

# **TRIBUNALE DI TREVISO**

SEZIONE FALLIMENTARE

**FALLIMENTO N° 25/2020**

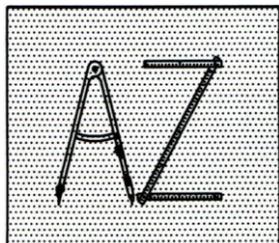
*Fallimento: CUNIAL ANTONIO I.L.C.A. S.R.L.*

*Curatore: Dottor RAFFAELE GALLINA*

Giudice Delegato:

**Dottoressa FRANCESCA VORTALI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE  
DEI BENI IN VIA MASACCIO A RIESE PIO X**



STUDIO DESIGN

Geometra AUGUSTO ZILIO

VIA EDIFICIO N.11/1 CASELLE di ALTIVOLE tel. 0423/569382-337/244825

[geometra@augustozilio.it](mailto:geometra@augustozilio.it)

[www.augustozilio.geometra.it](http://www.augustozilio.geometra.it)



## SOMMARIO

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA .....	5
B.0. LE OPERAZIONI PERITALI .....	6
B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione. ....	15
B.2. Fonti d'informazione.....	27
C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI .....	28
1.0.0. VALUTAZIONE - LOTTO PRIMO .....	29
1.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.....	29
1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	29
1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.....	30
1.4.0. SERVITU' ATTIVE e/o PASSIVE e GRAVAMI.....	30
1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.....	31
1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.....	33
1.6.1. TRASCRIZIONI:.....	33
1.6.2. ISCRIZIONI: .....	33
1.6.3. ALTRI VINCOLI: .....	33
1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.....	34
1.7.1. DIMENSIONI.....	34
1.7.2. CARATTERISTICHE .....	34
1.7.3. IMPIANTI .....	36
1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA .....	36
1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE .....	36

1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	37
1.8.1. DESTINAZIONE URBANISTICA e VINCOLI.....	37
1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA .....	38
1.9.1. DOCUMENTAZIONE .....	38
1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE.....	38
1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO .....	38
1.10.0. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.....	38
1.11.0. DIVISIBILITA' .....	39
1.12.0. VALUTAZIONE IMMOBILE. ....	39
1.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.....	39
1.12.2. INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO. ....	40
1.12.3. STIMA DEL VALORE VENALE .....	41
1.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA .....	43
2.0. PREZZO A BASE D'ASTA.....	44
LOTTO 1°.....	44
3.0. SCHEDA PER LA PUBBLICITÀ STRAORDINARIA .....	45
CUNIAL ANTONIO I.L.C.A. S.R.L.....	45
LOTTO 1° SCHEDA PER PUBBLICITÀ .....	45
4.0. ALLEGATI.....	47
5.0. ALLEGATI SEPARATI.....	49

# **TRIBUNALE DI TREVISO**

## **Sezione Fallimentare**

**SENTENZA N° 25/2020**

**REG. FALL. N° 25/2020**

**FALLIMENTO: CUNIAL ANTONIO I.L.C.A. S.R.L.**

**Con sede in POSSAGNO (TV) VIA MOLINETTO N° 80**

**Giudice Delegato: Dottoressa FRANCESCA VORTALI**

**Curatore: Dottor RAFFAELE GALLINA**

## **RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

### **A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA**

Il sottoscritto geom. AUGUSTO ZILIO con studio in Caselle d'Altivole Via Edificio n.11/1 è stato nominato verbalmente dal curatore Dottor Raffaele Gallina in data 17 marzo 2020 Perito Stimatore del Fallimento in epigrafe, successivamente la nomina mi è stata comunicata con lettera in data 30 marzo 2020.

Nella circostanza mi è stato conferito l'incarico di accertare e di riferire con relazione scritta relativamente ai **Beni Immobili** compresi nel compendio Fallimentare della Ditta Cunial Antonio I.L.C.A. S.r.l. dichiarata fallita con sentenza n° 25 del 26 febbraio 2020.

## B.0. LE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver accettato l'incarico conferitomi dal Curatore Dottor Gallina Raffaele nel corso del colloquio in data 17 marzo 2020 si sono definiti i procedimenti e la consuetudine per l'espletamento dell'incarico e l'entità degli accertamenti.

Le attività di due diligence conferite in fase d'incarico sono le seguenti:

<b>ATTIVITA' DI DUE DILIGENCE</b>	<b>RICHIESTA</b>	<b>NON RICHIESTA</b>
<b>1. Documentazione amministrativa/patrimoniale</b>		
1. Relazione notarile ventennale.		<b>X</b>
2. Atti di provenienza e continuità delle trascrizioni. Proprietario unico ed esclusivo o in quota con terzi; Proprietario o utilizzatore con leasing; Proprietario in regime di comunione volontaria con terzi; Se persona fisica coniugata, proprietario in regime di comunione legale dei beni.	<b>X</b>	
3. Atti societari e certificazioni di vigenza (proprietà).		<b>X</b>
4. Finanziamenti: atti di mutuo o leasing.		<b>X</b>
5. Visura c/o le conservatorie dei registri immobiliari di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (ipoteca, sequestro, domanda giudiziale)	<b>X</b>	
6. Iscrizioni ipotecarie	<b>X</b>	
7. Diritti demaniali censo, livello o uso civico	<b>X</b>	
8. Vincoli, servitù attive e passive, prelazioni (eventualmente anche legali)	<b>X</b>	
9. Interesse culturale, vincoli artistici, storici e prelazione MIBAC (Ministero per i Beni e le Attività Culturali)		<b>X</b>
10. Vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità		<b>X</b>

11. Elenco eventuali pendenze (cause in corso o minacciate), Vizi giuridici (occupanti senza titolo)		<b>X</b>
12. Copia di contratti e atti o corrispondenza contrattuale di locazione (con copia di eventuali disdette) e loro opponibilità all'acquirente.		<b>X</b>
13. Regolamento condominiale		<b>X</b>
14. Oneri condominiali		<b>X</b>
15. Contratti di portierato/guardiania/manutenzione		<b>X</b>
16. Quote millesimali degli oneri accessori		<b>X</b>
17. Depositi e garanzie cauzionali		<b>X</b>
18. Dichiarazione IMU e copia dei pagamenti degli ultimi due anni		<b>X</b>
19. Tassa passi carrai/griglie e occupazione spazio pubblico		<b>X</b>
20. Polizza globale fabbricati		<b>X</b>
<b>2. Documentazione fondiaria /urbanistica</b>		
21. Visura catastale (N.C.T. – N.C.E.U.)	<b>X</b>	
22. Estratti di mappa (N.C.T. – N.C.E.U.)	<b>X</b>	
23. Schede catastali (schede DOCFA, schede di variazione N.C.E.U.) e verifica di conformità tra l'uso effettivo e l'uso autorizzato ed accatastato. Verifica di conformità del realizzato con l'accatastato.		<b>X</b>
24. Inquadramento cartografico catastale	<b>X</b>	
25. Certificato di conformità catastale		<b>X</b>
26. Estratto di P.I./ P.R.G. con relative Norme Tecniche Operative/di Attuazione	<b>X</b>	

27. Certificato di destinazione urbanistica (eventuale)	<b>X</b>	
28. Atti di convenzione urbanistica (se presenti)		<b>X</b>
29. Concessioni edilizie/Permessi di Costruire e verifica di conformità		<b>X</b>
30. Concessioni edilizie/ Permessi di Costruire in variante e verifica di conformità		<b>X</b>
31. Concessioni edilizie/Permessi di Costruire in sanatoria e verifica di conformità		<b>X</b>
32. D.I.A. (ex art. 26) -SCIA-CIA-CILA		<b>X</b>
33. Autorizzazione comunale all'allaccio alla fognatura		<b>X</b>
34. Certificato di agibilità e verifica di conformità.		<b>X</b>
35. Adeguamento alla Legge 13/89 (barriere architettoniche)		<b>X</b>
36. Collaudo statico dei cementi armati		<b>X</b>
37. Deposito Genio Civile		<b>X</b>
38. Certificazione energetica (APE)		<b>X</b>
39. Planimetrie stato di fatto dell'immobile		<b>X</b>
<b>3. Documentazione tecnica impianti termici</b>		
40. Progetto di impianto termico		<b>X</b>
41. Libretto di centrale o di impianto		<b>X</b>
42. Certificazioni delle sicurezze sull'impianto termico ISPEL. (Pratica ISPEL e verifiche periodiche)		<b>X</b>
43. Verifica annuale scarichi di combustione		<b>X</b>

44. Dichiarazione di conformità dell'impianto termico rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati		<b>X</b>
45. Progetto dell'impianto a gas		<b>X</b>
46. Dichiarazione di conformità dell'impianto a gas rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con allegati		<b>X</b>
<b>4. Documentazione tecnica impianti elettrici</b>		
47. Progetto impianto elettrico		<b>X</b>
48. Certificazione e marcatura CE dei quadri elettrici		<b>X</b>
49. Denuncia dell'impianto all'ISPESL e verifiche periodiche per impianti elettrici in luoghi con pericolo di esplosione		<b>X</b>
50. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati		<b>X</b>
51. Eventuali progetti e/o relazioni relativi a gruppi elettrogeni, gruppi di continuità, trasformatori		<b>X</b>
<b>5. Documentazione tecnica impianti fissi di trasporto (ascensori, montacarichi, scale mobili, ecc.)</b>		
52. Libretti di immatricolazione o libretto di impianto contenente dichiarazione di conformità CE dell'impianto e comunicazione da parte del Comune del n. di matricola (DPR 162/99)		<b>X</b>
53. Verbali di visita periodica biennale da parte di organismo notificato (DPR 162/99)		<b>X</b>
54. Verbali di visita semestrali da parte della ditta di manutenzione		<b>X</b>
55. Dichiarazione di conformità degli impianti di sollevamento rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati		<b>X</b>

<b>6. Documentazione tecnica impianti di sicurezza e speciali</b>		
56. Progetto di impianto antincendio		<b>X</b>
57. Denuncia dell'impianto di protezione dalle scariche atmosferiche all'ISPESL (modello A) o dichiarazione di conformità dell'impianto (DPR 462/01) se presente l'impianto		<b>X</b>
58. Denuncia dell'impianto di messa a terra all'ISPESL (modello B) o dichiarazione di conformità dell'impianto (DPR 462/01)		<b>X</b>
59. Verifiche periodiche ISPESL, ARPA, ASL o enti notificati relativamente a impianti di terra e dispositivi contro le scariche atmosferiche		<b>X</b>
60. Calcolo probabilistico di fulminazione ai sensi della CEI 81-1		<b>X</b>
61. Dichiarazione di conformità dell'impianto antincendio rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati		<b>X</b>
62. Altri impianti: dichiarazioni di conformità ai sensi della ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati.		<b>X</b>
<b>7. Documentazione tecnica prevenzione incendi</b>		
63. Valutazione del rischio di incendio e classificazione dell'attività		<b>X</b>
64. Richiesta parere di conformità del progetto di adeguamento di prevenzione incendi		<b>X</b>
65. Comunicazione da parte dei VV.FF. di approvazione progetto		<b>X</b>
66. Richiesta di sopralluogo per il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi		<b>X</b>
67. Progetto presentato ai VV.FF. con relativi allegati		<b>X</b>
68. Certificato di Prevenzione Incendi		<b>X</b>
69. Eventuale Dichiarazione di Inizio Attività (può sostituire in fase temporanea il Certificato di Prevenzione Incendi)		<b>X</b>

<b>8. Documentazione tecnica ambiente</b>		
70. Documentazione inerente eventuali pozzi per l'emungimento delle acque di falda o inerenti derivazioni di acque superficiali. (Autorizzazione alla ricerca delle acque sotterranee, concessione all'emungimento - derivazione delle acque, relazione geologica, denuncia annuale dei volumi di acqua prelevati, bollettini di pagamento dei canoni demaniali, denuncia di chiusura dei pozzi esistenti)		<b>X</b>
71. Domanda di autorizzazione ed autorizzazione allo scarico delle acque reflue e/o apertura dei cavi fognari		<b>X</b>
72. Documentazione inerente le reti di sottoservizi eventualmente presenti (collettori fognari, rete gas, acquedotto, reti per telecomunicazioni, ecc. )		<b>X</b>
73. Comunicazione o Domanda di Autorizzazione o autorizzazione alle emissioni in atmosfera		<b>X</b>
74. Indagini su suolo, sottosuolo e acque sotterranee con particolare riferimento a:		<b>X</b>
- Indagini ambientali svolte su suolo e sottosuolo		<b>X</b>
- Notifica di avvenuto inquinamento		<b>X</b>
- Comunicazione di eventuali interventi di messa in sicurezza, anche d'emergenza		<b>X</b>
- Piano di caratterizzazione e allegati		<b>X</b>
- Approvazione del piano di caratterizzazione		<b>X</b>
- Autorizzazione all'esecuzione del piano di caratterizzazione		<b>X</b>
- Analisi di rischio sanitario ambientale		<b>X</b>
- Controlli e verifiche periodiche su acque sotterranee e suolo		<b>X</b>
- Verbali conferenze dei servizi		<b>X</b>

- Eventuali preventivi opere di bonifica		<b>X</b>
- Eventuali prescrizioni degli enti – Suolo		<b>X</b>
- Eventuali ordinanze comunali di diffida		<b>X</b>
75. Test di tenuta e/o relazioni di dismissione di serbatoi interrati		<b>X</b>
76. Autorizzazione allo stoccaggio provvisorio dei rifiuti speciali e pericolosi rilasciata dall'Ente Amministrativo		<b>X</b>
77. Registro di carico e scarico rifiuti		<b>X</b>
78. Censimento e mappatura dei materiali contenenti amianto (DM6/9/94)		<b>X</b>
79. Notifica dei materiali contenenti amianto in matrice friabile (Legge 257/92)		<b>X</b>
80. Documentazione inerente eventuali Bonifiche di amianto realizzate o in progetto		<b>X</b>
81. Campionamento e analisi fibre artificiali vetrose		<b>X</b>
82. Campionamento e analisi oli diatermici ovvero notifica presenza di PCB		<b>X</b>
83. Notifica sostanze dannose per l'ozono atmosferico e Libretto di conduzione dell'impianto		<b>X</b>
84. Analisi di rilevazione del rumore esterno (DPCM 1° marzo 1991)		<b>X</b>
85. Verifica dell'eventuale presenza di residuati bellici		<b>X</b>
<b>9. Vizi materiali</b>		
86. Infiltrazioni d'acqua		<b>X</b>

87. Difetti strutturali		<b>X</b>
<b>10. Mancanza di qualità</b>		
88. Deterioramento fisico		<b>X</b>
89. Obsolescenza funzionale		<b>X</b>
90. Obsolescenza esterna		<b>X</b>

Nel corso del colloquio si è deciso di procedere urgentemente alla trascrizione della sentenza di fallimento redigendo la relativa nota e depositandola all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Dopo il conferimento dell'incarico in data 23 marzo 2020 ho iniziato ad eseguire le visure catastali all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) per accertare l'entità e la titolarità degli immobili di proprietà del soggetto fallito. Si sono compiuti i necessari approfondimenti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità.

Dopodiché ho predisposto la nota di trascrizione della sentenza di fallimento depositata in data 2 aprile 2020, durante il primo lockdown dell'emergenza sanitaria Covid-19 ancora in corso, successivamente ritirata.

A seguito della verifica della titolarità dei beni compresi nel compendio fallimentare, eseguita da un notaio e terminata il 30 novembre 2020, in data 15 dicembre 2020 è stata depositata la nota di rettifica e ritirata in seguito.

Il giorno 14 maggio 2020 ho richiesto il rilascio del certificato di destinazione urbanistica al Comune di RIESE Pio X, emesso in data 9 giugno 2020.

Il curatore ha concordato con la proprietà la possibilità di accedere agli immobili oggetto di valutazione ed un primo sopralluogo è stato eseguito in data 25 maggio 2020 presso l'immobile ubicato nel Comune di Riese Pio X, al fine di compiere i primi accertamenti riguardo lo stato di manutenzione delle unità immobiliari e per verificarne le caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Successivamente mi sono recato diverse volte presso tutti gli immobili per eseguire rilievi di verifica, per assumere informazioni e per ricercare gli immobili comparabili con i beni oggetto di valutazione.

Le operazioni di sopralluogo sono state precedute e seguite dall'assunzione d'informazioni presso il Comune di Riese Pio X riguardo l'identificazione nello strumento urbanistico vigente dell'area ed alla legittimità stessa, ricercando eventuali abusi da sanare, con riferimento all'articolo 40 comma 6° della legge n° 47/1985 combinato con il disposto dell'art. 46 del DPR 06 giugno 2001 n° 380.

In seguito, si sono compiuti i necessari approfondimenti, i controlli e gli accessi all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) inoltre sono state eseguite accurate indagini all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare al fine di poter dare una risposta circostanziata al quesito postomi.

Le operazioni da me condotte sono state svolte nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che regolano l'attività del Perito Stimatore.

### **B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione.**

Il postulato dello scopo stabilisce che, il valore di stima dipende dal motivo per cui è richiesta la valutazione (*ratio aestimationis*), avendo ogni stima un proprio scopo o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato, in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, tanti quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dal postulato dello scopo, discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

Il quesito postomi si riferisce al “**determinare** il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., ...” come modificato dalla Legge di conversione Legge 6 agosto 2015, n. 132. Decreto-Legge 27 giugno 2015, n. 83, recante “Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria”.

*“Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.*

*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i*

*vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.”*

Con ogni evidenza le novità sono significative e dobbiamo dire non tutte attese ed azzeccate. Esaminiamole per punti:

**Calcolo della superficie dell’immobile:** occorre rilevare che se da un lato la precisazione offerta dalla norma appare finanche pleonastica, non è da trascurare l’indicazione relativa alla superficie commerciale. Invero, come noto agli operatori di mercato, la superficie commerciale è quella che deve essere valutata ai fini estimativi poiché è quella in cui concorrono con diversi pesi (i cosiddetti rapporti mercantili) le superfici immobiliari secondarie annesse ovvero collegate.

Appare quindi corretto fornire tale indicazione poiché al comune cittadino potrebbe sfuggire il motivo per il quale nelle operazioni estimative di un immobile, che fisicamente presenti una superficie, se ne sia considerata un’altra.

**Valore al metro quadrato e valore complessivo:** è questa forse la scelta meno desiderata, infelice e inattesa del legislatore; quella di continuare a considerare la valutazione immobiliare secondo il parametro del metro quadrato quando (ormai da tempo) tutte le dottrine e studi nazionali ed internazionali in materia di estimo [valga sul punto solamente ricordare gli I.V.S. (International Valuation Standard), gli E.V.S. (European Valuation Standard), il Red Books (RICS), il MOSI Manuale Operativo Stime Immobiliari (Agenzia del Territorio), il Codice delle Valutazioni Immobiliari (TecnoBorsa), il Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ABI) nonché quelle legate alle qualifiche professionali (vedasi ad esempio il riconoscimento di Esperto in valutazioni immobiliari norma UNI 11558:2014)] e da ultimo la norma UNI

11612:2015 sulla “Stima del valore di mercato degli immobili”, finalizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili, che, assieme alla UNI 11558:2014 sul Valutatore Immobiliare, va a completare in maniera chiara i parametri e protocolli di un settore rilevante come quello immobiliare. Queste norme prevedono l'applicazione dei principi estimativi affermatasi internazionalmente secondo il criterio della comparazione di mercato (*Market comparison approach*), del criterio finanziario, (*Income Approach*) od ancora del metodo dei costi (*Cost Approach*).

La norma in parola quindi non si allontana dalla logica fino adesso seguita quella che ha visto i processi delle stime immobiliari in Italia sempre stati legati a fattori eminentemente soggettivi. La norma in trattazione prevede l'indicazione di un valore al metro quadrato; quello che possiamo auspicarci è che la dizione della norma non traduca l'attività estimativa dell'esperto in una mera “stima convenzionale” e che invece l'ausiliario giudiziario voglia perlomeno operare (seppur il processo non costituirà mai una stima secondo i principi riconosciuti poc'anzi segnalati) ricercando il dato secondo beni immobili effettivamente comparabili sotto il profilo del segmento di mercato (la localizzazione; il tipo di contratto; la destinazione; la tipologia immobiliare; la tipologia edilizia; la dimensione; i caratteri della domanda e dell'offerta; la forma di mercato; il livello del prezzo, il numero degli scambi e i rapporti mercantili ricorrenti) e sotto quello delle diverse caratteristiche immobiliari (locazionali, posizionali, tipologiche, economiche istituzionali.)

**Adeguamenti e le correzioni della stima:** questi debbono considerarsi per i fattori incidenti sul valore immobiliare quali certamente possono avere quelli stessi indicati dalla norma (che in parte ritroviamo nei quesiti di cui al successivo art. 173 – bis c.p.c.) come l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di

manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In tal senso dobbiamo dire che il quadro dei quesiti richiesti agli esperti presso gli uffici esecuzione immobiliare di molti tribunali prevede già tali indicazioni.

Dalle note di chiarimenti fornite dal Giudice Dott. Antonello Fabbro si rileva:

1) Si conferma che per "valore di stima", di cui al decreto, si intende il valore di mercato del bene.

2) Il "valore di vendita forzata", di cui al decreto, è il risultato dei correttivi della stima, compresa l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, con un deprezzamento mediamente del 20% del valore di mercato che può anche essere del 25-30% in modo da accelerare la collocazione del bene. In ogni caso spetta al perito stimatore stabilire quale sia l'abbattimento più vicino al prezzo di probabile aggiudicazione.

Il "valore di vendita forzata" ossia il prezzo da porre a base d'asta in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente del valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi, condividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione contenuta al punto 2.14 del 3° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa V edizione è la seguente: "Il termine 'Vendita forzata' è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere il proprio bene immobiliare e gli pertanto preclusa l'attuazione di appropriate attività di marketing per il periodo di tempo necessario. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze, il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere

intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione, né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento dell'asset".

**Il valore complessivo o valore di mercato** è, un presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo a base d'asta.

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'*International Valuation Standards*: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione." (IVS 1,3.1).

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

- L'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;
- Il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);

- Il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente.
- Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione. La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione al capitolo 4, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, *(che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 – Capital Requirement Directive)*, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Le definizioni sono state richiamate dall'ABI nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanate il 14 dicembre 2015.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente:

*"[...] importo stimato [...]"*

si riferisce a un prezzo in termini monetari pagabile per il bene in un'operazione alle normali condizioni di mercato. Il valore di mercato si misura come il prezzo più vantaggioso che si può ragionevolmente ottenere sul mercato alla data della valutazione coerentemente con la definizione di valore di mercato. Il miglior prezzo che il venditore può ragionevolmente ottenere e il prezzo più vantaggioso che l'acquirente possa ottenere.

Questa stima esclude in modo specifico un prezzo stimato che venga aumentato o diminuito per via di condizioni o circostanze speciali, come a esempio i finanziamenti atipici, gli accordi di vendita con patto di locazione, i compensi o le concessioni speciali accordati da qualsiasi soggetto associato all'operazione di vendita, oppure eventuali elementi di valore speciale;

*“[...] un bene [...]”*

questo è il punto in cui va analizzato l'immobile, insieme a tutte le effettive opportunità che lo riguardano, nelle sue caratteristiche giuridiche, fisiche, economiche e di altra natura;

*“[...] verrebbe venduto [...]”*

si tratta di una stima piuttosto che del prezzo di vendita predeterminato o effettivo. E' quel prezzo al quale il mercato si aspetta che l'operazione sia completata alla data della valutazione e che soddisfi tutti gli altri elementi della definizione di valore di mercato;

*“[...] alla data della valutazione [...]”*

questo punto stabilisce che il valore di mercato stimato sia riferito a una determinata data, che normalmente è quella in cui si ritiene di concludere la compravendita e dunque generalmente non è la data in cui viene preparata la valutazione. Poiché i mercati e le condizioni di mercato possono cambiare, il valore stimato per una data diversa potrebbe essere non adeguato o non corretto. L'ammontare definito nella valutazione riflette lo stato e le circostanze correnti del mercato alla data dell'effettiva valutazione e non in altre passate o future. La definizione inoltre prevede che la compravendita sia simultaneamente concordata e perfezionata senza le variazioni di prezzo che, in una transazione ai valori di mercato, potrebbero altrimenti verificarsi;

*“[...] tra un acquirente consenziente [...]”*

la frase si riferisce a un acquirente ipotetico, non quello effettivo. Quel soggetto ha intenzione di acquistare, ma non è costretto a farlo. E' questo un acquirente che non è esageratamente ansioso di comprare né intende comprarlo a qualsiasi prezzo;

*“[...] e un venditore [...]”*

si fa riferimento, ancora una volta, a un venditore ipotetico e non al soggetto effettivo, si ipotizza che questo non sia un venditore ansioso di vendere o costretto a farlo a qualsiasi prezzo e neppure un venditore che vuole attendere per vendere a un prezzo ritenuto non ragionevole alle condizioni di mercato. Il venditore consenziente vuole vendere il bene alle condizioni di mercato, per il miglior prezzo che potrebbe ottenere sul mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, qualunque esso sia. Le circostanze specifiche e fattuali del vero proprietario non entrano a far parte di questa analisi perché il “venditore consenziente” è un proprietario ipotetico;

*“[...] in condizioni di eguaglianza [...]”*

una transazione tra soggetti in condizioni di eguaglianza implica che le parti non abbiano tra loro un rapporto particolare o speciale (per esempio tra aziende principali e sussidiarie, oppure tra un proprietario e il suo locatario) che potrebbe portare a un livello di prezzo che non riflette le caratteristiche del mercato oppure un prezzo più alto dovuto alla presenza di un elemento di valore speciale. Si presume che l'operazione al valore di mercato abbia luogo tra soggetti che non hanno una relazione e che agiscono in modo indipendente;

*“[...] dopo un'adeguata promozione commerciale [...]”*

il bene è collocato sul mercato nelle modalità più adeguate perché venga ceduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile secondo la definizione di valore di mercato. La durata dell'attività commerciale può variare a seconda delle condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente a permettere che il bene attragga l'attenzione di un numero adeguato di acquirenti potenziali. Questa attività deve precedere la data di valutazione;

*“[...] nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, [...]”*

questo passaggio presume che sia il venditore che l’acquirente consenzienti siano ragionevolmente ben informati circa la natura e la caratteristica dell’immobile, i suoi usi attuali e potenziali e lo stato del mercato alla data di valutazione;

*“[...] e senza costrizioni [...]”*

in questo punto si stabilisce che ciascuna delle parti sia motivata a completare l’operazione, ma non forzata né costretta a farlo.

Il **valore di mercato** sarà ricercato adottando il seguente metodo o procedimento di stima che appartiene alla famiglia del Market Oriented: Market Comparison Approach.

Relativamente al metodo dell’approccio al mercato si applicherà in particolare:

**Il market comparison approach (MCA)** (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima pluriparametrico del prezzo di mercato degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima e un insieme d’immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. Il MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un’indicazione nel mercato. Il confronto tra le unità immobiliari rilevate e quella oggetto di stima si svolge tramite un processo sistematico di aggiustamenti dei prezzi di mercato noti, in base alle differenze nelle caratteristiche degli immobili. La diffusione del MCA nelle sue molteplici varianti e nei vari campi di applicazione per la stima degli immobili è generale

nei paesi di moderna tradizione estimativa. Il procedimento si impiega per determinare il valore di mercato di singoli immobili e nella stima su larga scala anche per fini fiscali.

**La stima monoparametrica** che rappresenta un procedimento di stima monoparametrico, che si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione elementare per risolvere il problema di stima. Nel procedimento la relazione che lega il valore di stima al parametro si pone in termini di diretta proporzionalità, per cui il procedimento di stima monoparametrica può essere reso in termini elementari come prodotto del prezzo unitario per la consistenza dell'immobile, nel modo seguente:

$$V = P * S \quad \text{dove:}$$

- $V$  = valore dell'immobile da stimare (*euro*);
- $P$  = prezzo medio di un intorno di mercato immobiliare prefigurato (*euro/mq, mc, vano, ecc.*);
- $S$  = consistenza commerciale dell'immobile da stimare (*mq, mc, vano, ecc.*).

Il **prezzo a base d'asta** si ottiene detraendo dal valore di mercato tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

- Difficoltà a visionare l'immobile. Questo è uno dei punti più importanti ed il più evidente. Spesso infatti (anche se la situazione è migliorata) non è possibile visionare l'immobile oggetto d'asta. Anche nei casi in cui sia possibile vedere l'immobile i soggetti delegati ad accompagnare gli interessati fissano gli appuntamenti per la visita solo qualche giorno prima della data dell'asta (7-10 gg.) e per un tempo molto limitato. Durante l'eventuale visita dell'immobile all'asta difficilmente è possibile visionarlo con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Un sopralluogo con poco preavviso e così breve non è

sufficiente per una decisione importante come l'acquisto di un immobile quando normalmente sono necessarie più ispezioni prima di decidere.

- Decreto di trasferimento e possesso del bene. In quanto tempo l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta.

Ogni Tribunale e ogni procedura è specifica ma non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) l'accesso al suo immobile in tempi rapidi.

In sostanza chi compra in asta non può sapere quando avrà il possesso effettivo dell'immobile. Non sono rari i casi di aggiudicatari che sono potuti entrare nella propria casa dopo più di un anno dall'aggiudicazione, e quindi anche dal versamento dei soldi per l'acquisto, perché esiste un'incertezza temporale sul mantenimento del possesso dell'immobile da parte del debitore.

- La vendita avviene senza la garanzia per eventuali vizi riconoscibili sul bene nuovo, stabilita dalle leggi vigenti in 10 anni, e vizi occulti per quello usato, dovuti principalmente per l'incertezza sulla qualità del bene e il potenziale cattivo utilizzo da parte del soggetto che occupa l'immobile.

- La valutazione dell'immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o di trasferimento dell'immobile, pertanto, le condizioni dell'immobile possono essere deteriorate nel frattempo.

- I vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento.

- Si considera cautelativamente una diminuzione del prezzo a base d'asta uguale ad alcuni rilanci dello stesso, a mio avviso è opportuno ipotizzarli dell'importo ciascuno pari almeno all'1% del valore di mercato.

- La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione mentre nella vendita all'asta il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo.
- La ridotta efficacia della promozione immobiliare riducendo la visibilità degli immobili.
- Le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il "tradizionale" acquisto degli immobili sul libero mercato.
- Il debitore pone ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile.
- Il venditore/debitore ovviamente non è per niente consenziente.
- È opportuno un ribasso del prezzo per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato ai fini di aumentare la platea di possibili acquirenti poiché è presente una seppur ingiustificata ma innata diffidenza del comune cittadino ad un mondo che non conosce, magari acuita dall'aspetto psicologico di sentirsi partecipe in un'attività di esproprio forzoso.

## **B.2. Fonti d'informazione**

Per poter applicare tali metodi di stima ho dovuto, perciò, eseguire una serie d'accertamenti e di ricerche circa compravendite d'immobili e di aree simili a quelli oggetto della presente valutazione, effettivamente avvenute in tempi recenti, e richiedere i prezzi in zona ed effettuare le opportune verifiche.

*Altre fonti:* Operatori del settore immobiliare e edilizio.

*Bibliografia di Riferimento:*

- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (2017) in particolare:
  - *Conformità agli standard.*
  - *Requisiti generali.*
  - *Indagini e conformità.*
  - *Il codice di condotta.*
  - *Valutazioni basate sul valore di mercato.*
  - *Basi diverse dal valore di mercato.*
  - *Rapporto di Valutazione.*
- TECNOBORSA (2018): *Codice delle valutazioni Immobiliari 5^ Edizione*, TECNOBORSA Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2011): *Valutazione Immobiliare Standard 3^ Edizione* STIMATRIX Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2006): *Metodi di stima immobiliare*, Dario Flaccovio Editore.
- UNI (11558:2014): *Valutatore Immobiliare Requisiti di conoscenza, abilità e competenza* UNI
- UNI (11612:2015): *Stima del valore di mercato degli immobili* UNI
- ABI (2015): *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.*
- VINCENZO ACUNTO e JUAN PEDRO GRAMMALDO (2012): *Due Diligence Immobiliare*, DEI Editore.
- AGENZIA DEL TERRITORIO (2010): *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari.*
- FRANCESCO TAMBORINO (2008): *Annuario Immobiliare*, Edizioni Il Sole 24 Ore Pirola S.P.A.

## **C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI**

Sono stati esaminati i beni oggetto del compendio e acquisiti una serie di dati che, sommati ed interpolati con gli altri elementi acquisiti nel corso dell'indagine, hanno portato alla stesura definitiva della presente relazione.

Il bene oggetto della presente valutazione consiste in un terreno situato in Comune di Riese Pio X ed è catastalmente distinto in due mappali.

Il sottoscritto predispose la presente relazione per la vendita in un unico lotto per favorire l'eventuale esitabilità in fase d'asta ed una migliore comprensione dei beni.

1) Terreno in comune di RIESE PIO X;

La descrizione è stata divisa in capitoli per meglio illustrare i beni, gli allegati sono inseriti alla fine del presente rapporto di valutazione.

Tutto ciò premesso mi accingo allo svolgimento del compito affidatomi.

## **1.0.0. VALUTAZIONE - LOTTO PRIMO**

### **1.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.**

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in provincia di Treviso nel Comune di RIESE PIO X in frazione di Poggiana.

Trattasi di un terreno situato in zona pianeggiante adiacente alla strada comunale via Masaccio e situato al limite sud-ovest del territorio comunale (allegato N° 01).

Latitudine 45°42'33.3" Nord Longitudine 11°53'09.4" Est

Il bene è accessibile direttamente dalla strada comunale (allegato N° 02).

### **1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.**

L'immobile è censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) in proprietà per l'intero:

Comune di RIESE PIO X Catasto dei Terreni Foglio 10:

Particella 60 Qualità Seminativo Irriguo Classe 3<sup>a</sup> Mq 2.852 RD € 24,30 RA € 16,20

Particella 61 Qualità Seminativo Irriguo Classe 3<sup>a</sup> Mq 18.440 RD € 157,14 RA € 104,76.

Come si può ricavare dalla mappa e dalle visure catastali (allegati NN° 03-04-05-06).

In relazione all'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito in legge con legge 30 luglio 2010 n. 122 lo stato dei luoghi sembra non presentare delle difformità sostanziali rispetto a quanto riscontrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati). Non è necessario per l'aggiudicatario/procedura, presentare un aggiornamento degli atti catastali.

### **1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.**

Il terreno in oggetto, da indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) del medesimo Comune, risulta che confina da Ovest con via Masaccio e poi in senso orario con i mappali n° 30 – 22 - canale demaniale – mappali n° 65 – 107 – 42 - 86, (allegato N° 04).

### **1.4.0. SERVITU' ATTIVE e/o PASSIVE e GRAVAMI.**

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dall'atto di acquisto e dal precedente atto in data 25 novembre 1967 rep. 30.712 del notaio dottor Francesco Chiavacci trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12 dicembre 1967 Registro Generale n° 20.098 e Registro Particolare n° 17.814, non presenta servitù passive espresse.

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva in loco, presenta una servitù passiva di passaggio ad uso agricolo lungo il lato nord, costituita di fatto.

A circa m. 27 dal confine sud del terreno c'è la linea dell'alta tensione da 380.000 Kv, la cui servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL è stata costituita con atto in data 30 novembre 1989 al n° 26.986 di rep. del notaio Antonio Dussin di Montebelluna, trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29 dicembre 1989 Registro Generale n° 32.558 e Registro Particolare n° 24266.

La linea attraversa il fondo generando una distanza di rispetto di prima approssimazione dall'elettrodotto di circa m. 60.

Tale limitazione si estende approssimativamente sulla metà a sud del terreno.

Il mappale 61 è gravato da servitù di acquedotto a favore del Consorzio Brentella, costituita con atto in data 3 settembre 1969 con atto n° 12.375 di rep. del notaio Rosanna Turchetto di Treviso (allegati N° 20-21-22).

I beni, per quanto si rileva dalla visura catastale, non sono gravati da diritti demaniali censo, livello o uso civico, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o d'indivisibilità.

Si precisa che sarà onere di parte offerente verificare, a propria cura, preventivamente il bene sotto ogni profilo.

### **1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.**

Gli immobili sono catastalmente intestati a CUNIAL ANTONIO I.L.C.A. S.R.L. con sede in POSSAGNO C.F.: 02137420267 Proprietaria per l'intero.

Pervenuti tramite Atto di Trasformazione di Società del 24 ottobre 2017 n° 19.974 di Repertorio e n° 8.850 di raccolta del Notaio dr. Avv. Edoardo BERNINI, notaio in Montebelluna, registrato a Montebelluna il 13 novembre 2017 al n° 8650/1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13 novembre 2017 Registro Generale n° 39120 e Registro Particolare n° 26854 (allegato n° 13).

#### **Provenienza:**

- alla società "INDUSTRIA LATERIZI CUNIAL ANTONIO I.L.C.A. di Cunial Antonio e C. S.N.C." con sede in Possagno (TV), codice fiscale 00291460269, proprietaria;

per atto di compravendita in data 24 novembre 1978 Rep. n. 47073 del Notaio Valerio Grisogni Manetti di Bassano del Grappa (VI), trascritto a Treviso il 6 dicembre 1978 ai nn. 23164/19530;

- poi Società "I.L.C.A. - S.P.A." con sede in Possagno C.F. 00291460269, proprietaria; per atto di trasformazione società e modifica sede sociale in data 20 giugno 1984 Rep. n. 3892 del Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso, ivi trascritto il 13 ottobre 1984 ai nn. 23767/19734;

- poi "I.L.C.A. - S.P.A." con sede in Possagno (TV), C.F. 02317420267, proprietaria; per atto di Fusione per incorporazione della società "I.L.C.A. - S.P.A." con sede in Possagno C.F. 00291460269 nella suddetta "I.L.C.A. - S.P.A." con sede in Possagno (TV), C.F. 02317420267, in data 2 novembre 1989 Rep. n. 91914 del Notaio Giacomo Innocenti di Treviso, ivi trascritto il 19 gennaio 1990 ai nn. 1834/1482;

- poi "CUNIAL ANTONIO I.L.C.A. S.P.A." con sede in Possagno (TV) C.F. 02317420267, con verbale di assemblea in data 23 agosto 1993 Rep. n. 38012 del Notaio Francesco Imperato di Crespano del Grappa (TV), trascritto a Treviso il 29 settembre 1993 ai nn. 23637/17568.

## 1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.

Il sottoscritto ha esperito le indagini presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, considerando il ventennio come periodo retro (allegati dal n° 11 al n° 12). Sull'immobile in oggetto sono gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli che colpiscono la proprietà, (allegati n° 14, n° 15 e n° 16).

### 1.6.1. TRASCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	Quota	DEBITORE
02/04/20	11049	7617	Atto Giudiziario SENTENZA di FALLIMENTO in data 26 febbraio 2020, n° 25/2020 di Rep. del Tribunale di Treviso (TV)	MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO CUNIAL ANTONIO I.L.C.A. S.R.L.	Fg. 10 MN 60-61		
					PROPRIETA'	1/1	CUNIAL ANTONIO I.L.C.A. S.R.L.
15/12/20	42066	28860	Atto Giudiziario SENTENZA di FALLIMENTO in data 26 febbraio 2020, n° 25/2020 di Rep. del Tribunale di Treviso (TV)	MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO CUNIAL ANTONIO I.L.C.A. S.R.L.	Fg. 10 MN 60-61		
					PROPRIETA'	1/1	CUNIAL ANTONIO I.L.C.A. S.R.L.

### 1.6.2. ISCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	BENI		
							Diritto	Quota	DEBITORE
24/12/13	38056	5487	Ipoteca volontaria atto del 19/12/2013 Rep. n. 137.892 del dr. Francesco IMPARATO, Notaio in Asolo (Tv)	BANCO DELLE TRE VENEZIE S.p.A. con sede a PADOVA (PD) c.f. 04147080289	Euro 2.000.000,00	Euro 1.000.000,00	Foglio 10 Mappale 60-61		
							PROPRIETA'	1/1	CUNIAL ANTONIO I.L.C.A. S.P.A.

### 1.6.3. ALTRI VINCOLI:

Non si rilevano vincoli trascritti.

### **1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.**

Il bene oggetto della presente valutazione è situato in provincia di Treviso nel Comune di RIESE PIO X, nella frazione di Poggiana, con accesso diretto alla strada comunale denominata via Masaccio.

La strada si collega a Sud con la Strada Provinciale n° 139 "Chiozza" identificata a livello comunale come via Muson e da questa si raggiunge agevolmente la Strada Provinciale n° 20 "Di Fonte", identificata a livello comunale come via Monte Grappa.

Il bene è un fondo rustico della superficie complessiva di m<sup>2</sup> 21.292 e alla data del sopralluogo non è coltivato, sono presenti alcune alberature ad alto fusto lungo il lato est.

#### **1.7.1. DIMENSIONI**

Il fondo, con superficie catastale complessiva di m<sup>2</sup> 21.292, è sito ad una quota media di circa 57,00 m s.l.m. e presenta una forma abbastanza regolare.

Le dimensioni all'incirca si possono così riassumere iscrivibili in un rettangolo con un'altezza di 165 m e una lunghezza di circa 151 m.

#### **1.7.2. CARATTERISTICHE**

L'immobile oggetto della seguente valutazione è ubicato a sud della frazione di Poggiana, lontano dal nucleo urbano e l'accesso carrabile e dei mezzi agricoli avviene da Via Masaccio. Trattasi di un appezzamento di terreno sito in una zona agricola del territorio comunale poco urbanizzata. L'area nel passato era adibita a cava.

Il fondo è ubicato in periferia del paese ma collegato agevolmente al centro della frazione, inoltre, essendo il lato Ovest lungo la strada, risulta facilmente accessibile e non intercluso

da fondi limitrofi anzi né è separato ad Est da un canale demaniale ed a Sud da una siepe.

A Nord c'è la servitù di passaggio costituita di fatto ma non indicata in mappa.

Al momento del sopralluogo non ci sono recinzioni ed è presente una porzione di siepe lungo il confine Est, a ridosso del canale demaniale.

Il terreno è posto ad una quota inferiore alla sede stradale.

Si suppone che nel passato probabilmente sia stato oggetto di escavazione per l'asporto del terreno argilloso ai fini della produzione di laterizi. La morfologia del suolo è pianeggiante ed il terreno è sufficientemente fertile con scheletro assente o molto ridotto.

Il fondo può essere classificato nei Seminativi: terreni arabili, privi di soprassuolo, può essere normalmente coltivato con colture avvicendate annualmente, o suscettibili di esserlo, quali i Cereali, le Leguminose da granella, le Piante industriali, i Fiori e gli Ortaggi in pieno campo, gli Erbai monofita e polifita, le Sarchiate da foraggio e altri tipi di seminativi aziendali non definiti in precedenza.

Il clima caratteristico della zona è quello tipico dell'area padana, con precipitazioni non distribuite omogeneamente nell'arco dell'anno (oltre 100 mm nei mesi maggio e giugno a 61 mm nel mese di dicembre). Negli ultimi anni si sta assistendo ad un'inversione di tendenza con precipitazioni copiose ma limitate a spazi temporali molto ridotti e limitati.

Il clima è temperato con gelate pericolose specie nel periodo invernale.

Si segnala la presenza di quattro pozzetti consortili dotati di una presa d'acqua per l'irrigazione del fondo e di una condotta principale dell'impianto pluvirriguo.

A circa m. 27 dal confine sud del terreno c'è la linea dell'alta tensione da 380.000 Kv che attraversa il fondo generando una distanza di rispetto di prima approssimazione dall'elettrodotto di circa m. 60.

Tale limitazione si estende su gran parte del terreno nella fascia a sud.

### **1.7.3. IMPIANTI**

Dall'ispezione visiva dei luoghi, effettuata nel corso dell'accesso all'immobile in oggetto non risultano impianti fissi per la coltivazione, ma solamente quattro pozzetti consortili dai quali ci si collega con le tubazioni del pluvirriguo.

### **1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA**

L'immobile non è assoggettato ad avere l'Attestato di Certificazione Energetica.

### **1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE**

Al momento del sopralluogo avvenuto il giorno 25 maggio 2020 il terreno non è coltivato.

L'area nel passato era adibita a cava per l'estrazione di argilla, successivamente è stata oggetto di un intervento di ricomposizione ambientale, il piano campagna è ad una quota inferiore della carreggiata stradale.

Lungo il lato nord del fondo, a ridosso della servitù di passaggio si notano diversi pezzi di materiali edili di scarto.

Nell'area non si sono compiute indagini nel sottosuolo perché non comprese nell'incarico.

## **1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.**

### **1.8.1. DESTINAZIONE URBANISTICA e VINCOLI**

Dal punto di vista Urbanistico, come risulta da indagini esperite sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Riese Pio X°, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 11/2004, il Piano di Assetto del Territorio (PAT) è stato approvato in Conferenza dei Servizi il 14 marzo 2017, ratificato con decreto del Presidente della Provincia di Treviso n. 79 del 03 aprile 2017, pubblicato sul B.U.R. n° 39 del 21 aprile 2017. Il Piano degli Interventi (P.I.), il nuovo strumento urbanistico che ha sostituito il Piano Regolatore Generale, è attualmente rappresentato dal P.R.G. previgente approvato con delibera di Giunta Regionale del Veneto n° 5344 del 26 settembre 1991, pubblicata sul B.U.R. n° 99 del 12 novembre 1991 e s.m.i., che in base all'art. 48 comma 5 bis L.R. n° 11/2004, successivamente all'approvazione del P.A.T., è diventato il P.I. per le parti compatibili con il P.A.T.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 11 giugno 2018 è stata approvata la variante n. 1 al Piano degli Interventi, la quale è entrata in vigore il 29 giugno 2018.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 9 marzo 2019 è stata approvata la variante n. 2 al Piano degli Interventi, la quale è entrata in vigore il 22 marzo 2019.

Secondo il Piano degli Interventi (P.I.), lo strumento urbanistico vigente, il Regolamento Edilizio Comunale e le Norme Tecniche Operative del P.I. gli immobili sono individuati in Zona Territoriale Omogenea Agricola, compresa nel sito Natura 2000 ZPS-IT3240026, Zona di Protezione Speciale "Praì di Godego", in Aree Nucleo (Core Area), sulla parte sud dell'immobile oggetto di valutazione è presente una fascia di rispetto dell'elettrodotto di 380 Kv Sandrigo Cordignano. L'area era parte di una cava (allegati dal N° 07 al N° 10). L'intero territorio comunale è dichiarato zona sismica con grado S=2, soggetto alle prescrizioni della legge 02/02/1974 n° 64 e s.m.i..

## **1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA**

### **1.9.1. DOCUMENTAZIONE**

Il sottoscritto visto lo stato dei luoghi non ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Riese Pio X° l'accesso agli atti e documenti amministrativi del servizio urbanistica – edilizia privata - (Legge 7 agosto 1990 n. 241, e s.m.i.).

### **1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE**

Il sottoscritto ha accertato che nel terreno non ci sono opere per le quali servono autorizzazioni edilizie. Dall'esame non si sono rilevati abusi edilizi, pertanto, l'unità immobiliare è perfettamente legittima e in regola con i disposti di cui alla Legge 47/85.

### **1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO**

Non rilevando abusi edilizi non si determina la sanzione amministrativa.

## **1.10.0. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.**

Il sottoscritto non ha esperito l'indagine dello stato locativo perché svolta dal curatore fallimentare.

Al momento del sopralluogo avvenuto il giorno 25 maggio 2020 il terreno non era coltivato.

Il terreno risulta locato al signor Duregon Simone a seguito di contratto di locazione stipulato in data 20 febbraio 2017, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Cittadella il 6 marzo 2017 al n° 433 serie 3, per la durata di anni quattro con decorrenza dal 01/01/2017 e scadenza il giorno 31 dicembre 2020 ad un canone annuo di € 1.500,00 da pagare entro il giorno 10 novembre di ogni anno (allegato n° 17).

Il contratto è senza rinnovo tacito ed il curatore ha effettuato in data 29 luglio 2020 un accordo con il conduttore per il rilascio dell'immobile al 31 dicembre 2020 (allegato n° 18).

### **1.11.0. DIVISIBILITA'.**

Vista la tipologia e consistenza dell'immobile lo stesso si presta a eventuali suddivisioni per vendite separate che però andrebbero ad influire negativamente sul valore, per la necessità di costituire servitù di passaggio e la riduzione della superficie agricola utile.

### **1.12.0. VALUTAZIONE IMMOBILE.**

#### **1.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.**

L'immobile sarà stimato per mezzo di procedimenti di natura analitica, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle compravendite e degli affitti di beni analoghi.

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima "ordinaria".

Tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore del terreno in parola, procedere con quello a "valore di mercato".

Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste nella previsione della somma di moneta che, con maggiore probabilità, verrebbe scambiata con il bene, se questo fosse

posto in vendita. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento.

Nella fattispecie non si riscontra detto mercato, tuttavia è stato possibile reperire informazioni relative a terreni aventi stessa destinazione urbanistica per poi tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima.

L'attribuzione del valore medio di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di Riese Pio X° zona in cui essi si trovano. Il Valore è determinato mediante il procedimento di Stima Monoparametrica.

#### **1.12.2. INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO.**

Attraverso indagini dirette si è proceduto al reperimento di informazioni presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona.

Nel corso delle indagini si sono rilevate compravendite al libero mercato di terreni simili ed uno a ridosso di quello oggetto di valutazione.

Dalle indagini effettuate è emerso che:

Per terreni ricadenti in zona "E" (destinazione agricola) i valori mediamente oscillano tra un Valore minimo €/Ha 70.000,00 ed un Valore massimo €/Ha 90.000,00.

Detti valori sono riferiti ad appezzamenti di terreno caratterizzati da qualità "seminativi" distanti dal centro urbano ed estesi mediamente da 1 a 3 Ettari.

Dalle indagini effettuate è emerso altresì che per la zona ove ricade il terreno in esame non è possibile definire compiutamente una range di valori minimo-massimo, atteso che si è in presenza di terreni che risentono di una diversa appetibilità dovuta alla distanza dal centro abitato (circa 1000 m) e a ridosso della strada comunale.

Al solo fine informativo si riportano i valori agricoli medi relativi all'anno 2020 editi a cura dell'Agenzia del Territorio, rilevati dai dati di pronunciamento commissione provinciale per la determinazione dell'indennità di esproprio riguardanti i terreni agricoli ubicati nel territorio del Comune di Riese Pio X.

- PRATO €/Ha 65.000,00
- SEMINATIVO €/Ha 80.000,00
- VIGNETO €/Ha 100.000,00
- ORTO €/Ha 110.000,00

### **1.12.3. STIMA DEL VALORE VENALE**

Qui di seguito mi appresto a eseguire il calcolo del valore di mercato del bene:

L'immobile oggetto di stima sito in Poggiana di Riese Pio X in via Masaccio, classificato come terreno con destinazione ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E 2.

#### **Descrizione catastale Terreni: Foglio di Mappa 10 Part. 60 – 61.**

In relazione alle indagini di mercato effettuate si ritiene, considerate le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame con particolare riferimento a:

- Estensione del terreno;
- Forma del terreno molto ampia;
- Riduzione della superficie agricola utile per le tare presenti;
- Posizione adiacente alla strada asfaltata dalla quale accede direttamente;
- Distanza dal centro urbano della frazione di Poggiana;
- Distanza dalla regionale n° 53.

Vista la destinazione urbanistica che lo classifica zona agricola, le servitù presenti la forma dell'appezzamento che di fatto permette la possibilità di edificazione a chi ne ha titolo.

Viste le compravendite dei terreni agricoli analoghi e limitrofi a quello in oggetto, uno posto lungo la stessa via distante circa m 400, riscontrato nelle indagini di mercato si ritiene di attribuire il valore di € 8,00/m<sup>2</sup>.

Per quanto sopra detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato alla data del 5 agosto 2020 dell'intero appezzamento.

Sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte si ha il seguente valore:

m<sup>2</sup> 21.292 x € 8,00= € 170.336,00.

## **CONCLUSIONI**

**In virtù delle indagini svolte si sono accertate le sopraccitate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile.**

**Le detrazioni per arrotondamento ammontano ad euro 336,00.**

**Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in detrazione con la riduzione di € 336,00.**

**In ragione delle correzioni operate il valore al metro quadrato risulta pari ad € 7,98.**

**Pertanto, si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni caratteristica, abbia alla data di stima del 05 ottobre 2020 il più probabile valore di mercato è di € 170.000,00 (euro centosettantamila/00).**

### **1.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA**

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto a un acquisto nel libero mercato:

- Vendita senza la garanzia per i vizi sul bene.
- Difficoltà a visionare l'immobile.
- Tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene.
- Mancata attività di marketing.
- Diminuzione dell'importo pari almeno ad un rilancio del prezzo base d'asta.

**In relazione alle sopraccitate condizioni ed in conformità con le indicazioni fornite dal Giudice Dott. Antonello Fabbro si determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile.**

**Alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le detrazioni sopraindicate.**

**Le detrazioni per arrotondamento ammontano ad euro 336,00, inoltre per adeguare il valore di mercato a quello di vendita forzata si apporterà una ulteriore riduzione di € 10.000,00.**

**Per quanto sopra specificato il valore di mercato complessivo dell'immobile è da correggersi in detrazione riducendolo di € 10.336,00.**

**In ragione delle correzioni operate il valore al metro quadrato risulta pari ad € 7,51.**

**Pertanto, propongo che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni peculiarità, in conformità al punto 3.8 delle Linee Guida, abbia un valore arrotondato alla data di stima del 05 ottobre 2020 da porre quale prezzo a base d'asta di € 160.000,00 (euro centosessantamila/00).**

## 2.0. PREZZO A BASE D'ASTA

In merito all'incarico conferitomi, eseguite le necessarie operazioni di rilevazione e sulla base delle considerazioni svolte e dei valori unitari stimati nel corso della presente relazione, il sottoscritto ritiene di aver operato con criteri e obiettività nella scelta dei dati tecnico-economici per rispondere al quesito, dichiara quindi che:

### **LOTTO 1°**

Il più plausibile **prezzo da porre a base d'asta, al netto delle detrazioni sopraindicate, dell'immobile costituito da terreno agricolo:**

Gli immobili sono censiti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) in proprietà per l'intero:

Comune di RIESE Pio X Catasto dei Terreni Foglio 10:

Particella 60 Qualità Seminativo Irriguo Classe 3<sup>a</sup> Mq 2.852 RD € 24,30 RA € 16,20

Particella 61 Qualità Seminativo Irriguo Classe 3<sup>a</sup> Mq 18.440 RD € 157,14 RA € 104,76.

**È' uguale a € 160.000,00 (in lettere euro centosessantamila/00)  
pari ad € 7,51 al metro quadrato.**

### 3.0. SCHEDA PER LA PUBBLICITÀ STRAORDINARIA

#### TRIBUNALE DI TREVISO

#### FALLIMENTO N° 25/2020

#### CUNIAL ANTONIO I.L.C.A. S.R.L.

#### LOTTO 1° SCHEDA PER PUBBLICITÀ

**DIRITTO VENDUTO:** PROPRIETÀ per l'intero.

**UBICAZIONE:** RIESE Pio X (TV), Frazione Poggiana in Via Masaccio.

**TIPOLOGIA:** fondo rustico della superficie di m<sup>2</sup> 21.292.

**ACCESSI DA:** Via Masaccio.

**DESCRIZIONE CATASTALE:**

Gli immobili sono censiti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) in proprietà per l'intero:

Comune di RIESE Pio X Catasto dei Terreni Foglio 10:

Particella 60 Qualità Seminativo Irriguo Classe 3<sup>a</sup> Mq 2.852 RD € 24,30 RA € 16,20

Particella 61 Qualità Seminativo Irriguo Classe 3<sup>a</sup> Mq 18.440 RD € 157,14 RA € 104,76.

**CONFINI:** L'intero lotto confina da Ovest con via Masaccio e poi in senso orario con i mappali n° 30 – 22 - canale demaniale – mappali n° 65 – 107 – 42 – 86.

**COMPOSIZIONE:** L'immobile in oggetto è un fondo rustico della superficie complessiva di m<sup>2</sup> 21.292, al momento del sopralluogo non è coltivato,

Lungo il confine Est è presente per una parte una siepe.

È privo di impianti fissi per la coltivazione. L'area nel passato era adibita a cava.

La proprietà in oggetto da quanto si rileva in loco presenta una servitù passiva di passaggio lungo il lato nord.

A circa m. 27 dal confine sud del terreno c'è la linea dell'alta tensione da 380.000 Kv, la cui servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL è stata costituita con atto in data 30 novembre 1989 al n° 26.986 di rep. del notaio Antonio Dussin di Montebelluna, trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29 dicembre 1989 Registro Generale n° 32.558 e Registro Particolare n° 24266.

La linea attraversa il fondo generando una distanza di rispetto di prima approssimazione dall'elettrodotto di circa m. 60.

Tale limitazione si estende approssimativamente sulla metà a sud del terreno.

Il mappale 61 è gravato da servitù di acquedotto a favore del Consorzio Brentella, costituita con atto in data 3 settembre 1969 con atto n° 12.375 di rep. del notaio Rosanna Turchetto di Treviso.

**VALORE DI STIMA: 170.000,00 (in lettere euro centosettantamila/00) pari ad € 7,98/metro quadrato.**

**PREZZO PROPOSTO DA PORRE A BASE ASTA: € 160.000,00 (in lettere euro centosessantamila/00) pari ad € 7,51/metro quadrato.**

**VARIAZIONE CATASTALE:** Non necessita di variazione catastale.

**ABUSI:** Dall'esame della documentazione non si sono rilevate difformità.

## **4.0. ALLEGATI**

Sono inseriti in formato cartaceo gli allegati dal n° 01 al n° 06.

Copia della relazione e tutti gli allegati, compresi quelli già forniti in carta sono consegnati in formato elettronico su CD-ROM.

### **4.1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

1. Documentazione Fotografica N° 06 Foto e N° 25 Foto su CD.

### **4.2. LOCATION MAP**

2. Vista Satellitare con Stradario.

### **4.3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE**

3. Visura Catastale.
4. Estratto di Mappa in scala 1/2000.

### **4.4. ELABORATI GRAFICI**

5. Sovrapposizione Mappa Catastale-Google Maps.
6. Estratto del CTR.

### **4.5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

7. Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica.
8. Certificato di Destinazione Urbanistica.
9. Estratto dal P.I. in scala 1/5000.
10. Estratto delle N.T.O.

#### **4.6. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA**

11. Visura per nominativo.
12. Elenco formalità per nominativo.
13. Atto di acquisto della proprietà (Atto di Trasformazione di Società, in data 24 ottobre 2017 n° 19.974 di Repertorio e n° 8.850 di raccolta del Notaio dr. Avv. Edoardo BERNINI, notaio in Montebelluna, registrato a Montebelluna il 13 novembre 2017 al n° 8650/1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13 novembre 2017 Registro Generale n° 39120 e Registro Particolare n° 26854).
14. Atto Ipoteca Volontaria (atto di mutuo in data 19 dicembre 2013 Rep. n. 137.892 del dr. Francesco IMPARATO, Notaio in Asolo (TV), iscritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24 dicembre 2013 Registro Generale n° 38056 e Registro Particolare n° 5487).
15. Nota Trascrizione Sentenza dichiarativa di Fallimento (Atto Giudiziario in data 26 febbraio 2020, n° 25/2020 di Rep. del Tribunale di Treviso (TV) trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 2 aprile 2020 Registro Generale n° 11.059 Registro Particolare n° 7617).
16. Nota modifica Trascrizione Sentenza dichiarativa di Fallimento (Atto Giudiziario in data 26 febbraio 2020, n° 25/2020 di Rep. del Tribunale di Treviso (TV) trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 15 dicembre 2020 Registro Generale n° 42.066 Registro Particolare n° 28.860).
17. Contratto di affitto.
18. Risoluzione del contratto di affitto.

#### **4.7. DOCUMENTAZIONE SERVITU'**

19. Richiesta al Consorzio Piave.
20. Verbale consistenza.
21. Atto notarile di asservimento.
22. Planimetria servitù.

#### **5.0. ALLEGATI SEPARATI.**

a) CD-ROM contenente:

- in formato Word: la perizia;
- in formato PDF: la perizia completa degli allegati, la perizia firmata e le singole sezioni degli allegati.

b) Certificato di Destinazione Urbanistica.

Il sottoscritto ritiene, con la soprariportata relazione, composta di n° 50 pagine, di n° 22 allegati e da n° 02 allegati separati di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto.

Allo scopo della presente valutazione il valore calcolato si ritiene valido.

Il sottoscritto valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel Rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Nel consegnare la presente relazione, ringrazio per la fiducia accordatami e ricordo che sono a disposizione per qualunque supplemento d'indagine o per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Questa relazione sarà depositata presso il curatore fallimentare dottor Raffaele Gallina in data 13/05/2021, insieme agli allegati, in formato elettronico e in formato cartaceo, il curatore provvederà a trasmetterla alla cancelleria fallimentare.

ALTIVOLE, lì 12 maggio 2021

Il Perito Stimatore

Geom. AUGUSTO ZILIO



The image shows a circular professional stamp in blue ink. The text inside the stamp reads: "Geom. ZILIO AUGUSTO" at the top, "Albo Geometri Prov. Treviso" in the center, and "N° 2327" below that. At the bottom of the stamp, it says "Caselle di Altivole". To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink that reads "Augusto Zilio".