
TRIBUNALE DI TREVISO

Liquidazione Giudiziale

R.G. n°55/2024

PERIZIA DI STIMA

LOTTO 1: aree urbane edificabili site in prossimità di via Villaraspaspa – Cornuda (TV)

LOTTO 2: terreni edificabili siti in prossimità di Contrada Masiere – Possagno (TV)

G.D.: dott. Bruno Casciarri



Curatore: dott. Mario Conte

Treviso, 30 gennaio 2024



Professionista certificato in conformità
alla norma UNI 11558:
VALUTATORE IMMOBILIARE

INDICE

1	PREMESSA	4
2	LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 1	5
2.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	5
2.1.1	INTRODUZIONE	5
2.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	6
2.1.3	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	6
2.1.4	NOTE AGGIUNTIVE	7
2.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	8
2.2.1	DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	8
2.2.2	TITOLI AUTORIZZATIVI	8
2.2.3	ABUSI EDILIZI	9
2.2.4	CONGRUITA' CATASTALE	9
2.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	9
2.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	9
2.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	15
2.6	STIMA IMMOBILI	15
2.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	15
2.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	18
2.6.3	FONTI DI INFORMAZIONE	18
2.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	19
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	20
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	20
3	LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 2	21
3.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	21
3.1.1	INTRODUZIONE	21
3.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	22
3.1.3	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	22
3.1.4	NOTE AGGIUNTIVE	23
3.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	23
3.2.1	DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	23
3.2.2	TITOLI AUTORIZZATIVI	24
3.2.3	ABUSI EDILIZI	24
3.2.4	CONGRUITA' CATASTALE	24
3.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	24
3.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	24
3.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	28
3.6	STIMA IMMOBILI	29
3.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	29
3.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	31
3.6.3	FONTI DI INFORMAZIONE	32
3.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	32
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	33
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	33
4	RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	35

**ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE ESTRATTA C/O UFFICIO TECNICO COMUNALE E
VERBALE DI ASSEMBLEA CONDOMINIALE DEL 15.06.23**

**ALLEGATO 2: ISPEZIONE C/O AGENZIA DEL TERRITORIO – PLANIMETRIE E VISURE
CATASTALI**

ALLEGATO 3: DOCUMENTAZIONE VERIFICA ISCRIZIONE E TRASCRIZIONI

ALLEGATO 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Andrea Nicoletti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° 2603, è stato incaricato dal curatore Dott. Mario Conte, della redazione di perizia di stima dei beni immobili indicati di seguito:

- LOTTO 1: aree urbane edificabili site in prossimità di via Villaraspa – Cornuda (TV)
- LOTTO 2: terreni edificabili siti in prossimità di Contrada Masiere – Possagno (TV)

I sopralluoghi c/o gli immobili sono stati effettuati nel mese di novembre 2023 e ci si riferisce quindi allo stato di fatto rilevato in loco.

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 – LOTTO 1

2.1 **INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

2.1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è un'area a destinazione "ZTO E4 - nucleo residenziale in ambito agricolo" sita in prossimità di via Villaraspa – Cornuda (TV).

Per maggiori dettagli si veda il paragrafo 2.2.1 e l'ALLEGATO 1.

L'area oggetto di stima è indicata nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

2.1.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

I beni oggetto della presente stima sono identificati c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE – ufficio catasto, come di seguito indicato:

Comune di CORNUDA – Catasto fabbricati, via Villaraspa:

Fg. 3 Mn. 962 sub. 1*- P.T	cat. F/1	sup. cat. 273 mq	Area Urbana
Fg. 3 Mn. 962 sub. 5- P.T	cat. F/1	sup. cat. 449 mq	Area Urbana

**proprietà per la quota di 1/6*

Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle planimetrie catastali ed all'individuazione riportata in ALLEGATO 2.

2.1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

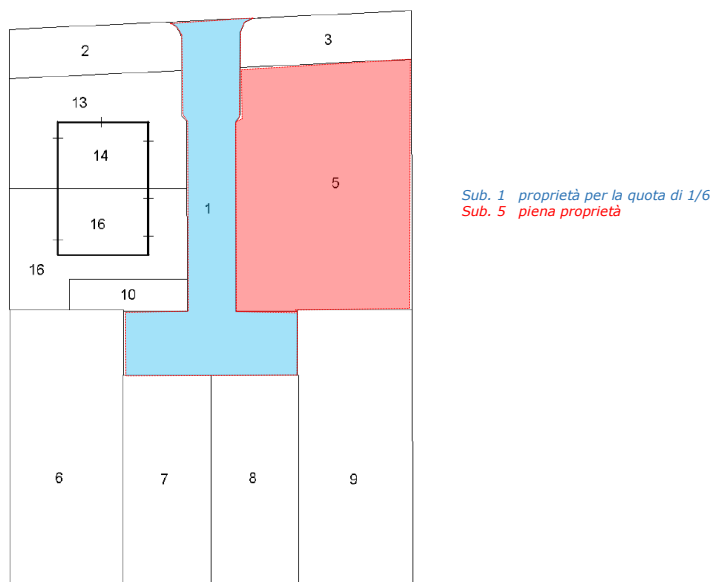
L'accesso alle aree oggetto di stima avviene direttamente da via Villaraspa.

Le aree si presentano in parte pavimentate ed in parte a verde.

Tali aree, come indicato al successivo paragrafo 2.2.2, sono state oggetto di Permesso di Costruire n°146 del 21.03.2007 per INTERVENTO CONVENZIONATO DI INTEGRAZIONE E SISTEMAZIONE AREE PUBBLICHE, REALIZZAZIONE PARCHEGGI PUBBLICI ED INFRASTRUTTURE VARIE, IN ATTUAZIONE SCHEDA DI RIORDINO EDILIZIO ED URBANISTICO

(INTERVENTO PUNTUALE N.3e), con attualmente la presenza di un fabbricato bifamigliare ed alcune opere accessorie.

Per meglio identificare le aree e lo stato di fatto, si riporta di seguito l'elaborato planimetrico con evidenziate le aree oggetto di stima con le relative proprietà:



Elaborato Planimetrico - Piano Terra

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione del Piano riportata in ALLEGATO 1 ed alle fotografie riportate in ALLEGATO 4.

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 2.6.4), comprensiva dei locali accessori è pari a:

- 449,00 mq per la parte edificabile in piena proprietà;
- 273,00 mq per la parte in proprietà parziale destinata sostanzialmente a viabilità.

2.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

Si precisa che in considerazione della tipologia di immobili precedentemente descritti, non sono state nella presente perizia considerate problematiche e costi legati alla eventuale presenza di inquinamenti e/o inquinanti dei terreni, e quindi della necessità di procedere ad una bonifica degli stessi.

Tali aspetti risultano infatti ad oggi difficilmente quantificabili senza specifiche analisi di tipo ambientale/chimico finalizzate ad esempio alla valutazione dell'eventuale contaminazione del sottosuolo, delle acque di falda e/o della presenza di materiali contenenti amianto. Tali indagini e sondaggi non si sono quindi eseguite in considerazione della tipologia/modalità richieste per la redazione della presente perizia.

2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

2.2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

In base al Certificato di destinazione Urbanistica integralmente riportato in ALLEGATO 1, si evidenzia che l'area che l'area oggetto di stima è classificata nel Piano degli Interventi (P.I.) vigente nella Z.T.O. ZONA AGRICOLA "E4" – NUCLEO RESIDENZIALE IN AMBITO AGRICOLO (art.35 e 39 Norme Tecniche Operative - NTO).

L'area risulta inoltre essere interessata da Piano Urbanistico Attuativo (PUA) già completato come da indicazioni del successivo paragrafo.

L'area è soggetta alle seguenti prescrizioni urbanistiche (per indicazioni di dettaglio consultare il P.I.):

- Riferimenti principali Norme Tecniche Operative (NTO) del P.I.		Artt. 3, 5, 6, 8, 9, 13, 35, 39, 42, 43, 45, 52, 53
V	- Volume (vedere tabella normativa)	600 mc. / 800 mc.
Rcf	- rapporto di copertura fondiaria	non superiore al 30%
H	- Altezza edificio (salvo altezza esistente)	6,80 mt.
Dc	- Distanza da confini	H/2 min.5 mt.
Df	- Distacco fra fabbricati	H fabb.+alto, min.10 mt.
Ds	- Distanza da strade: SR 348, SP 667, SP 84, SP 150, SP 2	20 / 30 mt.
Ds	- Distanza da strade (altre comunali e vicinali)	6 mt.
ip	- indice di permeabilità – verde alberato	20 %
	- dotazioni di parcheggio	(art. 53)
	- destinazioni d'uso (vedere art.39 e tabella normativa)	/

Si precisa inoltre

- Sono ammessi Interventi diretti, nel rispetto di caratteristiche, modalità costruttive, tipologie e prescrizioni contenute all'art.35 delle NTO, oltre che agli artt. 43, 44, 45 e 48 della L.R. n.11/2004;
- norme puntuali per allevamenti a carattere familiare, per serre e recinzioni (art.35 NTO);
- Il mappale ricade in un contesto classificato dalle Norme Tecniche Operative (NTO) del P.I., come: Art. 11 – Ambito con obbligo di Piano Urbanistico Attuativo – PUA (nuovo o confermato);

Il mappale è stato interessato da Piano di Riordino edilizio urbanistico di iniziativa privata – p.e. 2006-146 denominato "il borgo" – scheda puntuale 3c, approvato con Permesso di Costruire n. 146 del 21.03.2007.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento a quanto indicato nel Certificato di destinazione Urbanistica integralmente riportato in ALLEGATO 1.

2.2.2 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Permesso di Costruire per l'esecuzione di interventi non onerosi n°146 del 21.03.2007 per INTERVENTO CONVENZIONATO DI INTEGRAZIONE E SISTEMAZIONE AREE PUBBLICHE, REALIZZAZIONE PARCHEGGI PUBBLICI ED INFRASTRUTTURE VARIE, IN

ATTUAZIONE SCHEDA DI RIORDINO EDILIZIO ED URBANISTICO (INTERVENTO PUNTUALE N.3e).

Si precisa che tale progetto risulta attualmente completato per la parte pubblica.

Da quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica precedentemente citato, il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) risulta confermato anche con l'attuale regolamentazione urbanistica in vigore con le indicazioni riportate all'art. 11 delle Norme Tecniche Operative.

2.2.3 ABUSI EDILIZI

In considerazione della tipologia di beni, non sono rilevabili abusi edilizi.

2.2.4 CONGRUITA' CATASTALE

Da quanto rilevato e dalla presa visione delle mappe e planimetrie catastali, si evince una sostanziale conformità tra la rappresentazione grafica delle medesime e lo stato dei luoghi, ad esclusione di quanto eventualmente indicato al paragrafo precedente come abuso edilizio e/o ad esclusione di quanto rilevabile esclusivamente a mezzo di rilievo strumentale in sito.

2.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Attualmente gli immobili sono liberi e non occupati.

2.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVO AI SEGUENTI IMMOBILI:

Comune di CORNUDA – Foglio 3

Catasto Fabbricati:

- *Per L'Intero: M.le 962 sub.5;*

- *Per la quota di 1/6: M.le 962 sub.1;*

(ex M.li 554 sub.1 – 2 ex 535);

fabbricato eretto sul seguente terreno:

Foglio 3

Mn.962 (ex 554) – Ente Urbano – Sup.ha.0.24.50;

deriva dalla fusione dei seguenti terreni:

Mn.554 – Sup.ha.0.08.50;

Mn.559 – Sup.ha.0.06.40;

Mn.557 – Sup.ha.0.05.90;

Mn.561 – Sup.ha.0.03.70;

VISURA AGGIORNATA AL 30.10.2023;

-Convenzione ai sensi e per gli effetti dell'art.4 della Legge Regionale 29.12.1978 n.73, con Atto del Segretario Comunale del Comune di Cornuda in data 07.01.1982 Rep.n.819 e trascritto a Treviso il 21.01.1982 ai nn.1615/1376;

Premesso che con legge regionale 29.12.1978 n.73 stabilisce modalità e criteri per il rilascio delle concessioni a costruire per ampliamento di fabbricato adibito ad attività di produzione artigianale ed industriale ricadenti in zone non destinate ad attività produttiva dal vigente strumento urbanistico;

La ditta ha presentato istanza al Comune per ottenere la concessione del diritto a costruire su una area di sua proprietà in Comune di Cornuda – Sez.U – Fg.3 M.li 28/b-28/c-48/b-48/c di mq.2.585 con fabbricato destinato ad attività di produzione artigianale.

-Atto Unilaterale d'Obbligo per concessione edilizia per ampliamento di fabbricato adibito ad attività commerciale, ai sensi e per gli effetti dell'art.4 della Legge Regionale 12.01.1982 n.1, prorogata con Legge Regionale n.17 del 30.03.1988, autenticata nelle firme in data 27.10.1988 Rep.n.73466 Notaio Vincenzo Imparato e trascritto a Treviso il 17.11.1988 ai nn.29839/23010; Premesso che la ditta Duegi S.r.L. intendendo avvalersi delle agevolazioni di ampliamento ha presentato istanza al Comune per ottenere la Concessione ad ampliare il fabbricato adibito ad attività artigianale, censito in Comune di Cornuda Sez.U – Fg.3 Mn.554 di mq.2.450, esiste un fabbricato destinato ad attività di inserti per selle da ciclista e sottopiedi per calzature, che l'ampliamento ha la destinazione d'uso artigianale, che l'ampliamento viene realizzato nel rispetto della Legge 3.7.1966 n.615 e 10.05.1976 n.319 e successive modifiche ed integrazioni e dei regolamenti comunali d'igiene e pulizia urbana.

-Compravendita autenticata nelle firme in data 30.05.2001 Rep.n.154071 Notaio Alessandro Todescan e trascritto a Treviso il 19.06.2001 ai nn.24013/17089;

Con il quale la società [redacted] con sede in Asolo vende alla [redacted] con sede in Cornuda che acquista per il prezzo di £.235.000.000.= i seguenti Immobili:

Comune di CORNUDA – Foglio 3

Mn.554 sub.2 – Via Villaraspa n.1-P.S1-T-1-cat.D/1-R.C.£.7.090.000.=

Mn.554 sub.1 – Via Villaraspa – Area scoperta di mq.1.788;

1) [redacted] .

Sede in Cornuda;

ISCRIZIONI:

-Ipoteca Iscritta il 05.02.2002 ai nn.4471/824;

Con Annotamento di CANCELLAZIONE TOTALE annotato il 17.05.2004 al n.2458;

TRASC.CONTRO:

-Vendita a rogito Notaio Andrea Marchio in data 26.11.2003 Rep.n.21046, registrato a Montebelluna il 01.12.2003 al n.2955 Serie 1T e trascritto a Treviso il 02.12.2003 ai nn.52059/34722;

Con il quale la società [redacted] con sede in Cornuda vende alla società Il [redacted] Srl che acquista per il prezzo di £.170.430.000.= i seguenti Immobili:

Comune di CORNUDA – Foglio 3

Mn.554 sub.1 – Via Villaraspa – P.T – Area scoperta;

Mn.554 sub.2 – Via Villaraspa – P.S1 – T - 1 – cat.D/1 – R.C.€3.661,68;

Esiste Convenzione trascritta il 17.11.1988 ai nn.29839/23010;

2)-IL [redacted] S.R.L.

Sede in Cornuda;

ISCRIZIONI:

-Contratto di Mutuo Iscritto a Treviso il 02.12.2003 ai nn.52060/11736;

Con Annotamento di RESTRIZIONE DEI BENI annotato il 12.07.2007 al n.5585, con il quale vengono svincolati i MA.li 962 sub.5 – 1;

Con Annotamento di CANCELLAZIONE TOTALE annotato il 28.03.2013 al n.2158;

TRASC.CONTRO:

-Convenzione Urbanistica ed Edilizia per la realizzazione di progetto di riordino edilizio – urbanistico in località “Borgo Villaraspa” a Cornuda a rogito Notaio Elia Novelli in data 27.02.2007 Rep.n.122797, registrato a Montebelluna il 08.03.2007 al n.358 Serie 1 e trascritto a Treviso il 30.03.2007 ai nn.15337/9049;

Premesso che in seguito alla domanda presentata al Comune di Cornuda dalla Ditta attuatrice, data 03.10.2006 Prot.n.19972 intesa ad ottenere il permesso di costruzione per l’esecuzione, previo convenzionamento, di intervento edificatorio e delle conseguenti opere di urbanizzazione, integrazione e sistemazione delle aree pubbliche, parcheggi ed infrastrutture, in attuazione della scheda di riordino edilizio ed urbanistico indicata nel PRG con sigla N. 3C, in prossimità dell’area in Comune di Cornuda fg.3 M.li 554 – 557 – 559 – 561 e N.C.E.U. M.li 554 sub.1-2.

-Atto in data 15.05.2007 Rep.n.123091 Notaio Elia Novelli e trascritto a Treviso il 31.05.2007 ai nnl.25968/14730;

Con il quale la società Il [redacted] Srl ha consentito alla società Edile [redacted] SnC di [redacted] di edificare ad una distanza dal Mn.962 sub.1 inferiore a quella prevista dal vigente regolamento edilizio, e precisamente fino ad una distanza di ml.3,50 dal confine suddetto.

-Atto di Fusione a rogito Notaio Carlo Santamaria Amato in data 29.04.2010 Rep.n.7042 e trascritto a Treviso il 13.05.2010 ai nn.16969/10256;

Con il quale la società [redacted] Costruzioni SrL, società con unico socio e la società Il [redacted] S.r.L. si dichiarano fuse mediante incorporazione della "Il [redacted] SrL" nella "[redacted] Costruzioni SrL, di conseguenza assume gli obblighi ed i diritti della società incorporata Il [redacted] SrL;

Ai fini della trascrizione la società Il [redacted] SrL è proprietaria esclusiva dei seguenti Immobili:

Comune di Cornuda – Foglio 3

M.li 962 sub.2-3-5-6-7-8-9;

Per la quota di 5/6:

M.le 962 sub.1;

3)- [redacted] COSTRUZIONI S.R.L.

Sede in Possagno;

ISCRIZIONI:

-Contratto di Mutuo Fondiario a rogito Notaio Rossi Elisabetta in data 14.07.2014 Rep.n.17194 ed Iscritto a Treviso il 06.08.2014 ai nn.22063/3294;

Favore: Banca Popolare dell'Alto Adige Società Cooperativa per Azioni;

Contro: [redacted] Costruzioni S.r.L.;

Capitale €.100.000,00;

Somma Complessiva €.200.000,00;

Beni: Comune di POSSAGNO – Foglio 9

M.li 3094-3096-3099;

Comune di CORNUDA Fg.3 Mn.962 sub.5;

NON CANCELLATO.

-Decreto Ingiuntivo in data 15.06.2018 Rep.n.1963 del Tribunale di Padova ed Iscritto a Treviso il 19.06.2018 ai nn.21151/3359;

Favore: [redacted] Lavori S.r.L. sede in Fontaniva;

Contro: [redacted] Costruzioni SrL;

Capitale €.355.692,00;

Somma complessiva €.430.000,00;

Beni: Comune di POSSAGNO – Foglio 9

M.li 3094-3096-3099;

Comune di CORNUDA Fg.3 Mn.962 sub.5;

Per 1/6 del Mn.962 sub.1;

ed altri beni;

NON CANCELLATO.

-Decreto Ingiuntivo in data 19.04.2018 Rep.n.1234 del Tribunale di Padova ed Iscritto a Treviso il 13.07.2018 ai nn.24931/4008;

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] Costruzioni Srl;

Capitale €.5.318,00;

Somma complessiva €.10.000,00;

Beni: Comune di POSSAGNO – Foglio 9

M.li 3094-3096-3099;

Comune di CORNUDA Fg.3 Mn.962 sub.5;

Per 1/6 del Mn.962 sub.1;

ed altri beni;

NON CANCELLATO.

-Decreto Ingiuntivo in data 19.04.2018 Rep.n.1234 del Tribunale di Treviso ed Iscritto a Treviso il 13.07.2018 ai nn.24932/4009;

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] Costruzioni Srl;

Capitale €.3.400,18;

Somma complessiva €.10.000,00;

Beni: Comune di POSSAGNO – Foglio 9

M.li 3094-3096-3099;

Comune di CORNUDA Fg.3 Mn.962 sub.5;

Per 1/6 del Mn.962 sub.1;

ed altri beni;

NON CANCELLATO.

-Decreto Ingiuntivo in data 10.09.2018 Rep.n.1586 del Tribunale di Arezzo ed Iscritto a Treviso il 27.09.2018 ai nn.33402/5634;

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] Costruzioni Srl in Liquidazione;

Capitale €.136.281,40;

Somma complessiva €.140.000,00;

Beni: Comune di POSSAGNO – Foglio 9

M.li 3094-3096-3099;

Comune di CORNUDA Fg.3 Mn.962 sub.5;

Per 1/6 del Mn.962 sub.1;

ed altri beni;

NON CANCELLATO.

-Decreto Ingiuntivo in data 04.10.2018 Rep.n.1272 del Tribunale di Treviso ed Iscritto a Treviso il 23.10.2018 ai nn.37108/6350;

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] Costruzioni Srl;

Capitale €.16.422,37;

Somma complessiva €.36.422,37;

Beni: Comune di POSSAGNO – Foglio 9

M.li 3094-3096-3099;

Comune di CORNUDA Fg.3 Mn.962 sub.5;

Per 1/6 del Mn.962 sub.1;

ed altri beni;

NON CANCELLATO.

-Decreto Ingiuntivo in data 04.10.2018 Rep.n.4931 del Tribunale di Vicenza ed Iscritto a Treviso il 12.12.2018 ai nn.44681/7679;

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] Costruzioni Srl;

Capitale €.5.318,00;

Somma complessiva €.10.000,00;

Beni: Comune di POSSAGNO – Foglio 9

Mn.3094;

ed altri beni;

NON CANCELLATO.

TRASC.CONTRO:

-Cessione di Diritti a titolo gratuito in data 30.06.2011 Rep.n.8744 del Notaio Santamaria Amato Carlo e trascritto a Treviso il 01.08.2011 ai nn.27354/17567;

Premesso che con Convenzione trascritta in data 30.03.2007 ai nn.15337/9049, la ditta lottizzante si era obbligata a cedere gratuitamente al Comune di Cornuda la piena proprietà delle porzioni di terreno da adibirsi a viabilità, parcheggio pubblico ecc.

Con il presente la società [REDACTED] Costruzioni Srl cede al Comune di Cornuda i seguenti Immobili:

Comune di CORNUDA – Foglio 3

M.li 962 sub.2 – 3;

-Trasferimento Diritti Immobiliari mediante datio in Solutum e rogito Notaio Michele Dal Maso di Sante in data 28.12.2018 Rep.n.7352 e trascritto a Treviso il 31.12.2018 ai nn.47698/33525;

Con il quale la società [REDACTED] Costruzioni S.r.L. in Liquidazione con unico socio con sede in Possagno, in luogo del pagamento della somma di Euro 100.000,00 oltre all'Iva del

22%, cede a titolo di prestazione in luogo di adempimento ex art.1197 del codice civile, alla società [REDACTED] SRL con sede in Roma che accetta e riceve la piena ed esclusiva proprietà dei seguenti terreni:

Comune di CORNUDA – Foglio 3

Per L'Intero:

Mn.962 sub.5 – Via Villaraspa – P.T – Area Urbana di mq.449;

Per la quota di 1/6:

Mn.962 sub.1 – Via Villaraspa – P.T – Area Urbana di mq.273;

Per i beni di Cornuda dichiarano di attribuire il valore di €.41.000,00;

Esiste Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto il 17.11.1988 ai nn.29839/23010;

3)- [REDACTED] S.R.L.

Sede in Roma;

ISCRIZIONI: Sopra indicate;

TRASC.CONTRO: Negative.

2.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Sulla base di quanto indicato al paragrafo precedente, si conclude che [REDACTED] S.R.L. con sede in Roma è proprietaria dei beni immobili indicati al paragrafo 2.1.2.

2.6 STIMA IMMOBILI

2.6.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

La metodologia estimativa rappresenta l'insieme delle tecniche e degli strumenti attraverso cui si formula il giudizio di stima.

Si premette che le seguenti valutazioni sono state condotte in assenza di ipoteche e/o limitazioni.

In generale, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene sono sostanzialmente due tipi:

- **metodologia diretta:** è basata sulla comparazione, ed è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni similari al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.
Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri dalla stima sintetica comparativa:

-
- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
 - che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
 - che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
 - che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
 - che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche modo valutabili e quantificabili le differenze.
- **metodologie indirette:** sono attuate attraverso procedimenti analitici e si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di seguito indicati) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato. Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:
 - Capitalizzazione del reddito: la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile:
 - determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
 - scegliere il saggio di capitalizzazione;
 - capitalizzare il canone annuo netto;
 - effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di sfritto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrimposte e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della

stima. È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

- Valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; il valore ricercato sarà quindi definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato.

Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

- Valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

- Valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarietà.

Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

- Costo di produzione: la determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.

Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

L'utilizzo dell'una o dell'altra tipologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

2.6.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

A seguito delle considerazioni sviluppate nel paragrafo precedente, per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima si procederà all'utilizzo del procedimento diretto comparativo.

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili.

I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore dei beni con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

2.6.3 FONTI DI INFORMAZIONE

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni similari, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima;

- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc...): si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima.

2.6.4 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene, da informazioni assunte relative a recenti compravendite di immobili di simili caratteristiche e di simile ubicazione, liberi da qualsiasi gravame e limitazione, che il più probabile valore di mercato, considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

aree AREA a destinazione "ZTO E4 - nucleo residenziale in ambito agricolo"	80,00 – 120,00 €/mq
--	---------------------

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 2.6.3.

Si precisa che i valori delle aree di completamento in parziale proprietà si considerano già ricompresi nei valori precedentemente indicati.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori minimi precedentemente indicati.

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:				
Comune di CORNUDA – Catasto fabbricati, via Villaraspa:				
Fg. 3 Mn. 962 sub. 1*– P.T cat. F/1 sup. cat. 273 mq Area Urbana				
Fg. 3 Mn. 962 sub. 5– P.T cat. F/1 sup. cat. 449 mq Area Urbana				
*proprietà per la quota di 1/6				

AREA a destinazione "ZTO E4 - nucleo residenziale in ambito agricolo" - superficie catastale	449,0 mq	80 €/mq	€	35.920
--	----------	---------	---	--------

VALORE STIMATO	€	35.920
-----------------------	----------	---------------

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, liberi da qualsiasi gravame e descritti ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **35.900,00 €**.

VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"

Al fine di determinare il più probabile valore di liquidazione/realizzo del bene oggetto di stima, si procede ad una riduzione del valore sopra indicato in considerazione di alcuni aspetti di rilievo legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e del suo mercato nonché alla modalità e tempistica di vendita; si fa in particolare riferimento:

- **Alla specifica natura del bene:** quanto più specifico e particolare è il bene, tanto più alto sarà il deprezzamento da considerare e tanto più marcata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Il bene oggetto di stima presenta tratti di particolare specificità (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la tipologia di immobile) e quindi non presenta un mercato di ampiezza ed omogeneità standard.

Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.

- **Alla particolare condizione di chi vende:** quanto più "libero di contrarre" sarà il debitore tanto più basso sarà il coefficiente di deprezzamento da definire e tanto più limitata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Inoltre, dalle indicazioni ricevute, si prevede una cessione nell'ottica del breve periodo, potendo quindi contare su una limitata tempistica per la ricerca del potenziale acquirente.

Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.

Tutti gli aspetti precedentemente indicati hanno una rilevante incidenza sull'appetibilità dei beni oggetto di stima e quindi sul valore di tali beni, con una percentuale complessiva di riduzione del valore stimabile compresa tra il 22 e 30%.

Con riferimento alle valutazioni precedentemente effettuate, si considera la percentuale massima di abbattimento del valore di mercato (pari quindi al 30%).

A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, si conclude che il più probabile valore di liquidazione dei beni oggetto di stima è pari arrotondato a **25.100,00 €**.

3 LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 2

3.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

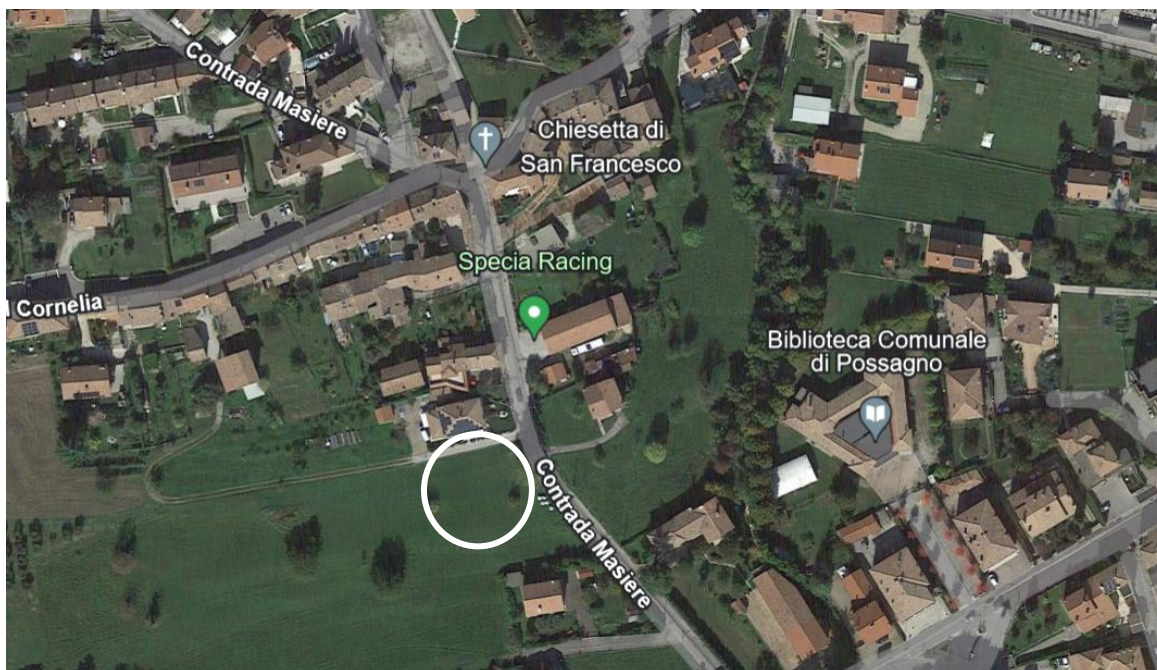
3.1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è un'area edificabile a destinazione Z.T.I.O. 3.1 "Zone a tessuto Insediativo Omogeneo Residenziale di formazione più recente" sita in prossimità di Contrada Masiere – Possagno (TV).

Per maggiori dettagli si veda il paragrafo 3.2.1 e l'ALLEGATO 1.



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

3.1.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

I beni oggetto della presente stima sono identificati c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE – ufficio catasto, come di seguito indicato:

Comune di POSSAGNO – Catasto terreni:

Fg. 9 Mn. 3094	prato arbor.	sup. cat. 1.045 mq
Fg. 9 Mn. 3096	prato arbor.	sup. cat. 365 mq
Fg. 9 Mn. 3099	prato arbor.	sup. cat. 355 mq

Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle planimetrie catastali ed all'individuazione riportata in ALLEGATO 2.

3.1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'accesso all'immobile oggetto di stima avviene direttamente dalla via Contrada Masiere.

L'area esterna è attualmente a verde.

Si evidenzia la presenza di alcuni container ed uffici prefabbricati contenenti materiale di risulta che non è stato possibile identificare dal punto di vista della tipologia e che presumibilmente, dovranno essere conferiti in discarica.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alle fotografie riportate in ALLEGATO 4.

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 3.6.4), comprensiva dei locali accessori è pari a 1.765,00 mq.

3.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

Si precisa quanto segue:

- in considerazione della tipologia di immobili precedentemente descritti, non sono state nella presente perizia considerate problematiche e costi legati alla eventuale presenza di inquinamenti e/o inquinanti dei terreni, e quindi della necessità di procedere ad una bonifica degli stessi.

Tali aspetti risultano infatti ad oggi difficilmente quantificabili senza specifiche analisi di tipo ambientale/chimico finalizzate ad esempio alla valutazione dell'eventuale contaminazione del sottosuolo, delle acque di falda e/o della presenza di materiali contenenti amianto. Tali indagini e sondaggi non si sono quindi eseguite in considerazione della tipologia/modalità richieste per la redazione della presente perizia.

- come già indicato nel paragrafo precedente, si evidenzia la presenza di alcuni container ed uffici prefabbricati contenenti materiale di risulta che non è stato possibile identificare dal punto di vista della tipologia e che presumibilmente, dovranno essere conferiti in discarica.

Si precisa che non essendo stato possibile identificare con precisione quanto indicato per non accessibilità dei prefabbricati, non si è nella presente valutazione considerato il costo di smaltimento di tali materiali. Infatti tale valutazione risulta ad oggi difficilmente quantificabile in considerazione della tipologia/modalità richieste per la redazione della presente perizia.

3.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

3.2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica integralmente riportato in ALLEGATO 1, si evidenzia che l'area che l'area oggetto di stima è classificata nel Piano degli Interventi (P.I.) vigente nella Z.T.I.O. 3.1 "Zone a tessuto Insediativo Omogeneo Residenziale di formazione più recente" regolata dall'art. 28.2 delle NTO del P.I. vigente e posto all'interno della scheda progetto n. 3 nelle aree di urbanizzazione consolidata regolata dall'art. 25.2 delle NTO vigenti. L'area risulta inoltre essere soggetta ai seguenti vincoli e all'interno delle aree ai sensi degli artt. 7.1 - 7.4 11 - 23 - 24.1- 25.2 delle N.T.O. del P.I. vigente.

Al solo titolo esemplificativo e non esaustivo, si riporta nel seguito la tabella delle volumetrie disponibili per i beni oggetto di stima, derivata dal Certificato di Destinazione Urbanistica integralmente riportato in ALLEGATO 1:

SCHEDE PROGETTO delle aree ad "urbanizzazione consolidata"

R if n°	AT O n°	Z.T.I.O. n°	Sup. Territori ale mq.	N. Pia ni n°	Volume Ammissi bile In progetto mc.	Consu mo di suolo mq.	Nuovi abitanti insed. n°	Stand ard nel lotto (di P.I.) mq.	Presenz a Perequ. X	NOTE
3	2	3.1	1.765	2	2.400	/	16	/	X	*
<p>*A titolo di Perequazione Urbanistica si dovrà prevedere sul lato Sud della Scheda Progetto un tratto di viabilità carraia della larghezza minima di ml.5,00 che dovrà garantire l'accesso alle aree limitrofe ad Ovest; in caso di urbanizzazione delle aree stesse tale ambito potrà essere inserito nelle aree per la viabilità o a standard urbanistici della nuova lottizzazione.</p> <p>Un Atto unilaterale d'obbligo dovrà essere predisposto e condiviso prima del rilascio del Permesso di Costruire.</p> <p>In fase di progettazione dovrà essere realizzata la verifica di liquefazione in sito (vedi <i>Relazione Geologica e di Microzonazione Sismica</i>).</p>										

Estratto N.T.O.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento a quanto indicato nel Certificato di destinazione Urbanistica integralmente riportato in ALLEGATO 1.

3.2.2 TITOLI AUTORIZZATIVI

In considerazione della tipologia di bene non sono state rilevate pratiche edilizie inerenti i beni stessi.

3.2.3 ABUSI EDILIZI

Si faccia riferimento a quanto già indicato al paragrafo 3.2.2.

3.2.4 CONGRUITA' CATASTALE

Da quanto rilevato e dalla presa visione delle mappe e planimetrie catastali, si evince una sostanziale conformità tra la rappresentazione grafica delle medesime e lo stato dei luoghi, ad esclusione di quanto eventualmente indicato al paragrafo precedente come abuso edilizio e/o ad esclusione di quanto rilevabile esclusivamente a mezzo di rilievo strumentale in sito.

3.3 **VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Attualmente gli immobili sono liberi e non occupati.

3.4 **VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVO AI SEGUENTI IMMOBILI:

Comune di POSSAGNO – Foglio 9

Catasto Terreni:

Mn.3094 (ex 619/a) – Sup.ha.0.10.45;

Mn.3096 (ex 620/a) – Sup.ha.0.03.65;

Mn.3099 (ex 621/b) – Sup.ha.0.03.55;

VISURA AGGIORNATA AL 30.10.2023;

-Compravendita a rogito Notaio Vincenzo Imparato in data 17.08.1995 Rep.n.109564 e trascritto a Treviso il 19.08.1995 ai nn.22567-8/17012-3;

Con il quale il Sig. [redacted] vende al Sig. [redacted] che acquista per il prezzo di £.76.000.000.= i seguenti Immobili:

Comune di POSSAGNO – Foglio 9

Mn.3094 (ex 619/a) – Sup.ha.0.10.45;

Mn.3096 (ex 620/a) – Sup.ha.0.03.65;

Mn.3099 (ex 621/b) – Sup.ha.0.03.55;

In forza di questo atto e senza alcun corrispettivo sorge e si costituisce servitù di passaggio con qualsiasi mezzo e della larghezza di mt. 4, a carico del lato sud del Mn.3099 ed a favore dei M.li 3095 – 3097 – 3098 di proprietà del venditore.

Il vertice nord est della strada di accesso sarà raccordato alla Comunale con raggio di curvatura di ml.6.

Le nuove costruzioni che dovessero sorgere sul terreno compravenduto e su quello di proprietà del venditore non potranno essere erette a distanza inferiore a cinque metri dal confine dividente le due proprietà.

Le spese di costruzione della strada dovranno essere sostenute in parti uguali dai due contraenti.

1)- [redacted] nato a Treviso il 17.07.1968;

In Regime della Separazione dei Beni;

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Dazione in Luogo di Pagamento a rogito Notaio Francesco Imparato in data 21.12.2013 Rep.n.137925 e trascritto a Treviso il 08.01.2014 ai nn.504/421;

Con il quale il Sig. [redacted] al fine di liberarsi dei debiti a favore della società [redacted] Costruzioni SrL con sede in Possagno, cede alla stessa i seguenti Immobili del valore di Euro 105.000,00, estinguendo i debiti per l'importo complessivo di Euro 103.963,40:

Comune di POSSAGNO – Foglio 9

Catasto Terreni:

Mn.3094 – Sup.ha.0.10.45;

Mn.3096 – Sup.ha.0.03.65;

Mn.3099 – Sup.ha.0.03.55;

Esiste servitù costituita con Atto in data 17.08.1995 Rep.n.109564 Notaio Vincenzo Imparato che la parte acquirente dichiara di ben conoscere.

2)- ██████████ COSTRUZIONI S.R.L.

Sede in Possagno;

ISCRIZIONI:

-Contratto di Mutuo Fondiario a rogito Notaio Rossi Elisabetta in data 14.07.2014 Rep.n.17194 ed Iscritto a Treviso il 06.08.2014 ai nn.22063/3294;

Favore: Banca Popolare dell'Alto Adige Società Cooperativa per Azioni;

Contro: ██████████ Costruzioni S.r.L.;

Capitale € .100.000,00;

Somma Complessiva € .200.000,00;

Beni: Comune di POSSAGNO – Foglio 9

M.li 3094-3096-3099;

Comune di CORNUDA Fg.3 Mn.962 sub.5;

NON CANCELLATO.

-Decreto Ingiuntivo in data 15.06.2018 Rep.n.1963 del Tribunale di Padova ed Iscritto a Treviso il 19.06.2018 ai nn.21151/3359;

Favore: ██████████ Lavori S.r.L. sede in Fontaniva;

Contro: ██████████ Costruzioni Srl;

Capitale € .355.692,00;

Somma complessiva € .430.000,00;

Beni: Comune di POSSAGNO – Foglio 9

M.li 3094-3096-3099;

Comune di CORNUDA Fg.3 Mn.962 sub.5;

ed altri beni;

NON CANCELLATO.

-Decreto Ingiuntivo in data 19.04.2018 Rep.n.1234 del Tribunale di Padova ed Iscritto a Treviso il 13.07.2018 ai nn.24931/4008;

Favore: ██████████

Contro: ██████████ Costruzioni Srl;

Capitale € .5.318,00;

Somma complessiva € .10.000,00;

Beni: Comune di POSSAGNO – Foglio 9

M.li 3094-3096-3099;

Comune di CORNUDA Fg.3 Mn.962 sub.5;

ed altri beni;

NON CANCELLATO.

-Decreto Ingiuntivo in data 19.04.2018 Rep.n.1234 del Tribunale di Treviso ed Iscritto a Treviso il 13.07.2018 ai nn.24932/4009;

Favore: [REDACTED]

Contro: Nico [REDACTED] Costruzioni Srl;

Capitale €.3.400,18;

Somma complessiva €.10.000,00;

Beni: Comune di POSSAGNO – Foglio 9

M.li 3094-3096-3099;

Comune di CORNUDA Fg.3 Mn.962 sub.5;

ed altri beni;

NON CANCELLATO.

-Decreto Ingiuntivo in data 10.09.2018 Rep.n.1586 del Tribunale di Arezzo ed Iscritto a Treviso il 27.09.2018 ai nn.33402/5634;

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] Costruzioni Srl in Liquidazione;

Capitale €.136.281,40;

Somma complessiva €.140.000,00;

Beni: Comune di POSSAGNO – Foglio 9

M.li 3094-3096-3099;

Comune di CORNUDA Fg.3 Mn.962 sub.5;

ed altri beni;

NON CANCELLATO.

-Decreto Ingiuntivo in data 04.10.2018 Rep.n.1272 del Tribunale di Treviso ed Iscritto a Treviso il 23.10.2018 ai nn.37108/6350;

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] Costruzioni Srl;

Capitale €.16.422,37;

Somma complessiva €.36.422,37;

Beni: Comune di POSSAGNO – Foglio 9

M.li 3094-3096-3099;

Comune di CORNUDA Fg.3 Mn.962 sub.5;

ed altri beni;

NON CANCELLATO.

-Decreto Ingiuntivo in data 04.10.2018 Rep.n.4931 del Tribunale di Vicenza ed Iscritto a Treviso il 12.12.2018 ai nn.44681/7679;

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED] Costruzioni Srl;

Capitale €.5.318,00;
Somma complessiva €.10.000,00;
Beni: Comune di POSSAGNO – Foglio 9
Mn.3094;
ed altri beni;
NON CANCELLATO.

TRASC.CONTRO:

-Trasferimento Diritti Immobiliari mediante datio in Solutum e rogito Notaio Michele Dal Maso di Sante in data 28.12.2018 Rep.n.7352 e trascritto a Treviso il 31.12.2018 ai nn.47698/33525;

Con il quale la società [redacted] Costruzioni S.r.L. in Liquidazione con unico socio con sede in Possagno, in luogo del pagamento della somma di Euro 100.000,00 oltre all'Iva del 22%, cede a titolo di prestazione in luogo di adempimento ex art.1197 del codice civile, alla società [redacted] SRL con sede in Roma che accetta e riceve la piena ed esclusiva proprietà dei seguenti terreni:

Comune di POSSAGNO – Foglio 9

Mn.3094 – Sup.ha.0.10.45;

Mn.3096 – Sup.ha.0.03.65;

Mn.3099 – Sup.ha.0.03.55;

e beni in Comune di Cornuda;

Per i beni di Possagno dichiarano di attribuire il valore di €.59.000,00;

Esiste servitù di passaggio a carico del Mn.3099, e servitù reciproca di distanza, riguardante i M.li 3094, 3096, 3099, costituita con Atto trascritto il 19.08.1995 ai nn.22568/17013;

3)- [redacted] S.R.L.

Sede in Roma;

ISCRIZIONI: Sopra indicate;

TRASC.CONTRO: Negative.

3.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Sulla base di quanto indicato al paragrafo precedente, si conclude che [redacted] S.R.L. con sede in Roma è proprietaria dei beni immobili indicati al paragrafo 2.1.2.

3.6 STIMA IMMOBILI

3.6.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

La metodologia estimativa rappresenta l'insieme delle tecniche e degli strumenti attraverso cui si formula il giudizio di stima.

Si premette che le seguenti valutazioni sono state condotte in assenza di ipoteche e/o limitazioni.

In generale, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene sono sostanzialmente due tipi:

- **metodologia diretta:** è basata sulla comparazione, ed è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.
Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:
 - che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
 - che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
 - che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
 - che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
 - che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche modo valutabili e quantificabili le differenze.
- **metodologie indirette:** sono attuate attraverso procedimenti analitici e si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di seguito indicati) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.
Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:

-
- Capitalizzazione del reddito: la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile:

- determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
- scegliere il saggio di capitalizzazione;
- capitalizzare il canone annuo netto;
- effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di sfritto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrimposte e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima. È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

- Valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; il valore ricercato sarà quindi definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato.

Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

- Valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento

estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

- Valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarietà.

Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

- Costo di produzione: la determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.

Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

L'utilizzo dell'una o dell'altra tipologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

3.6.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

A seguito delle considerazioni sviluppate nel paragrafo precedente, per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima si procederà all'utilizzo del procedimento diretto comparativo.

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili.

I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore dei beni con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

3.6.3 FONTI DI INFORMAZIONE

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni simili, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima;
- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc...): si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima.

3.6.4 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene, da informazioni assunte relative a recenti compravendite di immobili di simili caratteristiche e di simile ubicazione, liberi da qualsiasi gravame e limitazione, che il più probabile valore di mercato, considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

<i>aree a destinazione Z.T.I.O. 3.1 "Zone a tessuto Insediativo Omogeneo Residenziale di formazione più recente</i>	<i>30,00 – 50,00 €/mq</i>
---	---------------------------

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 2.6.3.

Si precisa che i valori delle aree di completamento in parziale proprietà si considerano già ricomprese nei valori precedentemente indicati.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori minimi precedentemente indicati.

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:	
Comune di POSSAGNO – Catasto terreni: Fg. 9 Mn. 3094 prato arbor. sup. cat. 1.045 mq Fg. 9 Mn. 3096 prato arbor. sup. cat. 365 mq Fg. 9 Mn. 3099 prato arbor. sup. cat. 355 mq	

AREA a destinazione Z.T.I.O. 3.1 "Zone a tessuto Insediativo Omogeneo Residenziale di formazione più recente" - superficie catastale	1.765,0 mq	30 €/mq	€	52.950
--	------------	---------	---	--------

VALORE STIMATO			€	52.950
-----------------------	--	--	----------	---------------

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, liberi da qualsiasi gravame e descritti ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **52.900,00 €**.

Come già indicato in precedenza, si evidenzia la presenza di alcuni container ed uffici prefabbricati contenenti materiale di risulta che non è stato possibile identificare dal punto di vista della tipologia e che presumibilmente, dovranno essere conferiti in discarica.

Si precisa che non essendo stato possibile identificare con precisione quanto indicato per non accessibilità dei prefabbricati, non si è nella presente valutazione considerato il costo di smaltimento di tali materiali. Infatti tale valutazione risulta ad oggi difficilmente quantificabile e non si sono quindi eseguite in considerazione della tipologia/modalità richieste per la redazione della presente perizia.

VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"

Al fine di determinare il più probabile valore di liquidazione/realizzo del bene oggetto di stima, si procede ad una riduzione del valore sopra indicato in considerazione di alcuni aspetti di rilievo legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e del suo mercato nonché alla modalità e tempistica di vendita; si fa in particolare riferimento:

- **Alla specifica natura del bene:** quanto più specifico e particolare è il bene, tanto più alto sarà il deprezzamento da considerare e tanto più marcata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Il bene oggetto di stima presenta tratti di particolare specificità (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la tipologia di immobile) e quindi non presenta un mercato di ampiezza ed omogeneità standard.

Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.

- **Alla particolare condizione di chi vende:** quanto più "libero di contrarre" sarà il debitore tanto più basso sarà il coefficiente di deprezzamento da definire e tanto più limitata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Inoltre, dalle indicazioni ricevute, si prevede una cessione nell'ottica del breve periodo, potendo quindi contare su una limitata tempistica per la ricerca del potenziale acquirente.

Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.

Tutti gli aspetti precedentemente indicati hanno una rilevante incidenza sull'appetibilità dei beni oggetto di stima e quindi sul valore di tali beni, con una percentuale complessiva di riduzione del valore stimabile compresa tra il 22 e 30%.

Con riferimento alle valutazioni precedentemente effettuate, si considera la percentuale massima di abbattimento del valore di mercato (pari quindi al 30%).

A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, si conclude che il più probabile valore di liquidazione dei beni oggetto di stima è pari arrotondato a **37.000,00 €**. Come già indicato in precedenza, si evidenzia la presenza di alcuni container ed uffici prefabbricati contenenti materiale di risulta che non è stato possibile identificare dal punto di vista della tipologia e che presumibilmente, dovranno essere conferiti in discarica.

Si precisa che non essendo stato possibile identificare con precisione quanto indicato per non accessibilità dei prefabbricati, non si è nella presente valutazione considerato il costo di smaltimento di tali materiali. Infatti tale valutazione risulta ad oggi difficilmente quantificabile e non si sono quindi eseguite in considerazione della tipologia/modalità richieste per la redazione della presente perizia.

4 **RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA**

In base a quanto descritto e valutato ai paragrafi precedenti, nel seguito si indica il riepilogo dei valori stimati per gli immobili:



<u>LOTTO</u>	<u>DESCRIZIONE</u>	<u>VALORE DI MERCATO</u>	<u>VALORE DI LIQUIDAZIONE</u>
<u>LOTTO 1</u>	Aree urbane edificabili site in via Villaraspa – Cornuda (TV)	€ 35.900	€ 25.100
<u>LOTTO 2</u>	Terreni edificabili siti in prossimità di Contrada Masiere – Possagno (TV)	€ 52.900	€ 37.000
<u>TOTALE</u>		€ 88.800	€ 62.100