regola le prescrizioni particolari (aree nn. 11 e 32).

Per maggiori dettagli si veda quanto riportato in ALLEGATO 1.

Se una destinazione è già legittima e non vi sono passaggi da un uso ad un altro (ad esempio passaggio da attività artigianale a produttiva e viceversa), il comune di Preganziol conferma che la stessa è ammessa/tollerata senza possibilità di ristrutturazione e/o ampliamenti, anche se comunque gli obbiettivi di pianificazione sono differenti con riferimento allo sviluppo residenziale.

Evidenzio comunque che l'eventuale ripresa delle attività precedentemente esercitate dalla fallita, dovrà anche passare per la altre autorizzazioni richieste dagli enti specifici (al solo titolo esemplificati e non esaustivo si indicano il certificato prevenzioni incendi se richiesto, le autorizzazioni sanitarie ecc..) nel caso queste siano decadute e/o richieste.

ALLEGATO
Estratto delle Norme Tecniche Operative del Piano
Degli Interventi del Comune di Preganziol



**Città di
Preganziol**

**REGIONE VENETO
PROVINCIA DI TREVISO**

**ELABORATO
NTO**

2^ PIANO DEGLI INTERVENTI

art.17 LR11/2004

Norme Tecniche Operative

COMUNE DI PREGANZIOL

Sindaco

Dott. Paolo Galeano

Assessore Urbanistica

Dott. Stefano Mestriner

Segretaria Comunale

Dott.ssa Antonella Bergamin

Responsabile Settore III

Geom. Lucio Baldassa



**PROGETTAZIONE E VALUTAZIONE
"MRM PLUS"**

Dott. Urb. Gianluca Malaspina

Dott. Pian. Gianluca Ramo

Dott.ssa Urb. Sara Malgaretto

Dott. Pian. Michele Miotello

ADOZIONE
DCC N.....DEL.....

APPROVAZIONE
DCC N.....DEL.....

ordini degli architetti
pianificatori paesaggisti
e conservatori della
provincia di udine
ramo gianluca
albo sez. A/D - numero 1730
pianificatore

* MARZO 2019



- cabine elettriche e manufatti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine di decompressione della rete del gas, impianti telefonici, ecc.);
- ai manufatti completamente interrati e fatte salve le norme di legge;
- ai manufatti da giardino (pergolati, pompeiane, gazebo, ecc. purché con altezza inferiore a 2,50 m e comunque privi di copertura);
- alle piscine all'aperto;
- alle strutture di arredo ed impianti al servizio della collettività quali, a titolo esemplificativo, pensiline di attesa per il trasporto pubblico, cabine telefoniche, opere artistiche, ecc.).

Articolo 6 - Tipologie d'intervento

1. Gli interventi edilizi e urbanistici effettuabili sugli immobili devono essere ricondotti alle definizioni di cui all' art.3 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e smi.
2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 29, comma 3, del D.Lgs. 42/2004.

Articolo 7 – Usi e funzioni

1. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare, per gli interventi realizzati a far data dall'entrata in vigore della Legge 1150/1942, è quella indicata dal più recente titolo abilitativo edilizio. Per gli interventi antecedenti tale data la destinazione è desunta, in assenza di titolo abilitativo edilizio, dalla classificazione catastale oppure, in assenza di questa, la destinazione può essere desunta da altri documenti probanti ovvero autocertificata secondo le forme previste dalle leggi vigenti.
2. Al fine di garantire l'applicazione e di dimostrare la conformità a quanto stabilito negli atti del P.I., negli atti e negli elaborati preordinati al procedimento abilitativo devono essere utilizzate le categorie funzionali e indicati, per ciascun edificio o unità immobiliare, i relativi usi facendo riferimento a quelli riportati al comma 3 del presente articolo.
3. Le funzioni e gli usi attribuiti alle diverse parti del territorio del Comune sono definiti ed articolati come di seguito specificato.

FUNZIONE RESIDENZIALE (R)

Nel P.I. si intendono come funzione residenziale R quella abitativa e come parte integrante della funzione residenziale R le destinazioni d'uso relative ad attività connesse e/o a servizio della stessa quali, a solo titolo esemplificativo, l'attività professionale all'interno della propria abitazione, gli spazi destinati ad attività artigianali compatibili con la residenza, gli spazi per attività comuni, le attività di Bed&Breakfast, a condizione che per caratteristiche edilizie e strutturali i relativi spazi siano materialmente e funzionalmente collegati alla funzione residenziale.

FUNZIONE COMMERCIALE (COM)

Nel P.I. la funzione commerciale è distinta nei seguenti usi:

- | | |
|------|---|
| COM1 | Esercizi di vicinato
Esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a 250 mq. |
| COM2 | Medie strutture di vendita
COM2-1 Si intendono l'esercizio commerciale singolo o l'aggregazione di più esercizi commerciali in forma di medio centro commerciale con superficie di vendita compresa tra 251 mq. e 1500 mq. |



Comune di Preganziol | 2° PIANO DEGLI INTERVENTI
Norme Tecniche Operative (N.T.O.)

COM2-2 Si intendono l'esercizio commerciale singolo o l'aggregazione di più esercizi commerciali in forma di medio centro commerciale con superficie di vendita compresa tra 1501 mq. e 2500 mq.



- COM3 Grandi strutture di vendita
Si intendono l'esercizio commerciale singolo o l'aggregazione di più esercizi commerciali in forma di grande centro commerciale o di parco commerciale con superficie di vendita complessiva superiore a 2501 mq.
- COM4 Attività di somministrazione di alimenti e bevande
Si intende la vendita per il consumo sul posto di alimenti e bevande, comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in un'area aperta al pubblico appositamente attrezzata.

FUNZIONE DIREZIONALE (DIR)

Nel P.I. la funzione direzionale/terziaria è distinta nei seguenti usi:

- DIR1 Attività professionali e assistenziali
Si intendono le attività professionali e i servizi alla persona; esse comprendono gli uffici e gli studi professionali, gli studi medici ed i poliambulatori.
- DIR2 Attività direzionali
Si intendono le attività direzionali, amministrative e finanziarie; esse comprendono, a solo titolo esemplificativo, le sedi di banche e gli sportelli bancari, le sedi di assicurazioni, di attività di intermediazione, di attività di marketing e comunicazione, le strutture per lo sport, il benessere e la salute non rientranti nella funzione DIR3.
- DIR3 Centri per il tempo libero
Si intendono le attività direzionali per il tempo libero organizzate in centri a grande afflusso di autovetture quali, a solo titolo esemplificativo, cinema, sale da ballo, sale giochi, bowling, etc.

FUNZIONE PRODUTTIVA (P)

Si intende la funzione che abbia per scopo prevalente lo svolgimento di attività di produzione di beni e/o di servizi.

Fermo restando la definizione generale sopra riportata, nel P.I. la funzione produttiva è distinta nei seguenti usi:

- P1 Attività artigianali
- P1P Si intendono le attività di produzione di beni e/o servizi alla persona (quali, a solo titolo esemplificativo, attività di parrucchiere, di estetista, di lavanderia ecc.) compatibili con la residenza.
- P1URB Si intendono le attività di produzione di beni e/o servizi alle attività urbane in genere (comprese le attività di servizio all'auto quali, a titolo esemplificativo, gommisti, meccanici, elettrauto) compatibili con la residenza.
- P2 Attività produttive
Si intendono tutti i tipi di attività produttive di beni e/o servizi di carattere artigianale e industriale. Comprendono inoltre le Strutture della logistica e cioè gli spazi e i locali destinati all'organizzazione, pianificazione e realizzazione della movimentazione e dello stoccaggio di beni e manufatti.

Sono parte integrante della funzione produttiva le destinazioni d'uso relative ad attività connesse e/o a servizio della stessa (ad esempio l'abitazione del custode, gli uffici, la mensa, lo spazio di esposizione o di commercializzazione dei propri beni prodotti all'interno dell'unità produttiva), a condizione:

- che per caratteristiche edilizie e strutturali i relativi spazi siano materialmente e funzionalmente collegati con quelli in cui si esercita l'attività principale;
- che, in ogni caso, tale attività sia legata e/o attinente con quella principale;



- che gli spazi (sia quelli dell'attività principale che quelli dell'attività connessa) appartengano alla medesima proprietà e siano in uso al medesimo soggetto.

FUNZIONE AGRICOLA (A)

Nel P.I. la funzione agricola è distinta nei seguenti usi:

A1 Abitazioni agricole

Si intendono le abitazioni agricole all'interno di una azienda agricola, funzionali alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo e degli addetti dell'azienda agricola nonché le strutture abitative per le attività agrituristiche.

A2 Fabbricati di servizio

Si intendono i fabbricati a servizio dell'attività agricola e necessari allo svolgimento della stessa.

FUNZIONE RICETTIVA (H)

Nel P.I. la funzione ricettiva è distinta nei seguenti usi:

H Attrezzature alberghiere

Si intendono le attività ricettive alberghiere organizzate per fornire, con gestione unitaria, alloggio ed altri servizi accessori per il soggiorno, compresi eventuali spazi per la somministrazione di alimenti e bevande.

A solo titolo esemplificativo si intendono attrezzature alberghiere: gli hotel, gli alberghi, gli alberghi-centro benessere, i motel, il villaggio albergo, i complessi di appartamenti alberghieri o di affittacamere o similari.

DISTRIBUTORI DI CARBURANTI (CAR)

Si intende l'attività di distribuzione dei carburanti. Sono comprese le attività di autolavaggio, riparazione autoveicoli, attività di somministrazione di alimenti e bevande.

La localizzazione e trasformazione delle attività di distribuzione dei carburanti è regolata da specifico strumento di settore.

Tale strumento di settore dovrà individuare i criteri per l'insediamento di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti, tenendo conto anche degli altri vincoli insistenti sul territorio.

SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

I servizi e le attrezzature si articolano in:

- Servizi e attrezzature pubbliche: si intendono le attrezzature di proprietà e/o gestione di Amministrazioni Pubbliche (Comune, Provincia, Regione, Stato o di altri Enti pubblici).
- Servizi e attrezzature di interesse pubblico o generale: si intendono i servizi e le attrezzature non di proprietà e/o gestione di Amministrazioni Pubbliche, volti a soddisfare interessi pubblici o generali. Tali servizi ed attrezzature sono disciplinati da specifiche convenzioni.

La classificazione funzionale dei servizi e delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale è indicata nei successivi articoli delle presenti norme.

4. Si definiscono principali le funzioni prevalenti che caratterizzano la zona urbanistica rispetto al territorio nel suo insieme.

Si definiscono accessorie le funzioni complementari alla funzione principale.

Si definiscono compatibili le funzioni che pur non previste nella destinazione prevalente di zona non creano impatti o problematiche e possono essere insediate.



4. Nei tessuti così classificati, in relazione alle funzioni e usi insediabili valgono le seguenti disposizioni:
- Funzione principale: Funzione residenziale: uso R
 - Funzioni accessorie: Funzione direzionale: usi DIR1, DIR2
Funzione produttiva: usi P1P, P1URB
 - Funzioni compatibili: Funzione commerciale: usi COM1, COM4
Funzione ricettiva: uso H
- Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.
5. Nei tessuti così classificati non sono ammessi i seguenti usi:
- Funzione commerciale: usi COM2-1, COM2-2, COM3
 - Funzione direzionale: uso DIR3
 - Funzione produttiva: uso P2
 - Funzione agricola: usi A1, A2
6. In queste zone è consentito l'atterraggio dei crediti edilizi nei limiti di un incremento pari al 20% del volume calcolato con l'indice previsto per la zona, fermo restando il rispetto degli altri parametri di zona.
7. Qualunque intervento di ristrutturazione edilizia, ampliamento, demolizione con ricostruzione o nuova costruzione, deve soddisfare le seguenti prescrizioni:
- a. -la realizzazione e cessione, per il tratto interessato dall'intervento, di un marciapiede lungo via Manzoni e via Gramsci della larghezza di almeno 3 metri;
 - b. -per gli interventi di demolizione con ricostruzione e nuova edificazione gli edifici devono essere realizzati a filo del marciapiede previsto e devono prevedere al piano terra un portico di uso pubblico per tutto il tratto che affaccia su via Manzoni e su via Gramsci.

Articolo 24 - Zona C1

1. Nelle aree del territorio urbano così classificati gli interventi previsti devono rispettare i seguenti parametri:
- Indice fondiario (If): quello riportato nel cartiglio della tavola di zonizzazione (Tav.1 e Tav. 2)
 - Altezza (H) massima: m 9,50 (3 piani)
 - Superficie coperta (Sc) massima: 40%
 - Distanza dai confini (Dc): non inferiore ad H/2 e comunque mai inferiore a 5,00 m
 - Distanza dai fabbricati (Df): si rimanda al D.M. 1444/1968
 - Distanza dalla strada (Ds): le distanze minime dei fabbricati dalle strade sono quelle stabilite dal D.M. 1444/1968 o quelle stabilite dal D.Lgs. 285/1992: "Nuovo Codice della Strada" per gli interventi esterni ai centri abitati o interni ai centri abitati stessi localizzati lungo strade del tipo A e D
- Nel caso di ristrutturazione edilizia e di demolizione con ricostruzione di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona, è consentito il mantenimento del volume esistente.
2. Nei tessuti così classificati, in relazione alle funzioni e usi insediabili valgono le seguenti disposizioni:
- Funzione principale: Funzione residenziale: uso R
 - Funzioni accessorie: Funzione direzionale: usi DIR1, DIR2
Funzione produttiva: usi P1P, P1URB
 - Funzioni compatibili: Funzione commerciale: usi COM1, COM4
Funzione ricettiva: uso H
- Sono consentiti gli usi COM2-1 e COM2-2 dove già esistenti.
- Sono sempre ammessi i servizi e le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.



3. Nei tessuti così classificati non sono ammessi i seguenti usi:
- | | |
|-------------------------|--------------------------|
| - Funzione commerciale | usi COM2-1, COM2-2, COM3 |
| - Funzione direzionale: | uso DIR3 |
| - Funzione produttiva | uso P2 |
| - Funzione agricola: | usi A1, A2 |
4. In queste zone è consentito l'atterraggio dei crediti senza limitazioni di incremento del volume calcolato con l'indice previsto per la zona, fermo restando il rispetto degli altri parametri di zona.
5. Per gli edifici esistenti ricadenti in tali zone e individuate dall'apposita simbologia è ammessa la possibilità di ampliamento una tantum fino al 15% del volume residenziale dell'edificio, a prescindere dalle unità immobiliari, utilizzando l'incremento premiale di tipo b) e c) di cui all'art. 10 delle presenti norme oltre l'indice previsto per la zona anche qualora in deroga agli altri parametri.
6. E' ammesso per le singole unità abitative appartenenti alle tipologie uni/bifamiliari o a schiera, esistenti alla data di approvazione del P.A.T., l'ampliamento per una sola volta del volume esistente, fino ad un massimo di 150 mc oltre l'indice previsto per la zona.



3. Rispetto al P.I. i P.U.A. ed i progetti delle OO.PP. possono prevedere modifiche alla viabilità, che non costituiscono variante allo strumento urbanistico generale, se rientranti nelle seguenti fattispecie:
 - la realizzazione di nuovi percorsi ciclopedonali e marciapiedi in affiancamento alla viabilità demaniale esistente;
 - la realizzazione di nuovi parcheggi e piazzole di sosta;
 - la definizione esatta dei tracciati e delle dimensioni della viabilità conseguente la progettazione esecutiva di nuove sedi stradali e l'adeguamento delle esistenti;
 - la realizzazione di nuove corsie di accelerazione e decelerazione;
 - nel rispetto delle seguenti ulteriori condizioni:
 - il nuovo intervento e/o tracciato stradale di progetto abbia una connessione oggettiva fisica e sostanziale con la strada prevista dal P.I. a tutela della quale la fascia di rispetto era stata istituita;
 - la fascia di rispetto contenga interamente il nuovo intervento e/o tracciato stradale previsto dal progetto, sovrapponendosi ad esso;
 - la notifica ai proprietari coinvolti nella fascia di rispetto.
4. L'area compresa all'interno delle fasce di rispetto viene considerata anche ai fini dell'applicazione degli indici previsti dal P.I. per la zona urbanistica che la comprende; gli edifici dovranno però essere ubicati all'esterno di tali fasce.
5. Secondo quanto previsto dall'art. 37 della L.R. 11/2004 sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree e edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.
6. Qualora la viabilità di progetto ricada all'interno della rete ecologica prevista dal P.T.C.P., la progettazione dovrà tener conto del rispetto dei requisiti di compatibilità ambientale e degli obiettivi di realizzazione della rete ecologica stessa o di opere di mitigazione o compensazione, evitando l'ulteriore artificializzazione e garantendo la realizzazione di interventi di recupero ambientale.
I nuovi interventi viari o le riqualificazioni di quelli esistenti, se non soggetti a V.I.A., saranno sottoposti a verifica di compatibilità ambientale se ricadenti all'interno della rete ecologica provinciale.

Capo 8 - Prescrizioni particolari

Articolo 54 - Aree con prescrizioni particolari

1. In tutte le aree disciplinate dal presente articolo con la realizzazione degli interventi deve essere messo in opera un sistema di telecamere di sorveglianza sui varchi di accesso alle aree di uso pubblico.
2. Per le aree così individuate valgono le norme della zona di appartenenza, salvo specifiche prescrizioni come di seguito riportate.
3. Nel caso di edificazione diversa dal residenziale, qualora all'interno del perimetro di un "Area con prescrizioni particolari" non siano specificate le superfici da destinare a standard queste devono essere comunque reperite all'interno della St, salva diversa prescrizione nelle norme specifiche di seguito riportate. In tal caso gli standards, che devono essere realizzati o monetizzati solo se si insediano funzioni non residenziali, andranno scomputati forfettariamente dal valore della perequazione riducendolo del 10%.
Resta inteso che la quota destinata a realizzazione o monetizzazione degli standard verrà detratta dal beneficio pubblico.
4. Gli interventi che rivestono un interesse pubblico nelle aree normate dal presente articolo saranno disciplinati da apposita Convenzione tra i proprietari o aventi titolo e l'Amministrazione Comunale



che regolerà i termini della perequazione di cui all'art. 8 delle presenti norme, in tutti gli altri casi si applica la perequazione ai sensi dell'art.8 delle presenti NTO.

5. La plusvalenza generata dalla previsione di PI viene calcolata con riferimento alla sola quota di edificabilità aggiuntiva rispetto al PRG.

- Area n. 11:

Dati dimensionali e volumetria realizzabile:

- | | |
|-----------------------------------|-----------|
| - Superficie Territoriale (St) | mq 6.238 |
| - Volume (V) di progetto massimo | mc 10.875 |
| - Superficie coperta (Sc) massima | 40% Sf |
| - Numero massimo di piani | 4 |

Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico (minime)

- | | |
|-------------|--------|
| - Parcheggi | mq 350 |
|-------------|--------|

Prescrizioni particolari:

Dovrà essere garantita la realizzazione di un percorso pedonale in sicurezza sul perimetro occidentale del lotto e in due tratti di collegamento tra la via Bassa e la via F.lli Bandiera posti rispettivamente nella parte settentrionale e meridionale del lotto.

- Area n. 32: Area di via Bassa sud

Dati dimensionali:

- | | |
|----------------------------------|-----------|
| - Superficie Territoriale(St) | mq 14.620 |
| - Volume (V) di progetto massimo | mc 13.200 |
| - Numero massimo di piani | 4 |

Prescrizioni particolari:

E' consentita la realizzazione con intervento edilizio diretto previa stipula di una convenzione con il Comune di Preganziol con la quale vengano prescritti e garantiti:

- la realizzazione di un'area a verde di uso pubblico per una superficie minima di 2.450 mq;
- il mantenimento a verde della fascia di terreno ricadente all'interno del vincolo di rispetto fluviale valutandone in fase di progettazione la possibilità di utilizzo come bacino di compensazione idraulica in occasione di eventi piovosi eccezionali;
- l'allargamento di via Bassa lato ovest.

E' vietata la realizzazione di garages interrati.

Con gli interventi dovranno essere reperiti 10 posti auto di uso pubblico, anche disposti "a pettine" lungostrada garantendo la continuità della percorrenza pedonale in sicurezza.

Le quote di standard non reperiti all'interno della St possono essere monetizzate.