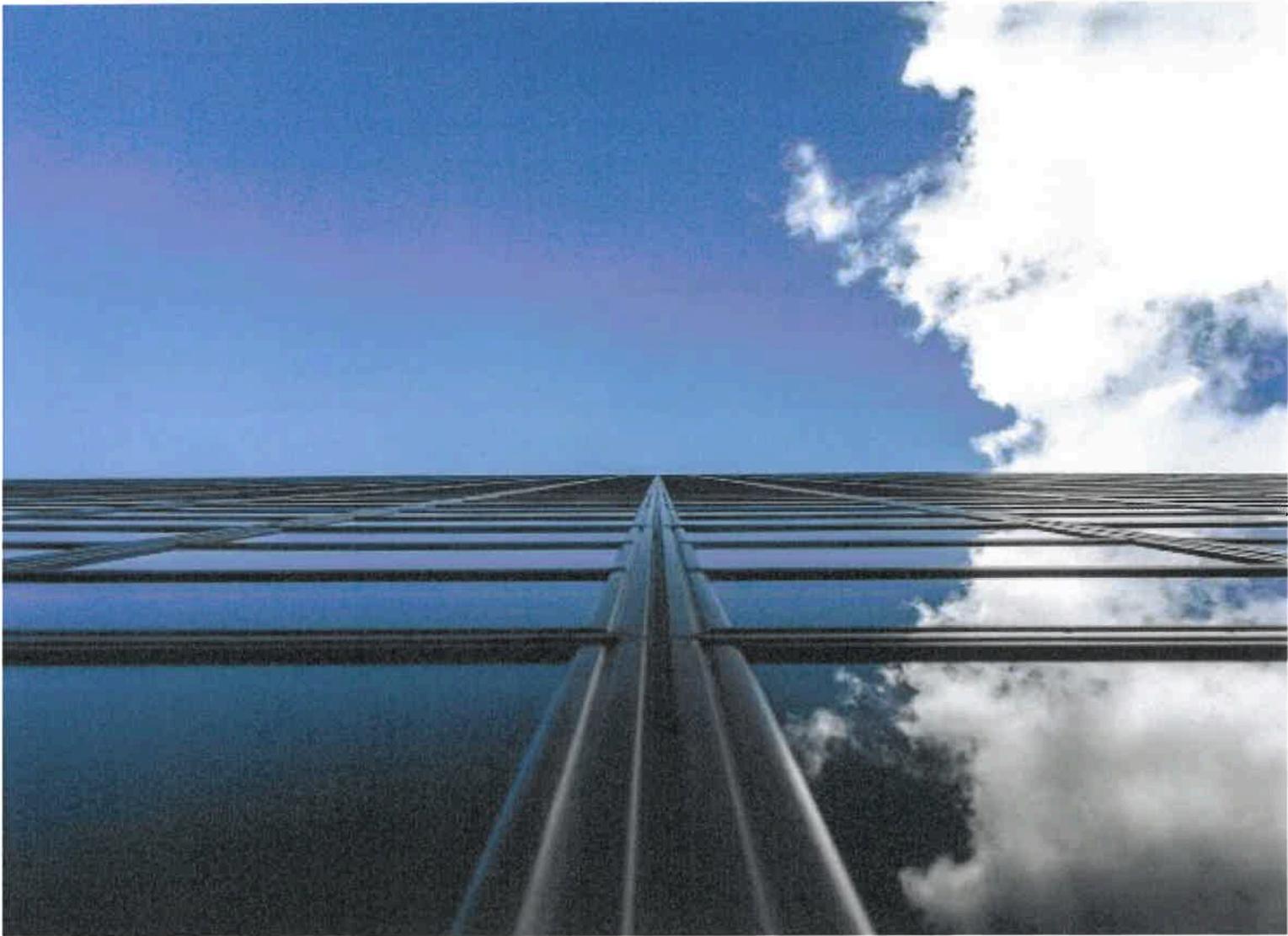


**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO E RELATIVA ANALISI TECNICA
DI UN FABBRICATO
UBICATO NEL COMUNE DI ASOLO (TV) IN STRADA MUSON**



MAGGIO 2022



INDICE

1.	PREMESSA	3
2.	EXECUTIVE SUMMARY	4
3.	DEFINIZIONI.....	7
4.	INQUADRAMENTO GEOGRAFICO.....	8
5.	DESCRIZIONE E SOPRALLUOGO.....	9
6.	CONSISTENZE.....	10
7.	DATI CATASTALI.....	10
8.	ANALISI TECNICA	11
9.	MERCATO IMMOBILIARE.....	15
	Il mercato produttivo nazionale	15
	Il mercato produttivo locale.....	15
	Fonti Istituzionali (O.M.I.).....	15
	Analisi dei comparables	15
10.	VALUTAZIONE.....	16
11.	CONCLUSIONI	17
12.	ALLEGATI	18
	Allegato A – Dichiarazioni ed informazioni generali	18
	Allegato B – Limiti della presente relazione	20
	Allegato C – Documentazione Fotografica	21
	Allegato D – Disclaimer Covid-19.....	23

Milano, 20 Maggio 2022

Spett.le: **E.MA.PRI.CE. S.p.A.**
Piazza Walther, 22
39100 Bolzano
Partita IVA IT03176890261

Oggetto: Determinazione del Valore di Mercato in modalità "Full" (con sopralluogo) di un fabbricato ubicato nel Comune di Asolo (TV) in strada Muson, 2.

1. PREMESSA

In conformità alle Vostre istruzioni, abbiamo preso in considerazione un immobile ubicato nel Comune di Asolo (TV) costituito da un fabbricato con corte pertinenziale e due terreni adiacenti.

Al termine delle operazioni estimative da noi svolte, i valori di mercato, di pronto realizzo e giudiziale dell'asset in oggetto, a valle di minimi arrotondamenti apportati e alla data di riferimento del 20 maggio 2022, risultano pari a:

- Valore di Mercato: € 57.000,00 (Euro cinquantasettemila/00)
- Valore di Pronto Realizzo: € 37.050,00 (Euro trentasettemilacinquanta/00)
- Valore Giudiziale: € 25.650,00 (Euro venticinquemilaseicentocinquanta/00)



2. EXECUTIVE SUMMARY

DATA REPORT	Milano, 20 maggio 2022
DESTINATARIO	E.MA.PRI.CE. S.p.A.
IMMOBILI	Fabbricato con corte pertinenziale e due terreni adiacenti
DATA VALUTAZIONE	20 maggio 2022
SCOPO DELLA VALUTAZIONE	Determinazione del Valore di Mercato
METODO VALUTATIVO	Market Comparison Approach (M.C.A.) – metodo comparativo
VALORE DI MERCATO	€ 57.000,00 (Euro cinquantasettemila/00)
VALORE DI PRONTO REALIZZO	€ 37.050,00 (Euro trentasettemilacinquanta/00)
VALORE GIUDIZIALE	€ 25.650,00 (Euro venticinquemilaseicentocinquanta/00)

DEFINIZIONE VALORE DI MERCATO Sulla base degli Standard internazionali di valutazione IVS (International Valuation Standards), degli standard RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) e del Red Book la definizione del Valore di Mercato è la seguente:
L'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni.

STANDARD VALUTATIVI E METODOLOGIA Il contenuto del presente lavoro, pur essendo incentrato sulla valutazione di ciascun cespite, è imprescindibilmente legato alle risultanze dell'analisi documentale da noi svolta.
Le metodologie valutative ed i format da noi adottati sono in linea sia con quanto richiesto dalla prassi internazionale sia con quanto prescritto dalle autorità competenti in merito ai criteri di valutazione per i Fondi Immobiliari (es.: Regolamento della Banca d'Italia).
In particolare ci si riferisce alle "Guidance Notes" dettate dall'International Valuation Standards Committee per quanto concerne i valori di stima, il procedimento per determinarli ed i contenuti minimi che deve possedere la relazione peritale.

RISORSE

La presente valutazione è stata preparata da Yard Reaas S.p.A., Milano, Italia. I valutatori che hanno eseguito il lavoro sono qualificati ed esperti in questo tipo di valutazione in conformità con le Best Practices e linee guida delineate nel Red Book.

ANALISI TECNICA

L'attività di Due Diligence Tecnica si è articolata nelle seguenti fasi:

- presa visione ed analisi della documentazione resa disponibile dalla Proprietà;
- sopralluogo fisico presso il complesso immobiliare
- analisi finale e stesura del report di Due Diligence.

Lo scopo dell'indagine è di stabilire, attraverso un'analisi amministrativa, catastale, urbanistica, edilizia, la conformità dell'immobile in oggetto, in relazione, ai requisiti normativi attualmente in vigore segnalando le eventuali criticità rilevate con indicazione degli interventi, dei tempi e dei costi necessari per la loro regolarizzazione.

Le informazioni e le considerazioni riportate nel presente report si basano sulle evidenze delle verifiche documentali e dei rilievi visivi eseguiti in sito nonché sulle nozioni disponibili al momento della redazione dello stesso.

In riferimento all'aspetto documentale si precisa che è stata presa in considerazione la documentazione trasmessa dall'attuale Proprietà e/o resa disponibile dalla stessa presso la Data Room, sono state condotte indagini presso i competenti uffici della Pubblica Amministrazione. In particolare, le informazioni relative alle destinazioni d'uso sono state desunte dalla documentazione ricavata e/o fornita e successivamente verificate in fase di sopralluogo. Per le consistenze non sono stati svolti rilievi metrici di dettaglio, ma esclusivamente dei rilievi a campione, in base alle planimetrie in formato elettronico fornite e/o ricavate.

L'indagine è stata eseguita analizzando e rilevando tutte le strutture e gli impianti visibili e non è stata effettuata alcun tipo di attività invasiva mirata all'individuazione di potenziali passività confinate che potesse compromettere l'integrità delle strutture e degli impianti come, a titolo esemplificativo e non esaustivo, verifiche tecnico/funzionali degli impianti e/o prove dirette sulle strutture, prelievi ed analisi di laboratorio di materiali o matrici ambientali e prove geotecniche sui suoli del sito, etc. Tutto ciò che risulta non individuabile, non è stato oggetto di analisi e, comunque, il presente rapporto di Due Diligence non comprende le verifiche non espressamente indicate. Per le porzioni non visionate, ma oggetto di analisi, non è stato possibile esprimere alcun giudizio. Ai fini della presente analisi sono stati effettuati alcuni rilievi e/o verifiche metriche a campione.

Le valutazioni professionali e tecniche contenute nel presente elaborato sono funzionali ai dati esistenti, alle finalità ed alle risorse disponibili. Le conclusioni e le indicazioni progettuali in esso riportate non costituiscono



parere legale e sono comunque da intendersi esclusivamente quali proposte d'intervento e non come prescrizioni vincolanti ai fini autorizzativi delle indicazioni suggerite, fatto salvo specifiche azioni necessarie e previste dalla Normativa.

Le informazioni relative ad eventuali commissioni impiantistiche nonché di tracciati impiantistici che potrebbero configurare eventuali servitù sono state fornite, ove presenti, dall'attuale Proprietà o dal personale incaricato e non è stata svolta nessuna indagine in merito.

TEAM DI PROGETTO

Il Rapporto è stato elaborato da:

- Dott. Emanuele Decensi
Project Manager - Yard Reas S.p.A.
- Dott.ssa Zayra Amador
Project Manager - Yard Reas S.p.A.
- Dott.ssa Francesca Spadaccino
Technical Analyst - Yard Reas S.p.A.
- Dott.ssa Valeria Piccoli
Technical Analyst - Yard Reas S.p.A.

Con la direzione e la supervisione di:

- Dott. Federico Trevaini MRICS
Head of Valuation - Yard Reas S.p.A.

Il Rapporto è stato asseverato da:

- Arch. Cosimo Andrea Pignatale
Tecnico Asseveratore - Yard Reas S.p.A.

NOTA FINALE

Le nostre valutazioni ed i nostri studi sono assolutamente confidenziali e riservati all'interno della Yard Reas S.p.A., della Committenza e dei Suoi consulenti. Le informazioni contenute nella presente relazione di stima sono trasmissibili a terzi previo consenso scritto di Yard Reas S.p.A. e della Committenza, fatti salvi gli usi di legge e regolamentari.

In fede,



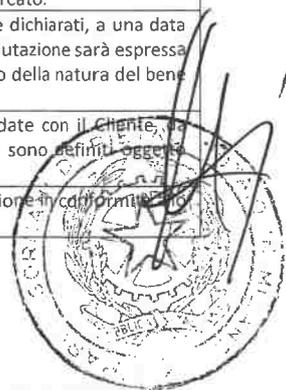
Dott. Federico Trevaini MRICS
Head of Valuation
Yard Reas S.p.A.



Arch. Cosimo Andrea Pignatale
Tecnico Asseveratore
Yard Reas S.p.A.

3. DEFINIZIONI

data del rapporto	La data in cui il valutatore firma il rapporto.
data di valutazione	La data a cui è riferita la <i>valutazione</i> . In caso di tipologie di beni il cui valore possa subire variazioni sostanziali nel corso della medesima giornata, la <i>data di valutazione</i> comprenderà anche l'orario di riferimento.
sopralluogo	La visita di una proprietà o l'ispezione di un bene per esaminarli e raccogliere informazioni rilevanti, in modo da poter formulare una valutazione professionale sul loro valore. Si precisa tuttavia che l'esame fisico di un bene non immobile, ad es. un'opera d'arte o un oggetto di antiquariato, non rientra nella definizione di "sopralluogo".
base di valore	La dichiarazione delle <i>assunzioni</i> fondamentali alla base della <i>valutazione</i> .
approccio basato sul mercato (comparativo)	Un approccio che individua il valore comparando il bene in oggetto con beni identici o simili, per i quali siano disponibili informazioni sui prezzi.
approccio basato sul costo	Un approccio che individua un valore basandosi sul principio economico per cui un acquirente non pagherebbe un bene più di quanto costerebbe ottenerne uno di pari utilità, acquistandolo oppure costruendolo.
approccio basato sul reddito	Un approccio che individua il valore attuale sulla base dei futuri flussi di cassa.
canone di mercato (MR)	L'ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, alla <i>data di valutazione</i> , da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni (Vedere IVS 104, paragrafo 40.1).
valore di mercato (MV)	L'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla <i>data di valutazione</i> , da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni (Vedere IVS 104, paragrafo 30.1).
valore di investimento	Il valore di un bene, per il proprietario o per un potenziale acquirente, correlato a un determinato fine d'investimento od obiettivo operativo (Vedere IVS 104, paragrafo 60.1). Il valore di investimento in inglese è noto anche come "worth".
valore speciale	Un ammontare che rispecchia particolari caratteristiche di un bene che costituiscono un valore solo per un <i>acquirente speciale</i> .
quick sale value (QSV)	Il valore attribuibile al bene in ipotesi di sua commercializzazione in un orizzonte temporale limitato.
judicial value (JV)	Il più probabile prezzo di aggiudicazione di un bene immobile sottoposto a procedura di alienazione in asta. In altri termini è il Valore della garanzia immobiliare nell'ipotesi che l'immobile venga alienato mediante procedura esecutiva (asta giudiziale). Tale importo costituisce il valore atteso dalla vendita forzata, scontato rispetto al valore di mercato, avendo considerato tutti gli aspetti oggettivi e soggettivi propri della procedura di esecuzione immobiliare.
valore complementare	Elemento di valore addizionale, derivante dalla combinazione di due o più beni o interessi, per cui il valore complessivo è superiore alla somma dei valori dei beni considerati singolarmente.
immobile	Terreno e qualsiasi elemento che faccia parte di esso in modo naturale (ad es. alberi, minerali) ed elementi che siano stati realizzati sul terreno (ad es. edifici, migliorie) e tutte le pertinenze fisse degli edifici (come impianti meccanici ed elettrici che forniscono servizi a un edificio), che siano sopra o sotto terra. (Si rammenta che qualsiasi diritto di proprietà, controllo, uso od occupazione di terreni ed edifici è definito immobile in conformità all'IVS 400, paragrafo 20.2.)
assunzione	Una supposizione considerata vera. Comprende fatti, condizioni o situazioni riguardanti l'oggetto o l'approccio a una <i>valutazione</i> che, per generale accettazione, non necessitano di verifica da parte del valutatore nell'ambito del processo di valutazione. Di norma, un' <i>assunzione</i> è formulata quando non è necessario che il valutatore svolga un'indagine specifica per provarne la veridicità.
assunzione speciale	Un' <i>assunzione</i> nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla <i>data di valutazione</i> , oppure un' <i>assunzione</i> che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla <i>data di valutazione</i> .
acquirente speciale	Un particolare acquirente per cui un determinato bene possiede un <i>valore speciale</i> in ragione dei vantaggi derivanti dalla sua acquisizione, dei quali non usufruirebbero altri acquirenti sul mercato.
valutazione	Un'opinione sul valore di un'attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Salvo limitazioni concordate nell'ambito dei <i>termini dell'incarico</i> , tale valutazione sarà espressa a seguito di un <i>sopralluogo</i> e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della <i>valutazione</i> .
termini dell'incarico	Conferma scritta delle condizioni proposte dal <i>membro RICS</i> o da questi concordate con il <i>Cliente</i> , da applicare nell'esecuzione e nella comunicazione della <i>valutazione</i> . In ambito IVS sono definiti "termini dell'incarico" - vedere l'IVS 101, paragrafo 10.1.
regolata da RICS	Una <i>società di valutazione</i> registrata presso RICS e soggetta alla sua regolamentazione in conformità allo statuto di RICS ("Firm regulated by RICS").

4. INQUADRAMENTO GEOGRAFICO

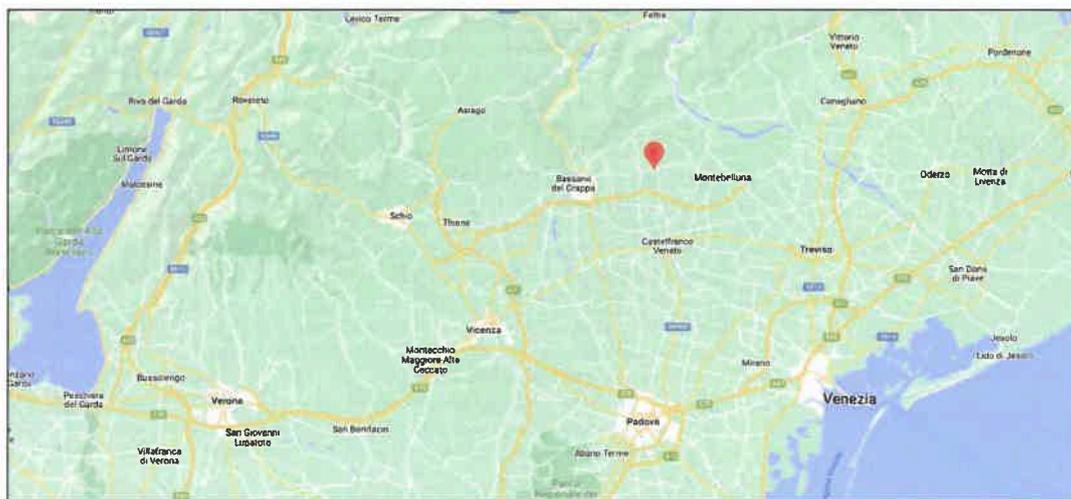
La proprietà in esame si trova ad Asolo, un comune collinare di circa 9.000 abitanti, collocato nella parte centro occidentale della marca trevigiana, distante circa 30 km dal capoluogo di provincia.

Il comune si trova nelle vicinanze del Monte Grappa, tra la pianura veneta e l'area collinare che anticipa le prealpi bellunesi portando ad avere la parte meridionale del comune completamente pianeggiante e la parte settentrionale caratterizzata da dei dislivelli.

La zona risulta ben servita dalle principali arterie stradali, è attraversata dalla ex SS248 "Schiavonesca-Marosticana" e dalla SP6 "Pradazzi", collegamenti diretti rispettivamente con le cittadine di Montebelluna, Bassano del Grappa e Castelfranco Veneto, centri di riferimento per l'area e, a soli 5 km dal centro urbano, scorre la nuova Pedemontana Veneta, infrastruttura strategica ed in avanzata fase di esecuzione, già inaugurata nel tratto centrale da Montebelluna (TV) a Malo (VI).

Più dettagliatamente il cespite è ubicato in località Fornace, un'area che si colloca alla periferia Est del comune nel confine con Fonte, adiacente alla rotatoria che interseca la SP248 "Schiavonesca-Marosticana" con la SP6 "Pradazzi",

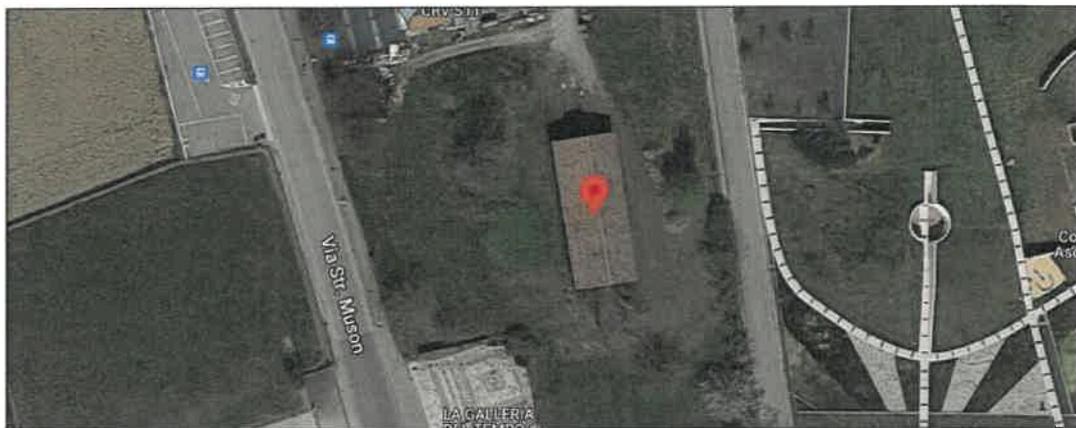
Macro localizzazione



Micro localizzazione



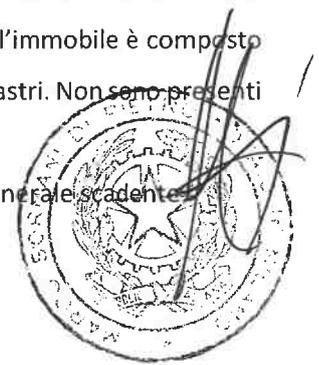
Foto aerea



5. DESCRIZIONE E SOPRALLUOGO

L'asset oggetto della presente analisi valutativa è costituito da unità a carattere commerciale con corte pertinenziale e due terreni adiacenti, sino a ricreare un unico fondo. In particolare, l'immobile è composto da copertura a doppia falda sorretta da struttura in cemento armato appoggiata su pilastri. Non sono presenti le pareti di tamponamento laterali e la pavimentazione. Non sono presenti impianti.

Dal sopralluogo effettuato in data 09 maggio 2022 si rileva uno stato manutentivo generale scadente.



6. CONSISTENZE

Coerentemente con l'incarico conferitoci, sulla base delle misurazioni a campione effettuate, le consistenze dell'asset assunte alla base della presente valutazione sono state ricavate dalla DDT (due diligence tecnica) elaborata da Yard Reaas S.p.A. Inoltre, partendo dalla superficie lorda, abbiamo applicato un opportuno coefficiente di ponderazione (apprezzamento o deprezzamento) a seconda della funzione dello spazio, in modo da poter determinare la superficie commerciale.

La tabella di seguito riportata rappresenta l'articolazione delle superfici lorde e commerciali, suddivise per piano e per destinazione d'uso:

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA mq	PIANO	PARAMETRO DI PONDERAZIONE	SUP. COMMERCIALE mq
Immobile commerciale	327,00	T	1,00	327,00
Cortile pertinenziale all'immobile	3.107,00	T	0,02	62,14
Area urbana	238,00	T	0,02	4,76
Seminativo	2.379,00	T	0,02	47,58
TOTALE	6.051		TOTALE	441

7. DATI CATASTALI

Alla data della valutazione l'immobile risulta censito al catasto terreni e fabbricati della provincia di Treviso, Comune di Asolo, come di seguito riportato in tabella:

Catasto	Sez. Urb	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	mq/vani	Rendita
FABBRICATI	B	7	708	4	C/1	1	327 mq	€ 4.120,71
FABBRICATI	B	7	655	-	F/1	-	238 mq	-
TERRENI	-	12	652	-	SEMIN ARBOR	2	2.379 mq	€ 20,89
TERRENI	-	12	655	-	ENTE URBANO	-	3434 mq	-
TERRENI	-	12	708	-	ENTE URBANO	-	238 mq	-

8. ANALISI TECNICA

AMBITO D'INDAGINE	SITUAZIONE RILEVATA	GIUDIZIO	ADEGUAMENTI	CAPEX €
<p>A. TITOLARITÀ</p>	<p>Il compendio immobiliare risulta di proprietà di E.MA.PRI.CE S.P.A. per la quota di 1/1 in forza dei seguenti atti:</p> <ul style="list-style-type: none"> Per il mappale 708, 655 del foglio B/7 e mappale 652 del foglio 12: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/10/1996 - UR Sede MONTEBELLUNA (TV) Registrazione Volume 459 n. 96 registrato in data 12/04/1997 – contro BROLESE Bernardino e GARBUIO Gabriella a favore di BROLESE Bernardino, BROLESE Leo, BROLESE Ugo. Atto del 17/05/2006 Pubblico ufficiale ORLANDO RUGGIERO Sede PIEVE DI CADORE (BL) Repertorio n. 72026 - COMPRAVENDITA – contro BROLESE Bernardino, BROLESE Leo, BROLESE Ugo a favore di ZANOTTO William. Atto del 06/12/2016 Pubblico ufficiale BERNINI EDOARDO Sede MONTEBELLUNA (TV) Repertorio n. 19431 - COMPRAVENDITA – contro ZANOTTO William a favore di E.MA.PRI.CE, S.P.A. <p>Nell'atto di compravendita del 06/12/2016 Repertorio n. 19431 vengono riportate le seguenti servitù:</p>	<p>CONFORME</p>	<p>Nessuno.</p>	
<p>B. PESI, VINCOLI, GRAVAMI E PRESCRIZIONI</p>	<ul style="list-style-type: none"> A carico del mappale n. 157 (limitatamente alla porzione individuata al catasto fabbricati, sezione B, foglio 7, con il mapp. 157 sub. 6 area scoperta – b.c.n.c.) rimasto in proprietà della venditrice ed a favore dei mappali 708 e 655 del foglio B/7 e mapp. 652 del foglio 12 (ora proprietà E.MA.PRI.CE, S.P.A.) servitù di passaggio ed accesso pedonale e carroio con ogni mezzo e tecnologia, di posa, passaggio e mantenimento di sottoservizi, impianti e dotazioni, il tutto comprensivo degli attraversamenti per allacci alle linee primarie di distribuzione di energia elettrica, acqua, gas e telecomunicazioni, precisamente da esercitarsi a carico della porzione più a nord del fondo servente, consentendo al fondo dominante ed alle edificazioni tutte che su di esso dovessero venire realizzate, di accedere attraverso la medesima area di accesso, per il fondo servente anche di parcheggio nei limiti di compatibilità con il qui concesso passaggio, posta appunto nella porzione nord del mapp. 157 sub. 6) che serve attualmente anche l'ingresso all'edificio esistente sul fondo servente, ovviamente senza impedire o diminuire ad esso tale uso come attuale (sempre salvo il diritto di passaggio concesso); Servitù reciproca da esercitarsi a favore e a carico del mapp. 157 (limitatamente alla porzione individuata al catasto fabbricati, sezione B, foglio 7, con il mapp. 157 sub. 6 area scoperta – b.c.n.c.) rimasto in proprietà della parte venditrice ed a favore e a carico dei mappali 708 e 655 del foglio B/7 e mapp. 652 del foglio 12 (ora proprietà E.MA.PRI.CE, S.P.A.) di deroga alle distanze minime dal confine tra le due proprietà per una costruzione solo a confine tra le due proprietà interessate, in deroga alle norme previste dalla legge o dal regolamento edilizio comunale o da altre norme edilizie per quanto derogabili. 	<p>CONFORME</p>	<p>Acquisire atto del Notaio Francesco Imparato di Asolo in data 05/12/2000, rep. n., 81.887, trascritto a Treviso il 27/12/2000 al nn. 48991/34183 per verifica del vincolo di destinazione d'uso.</p>	<p>Onere Notarile</p>



AMBITO D'INDAGINE	SITUAZIONE RILEVATA	GIUDIZIO	ADEGUAMENTI	CAPEX €
	<p>Nel medesimo atto di compravendita viene richiamato il vincolo di destinazione d'uso stipulato ai sensi dell'art. 6, ultimo comma, della L.R. Veneto n. 24/85 giusta atto autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Francesco Imparato di Asolo in data 05/12/2000, rep. n., 81.887, trascritto a Treviso il 27/12/2000 al nn. 48991/34183.</p> <p>Sulla base delle ispezioni ipotecarie eseguite in data 06/05/2022 non risultano pendenti ulteriori gravami/vincoli oltre a quelli sopra citati.</p> <p>L'immobile alla data del sopralluogo risultava non occupato e non utilizzato. Tra la documentazione disponibile non si rilevano documenti inerenti lo stato occupazionale.</p>	CONFORME	Nessuno.	-
C. STATO OCCUPAZIONALE		CONFORME	Nessuno.	-
D. CATASTO TERRENI	<p>Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa, gli immobili risultano correttamente inseriti in mappa.</p>	CONFORME	Nessuno.	-
E. CATASTO FABBRICATI	<p>Le unità risultano correttamente intestate alla Società E.MA.PRI.CE S.P.A con sede in Bolzano.</p> <p>In fase di sopralluogo è emersa coerenza tra la toponomastica reale e quanto indicato nella misura catastale; non è stato possibile verificare la correttezza della numerazione civica in quanto non presente in sito.</p> <p>Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione presente al Catasto Fabbricati, non si rilevano difformità per gli immobili in oggetto.</p> <p>Secondo quanto indicato dallo strumento urbanistico vigente, l'intera proprietà ricade in area tipizzata ZTO E/sottosozona E1 - Area di particolare pregio ambientale (aree con colture agricole tipiche o specializzate, con o senza insediamenti residenziali diffusi, e aree caratterizzate da colture agricole tradizionali), normata all'art. 21.1 delle NTA.</p>	CONFORME	Nessuno.	-
F. URBANISTICA	<p>Risulta presente il Certificato di Destinazione Urbanistica prot. C. A471 - - 1 - 2022-05-26 - 0010860 rilasciato in data 25/05/2022 relativo a fig.12 mapp.652-655-708.</p> <p>I terreni risultano ricadere in:</p> <p>21.1. Sottosozona E1 - Aree di particolare pregio ambientale: La sottosozona E1 è fatta oggetto della seguente distinzione in "aree":</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree boscate; - aree con colture agricole tipiche o specializzate con o senza presenza di insediamenti residenziali diffusi; - aree caratterizzate da colture agricole tradizionali. <p>Sulle aree con colture agricole tipiche o specializzate, con o senza presenza di insediamenti residenziali diffusi e le aree caratterizzate da colture agricole tradizionali, finalizzate a:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. sviluppo dell'agricoltura con pratiche colturali di tipo specializzato e tradizionale; 	CONFORME	Nessuno	-

AMBITO D'INDAGINE	SITUAZIONE RILEVATA	GIUDIZIO	ADEGUAMENTI	CAPEX €
<p>Z. controllo della compatibilità delle attività extragricole, presenti alla data di adozione della Variante Generale;</p> <p>3. riqualificazione dello spazio rurale e riduzione degli impatti ambientali;</p> <p>4. mantenimento delle forme culturali tradizionali, con riferimento a: vigneti, prati arborati e vitati, "prà d'acqua" e oliveti;</p> <p>sono ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - interventi di cui agli artt. 4 e 7 della L.R. 24/85 e quelli di cui all'art. 6, limitatamente ad un "... rapporto di copertura del 1% del fondo rustico". <p>L'edificazione di nuovi annessi dovrà rientrare negli aggregati esistenti fatto salvo quanto disposto al successivo art. 23;</p> <ul style="list-style-type: none"> - interventi sull'edificato esistente di cui alle lettere a), b), c) della L. 457/78, fatti salvi i gradi di protezione assegnati, nonché gli ampliamenti di fabbricati residenziali unifamiliari, per adeguamento igienico sanitario nel limite di 100 mc per una sola volta; - introduzione di attività agroturistiche, residenziali, ricettive, ricreative e culturali, nel caso di edifici non più funzionali alle esigenze del fondo; - le recinzioni strettamente necessarie alla protezione di edifici residenziali stabilmente abitati; - ripristino e riqualificazione della rete viaria minore; - l'ampliamento di superfici agricole a colture specializzate tramite la riduzione di terreni boschivi a robinia, ai sensi del R.D. 3267/23, dell'art. 15 della L.R. 52/78 e dell'art. 53 delle prescrizioni di massima di Polizia Forestale, a condizione che gli interventi di rimboschimento compensativo o di miglioramento boschivo vengano effettuati all'interno dell'ambito collinare Comunale o dell'ambito dei "Colli Asolani"; sono vietati: <ul style="list-style-type: none"> - l'apertura di nuove strade per il pubblico transito e l'asfaltatura della strade silvo-pastorali non asfaltate; - la tombinatura dei fossati demaniali ad esclusione di parziali tombinature per l'accesso a fondi interclusi; - la riconversione culturale di: aree boscate, vigneti, prati arborati e vitati, "prà d'acqua" e oliveti, in seminativo; - i nuovi insediamenti per allevamenti intensivi (come definiti dal D.G.R. 7949 del 1989). 	<p>Ambito di urbanizzazione consolidata di cui alla L.R. 14 del 06/06/2017;</p> <p>Fasce di rispetto previste in applicazione della L. 8/8/1985 n. 431 art. 36</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il mappale 652 in parte in ambito di fasce di rispetto previste dalla L.R. 61/85 art. 27; - Le P.lle 652 e 708 ricadono in fascia di rispetto di vincolo ambientale e rispetto stradale. - Le P.lle 652 e 708 in passaggio di condotte di acquedotto. - L'intero fondo è classificato "terreno scadente" ai fini edificatori; 			

AMBITO D'INDAGINE	SITUAZIONE RILEVATA	GIUDIZIO	ADEGUAMENTI	CAPEX €
	<p>- Le particelle 652 e 708 confinano con demanio stradale Provinciale;</p> <p>Tutti i mappali sono interessati da Direttrici Visuali Significative (art. 44 NTA) e ricadono in zona sismica.</p> <p>Sono fatte salve le misure di salvaguardia di cui all'art.19 delle Norme di Attuazione (N.d.A.) del primo P.A.T. adottate con delibera di Consiglio Comunale nr.7 del 28 febbraio 2019 ovvero i riferimenti alle prescrizioni e vincoli di cui agli articoli da 5 a 12 delle medesime N.d.A. (vincoli, invariati e fragilità).</p>			
G. EDILIZIA	<p>A seguito di sopralluogo si evidenzia l'esistenza di un fabbricato di cui non si riscontra la presenza in data room di documentazione edilizia legittimante.</p> <p>Nell'atto di provenienza viene dichiarato che l'immobile è stato realizzato antecedentemente al 01/09/1967, e successivamente venne rilasciata una Concessione in Sanatoria per il cambio d'uso a commerciale (prot. n. 2540/95 del 24/10/1995).</p>	<p>NON DEFINIBILE</p>	<p>Reperire gli elaborati grafici facenti parte della Concessione in Sanatoria per il cambio d'uso a commerciale (prot. n. 2540/95 del 24/10/1995).</p> <p>Causa Covid-19, bonus 110 e mancanza di personale nei comuni, le tempistiche di ricevimento della documentazione da accesso atti risulta lunga (+30-60gg).</p> <p>La proprietà ha provveduto a richiedere accesso agli atti presso gli enti preposti pertanto, si rimanda il giudizio al ricevimento della documentazione.</p>	-
H. CERTIFICAZIONE ENERGETICA	<p>Il fabbricato non è dotato di impianto di riscaldamento e/o climatizzazione; pertanto, non vi è l'obbligo di Attestato di Prestazione Energetica.</p>	<p>CONFORME</p>	<p>Nessuno.</p>	-

9. MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato produttivo nazionale

Per quanto riguarda il mercato del settore produttivo italiano nel IV trimestre del 2021 si sono registrate dinamiche di crescita positive per quanto riguarda la compravendita (+17,6% rispetto al 2020 e +31% rispetto al 2019).

Il mercato produttivo locale

Il settore produttivo nel comune di Asolo, ma anche nei comuni adiacenti, ricopre un ruolo marginale, con una limitata offerta di immobili assimilabili e dei valori unitari bassi. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) riporta per i capannoni industriali in stato ottimo valori che variano da 310 €/mq a 360 €/mq, mentre per capannoni tipici sempre in stato ottimo i valori variano da 270 €/mq a 310 €/mq.

Fonti Istituzionali (O.M.I.)

L'analisi condotta sulla banca dati dell'Agenzia del Territorio individua i seguenti valori di riferimento:

Comune	tipologia	stato	valore mercato €/mq		valore locazione €/mq/anno	
			min	max	min	max
ASOLO R1/Extraurbana/ZONA AGRICOLA, CASE SPARSE	Capannoni industriali	Ottimo	310,00	360,00	14,40	25,20
	Capannoni tipici	Ottimo	270,00	310,00	16,80	22,80
	Laboratori	Ottimo	340,00	400,00	22,80	30,00
	Magazzini	Ottimo	285,00	325,00	16,80	22,80
	Negozi	Ottimo	1.050,00	1.350,00	50,40	69,60

Analisi dei comparables

A supporto delle nostre analisi abbiamo individuato dei comparables in vendita e venduti sul mercato locale. Attraverso un processo di omogeneizzazione dei parametri di mercato desunti dalla nostra indagine e per mezzo di coefficienti che tengono conto delle condizioni del nostro asset, è stato possibile individuare un parametro unitario medio pari a **130 €/mq**.



Nella tabella sottostante sono riportati i comparabili da noi utilizzati:

RIF. N.	STATO	COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	STATO MANUTENTIVO	Piano	SUPERFICIE COMMERCIALE Mq	PREZZO DI VENDITA €	PARAMETRO UNITARIO €/Mq
1	In vendita	Coerano di San Marco	Via Altivole	Produttivo	Normale	-	1.214,00	630.000,00	518,95
2	In vendita	Maser	Via Barbaro	Produttivo	Normale	-	1.950,00	799.000,00	409,74
3	In vendita	Fonte	Fonte Alto	Produttivo	Normale	-	2.250,00	949.000,00	421,78
4	In vendita	Fonte	Zona Industriale	Produttivo	Scarso	-	690,00	250.000,00	362,32

Nello specifico, è stata considerata la natura dell'asset sotto esame, assimilabile ad una copertura accessoria ad un immobile produttivo, ponderando il valore medio dei prezzi unitari dei capannoni individuati in vendita nel mercato (430 €/mq circa) al 30% del valore completo.

10. VALUTAZIONE

Vista la tipologia dell'asset, la sua attuale destinazione d'uso e il suo stato occupazionale, abbiamo ritenuto che il metodo valutativo più idoneo fosse il Market Comparison Approach (M.C.A.) – metodo comparativo, basato sul confronto fra il bene oggetto della presente valutazione e altri beni ad esso comparabili (ovvero aventi caratteristiche simili in quanto ricadenti nello stesso segmento di mercato) in offerta sul mercato e recentemente compravenduti. A tal proposito si specifica che è stato applicato un valore unitario di 130 €/mq, moltiplicato per le superfici ponderate.

Di seguito si riportano i valori articolati per destinazione d'uso:

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE		PARAMETRO DI PONDERAZIONE	SUP. COMMERCIALE mq	PARAMETRO UNITARIO €/mq	€
	LORDA mq	PIANO				
Immobile commerciale	327,00	T	1,00	327,00	130,00	42.510,00
Cortile pertinenziale all'immobile	3.107,00	T	0,02	62,14	130,00	8.078,20
Area Urbana	238,00	T	0,02	4,76	130,00	618,80
Seminativo	2.379,00	T	0,02	47,58	130,00	6.185,40
TOTALE	6.051,00		TOTALE	441,48	TOTALE	57.000,00
TOTALE						57.000,00

11. CONCLUSIONI

Sulla base dei criteri e delle metodologie soprascritte è nostra opinione che il più probabile valore di mercato (V.M.) dell'asset in oggetto, con riferimento alla data del 20 maggio 2022, a valle di un minimo arrotondamento apportato, risulti pari a **€ 57.000,00 (Euro cinquantasettemila/00)**, mentre per quanto riguarda il valore di pronto realizzo (quick sale value, Q.S.V.) il valore risulta pari a **€ 37.050,00 (Euro trentasettemilacinquanta/00)** e il valore giudiziale (judicial value, J.V) risulta pari a **€ 25.650,00 (Euro venticinquemilaseicentocinquanta/00)**.

I valori possono essere riassunti come da seguente tabella:

COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE COMMERCIALE Mq	V.M. €	Q.S.V. €	J.V. €
Asoło	Strada Muson, 2	Commerciale	441	57.000	37.050	25.650

Giuseppe Roberto



12. ALLEGATI

Allegato A – Dichiarazioni ed informazioni generali

A seguito dell'incarico conferitoci dalla Committenza, Yard Reaas S.p.A. ha svolto l'attività di determinazione del valore di mercato dei beni immobiliari in oggetto.

Il contenuto del presente documento di valutazione è imprescindibilmente legato alle risultanze dell'analisi documentale da noi svolta e della conclusione delle due diligence tecniche elaborate da Yard Reaas S.p.A., nei limiti dell'incarico conferitoci dalla Committenza.

Le metodologie valutative ed i format da noi adottati sono in linea sia con quanto richiesto dalla prassi internazionale sia con quanto prescritto dalle autorità competenti. In particolare, ci si riferisce alle "Guidance Notes" dettate dall'International Valuation Standards Committee per quanto concerne i valori di stima, il procedimento per determinarli ed i contenuti minimi che deve possedere la relazione peritale.

Il documento di valutazione del patrimonio immobiliare si fonda:

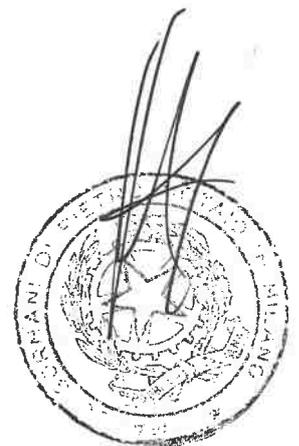
1. sui dati e sui documenti relativi al patrimonio immobiliare ricevuti dalla Committente e desunti dalle DDT (due diligence tecnica) elaborate da Yard Reaas S.p.A.;
2. sull'eventuale sopralluogo ai beni immobiliari, effettuato da personale tecnico di Yard Reaas S.p.A., al fine di acquisire informazioni da tradurre e sviluppare nella valutazione dello sviluppo immobiliare in oggetto. Le informazioni in oggetto sono fondamentalmente costituite dalle tre tipologie in appresso riportate:
 - a. caratteristiche estrinseche, location e appetibilità commerciale;
 - b. caratteristiche intrinseche, tipologia e classe di appartenenza dell'edificio;
 - c. interventi eventualmente necessari al completamento delle opere;
3. sull'analisi di tutti i documenti fornitici e/o direttamente da noi recuperati e/o prodotti;
4. sull'analisi del mercato immobiliare di zona relativo ai singoli beni immobili (contesto urbano/edilizio e destinazioni d'uso prevalenti, richieste e prezzi di vendita in funzione della tipologia immobiliare, tassi d'assorbimento del prodotto, ...);
5. sui dati elaborati ed organizzati in modo sistematico nonché processati con il metodo di stima ritenuto più idoneo per l'accertamento del più probabile valore di mercato del cespite.

I valori di mercato da noi espressi si basano sulle informazioni ricevute dalla Committenza e sulle risultanze evidenziate nelle analisi tecniche svolte nei limiti dell'incarico conferitoci.

Le analisi, se non espressamente evidenziato il contrario nelle risultanze delle DDT eseguite, fondano sull'assunzione che non vi siano criticità legate agli aspetti analizzati che possano impattare negativamente sui valori di mercato stimati.

Qualora i risultati di successive DDT – eseguite a valle dell’acquisizione di nuova documentazione avvenuta in fase successiva alla data di emissione del presente rapporto di valutazione – dovessero evidenziare discrepanze rispetto agli elementi considerati ai fini della presente analisi, il valore di mercato riportato nel presente documento potrebbe dover essere oggetto di revisione.

Le nostre valutazioni ed i nostri studi sono assolutamente confidenziali e riservati all’interno della Yard Reaas S.p.A., della Committenza e dei Suoi consulenti. Le informazioni contenute nella presente relazione di stima sono trasmissibili a terzi previo consenso scritto di Yard Reaas S.p.A. e della Committenza, fatti salvi gli usi di legge e regolamentari.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, circular scribble.

Allegato B – Limiti della presente relazione

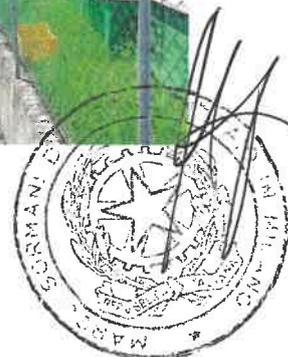
<p>La presente relazione di stima è stata effettuata secondo le istruzioni ricevute ed in base alla documentazione di natura urbanistica ed edilizia fornitaci dalla Proprietà, ciononostante vi sono alcuni limiti inerenti alla relazione stessa che è nostro preciso dovere segnalarVi, come qui di seguito riportato. Tali aspetti andranno ulteriormente analizzati in quanto non considerati dal presente rapporto.</p>	
Titoli di proprietà	Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione.
Analisi ambientali	Non sono state effettuate verifiche delle strutture esistenti o in corso di realizzazione, né sono state effettuate analisi sul terreno per la determinazione della presenza di eventuali sostanze tossiche e/o inquinanti.
Verifiche dimensionali	I dati relativi alle consistenze sono stati desunti dalle DDT (due diligence tecnica) elaborate da Yard Reaas S.p.A.
Analisi urbanistica	Abbiamo preso visione della documentazione urbanistico/edilizia e degli atti autorizzativi fornitici dalla Committenza senza effettuare verifiche presso gli Enti competenti e pertanto non possiamo accettare nessuna responsabilità per quanto attiene tali autorizzazioni.
Indagini di mercato	Le indicazioni delle indagini di mercato da noi effettuate sul locale mercato immobiliare sono a nostro parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione ma, ciononostante, non possiamo escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o d'offerta a noi non noti e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari da noi scelti ed adottati come riferimento.
Analisi documentale	L'attività di analisi documentale effettuata da Yard Reaas S.p.A. ha riguardato l'assunzione della documentazione fornita dal Cliente e documentazione ricavata in processo di DDT (due diligence tecnica).
Errori procedurali e materiali degli Enti competenti	Nell'assunto che esclude errori procedurali e/o materiali dei competenti Enti e/o Amministrazioni, l'avvenuto rilascio di titoli edilizi e/o la documentazione urbanistica ha presupposto nelle nostre considerazioni valutative la regolarità e la legittimità di ogni eventuale atto prodromico e collegato.
Completezza della documentazione ricevuta	Tutta la documentazione da noi ricevuta così, come eventuali notizie ed informazioni apprese dalla Proprietà e/o Committenza e/o da loro collaboratori qualificati, sono state da noi assunte come veritiere, complete e di perdurante validità.
Altre limitazioni	Altre limitazioni potrebbero essere riportate nella presente relazione in quanto afferenti problematiche d'ordine specifico.

Allegato C – Documentazione Fotografica

Sopralluogo del 04.05.2022



A handwritten signature or mark, possibly initials, in black ink.





Allegato D – Disclaimer Covid-19

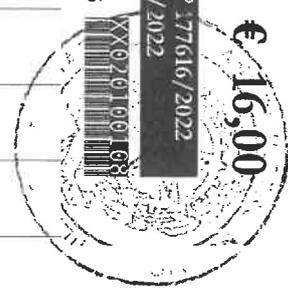
La pandemia COVID – 19 e le misure per affrontarla continuano a influenzare le economie e i mercati immobiliari a livello globale. Ciononostante, alla data della valutazione i mercati immobiliari sono per lo più attivi, con volumi di transazioni e altre evidenze rilevanti di ripresa ai livelli precedenti con un'adeguata quantità di informazioni di mercato su cui basare le opinioni di valore. Di conseguenza e a scampo di equivoci, la nostra valutazione non è affetta da "rilevante incertezza di valutazione" come definito nella sezione VPS 3 e VPGA 10 degli standard di valutazione (RICS Valuation - Global Standards). Questa nota esplicativa è stata inclusa per garantire la trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul quadro generale di mercato di riferimento per la valutazione. Considerando il fatto che le condizioni di mercato cambiano rapidamente, in risposta alle misure di controllo o alla diffusione futura di COVID-19, segnaliamo l'importanza del riferimento della data di valutazione.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'A' and 'S'.

Imposta di bollo
assolta in modo
virtuale

€ 16,00

Autorizzazione n° 177616/2022
del 20/05/2022
rilasciata da
Agenzia Entrate
Ufficio Territoriale Milano 5



Repertorio n. 8033 -----

----- VERBALE DI ASSEVERAZIONE -----
----- DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO -----
----- DI BENI IMMOBILI -----
----- REPUBBLICA ITALIANA -----

Il giorno dieci del mese di giugno dell'anno duemi-
laventidue. -----

In Milano, Via della Posta n. 10, al secondo piano.

Innanzi a me Dottor **Marco SORMANI**, Notaio in Mila-
no, iscritto presso il collegio notarile della
stessa città è comparso il signor: -----

- **PIGNATALE Cosimo Andrea**, nato a Vico Equense
(NA) il 16 gennaio 1981, residente in Milano, Via
Osoppo n. 16, -----

iscritto all'Ordine degli Architetti della Provin-
cia di Napoli con il n. 9653 - Sezione A, -----
della cui identità personale io Notaio sono certo. -

In virtù del presente verbale il comparente mi
chiede di asseverare con giuramento la relazione
di stima che precede, portante "**DETERMINAZIONE DEL
VALORE DI MERCATO E RELATIVA ANALISI TECNICA DI UN
FABBRICATO UBICATO NEL COMUNE DI ASOLO (TV) IN
STRADA MUSON.**". -----

Aderendo alla richiesta, ammonisco ai sensi di leg-
ge il comparente, il quale presta quindi giuramen-

to di rito ripetendo la formula "Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità. -----

Il presente verbale scritto da persona di mia fiducia e completato da me notaio, è stato da me letto al comparente che lo ha approvato. -----

Occupi di un foglio di carta, una intera facciata e sino a qui della seconda. -----

Giuro di avere ripetuto

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several sweeping, interconnected strokes.