
TRIBUNALE DI TREVISO

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 285/2022

PERIZIA DI STIMA

Terreni in Z.T.O "D3.3" (Zone per insediamenti turistici e ricreativi) siti nei pressi di via Bonfaldini in Zerman nel comune di Mogliano (TV)



G.E.: dott.ssa Paola Torresan

Debitore: [REDACTED]

Parti: AMCO S.p.A.
AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE

Treviso, 27 novembre 2023



Professionista certificato in conformità
alla norma UNI 11558:
VALUTATORE IMMOBILIARE



INDICE

1	PREMESSA	3
2	LE OPERAZIONI PERITALI	6
2.1	INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI (punti 2, 3, 4, 5 del quesito in premessa)	6
2.1.1	INTRODUZIONE	6
2.1.2	DEFINIZIONE DEI BENI, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI	7
2.1.3	DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI	8
2.1.4	NOTE AGGIUNTIVE	10
2.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA (punti 6, 7, 8 del quesito in premessa)	10
2.2.1	UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	10
2.2.2	TITOLI AUTORIZZATIVI	11
2.2.3	ABUSI EDILIZI E REGOLARIZZAZIONI	12
2.3	VERIFICA DI DIVISIBILITA' DEI BENI (punti 9, 10 del quesito in premessa)	12
2.4	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI (punto 11 del quesito in premessa)	12
2.5	VERIFICA ESISTENZA DI VINCOLI SUI BENI PIGNORATI (punti 12, 13 del quesito in premessa)	12
2.6	VERIFICA TITOLO DI PROVENIENZA, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	12
2.7	STIMA IMMOBILI (punto 14 del quesito in premessa)	15
2.7.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	15
2.7.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	18
2.7.3	FONTI DI INFORMAZIONE	18
2.7.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	19
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	20
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	20

ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE ESTRATTA C/O UFFICIO TECNICO COMUNALE

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

ALLEGATO 3: DOCUMENTAZIONE VERIFICA ISCRIZIONE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

ALLEGATO 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 5: SCHEDA SINTETICA IMMOBILI



1 **PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Andrea Nicoletti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° 2603, è stato incaricato dal G.E. dott.ssa PAOLA TORRESAN, della redazione di perizia di stima degli immobili indicati di seguito.

Per la stima il sottoscritto ha proceduto secondo quanto indicato e richiesto nel documento/quesito "CHIARIMENTI RELATIVI ALL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. 83/2015", di seguito riportato:

Tenuto conto delle modifiche di cui al D.L. n. 83/2015 l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provvederà a:

- 1) ritirare la documentazione in Cancelleria;*
- 2) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta. L'esperto inoltre alleggerà copia dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati e acquisirà le visure ipocatastali storiche aggiornate per il periodo intercorrente tra la data della relazione notarile - o della acquisizione delle stesse da parte del creditore che le abbia depositate ex art. 567 cpc - e l'attualità;*
- 3) descrivere, previo necessario accesso concordato con il custode — se nominato, all'aglie immobile/i pignorato/i, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie lorda commerciale, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 4) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non identificano l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 5) procedere, ove necessario e previa autorizzazione del G.E. (tenendo conto che, di regola non si procederà a regolarizzazioni qualora le stesse possano essere eseguite dall'aggiudicatario dopo il trasferimento del bene), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 6) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*



-
- 7) verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso;
 - 8) verificare l'esistenza o meno di opere abusive ai sensi e con riferimento a quanto previsto al punto 7) dell'art. 173 bis disp.att. c.p.c.
 - 9) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla suddivisione in lotti. Nell'ipotesi in cui insorgano problemi (per es. di accatastamento, di costituzione di servitù, ecc.) ne interesserà subito il Giudice;
 - 10) qualora l'immobile sia pignorato solo pro quota, stabilire se esso sia divisibile in natura,
 - 11) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione, in caso positivo l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
 - 12) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; il tutto come ora previsto dall'art. 173 bis, punto 8), disp.att. c.p.c.;
 - 13) accertare [l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo) nonché fornire le informazioni di cui all'art. 173 bis, punto 9), disp. att. c.p.c.;
 - 14) STIMA: determinare il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., considerando che sono opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento. Ai fini dell'abbattimento del valore di stima dovranno essere considerate le spese condominiali insolute (ex art. 568 cpc) non con riferimento al loro intero ammontare (che dovrà in ogni caso essere quantificato con riferimento agli ultimi dati disponibili), bensì solo con riferimento a quelle che, in base ad una valutazione prognostica, resteranno direttamente a carico dell'aggiudicatario, in quanto saranno maturate nel biennio anteriore alla data del decreto di trasferimento del bene;
 - 15) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e telematici, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
 - 16) depositare telematicamente (nella modalità deposito semplice e non "deposito perizia immobiliare"), con congruo anticipo (almeno 10 giorni) rispetto alla data dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale completo degli allegati nonché depositare in cancelleria un originale cartaceo della perizia con gli allegati e le fotografie per a consultazione da parte degli eventuali interessati all'acquisto del bene, oltre al file in word o in rft della perizia. Posto che la relazione dovrà essere pubblicata, non dovrà contenere, in nessun luogo, il nominativo, né i dati anagrafici relativi alla parte esecutata. In presenza di più esecutati si useranno locuzioni anonime, quali ad es. esecutato, esecutato2, ecc. Alla relazione sarà in tal caso allegato



separatamente un elenco che riporterà le corrispondenze nominative riferibili alle locuzioni usate nella relazione;

- 17) allegare alla relazione: documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato, scheda sintetica contenente i seguenti dati: descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per 'aggiudicatario. Per quanto attiene agli allegati da pubblicare sul Portale delle Vendite Pubbliche, lo stimatore si atterra alle prescrizioni contenute nelle specifiche tecniche, in particolare a quanto previsto dall'art. 1.8.7, che si riporta in nota (¹);*
- 18) segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*
- 19) dopo l'aggiudicazione, se richiesto dal delegato alla vendita, l'esperto dovrà ottenere e trasmettere al delegato il certificato di destinazione urbanistica. La relativa spesa sarà posta a carico della procedura.*



2 LE OPERAZIONI PERITALI

2.1 **INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI** (punti 2, 3, 4, 5 del quesito in premessa)

2.1.1 INTRODUZIONE

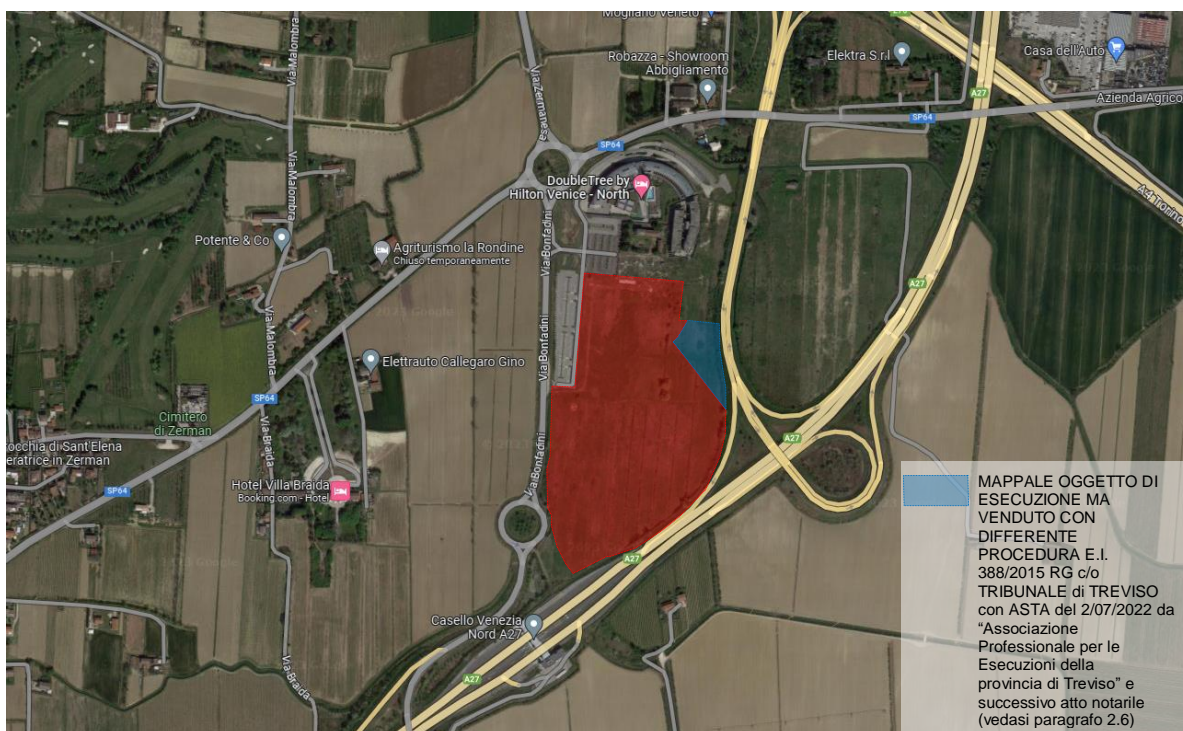
I beni oggetto di stima comprendono più terreni attualmente non utilizzati e con destinazione urbanistica Z.T.O identificata come "D3.3" (Zone per insediamenti turistici e ricreativi) siti nei pressi di via Bonfaldini in Zerman nel comune di Mogliano (TV), in prossimità dello svincolo di accesso alla tangenziale/autostrada.

I terreni oggetto di stima sono individuato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA (composizione Fogli 14 e 15)





FOTOGRAMMETRICO

2.1.2 DEFINIZIONE DEI BENI, IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

I beni oggetto della presente stima, sono di seguito identificati c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE – Ufficio Catasto:

COMUNE DI MOGLIANO VENETO (TV) - Catasto Terreni:

Fg. 14	Mn. 738	semin. arbor.	sup. cat. 35.980 mq
Fg. 14	Mn. 763	semin. arbor.	sup. cat. 16.964 mq
Fg. 15	Mn. 561	semin.	sup. cat. 52.503 mq
Fg. 15	Mn. 603	semin.	sup. cat. 12.937 mq

Si precisa che nei documenti relative alla presente procedura esecutiva, è compreso anche il terreno identificato come "Fg. 15 Mn. 607semin. sup. cat. 7.358 mq", che è stato oggetto di vendita con procedura E.I. 388/2015 RG c/o Tribunale di Treviso con asta del 2/07/2022 da "Associazione Professionale per le Esecuzioni della provincia di Treviso" e successivo atto notarile (vedasi paragrafo 2.6) e non viene quindi considerato per la presente valutazione.

I confini sono individuati nei mappali 480, 481, 552 a sud, 599, 601, 626 a nord, 607, 627, 286, 303, 225, 222 ad est e con la strada via Bonfaldini ad ovest.

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



Si precisa quindi che i dati indicati nel pignoramento non risultano aggiornati, in quanto nei documenti relative alla presente procedura esecutiva, è presente anche il terreno identificato come "Fg. 15 Mn. 607 semin. sup. cat. 7.358 mq", venduto con asta del 2/07/2022 da "Associazione Professionale per le Esecuzioni della provincia di Treviso" e successivo atto notarile (vedasi paragrafo 2.6).

Si precisa che i dati indicati nel pignoramento sono corretti e consentono l'univoca individuazione del bene.

Per quanto riguarda l'attuale documentazione ed individuazione catastale, si precisa che essa risulta corretta e corrispondente all'attualità.

2.1.3 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

L'accesso all'area oggetto di stima avviene attraverso via Bonfaldini, lungo la quale i terreni si sviluppano.

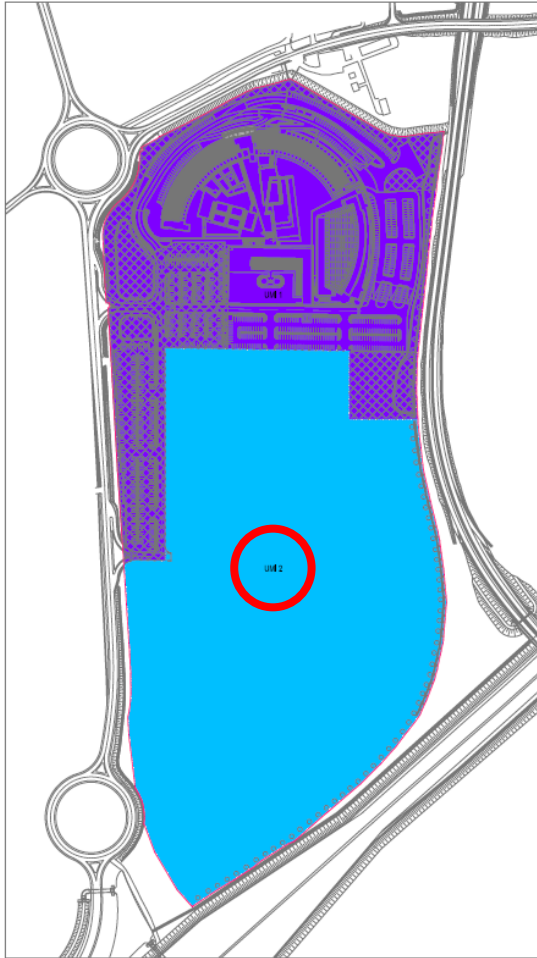
Attualmente l'area si presenta pianeggiante ed a verde incolto priva di piantumazioni, senza particolare manutenzione e con la presenza di arbusti ed alberi.

In seguito all'Accordo di programma (A.d.P.) n. 172/01 del 03.04.2001 per la realizzazione di un'area ricettiva alberghiera a ridosso dello svincolo autostradale di Zerman, con delibera del Consiglio Comunale di Mogliano Veneto n. 123 del 23.12.2010 è stato approvato il Piano di lottizzazione denominato "ALEMAGNAUNO" con previsione di due distinte Unità Minime d'Intervento (U.M.I. 1 e U.M.I. 2).

Relativamente all'U.M.I. 2, ove ricadono i terreni oggetto di stima, la Convenzione prevedeva la sottoscrizione di un Accordo/Documento Programmatico tra l'Amministrazione Comunale e le proprietà per le opere di urbanizzazione primaria, con successiva presentazione di domanda di Permesso a costruire. Considerato comunque che la citata convenzione è scaduta nel 2011 ed è stata rinnovata fino al 2016, il tutto dovrà essere rivisto sulla base di un nuovo Accordo di Programma, alla luce anche della vigente Normativa Regionale e con particolare riferimento alle Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11. I tecnici comunali, interpellati in merito alla scadenza di tale convenzione, hanno confermato ampia disponibilità per valutare quanto in essere.

In particolare le aree oggetto di stima, unitamente al terreno catastalmente identificato come Fg. 15 mappale 607 (vedasi informazioni al paragrafo 2.1.2) sono identificate negli elaborati di pianificazione urbanistica, come U.M.I. 2, con le caratteristiche urbanistiche di seguito indicate:





PREVISIONI DI P.R.G.		
Parametri edilizi		
Zona prevista da P.R.G.		D3/3
Superficie territoriale P. di L.	mq	213555,90
Superficie territoriale D3/3	mq	213555,90
I.U.T.	mq/mq	0,50
Volume massimo edificabile	mc	106777,95
Altezza massima fabbricati	ml	8,50
PROPOSTA DI P. di L.		
Parametri edilizi		
Zona prevista da P.R.G.		D3/3
Superficie territoriale P. di L.	mq	213555,90
Superficie territoriale D3/3	mq	213555,90
I.U.T.	mq/mq	0,50
Volume massimo edificabile	mc	106777,95
Altezza massima fabbricati U.M.I. 1	ml	8,50
Altezza massima fabbricati U.M.I. 2	ml	12,50
U.M.I. 1		
Parametri di progetto ALBERGO		
Volume urbanistico	mc	28474,51
Superficie urbanistica	mq	11872,63
Standard da P.R.G. relativi al TURISTICO		
Turisti insediabili	mc/turista	475
Aree per servizi	mq/turista	27,50
Superficie a PARCHEGGIO (5,5 mq/turista)	mq	2612,50
Superficie a VERDE (22 mq/turista)	mq	10450,00
Superficie aree per servizi (27,5 mq/turista)	mq	13062,50
Parametri di progetto FABBRICATO 1B		
Volume urbanistico	mc	23804,44
Superficie urbanistica	mq	8788,04
Standard da P.R.G. relativi al commerciale-direzionale		
Superficie a PARCHEGGIO (60% superficie urbanistica)	mq	5272,82
Superficie a VERDE (40% superficie urbanistica)	mq	3515,22
Standard da L.R. 15/04 art. 16 relativi al commerciale		
Superficie a PARCHEGGIO (1 mq/mq vendita)	mq	2561,30
Superficie a PARCHEGGIO (0,8 mq/mq SLP)	mq	2049,04
Area libera (1,80 mq/mq vendita)	mq	4610,34
Parametri di progetto VILLA GRIS		
Volume urbanistico	mc	5191,31
Superficie urbanistica	mq	1654,99
Standard da P.R.G. relativi al commerciale-direzionale		
Superficie a PARCHEGGIO (60% superficie urbanistica)	mq	992,99
Superficie a VERDE (40% superficie urbanistica)	mq	662,00
Standard da L.R. 15/04 art. 16 relativi al commerciale		
Superficie a PARCHEGGIO (1 mq/mq vendita)	mq	752,31
Superficie a PARCHEGGIO (0,8 mq/mq SLP)	mq	601,84
Area libera (1,80 mq/mq vendita)	mq	1354,15
Parametri di progetto VOLUME RESIDUO (*)		
Volume urbanistico	mc	807,69
Superficie urbanistica	mq	269,23
Standard da P.R.G. relativi al TURISTICO		
Turisti insediabili	mc/turista	14
Aree per servizi	mq/turista	27,50
Superficie a PARCHEGGIO (5,5 mq/turista)	mq	77,00
Superficie a VERDE (22 mq/turista)	mq	308,00
Superficie aree per servizi (27,5 mq/turista)	mq	385,00
Standard da P.R.G. relativi al commerciale-direzionale		
Superficie a PARCHEGGIO (60% superficie urbanistica)	mq	161,54
Superficie a VERDE (40% superficie urbanistica)	mq	107,69
Standard da L.R. 15/04 art. 16 relativi al commerciale		
Superficie a PARCHEGGIO (1 mq/mq vendita)	mq	269,23
Superficie a PARCHEGGIO (0,8 mq/mq SLP)	mq	215,38
Area libera (1,80 mq/mq vendita)	mq	484,61
TOTALE U.M.I. 1		
VOLUME URBANISTICO TOTALE U.M.I. 1	mc	58277,95
SUPERFICIE URBANISTICA TOTALE U.M.I. 1	mq	22584,89
TOTALE STANDARD A PARCHEGGIO U.M.I. 1	mq	9147,55
TOTALE STANDARD A VERDE U.M.I. 1	mq	14935,21
TOTALE AREE A STANDARD U.M.I. 1	mq	24082,76

(*) Il volume residuo, pari a 807,69 mc, è dato dalla somma del volume derivante dall'ex alveo dello scolo consortile denominato Rio Zerman, pari a 330 mc (660 mq x 0,5 mc/mq), e il volume non utilizzato, a disposizione, pari a 477,69 mc. Il volume derivante dall'ex alveo Rio Zerman potrà essere utilizzato solo a compimento dell'iter di sdemianizzazione.

U.M.I. 2		
Parametri di progetto U.M.I. 2		
Volume urbanistico	mc	48500,00
Superficie urbanistica	mq	16166,67
Standard da P.R.G. relativi al TURISTICO		
Turisti insediabili	mc/turista	808
Aree per servizi	mq/turista	27,50
Superficie a PARCHEGGIO (5,5 mq/turista)	mq	4444,00
Superficie a VERDE (22 mq/turista)	mq	17776,00
Superficie aree per servizi (27,5 mq/turista)	mq	22220,00
Standard da P.R.G. relativi al commerciale-direzionale		
Superficie a PARCHEGGIO (60% superficie urbanistica)	mq	9700,00
Superficie a VERDE (40% superficie urbanistica)	mq	6466,67
Standard da L.R. 15/04 art. 16 relativi al commerciale		
Superficie a PARCHEGGIO (1 mq/mq vendita)	mq	16166,67
Superficie a PARCHEGGIO (0,8 mq/mq SLP)	mq	12933,33
Area libera (1,80 mq/mq vendita)	mq	29100,00
TOTALE U.M.I. 2		
VOLUME URBANISTICO TOTALE U.M.I. 2	mc	48500,00
SUPERFICIE URBANISTICA TOTALE U.M.I. 2	mq	16166,67
TOTALE STANDARD A PARCHEGGIO U.M.I. 2	mq	16166,67
TOTALE STANDARD A VERDE U.M.I. 2	mq	17776,00
TOTALE AREE A STANDARD U.M.I. 2	mq	33942,67



Si precisa inoltre essere presenti sottoservizi, come indicato nella tavola "1-01-PdL-RILIEVO-IG" riportata in ALLEGATO 1 facente parte dell'Accordo di Programma tra il Comune di Mogliano Veneto, la Provincia di Treviso, la società Spim spa, i Vigili del Fuoco e la Società Autostrade Concessioni e Costruzioni s.p.a. per la realizzazione di un'area per attrezzature ricettivo alberghiere a ridosso dello svincolo autostradale di Zerman – Z.T.O. D3/3 sottoscritto in data 03.04.2001 (con la relativa convenzione Rep. 3632 del 25.07.2002, ed integrazioni Rep. 3675 del 2003 e 4083 del 2008 stipulate con atti a rogito del Segretario Comunale Dott. Giuseppe Carbone, ed inoltre la Variante al Piano di Lottizzazione per la Z.T.O. D3/3 approvato con D.C.C. n. 123 del 23.12.2010 e l'integrazione alla convenzione Rep. 4251 del 2011 a firma del Vicesegretario Dott. Roberto Comis).

Per maggiori dettagli si veda il successivo paragrafo 2.2.

La superficie catastale complessiva (valutata sulla base delle visure catastali) è pari a 118.384,00 mq.

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

2.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

In considerazione di quanto già indicato in premessa, non sono state nella presente perizia considerate problematiche e costi legati alla eventuale presenza di inquinamenti e/o inquinanti dei terreni e quindi della necessaria 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 e/o delle acque di falda. Tali indagini e sondaggi non si sono eseguite in considerazione della tipologia/modalità richieste per la redazione della presente perizia.

2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA (punti 6, 7, 8 del quesito in premessa)

2.2.1 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica identificato dal Comune di Mogliano Veneto con Cert. n. 053/2023 del 13/07/2023, le aree individuate al Catasto Terreni al Foglio 14 dai mappali 738 e 763 e al Foglio 15 dai mappali 561, 603 risultano avere le seguenti destinazioni urbanistiche secondo il P.I. vigente:

- Foglio 14 - mappali 738 e 763: Z.T.O. D3/003

Inoltre:

- *il mappale 738 ricade in fascia di rispetto stradale;*
- *i mappali ricadono in Obbligo di Piano Urbanistico Attuativo Vigente;*
- *i mappali ricadono in fascia di rispetto aeroportuale Treviso 1;*
- *i mappali ricadono in fascia di rispetto aeroportuale Venezia 1;*



- *i mappali ricadono in terreni idonei a condizione di tipo a;*
- *i mappali ricadono in aree strategiche di rilevante interesse pubblico ai fini della mobilità regionale art.40 delle NTA del PTRC 2020;*
- Foglio 15 - mappali 561, 603: Z.T.O. D3/003
 - Inoltre:
 - *i mappali ricadono in fascia di rispetto stradale;*
 - *i mappali ricadono in Obbligo di Piano Urbanistico Attuativo Vigente;*
 - *i mappali ricadono in fascia di rispetto aeroportuale Treviso 1;*
 - *i mappali ricadono in fascia di rispetto aeroportuale Venezia 1;*
 - *i mappali ricadono in terreni idonei a condizione di tipo a;*
 - *i mappali ricadono in aree strategiche di rilevante interesse pubblico ai fini della mobilità regionale art.40 delle NTA del PTRC 2020;*

conformemente alle prescrizioni urbanistiche impartite dai seguenti articoli delle Norme Tecniche Operative della Variante n.1 al P.I. di cui sopra:

- *Art. 4 - Modalità e strumenti di attuazione*
- *Art. 5 - Contenuti e procedure dei PUA*
- *Art. 10 - Compatibilità geologica*
- *Art. 17 - Vincoli e fasce di rispetto*
- *Art. 17.2 - Aree strategiche di rilevante interesse pubblico ai fini della mobilità regionale*
- *Art. 33 - Zone "D3 - Zone per insediamenti turistici e ricreativi" nonché dagli elaborati grafici e dalle Norme Tecniche di Attuazione allegati all'Accordo di Programma tra il Comune di Mogliano Veneto, la Provincia di Treviso, la società Spim spa, i Vigili del Fuoco e la Società Autostrade Concessioni e Costruzioni s.p.a. per la realizzazione di un'area per attrezzature ricettivo alberghiere a ridosso dello svincolo autostradale di Zerman - Z.T.O. D3/3 sottoscritto in data 03.04.2001, e la relativa convenzione Rep. 3632 del 25.07.2002, ed integrazioni Rep. 3675 del 2003 e 4083 del 2008 stipulate con atti a rogito del Segretario Comunale Dott. Giuseppe Carbone, ed inoltre la Variante al Piano di Lottizzazione per la Z.T.O. D3/3 approvato con D.C.C. n. 123 del 23.12.2010 e l'integrazione alla convenzione Rep. 4251 del 2011 a firma del Vicesegretario Dott. Roberto Comis.*

Il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) individua l'area come:

- *"Classificazione sismica (classe n. 3)" Art. 7.5 N.d.A.*
- *"Fasce di rispetto stradale" Art. 8.1 N.d.A.*
- *"Vincolo aeroportuale Venezia zona 1" Art. 8.9 N.d.A.*
- *"Vincolo aeroportuale Treviso zona 1" Art. 8.9 N.d.A.*
- *"Terreni idonei a condizione di tipo a) - Condizione generale" Art. 9 N.d.A.*
- *"Zona vulnerabile da nitrati di origine agricola" Art. 11.2 N.d.A.*
- *"Ambiti di Urbanizzazione Consolidata" Art. 18 N.d.A.*
- *"Ambiti Territoriali Omogenei - A.T.O. n. 2" Art. 30 N.d.A.*

Per maggiori dettagli si faccia riferimento agli elaborati riportati in ALLEGATO 1.

2.2.2 TITOLI AUTORIZZATIVI

In base alla tipologia dei beni, non si sono rilevate pratiche edilizie, salvo quanto già indicato al paragrafo precedente con riferimento alla destinazione urbanistica dell'area.



2.2.3 ABUSI EDILIZI E REGOLARIZZAZIONI

In base alla tipologia dei beni, non si sono rilevati abusi edilizi.

2.3 VERIFICA DI DIVISIBILITA' DEI BENI (punti 9, 10 del quesito in premessa)

Alla luce delle verifiche effettuate, dello stato dei beni e delle condizioni del mercato, non si ritiene possibile suddividere i beni in più lotti senza riscontri negativi in termini di valori e di vendibilità dei beni stessi.

Gli immobili risultano pignorati per l'intero.

2.4 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI (punto 11 del quesito in premessa)

Gli immobili risultano ad oggi liberi e non utilizzati e/o occupati.

2.5 VERIFICA ESISTENZA DI VINCOLI SUI BENI PIGNORATI (punti 12, 13 del quesito in premessa)

Alla luce delle verifiche effettuate, si rimanda a quanto già indicato al paragrafo 2.2.

2.6 VERIFICA TITOLO DI PROVENIENZA, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

In base alla CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE presente agli atti relativa ad [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], si evidenzia quanto segue:

Provenienza:

In base alla certificazione notarile, ad [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Mogliano Veneto Foglio 14 Particella 738 Particella 763, Mogliano Veneto Foglio 15 Particella 561 Particella 603 Particella 607 è pervenuta per atto di compravendita del 21/01/2011 Numero di repertorio 68865/31324 Notaio BARAVELLI FRANCESCO CANDIDO Sede TREVISO trascritto il 26/01/2011 nn. 2888/1965 da potere di F [REDACTED] [REDACTED] (VEDASI ALLEGATO 3)

Pregiudizievoli:

-Concessione a garanzia di apertura di credito in data 17.12.2007 Rep.n.63140 Notaio Baravelli Francesco Candido ed Iscritto il 20.12.2007 ai nn.60608/16762;
-Con Annotamento di Restrizione di beni annotato il 28.09.2010 al n.5418,



con il quale viene svincolato l'immobile Sez.B – Fg.7 Mn.463;
-Con Annotamento di Restrizione di beni annotato il 24.03.2011 al n.1477,
con il quale vengono svincolati gli immobili Fg.15 M.li 401-498-500;
-Con Annotamento di Restrizione di beni annotato il 06.07.2018 al n.3181,
con il quale vengono svincolati gli immobili Sez.B – Fg.7 M.li 595 sub.8-10-11-12-13-14
Foglio 15 M.li 213 - 276 – 499 – 557 – 562 – 601;

-Concessione a garanzia di apertura di credito in data 17.12.2007 Rep.n.63141 Notaio Baravelli
Francesco Candido ed Iscritto il 20.12.2007 ai nn.60609/16763;
-Con Annotamento di Restrizione di beni annotato il 01.03.2010 al n.1056,
con il quale viene svincolato l'immobile Foglio 15 Mn.559;
-Con Annotamento di Restrizione di beni annotato il 29.03.2011 al n.1478,
con il quale vengono svincolati gli immobili Fg.15 M.li 562 – 632 – 663 – 673 – 676 – 677 –
739 - 740;
-Con Annotamento di Restrizione di beni annotato il 15.04.2014 al n.1267,
con il quale viene svincolato l'immobile Sezione B – Foglio 7 Mn.595 sub.5;
-Con Annotamento di Restrizione di beni annotato il 06.07.2018 al n.3182,
con il quale vengono svincolati gli immobili Sez.B – Fg.7 M.li 595 sub.8-10-11-12-13-14
Foglio 15 M.li 213 - 276 – 499 – 557 – 562 – 601;

-Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario in data 29.07.2009 Rep.n.66336 Notaio Baravelli
Francesco Candido ed Iscritto il 03.08.2009 ai nn.30257/6802;
-Con Annotamento di Restrizione di beni annotato il 06.07.2018 al n.3183,
con il quale vengono svincolati gli immobili Sez.B – Fg.7 M.li 595 sub.8-10-11-12-13-14
Foglio 15 M.li 213 - 276 – 499 – 557 – 562 – 601;

-Verbale di Pignoramento trascritto il 23.07.2015 ai nn.20897/14913;
-Con Annotamento di Restrizione Beni annotato il 20.03.2023 al n.1532,
con il quale vengono svincolati i seguenti Immobili:
Comune di Mogliano Veneto Sez.B – Fg.7 Mn.632 e fg.15 M.li 629-630-631;
-Con Annotamento di Restrizione Beni annotato il 29.03.2023 al n.1721,
con il quale viene svincolato il seguente Immobile:
Comune di Mogliano Veneto Fg.15 Mn.607 di mq.7.358;

-Verbale di Pignoramento trascritto il 31.08.2022 ai nn.34635/24295;
-Con Annotamento di Restrizione Beni annotato il 29.03.2023 al n.1722,
con il quale viene svincolato il seguente Immobile:
Comune di Mogliano Veneto Fg.15 Mn.607 di mq.7.358;



-Decreto di Trasferimento del Tribunale di Treviso in data 24.01.2023 Rep.n.230 e trascritto il 03.02.2023 ai nn.4174/3061;

Contro: [REDACTED]

Favore: [REDACTED]

Acquista la piena proprietà del seguente Immobile:

Comune di MOGLIANO VENETO – Foglio 15

Mn.607 – Sup.ha.0.73.58;

Servitù e Convenzioni:

-Convenzione di cui atto del 25.07.2002 Rep.n.3632 del Segretario Comunale di Mogliano Veneto e Trascritto il 20.08.2002 ai nn.34835/24394,

-successivamente modificata con Atto in data 23.07.2003 Rep.n.3675 del Segretario Comunale e trascritto il 31.07.2003 ai nn.31775/21133, la parte acquirente dichiara di subentrare in tutti gli effetti formali e sostanziali per quanto la riguarda.

-Atto a rogito Notaio Francesco Candido Baravelli in data 14.05.2007 Rep.n.61724 e trascritto il 17.05.2007 ai nn.23658-9/13356-7;

Senza alcun corrispettivo vengono costituite le servitù di passaggio con qualsiasi mezzo, escluso il parcheggio e le soste e servitù di posa di reti tecnologiche a favore degli immobili in Comune di Mogliano Veneto fg.15 M.li 11-373-376-378-379-443 (ex 441) – 445 (ex 1) – 451 (ex 26) ed a carico dei m.li 446 e 219 fg.15 e dei M.li 242 – 357 fg.14;

Dette servitù verranno esercitate sulla fascia di terreno lunga circa ml.98 e larga circa ml.7, il tutto come meglio evidenziato in colore rosso nella planimetria "allegato B" del presente atto.

Si fa presente nel presente Atto che è in corso con il Demanio pratica di sdemanializzazione relative all'ex alveo "Rio Zerman" (m.li 4 ½ di mq.300 e 6 ½ di mq.250), come da domanda protocollata dal Regione Veneto – Unità periferica Genio Civile di Treviso in data 13.11.2001 al n.11206/4609, alla quale la parte acquirente dichiara di voler subentrare.

-Atto a rogito Notaio Francesco Candido Baravelli in data 19.12.2008 Rep.n.65206 e trascritto il 25.01.2010 ai nn.2317/1506;

Senza particolare corrispettivo, al fine di consentire l'accesso al Mn.463 Sez.B – Fg.7 Comune di Mogliano, viene costituita servitù di passaggio per ogni uso e con ogni mezzo a favore di detto immobile Mn.463 ed a carico dei M.li 732 – 733 – 734 fg.14 e dei m.li 555 – 556 – 557 fg.15.

Detta servitù verrà esercitata sulla fascia di terreno avente la larghezza di ml.8 e corrente a cavaliere dei m.li del fg.14 e dei m.li del fg.15.

-Decreto di Asservimento interferenza ENEL BT-MT n.16 interrata, in data 21.06.2010 n.104 e trascritto il 22.11.2010 ai nn.41738/26005;



-Decreto di Asservimento interferenza ENEL BT-MT n.15 interrata, in data 21.06.2010 n.109 e trascritto il 22.11.2010 ai nn.41741/26008;

-Atto di Compravendita in data 21.01.2011 Rep.n.68865 Notaio Baravelli Francesco Candido e trascritto il 26.01.2011 ai nn.2888-9/1965-6;

Senza ulteriore corrispettivo, al fine di consentire l'accesso, viene costituita servitù di passaggio per ogni uso ed ogni mezzo a favore degli immobili in oggetto ed a carico del fondo di proprietà della società ██████████, m.li 762 – 632 del fg.14, detta servitù verrà esercitata sulla fascia di terreno colore giallo nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera C.

La parte acquirente del presente atto, subentra, assoggettandosi alle relative incombenze e senza nessun corrispettivo, all'esproprio per pubblica utilità da parte della società "PASSANTE DI MESTRE S.C.p.A. con sede in Venezia Marghera di porzione dei m.li 738 fg.14 e 561 fg.15 in oggetto (per collegamento degli attuali m.li 739 – 740 del fg.14 e Mn.562 del fg.15 che rimangono in proprietà della società venditrice);

-Costituzione di servitù di elettrodotto in cavo sotterraneo con Atto autenticata nelle firme in data 18.05.2011 Rep.n.101846 e trascritta il 27.05.2011 ai nn.18622/11922;

Con la quale la società ██████████ concede e costituisce a favore dell'Enel Distribuzione SpA che accetta sugli immobili di sua proprietà M.li 738 fg.14 e 607 fg.15, la servitù relativa all'elettrodotto CASALE a 20 Kv in cavo interrato, il cui tracciato è indicato nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera A.

2.7 STIMA IMMOBILI (punto 14 del quesito in premessa)

2.7.1 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 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 affitto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrime 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.

2.7.2 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.

2.7.3 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 indicati dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;



- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati quali il *Borsino Immobiliare* ed *Immobiliare.it*: 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.

2.7.4 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni degli immobili e della loro 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>Terreni in Z.T.O "D3"</i>	<i>25,00 - 30,00 €/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 2.7.3, analisi certamente disponibili in caso di specifica richiesta.

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.

Si procede quindi con la seguente valutazione analitica:



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:			
COMUNE DI MOGLIANO VENETO (TV) - Catasto Terreni:			
Fg. 14 Mn. 738 semin. arbor. sup. cat. 35.980 mq			
Fg. 14 Mn. 763 semin. arbor. sup. cat. 16.964 mq			
Fg. 15 Mn. 561 semin. sup. cat. 52.503 mq			
Fg. 15 Mn. 603 semin. sup. cat. 12.937 mq			

TERRENI - sup catastali 118.384,0 mq 25,0 €/mq € 2.959.600

VALORE STIMATO € 2.959.600

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 **2.959.600,00 € (DUEMILIONINOVECENTO-CINQUANTANOVEMILASEICENTOEURO)**.

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, le dimensioni) 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 **2.071.700,00 € (DUEMILIONISETTANTUNOMILASETTECENTOEURO).**

