

# **TRIBUNALE DI TREVISO**

SEZIONE FALLIMENTARE

**FALLIMENTO N° 25/2020**

*Fallimento:*

*Curatore: Dottor RAFFAELE GALLINA*

Giudice Delegato:

**Dottoressa ULIANA PETRA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE  
DEI BENI A POSSAGNO  
EX PREALPINA MILK**



*STUDIO DESIGN*

*Geometra AUGUSTO ZILIO*

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


*geometra@augustozilio.it*

*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 .....	29
1.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE. ....	29
1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE. ....	29
1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.....	31
1.4.0. SERVITU' ATTIVE e/o PASSIVE e GRAVAMI. ....	32
1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA. ....	33
1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE. ....	34
1.6.1. TRASCRIZIONI:.....	34
1.6.2. ISCRIZIONI: .....	35
1.6.3. ALTRI VINCOLI: .....	35
1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.....	36
1.7.1. DIMENSIONI.....	37
1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE.....	40
1.7.3. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA .....	46
1.7.4. STATO DI CONSERVAZIONE .....	47
1.7.5. AREA.....	47

1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	48
1.8.1. DESTINAZIONE URBANISTICA e VINCOLI.....	48
1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA .....	50
1.9.1. DOCUMENTAZIONE .....	50
1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE.....	54
1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO .....	57
1.10.0. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.....	61
1.11.0. DIVISIBILITA'.....	62
1.12.0. VALUTAZIONE IMMOBILE.....	62
1.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.....	62
1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE .....	63
1.12.3. CONCLUSIONI DELLA VALUTAZIONE .....	93
1.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA .....	94
2.0. PREZZO A BASE D'ASTA.....	96
LOTTO 1°.....	96
3.0. SCHEDA PER LA PUBBLICITÀ STRAORDINARIA .....	98
 .....	98
LOTTO 1° SCHEDA PER PUBBLICITÀ .....	98
4.0. ALLEGATI.....	108
5.0. ALLEGATI SEPARATI.....	112

## **TRIBUNALE DI TREVISO**

### **Sezione Fallimentare**

**SENTENZA N° 25/2020**

**REG. FALL. N° 25/2020**

**FALLIMENTO:** [REDACTED]

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

**Giudice Delegato: Dottoressa ULIANA PETRA**

**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, 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 [REDACTED] 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 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 11 maggio 2020 dopo aver ricavato dagli atti di provenienza gli elementi necessari ho presentato al Comune di Possagno la richiesta di accesso ai documenti

amministrativi e in data 24 giugno 2020 ho avuto la possibilità di visionare ed acquisire parte della documentazione, integrata il 02 ottobre 2020 ed il 19 ottobre 2020 e completata il 15 gennaio 2021.

Il giorno 14 maggio 2020 ho richiesto il rilascio del certificato di destinazione urbanistica al Comune di Possagno emesso in data 14 ottobre 2020, a causa delle verifiche della proprietà intervenute, il giorno 22 ottobre 2020 è stato richiesto il rilascio di un nuovo certificato di destinazione urbanistica, emesso in data 21 dicembre 2020.

Considerata la complessità urbanistica dell'area, per esprimere un parere motivato relativamente alla possibilità edificatoria, in data 11 marzo 2021 ho chiesto al Comune di Possagno un parere sullo stato della pratica e della possibilità di una proroga dell'autorizzazione e dei permessi di costruire.

Il comune di Possagno con lettera del 17 giugno 2021 confermava che l'autorizzazione n° 2003/045.3 ed il permesso di costruire n° 2003/045 sono da considerare decaduti per decorrenza dei termini di validità previsti dalla legge.

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 11 maggio 2020 presso i vari immobili ubicati nel Comune di Possagno 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 da assunzioni d'informazioni presso il Comune di Possagno in merito all'identificazione nello strumento urbanistico vigente dell'area ed alla legittimità delle unità immobiliari, 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.

Al fine di ottenere la conformità urbanistica degli immobili oggetto di valutazione, in quanto si sono riscontrate delle irregolarità rispetto a quanto autorizzato, sono stati determinati gli oneri a carico dell'aggiudicatario.

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 tipologia del **valore di trasformazione**.

Quando l'immobile da valutare presenta una o più potenzialità di trasformazione, o più destinazioni di uso, o è legato con un nesso economico ad altri immobili, o svolge compiti strumentali in un'attività produttiva o si trova in una fase intermedia di un ciclo di costruzione è necessario definire il criterio di stima da applicare alle basi di valutazione.

Il criterio di stima applica il calcolo estimativo alla logica economica; così, ad esempio, per un immobile da ristrutturare il bilancio tra i ricavi e i costi della valorizzazione può rappresentare il valore di mercato dell'immobile da ristrutturare.

Il valore di trasformazione di un immobile che presenta un potenziale di trasformazione (ad esempio un'area edificabile, un edificio da ristrutturare, un immobile da demolire, un immobile da ampliare) è eguale alla differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo di trasformazione.

Il costo di trasformazione si connota come costo di costruzione, di ricostruzione, di demolizione, di conservazione, di riqualificazione, di acquisizione, ecc., a seconda dell'opera, della costruzione o dell'intervento previsti dalla trasformazione medesima.

Il costo di trasformazione rappresenta il costo di produzione dell'attività di trasformazione e include i costi totali e il profitto normale di impresa. Il valore di trasformazione può essere applicato nella stima di vecchi edifici o di manufatti edilizi deteriorati. Per questi immobili l'unica trasformazione possibile potrebbe essere la demolizione e la liberazione dell'area.

Il costo di demolizione è composto dai costi diretti e indiretti ed include il profitto normale secondo il sistema organizzativo adottato. Qualora la demolizione comporti il recupero di materiali edilizi, il valore di mercato di questi materiali è sommato al valore di mercato dell'area liberata (valore a sito e cementi). Per determinare il valore dell'area, sono determinati i costi per la demolizione del fabbricato con la liberazione dell'area e la bonifica della stessa, il valore degli eventuali materiali di recupero è sommato al valore di mercato dell'area liberata.



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.

I beni oggetto della presente valutazione consistono diverse unità immobiliari, sono situati in Comune di Possagno e sono catastalmente distinti in complessive centosedici unità immobiliari, nella presente relazione si esaminano undici unità immobiliari censite al catasto fabbricati e tredici unità immobiliari censite al catasto terreni.

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

1) Ex Prealpina Milk area con fabbricati sovrastanti.

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**

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

Gli immobili oggetto della presente valutazione sono situati in provincia di Treviso nel Comune di Possagno.

Trattasi di un complesso di fabbricati e terreni situati in zona collinare a ridosso della strada provinciale n° 26 "Pedemontana del Grappa" denominata a livello comunale via Molinetto, è situato al limite ovest del territorio comunale (allegato N° 01).

Latitudine 45°50'56.3" Nord Longitudine 11°51'59.4" Est.

Gli immobili sono accessibili attraverso servitù di passaggio larga circa m. 6,00 su terreni di terzi, che si dirama a destra della provinciale (allegato N° 02).

### **1.2.0. IDENTIFICAZIONE 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 Possagno Catasto dei Fabbricati Foglio 10:

Mapp. n. 1567 sub 1 - VIA MOLINETTO - p. T - B.C.N.C. - corte comune ai sub. 2-3-4-5;

Mapp. n. 1567 sub 2 - VIA MOLINETTO - p. T-1-2-S1 - Cat. A/3 - Cl. 1 - vani 8,5 - Superficie catastale totale mq. 216 totale escluse aree scoperte mq. 208 - RC Euro 368,75;

Mapp. n. 1567 sub 3 - VIA MOLINETTO - p. T - Cat. C/6 - Cl. 1 - consistenza mq. 21 - Superficie catastale totale mq. 26 - RC Euro 46,64;

Mapp. n. 1567 sub 4 - VIA MOLINETTO - p. S1 - Cat. C/6 - Cl. 1 - consistenza mq. 21 - Superficie catastale totale mq. 26 - RC Euro 46,64;

Mapp. n. 1567 sub 5 - VIA MOLINETTO - p. T - Cat. C/2 - Cl. 1 - consistenza mq. 22 -

Superficie catastale totale mq. 31 - RC Euro 38,63;

Mapp. n. 1568 sub 1 - VIA MOLINETTO - p. T - B.C.N.C. - corte comune ai sub. 2-3;

Mapp. n. 1568 sub 2 - VIA MOLINETTO - p. T-1-S1 - Cat. A/3 - Cl. 1 - vani 6,5 - Superficie catastale totale mq. 155 totale escluse aree scoperte mq. 155 - RC Euro 281,99;

Mapp. n. 1568 sub 3 - VIA MOLINETTO - p. T - Cat. C/6 - Cl. 1 - consistenza mq. 16 - Superficie catastale totale mq. 20 - RC Euro 35,53;

Mapp. n. 1569 sub 3 - VIA MOLINETTO - p. T - Cat. D/1 - RC Euro 19.390,00;

Mapp. n. 1633 - VIA MOLINETTO n. SNC - p. T - area urbana di mq. 330;

Mapp. n. 1634 - VIA MOLINETTO n. SNC - p. T - area urbana mq. 9;

Comune di Possagno Catasto dei Terreni Foglio 10:

Mapp. n. 20 - Pascolo - Cl. 1 - ettari 00, are 21, centiare 82 - RD Euro 3,94 RA Euro 12,40;

Mapp. n. 21 - Pascolo - Cl. 1 - ettari 00, are 32, centiare 60 - RD Euro 5,89 RA Euro 18,52;

Mapp. n. 22

PORZIONE AA - Pascolo - Cl. 1 - ettari 00, are 13, centiare 00 - RD Euro 2,35 RA Euro 7,39;

PORZIONE AB - Prato Arbor - Cl. 3 - ettari 00, are 04, centiare 70 - RD Euro 1,58 RA Euro 1,46;

Mapp. n. 313 - Prato Arbor - Cl. 3 - ettari 00, are 08, centiare 65 - RD Euro 2,90 RA Euro 2,68;

Mapp. n. 1163 - Pascolo - Cl. 1 - ettari 00, are 11, centiare 62, RD Euro 2,10 RA Euro 6,60;

Mapp. n. 1397 - Prato Arbor - Cl. 3 - ettari 00, are 02, centiare 99 - RD Euro 1,00 RA Euro 0,93;

Mapp. n. 1635 - Prato Arbor - Cl. 4 - ettari 00, are 00, centiare 95 - RD Euro 0,27 RA Euro 0,25;

Mapp. n. 1636 - Prato Arbor - Cl. 4 - ettari 00, are 00, centiare 52 - RD Euro 0,15 RA Euro 0,13;

Mapp. n. 1637 - Prato Arbor - Cl. 4 - ettari 00, are 00, centiare 89 - RD Euro 0,25 RA Euro 0,23;

Mapp. n. 1638 - Prato Arbor - Cl. 4 - ettari 00, are 01, centiare 19 - RD Euro 0,34 RA Euro 0,31;

Mapp. n. 1639 - Prato Arbor - Cl. 4 - ettari 00, are 00, centiare 03 - RD Euro 0,01 RA Euro 0,01;

Mapp. n. 1676 - Prato - Cl. 2 - ettari 00, are 00, centiare 30 - RD Euro 0,12 RA Euro 0,09;

Mapp. n. 1678 - Semin Arbor - Cl. 2 - ettari 00, are 00, centiare 41 - RD Euro 0,25 RA Euro 0,14;

Come si può ricavare dalla mappa e dalle visure catastali (allegati dal N° 03 al N° 10).

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 presenta delle difformità sostanziali rispetto a quanto riscontrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) perché esiste un fabbricato a ridosso di via Molinetto non censito, il fabbricato indicato con la lettera A nel mappale 1569 è stato censito con dimensioni inferiori a quelle reali, qualche variazione di sedime, oltre a qualche difformità interna negli altri immobili, pertanto è necessario per l'aggiudicatario o per la procedura, presentare un aggiornamento degli atti catastali con una spesa presunta di € 5.000,00 oltre ad iva e cassa.

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

Da indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) del medesimo Comune, allegato N° 04, risulta che l'intero immobile confina da sud-est e poi in senso orario con area demaniale e poi 989 – 110 – 1410 – 1405 – 1396 – 1398 – 18 – 1611 – 615 – 16 – 27 – 536 – 1698 – 1697 – 912 – 1675 – 1677 – 1606 – 696.

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

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dagli atti di provenienza non presenta servitù attive e passive espresse, nella realtà ci sono le seguenti servitù:

- SERVITU' ATTIVE

L'accesso alla proprietà avviene dalla strada provinciale per un breve tratto su una servitù di passaggio della larghezza di m 6,00 nei terreni di proprietà delle Industrie Cotto Possagno, mappali 989 e 110 del foglio 10 come indicato nell'allegato n° 59.

Tale passaggio risulta esistente dagli elementi informativi e documentali resi dal legale rappresentante della società fallita per lo meno dagli anni 1974-1975.

- SERVITU' PASSIVE

Ad Est della proprietà, nel mappale 1569 del foglio 10, a servizio delle Industrie Cotto Possagno è presente una stazione di prelievo acqua con una servitù sotterranea di condotta che collega il punto di prelievo con lo stabilimento nel mappale 110 (allegato n° 59).

Si evidenzia nell'allegato n° 60 la presenza delle cinque servitù sotterranee per condotte di acque bianche e nere che gravano la proprietà della Ex Prealpina Milk, nel disegno è stata inserita la tubazione che, da dichiarazione del legale rappresentante della società fallita, dal pozzo alimenta le vasche di bagnatura dello stabilimento ██████ seguendo il bordo valle fino ora Uffici direzionali ICP.

- GRAVAMI

Dall'esame della documentazione ipotecaria si evidenzia la presenza della Convenzione edilizia a favore del Comune di Possagno del 19 luglio 2006 rep. n° 115.827 del dott. Francesco Imparato, registrata a Montebelluna il 04 agosto 2006 al n° 1282 serie 1, trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso Territorio Servizio di



Pubblicità Immobiliare il data 10 agosto 2006 Registro Generale n° 42068 e Registro Particolare n° 24388 che interessa i mappali 1567, 1568, 1569 e 22, (allegato n° 35). L'esistenza della convenzione si rileva dal Servizio di Pubblicità Immobiliare, è da ritenersi decaduta per i motivi indicati al punto 1.8.1. e nel CDU (allegato n° 21).

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 anche con accessi in loco.

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

Gli immobili sono catastalmente intestati a [REDACTED] con sede in [REDACTED] Proprietaria per l'intero.

Pervenuti tramite 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 (allegato n° 50).

#### **Provenienza ad esclusione dei mappali 1676-1678:**

- alla società [REDACTED]  
[REDACTED] proprietaria; per atto di compravendita in data 19 luglio 2006 Rep. n. 115829 del Notaio Francesco Imperato di Asolo (TV), trascritto a Treviso l'11 agosto 2006 ai nn. 42630/24665.

**Provenienza dei mappali 1676-1678:**

- alla società [REDACTED]  
 [REDACTED] proprietaria; per atto di compravendita in data 31 maggio 2011 Rep.  
 n. 131367 del Notaio Francesco Imparato di Asolo (TV), trascritto a Treviso il 9 giugno  
 2011 ai nn. 20226/12979.

**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° 48 al n° 49). Sull'immobile in oggetto sono gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli che colpiscono la proprietà, (allegati dal n° 51 al n° 54).

**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 [REDACTED]	FABBRICATI: Fg. 10 MN 1567 sub 2-3-4-5 MN 1568 sub 2-3 MN 1569 sub 3 MN 1633 MN 1634 TERRENI: Fg. 10 MN 20-21-22-313-1163-1397- 1635-1636- 1637-1638-1639-1676-1678		
					PROPRIETA'	1/1	[REDACTED]
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 [REDACTED]	FABBRICATI: Fg. 10 MN 1567 sub 1-2-3-4-5 MN 1568 sub 1-2-3 MN 1569 sub 3 MN 1633 MN 1634 TERRENI: Fg. 10 MN 20-21-22-313-1163-1397- 1635-1636- 1637-1638-1639-1676-1678		
					PROPRIETA'	1/1	[REDACTED]

**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)	██████████ ██████████ ██████████ ██████████	Euro 2.000.000,00	Euro 1.000.000,00	FABBRICATI: Fg. 10 MN 1567 sub 1-2-3-4-5 MN 1568 sub 1-2-3 MN 1633 MN 1634 TERRENI: Fg. 10 MN 20-21-22-313-1163-1397- 1635- 1636-1637-1638-1639		
							PROPRIETA'	1/1	██████████ ██████████
17/06/14	15386	2340	Ipoteca volontaria atto del 13/06/2014 Rep. n. 139.036 del dr. Francesco IMPARATO, Notaio in Asolo (Tv)	██████████ ██████████ ██████████ ██████████	Euro 2.200.000,00	Euro 1.100.000,00	FABBRICATI: Fg. 10 MN 1569 sub 3 TERRENI: Fg. 10 MN 1676-1678		
							PROPRIETA'	1/1	██████████ ██████████

**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 Possagno, con accesso attraverso servitù di passaggio alla strada provinciale n° 26 "Pedemontana del Grappa" denominata a livello comunale via Molinetto.

La strada pone in collegamento la Strada Statale n° 348 a Est con la Strada Statale n° 141 ad Ovest praticamente collega la città di Bassano del Grappa con il fiume Piave.

Il bene è un complesso immobiliare, allegati dal n° 11 al n° 17, composto da fabbricati e terreni su cinque mappali con undici unità immobiliari censite al catasto fabbricati i cui suoli sono descritti al catasto terreni come area di enti urbani e promiscui e di tredici mappali censiti al catasto terreni della superficie complessiva di m<sup>2</sup> 38.647.

Il volume autorizzato complessivamente è di m<sup>3</sup> 25.793,24.

La destinazione urbanistica è Zone a Tessuto Omogeneo Produttivo Sparso per m<sup>2</sup> 31.900 e Territorio agricolo per m<sup>2</sup> 6.747.

L'immobile è parzialmente classificato in Z.T.I.O. 5.2 "Zone a Tessuto Omogeneo Produttivo Sparso" art. 29.2 delle NTO del P.I. soggetto, ai sensi art. 46 N.T.O. del P.I., a P.U.A. Piano di Recupero di Iniziativa privata "Ex Prealpina Milk" convenzionato con atto del 19/07/2006 n. di rep. 115.827 n. racc. 31.911 del dr. Francesco Imparato notaio in Asolo, la cui convenzione è decaduta.

La porzione residua di m<sup>2</sup> 6.747 è classificata nella Z.T.I.O. "Territorio agricolo" art. 33 delle NTO del P.I. trasformabile in Z.T.I.O. 5.3 "Zone a Tessuto Omogeneo Produttivo Sparso" art. 29.2 delle NTO del P.I. soggetta a Piano Urbanistico Attuativo PUA/3.

## 1.7.1. DIMENSIONI

<b>REALIZZATO</b>					
<b>CAPANNONI</b>					
CORPO	Lunghez.	Larghez.	MQ	H	MC
A	25,11	15,06	378,16	6,30	2382,39
B	50,70	18,27	926,29	3,70	3427,27
B	6,30	5,70	35,91	3,30	118,50
TOTALE			962,20		3545,77
C	54,40	15,15	824,16	3,70	3049,39
C	50,70	6,30	319,41	4,20	1341,52
C	13,10	7,30	95,63	3,20	306,02
TOTALE			1239,20		4696,93
D	30,20	16,86	509,17	5,20	2647,69
E	30,53	12,58	384,07	5,70	2189,18
E	38,44	0,79	30,19	9,00	271,71
E	13,74	12,58	142,66	5,20	741,83
E	36,88	12,58	463,95	5,05	2342,95
E	30,37	10,35	314,33	5,50	1728,81
E	36,88	12,30	453,62	5,17	2345,24
E	13,90	12,30	170,97	5,17	883,91
E	9,90	18,38	181,96	5,17	940,74
E	25,30	18,38	465,01	6,10	2836,59
TOTALE			2606,77		14280,96
TOTALE CAPANNONI			5695,49		27553,75

Il fabbricato indicato in planimetria con la lettera A ha una superficie esterna lorda (SEL) di m<sup>2</sup> 378,16 ed un volume di mc 2382,39.

Il fabbricato indicato in planimetria con la lettera B ha una superficie esterna lorda (SEL) di m<sup>2</sup> 926,29 ed un volume di mc 3427,27 oltre a m<sup>2</sup> 35,91 da demolire.

Il fabbricato indicato in planimetria con la lettera C ha una superficie esterna lorda (SEL) di m<sup>2</sup> 1187,77 ed un volume di mc 4481,02 oltre a m<sup>2</sup> 51,41 da demolire.

Il fabbricato indicato in planimetria con la lettera D ha una superficie esterna lorda (SEL) di m<sup>2</sup> 509,17 ed un volume di mc 2647,69.

Il fabbricato indicato in planimetria con la lettera E ha una superficie esterna lorda (SEL) di m<sup>2</sup> 2486,60 ed un volume di mc 13.659,68 oltre a m<sup>2</sup> 120,17 da demolire.

<b>REALIZZATO</b>					
<b>CASE</b>					
MN	Lunghez.	Larghez.	MQ	H	MC
1567	13,25	9,00	119,25	5,76	686,88
	7,94	9,00	71,46	1,75	124,70
	13,25	4,65	61,61	2,26	139,24
	4,40	4,35	19,14	2,26	43,26
	7,90	3,50	27,65	2,90	80,19
	1,95	1,50	2,93	2,05	6,00
<b>TOTALE</b>			<b>302,04</b>		<b>1080,26</b>
1568	11,46	8,88	101,76	5,90	600,41
	11,46	4,57	52,37	2,25	117,84
<b>TOTALE</b>			<b>154,14</b>		<b>718,25</b>
<b>TOTALE CASE</b>			<b>456,17</b>		<b>1798,51</b>

L'abitazione posta nel mappale 1567 indicata in planimetria con la lettera F ha una superficie esterna lorda (SEL) complessiva nei vari piani di m<sup>2</sup> 302,04 ed un volume di mc 1080,26. L'abitazione posta nel mappale 1568 indicata in planimetria con la lettera G ha una superficie esterna lorda (SEL) di m<sup>2</sup> 154,14 ed un volume di mc 718,25.

<b>REALIZZATO</b>		
<b>TOTALE REALIZZATO</b>	<b>6151,67</b>	<b>29352,26</b>

<b>AUTORIZZATO</b>						
<b>CAPANNONI</b>						
CORPO	AUTORIZ	Lunghez.	Larghez.	MQ	H	MC
A	46/1971	25,30	15,30	387,09	5,20	2012,87
B	159/1969	40,02	18,26	730,77	3,40	2484,60
B	256/1976	10,60	18,26	193,56	3,40	658,09
TOTALE				924,32		3142,69
C	99/1967	38,72	14,87	575,77	3,40	1957,61
C		21,26	12,65	268,94	3,40	914,39
C		19,48	6,26	121,94	3,40	414,61
C	46/71	11,80	7,30	86,14	3,10	267,03
C	46/1971	1,30	7,30	9,49	3,10	29,42
C	256/1976	28,64	6,34	181,58	4,10	744,47
TOTALE				1243,86		4327,53
D	255/1976	30,30	17,00	515,10	4,00	2060,40
E	99/1967	30,52	12,65	386,08	5,00	1930,39
E		32,49	0,79	25,52	9,00	229,65
E	159/1969	25,35	12,61	319,66	5,00	1598,32
E	46/1971	10,00	12,61	126,10	5,00	630,50
E		13,70	12,50	145,73	5,00	728,67
E		30,30	10,15	307,55	4,65	1430,08
E		14,00	10,20	142,80	5,00	714,00
E		36,85	12,30	453,26	5,05	2288,94
E	752/1982	25,40	18,80	477,52	5,30	2530,86
E		5,00	18,80	94,00	4,10	385,40
TOTALE				2478,21		12466,80
TOTALE CAPANNONI				5548,58		24010,29

<b>AUTORIZZATO</b>						
<b>CASE</b>						
MN	AUTORIZ	Lunghez.	Larghez.	MQ	H	MC
1567	99/1967	13,25	9,00	119,25	5,76	686,88
1567		7,94	9,00	71,46	1,75	124,70
		13,25	4,65	61,61	2,26	139,24
		4,40	4,35	19,14	2,26	43,26
		7,90	3,50	27,65	2,90	80,19
		1,95	1,50	2,93	2,05	6,00
<b>TOTALE</b>				302,04		1080,26
1568	161/bis	11,36	8,78	99,74	5,90	588,47
		11,36	4,57	51,92	2,20	114,21
<b>TOTALE</b>				151,66		702,68
<b>TOTALE CASE</b>				453,69		1782,94

<b>AUTORIZZATO</b>			
<b>TOTALE AUTORIZZATO</b>		6002,27	25793,24

Dalle indicazioni fornite dall'ufficio tecnico comunale negli innumerevoli incontri la volumetria utilizzabile nel piano di recupero è solamente quella autorizzata che è il volume di mc 25.793,24 e non la superficie esterna lorda (SEL) di m<sup>2</sup> 6002,27.

### 1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

#### FABBRICATO A

**Strutture verticali:** Le strutture sono in metallo con tamponamento costituito da muratura in laterizio di spessore variabile su due lati e mezzo circa.

**Tetto:** la struttura è realizzata con orditura metallica. La copertura è a volta con tiranti metallici. Il manto di copertura è in laterizio.

**Pavimenti:** la pavimentazione nel capannone è in cemento lisciato.



**Impianti:** il fabbricato è privo di impianti.

**Rivestimenti:** le pareti sono prive di intonaci interni ed esterni.

## **FABBRICATO B**

**Strutture verticali:** Le strutture presumibilmente sono costituite da pilastri in calcestruzzo e murature in laterizio.

**Tetto:** la struttura è realizzata in laterizio. La copertura è a volta con tiranti metallici.

Il manto di copertura è in laterizio.

**Pavimenti:** la pavimentazione nel capannone è in cemento liscio, parzialmente rovinata.

**Rivestimenti:** le pareti sono intonacate e tinteggiate internamente ed esternamente, molto degradate.

**Serramenti:** i serramenti esterni costituiti dalle finestre dove sono presenti sono prevalentemente in cemento con vetro singolo, porte e portoni sono in lamiera perlopiù ammalorati.

**Impianti:** gli impianti probabilmente sono stati realizzati a norma nell'epoca di costruzione dell'immobile, ma sono stati manomessi e sono privi di certificazioni, quando una nuova attività s'insiederà, dovranno essere rifatti.

## **FABBRICATO C**

**Strutture verticali:** Le strutture presumibilmente sono costituite da pilastri in calcestruzzo e murature in laterizio di spessore variabile.

**Tetto:** la struttura è realizzata in laterizio. La copertura del fabbricato originario è a volta, la parte a nord è a due falde entrambe con tiranti metallici.

Il manto di copertura è in laterizio.

**Pavimenti:** la pavimentazione nel capannone è in cemento liscio, parzialmente rovinata.

**Rivestimenti:** le pareti sono intonacate e tinteggiate internamente ed esternamente, molto degradate.

**Serramenti:** i serramenti esterni costituiti dalle finestre dove sono presenti nel fabbricato originario sono prevalentemente in cemento, nell'ampliamento sono in metallo entrambe con vetro singolo, porte e portoni sono in lamiera perlopiù ammalorati.

**Impianti:** gli impianti probabilmente sono stati realizzati a norma nell'epoca di costruzione dell'immobile, ma sono stati manomessi e sono privi di certificazioni, quando una nuova attività s'insedierà, dovranno essere rifatti.

#### **FABBRICATO D**

**Strutture verticali:** Le strutture presumibilmente sono in cemento armato con tamponamento costituito dalla muratura in laterizio.

**Tetto:** la struttura è realizzata in laterizio. La copertura del fabbricato è a due falde con tiranti metallici. Il manto di copertura è in laterizio.

**Pavimenti:** la pavimentazione nel capannone è in cemento liscio, parzialmente rovinata.

**Rivestimenti:** le pareti esternamente non sono intonacate e tinteggiate mentre lo sono internamente.

**Serramenti:** i serramenti esterni dove sono presenti sono in metallo con vetro singolo, portoni in lamiera perlopiù ammalorati o mancanti e l'apertura tamponata in muratura.

**Impianti:** gli impianti probabilmente sono stati realizzati a norma nell'epoca di costruzione dell'immobile, ma sono stati manomessi e sono privi di certificazioni, quando una nuova attività s'insedierà, dovranno essere rifatti.

## **FABBRICATO E**

**Strutture verticali:** Le strutture sono miste costituite da telai con pilastri in calcestruzzo, pilastri metallo e travi in calcestruzzo armato, probabilmente posti sui plinti di fondazione, e parte in laterizio tutte con tamponamento costituito dalla muratura in laterizio.

**Tetto:** la struttura è realizzata parte in laterizio, parte in travi varesi e tavelloni, parte in metallo. La copertura del fabbricato prevalentemente è a due falde con tiranti metallici. Il manto di copertura è in laterizio ad esclusione di due porzioni che sono in fibrocemento.

**Pavimenti:** la pavimentazione nel capannone è in cemento liscio, molto rovinata.

**Rivestimenti:** le pareti non sono intonacate e tinteggiate internamente ed esternamente.

**Serramenti:** i serramenti esterni le porte ed i portoni sono in lamiera perlopiù ammalorati.

**Impianti:** gli impianti probabilmente sono stati realizzati a norma nell'epoca di costruzione dell'immobile, ma sono stati manomessi e sono privi di certificazioni, quando una nuova attività s'insedierà, dovranno essere rifatti.

## **ABITAZIONE NEL MAPPALE 1567**

**Strutture verticali:** le strutture portanti presumibilmente sono costituite da murature in mattoni mentre i divisori interni sono in mattoni forati di spessori variabili intonacati e tinteggiati. Le murature sono impregnate di umidità.

**Solai:** i solai probabilmente sono in laterocemento.

**Tetto:** è a due falde con struttura in travi varesi e tavelloni, il manto di copertura è in coppi, le grondaie ed i pluviali sono realizzati alcuni con lamiera arrugginita, altri con lamiera zincata, i pluviali scaricano direttamente nell'area.

**Scale:** le scale dal piano interrato al piano primo sono in muratura, quelle che arrivano al piano secondo sono in legno.

**Pavimenti:** i pavimenti nella zona giorno sono in piastrelle di cemento con graniglia, nel bagno in ceramica, moquette al piano primo, l'assito del solaio al piano secondo, cemento lisciato al piano interrato.

**Davanzali:** i davanzali sono realizzati con una lastra di pietra di spessore sottile.

**Rivestimenti:** le pareti interne sono intonacate e tinteggiate ai piani terra e primo, sono intrise di umidità e muffa. I rivestimenti interni nel bagno e nel cucinino, ove presenti, sono in ceramica.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate con materiale che presenta segni di degrado in più punti.

**Serramenti:** i serramenti esterni sono composti da finestre di legno verniciato con vetro singolo, protetti esternamente con oscuri di legno tinteggiato molto danneggiati, che richiedono manutenzione o la sostituzione per lo stato in cui si trovano. Le porte interne sono tutte in legno tinteggiato, qualcuna è rovinata. Il portoncino d'ingresso è in legno.

**Impianti:** gli impianti probabilmente sono stati realizzati a norma nell'epoca di costruzione dell'immobile, ma sono stati manomessi e sono privi di certificazioni, se si riutilizzerà l'immobile probabilmente dovranno essere rifatti.

L'impianto di riscaldamento dell'intera abitazione era costituito da una caldaia ora dismessa alimentata a gasolio posta in un locale al piano interrato, che produceva l'acqua calda ad uso sanitario ed il fluido per il riscaldamento degli ambienti i cui corpi scaldanti sono termosifoni, l'impianto è sprovvisto del certificato di conformità.

Gli impianti idrosanitario ed elettrico sono stati dismessi, inoltre sono sprovvisti di certificato di conformità pertanto sarà necessario verificarne la rispondenza alla normativa vigente e adeguarli alla stessa, appurando eventuali alterazioni nel tempo.

**Bagni:**

Il bagno ha i seguenti accessori: lavabo, doccia, bidè e water.

**ABITAZIONE NEL MAPPALE 1568**

**Strutture verticali:** le strutture portanti presumibilmente sono costituite da murature in mattoni mentre i divisori interni sono in mattoni forati di spessori variabili intonacati e tinteggiati. Le murature sono impregnate di umidità.

**Solai:** i solai probabilmente sono in laterocemento.

**Tetto:** è a due falde con struttura in travi varesi e tavelloni, il manto di copertura è in coppi, le grondaie ed i pluviali sono realizzati alcuni con lamiera arrugginita altri con lamiera zincata, i pluviali scaricano direttamente nell'area.

**Scale:** le scale dal piano interrato al piano primo sono in muratura.

**Pavimenti:** i pavimenti nella zona giorno sono in piastrelle di cemento con graniglia, nel bagno ed al piano primo sono in ceramica, cemento liscio al piano interrato.

**Davanzali:** i davanzali sono realizzati con una lastra di pietra di spessore sottile.

**Rivestimenti:** le pareti interne sono intonacate e tinteggiate ai piani terra e primo, sono intrise di umidità e muffa.

I rivestimenti interni nel bagno e nel cucinino, ove presenti, sono in ceramica.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate con materiale che presenta segni di degrado in più punti.

**Serramenti:** i serramenti esterni sono composti da finestre di legno verniciato con vetro singolo, protetti esternamente con oscuri di legno tinteggiato molto danneggiati, che richiedono manutenzione o la sostituzione per lo stato in cui si trovano. Le porte interne sono tutte in legno tinteggiato, qualcuna è rovinata. Il portoncino d'ingresso è in legno.

**Impianti:** gli impianti probabilmente sono stati realizzati a norma nell'epoca di costruzione dell'immobile, ma sono stati manomessi e sono privi di certificazioni, se si riutilizzerà l'immobile probabilmente dovranno essere rifatti.

L'abitazione è priva dell'impianto di riscaldamento degli ambienti.

Gli impianti idrosanitario ed elettrico sono stati dismessi, inoltre sono sprovvisti di certificato di conformità pertanto sarà necessario verificarne la rispondenza alla normativa vigente e adeguarli alla stessa, appurando eventuali alterazioni nel tempo.

**Bagni:**

Il bagno ha i seguenti accessori: lavabo, vasca, bidè e water

**Accessibilità disabili:** i fabbricati al piano terra sono da adeguare ai criteri di accessibilità in quanto privi di idoneo bagno mentre le abitazioni non sono accessibili per la presenza di scale; da valutare la fattibilità di superare i dislivelli tramite servoscala.

**1.7.3. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA**

In merito alla classificazione energetica dell'immobile i fabbricati sono stati edificati in data anteriore al 08/10/2005.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Possagno non sono stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica, né l'Attestato di Prestazione Energetica.

Gli immobili ad uso rurale di cui alle lettere dalla A alla E viste le caratteristiche dei fabbricati e visto l'utilizzo a uso agricolo, vista la normativa vigente sulla certificazione energetica e in particolare il decreto-legge 4 giugno 2013 n. 63 art. 3 comma 1 lettera C) che modifica il comma 3 dell'art. 3 del Dlgs 19 agosto 2005 n.192, che recita: << Sono escluse dall'applicazione del presente decreto le seguenti categorie di edifici: .... c) edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; ... >> per tale motivo, agli immobili in oggetto non è attribuibile un Attestato di Prestazione Energetica perché ricadono nei campi di esclusione previsti dalla normativa vigente.

**Relativamente ai due fabbricati con destinazione residenziale vi è la necessità di fornire l'Attestato di Prestazione Energetica come nel libero mercato prima dell'atto di trasferimento incaricando un tecnico abilitato.**

#### **1.7.4. STATO DI CONSERVAZIONE**

I fabbricati sono in cattivo stato di conservazione, non immediatamente agibili in quanto vista l'epoca di costruzione, oltre a adeguarli alle normative attuali, si rendono necessari diversi interventi di manutenzione straordinaria e l'adeguamento alle norme antisismiche.

#### **1.7.5. AREA**

L'area su cui sorgono i fabbricati ha una superficie catastale di m<sup>2</sup> 38.647, non è recintata.

L'area è pavimentata parzialmente in calcestruzzo, parte in ghiaia e la parte residua è a verde o bosco.

Sono presenti due grandi vasche.

L'area è parzialmente occupata da materiali delle Industrie Cotto Possagno

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 Possagno, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 11/2004, il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 28.09.2009 approvata in Conferenza dei Servizi in data 19.11.2010, ratificata dalla Giunta Provinciale di Treviso con Delibera n. 332/121852 del 22.11.2010 e pubblicata nel BUR n. 94 del 17.12.2010.

La variante n° 1 è stata adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 28.07.2020. Il Piano degli Interventi (P.I.), il nuovo strumento urbanistico che ha sostituito il Piano Regolatore Generale, è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 29.11.2018 e pubblicato in data 13.12.2018, è in vigore dal 28.12.2018 con le norme ad esso allegate. La prima variante al piano degli interventi è stata adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 28.07.2020 pubblicata il 05.08.2020;

Secondo il Piano degli Interventi (P.I.), lo strumento urbanistico vigente, il Regolamento Edilizio Comunale e le Norme Tecniche Operative del P.I. (allegati dal N° 18 al N° 23) gli immobili sono classificati:

1) L'area censita in Catasto: Comune di Possagno - Foglio n. 10 - Mappali n. 20 — 1163 — 1569 (parte) - 21 (parte) — 22 (parte) — 313 (parte) — 1397 (parte) è classificata:

- nel Piano degli Interventi (P.I.) approvato DCC n. 40/2018, nella Z.T.I.O. "Territorio agricolo" art. 33 delle NTO del P.I. trasformabile in Z.T.I.O. 5.2 "Zone a Tessuto Omogeneo Produttivo Sparso" art. 29.2 delle NTO del P.I.

- nella prima variante al Piano degli Interventi (P.I.) adottato DCC n. 14/2020, nella Z.T.I.O. "Territorio agricolo" art. 33 delle NTO del P.I. trasformabile in Z.T.I.O. 5.3 "Zone



a Tessuto Omogeneo Produttivo Sparso" art. 29.2 delle NTO del P.I. soggetta a Piano Urbanistico Attuativo PUA/3 (art. 3.2)

L'area risulta inoltre essere soggetta ai seguenti vincoli e all'interno delle aree ai sensi degli artt. 7.2 — 11 delle N.T.O. del P.I. vigente DCC 40/2018 e delle N.T.O. del P.I. adottato DCC 14/2020.

2) L'area censita in Catasto: Comune di Possagno - Foglio n. 10 - Mappali n. 1569 (parte) - 21 (parte) - 22 (parte) - 313 (parte) - 1397 (parte) - 1676 - 1678 - 1567 - 1568 - 1639 - 1634 - 1637 - 1635 - 1638 - 1636 - 1633 - è classificata:

- nel Piano degli Interventi (P.I.) approvato DCC n. 40/2018, nella Z.T.I.O. 5.2 "Zone a Tessuto Omogeneo Produttivo Sparso" art. 29.2 delle NTO del P.I. soggetto, ai sensi art. 46 N.T.O. del P.I., a P.U.A. Piano di Recupero di Iniziativa privata "Ex Prealpina Milk" convenzionato con atto del 19.07.2006 n. di rep. 115.827 n. racc. 31.911 del dr. Francesco Imparato notaio in Asolo, convenzione decaduta.

- nella prima variante al Piano degli Interventi (P.I.) adottato DCC n. 14/2020, nella Z.T.I.O. 5.2 "Zone a Tessuto Omogeneo Produttivo Sparso" art. 29.2 delle NTO del P.I. soggetto, ai sensi art. 46 N.T.O. del P.I., a P.U.A. Piano di Recupero di Iniziativa privata "Ex Prealpina Milk" convenzionato con atto del 19.07.2006 n. di rep. 115.827 n. racc. 31.911 del dr. Francesco Imparato notaio in Asolo, convenzione decaduta.

L'area risulta inoltre essere soggetta ai seguenti vincoli e all'interno delle aree ai sensi degli artt. 7.4 - 11 - 23 delle N.T.O. del P.I. vigente DCC 40/2018 e del P.I. adottato DCC 14/2020.

L'area è soggetta a vincolo paesaggistico istituito con D.M. del 04 giugno 1973 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n° 170 del 05 luglio 1973.

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 ha richiesto in data 11 maggio 2020 all'Ufficio Tecnico del Comune di Possagno l'accesso agli atti e documenti amministrativi del servizio urbanistica – edilizia privata - (Legge 7 agosto 1990 n. 241, e s.m.i.) per prendere visione e ottenere il rilascio di copia non autenticata degli atti autorizzativi e degli elaborati grafici allegati relativi all'immobile oggetto di valutazione, allegato n° 24, il primo accesso ha avuto luogo il giorno 24 giugno 2020, quello successivo in data 02 ottobre 2020 ed un'ulteriore accesso il 19 ottobre 2020 ed è stata completata l'acquisizione dei documenti il giorno 15 gennaio 2021. Il sottoscritto nelle innumerevoli e approfondite ricerche, ha rilevato quanto segue:

- 1) Il fabbricato ubicato nel mappale 1567 dalle informazioni assunte è stato costruito prima dell'obbligo di qualsiasi autorizzazione edilizia (allegato n° 25).
- 2) La proprietà originaria ha presentato la richiesta per ottenere l'autorizzazione a costruire un fabbricato rurale con relativa stalla, il Sindaco del Comune di Possagno in data 15 settembre 1967 ha rilasciato il nullaosta per l'esecuzione di lavori edili, pratica n° 99. Dalla documentazione si evince che relativamente all'abitazione era prevista la ristrutturazione (allegato n° 26).
- 3) La proprietà originaria ha presentato la richiesta per ottenere l'autorizzazione a costruire un fabbricato rurale ad uso stalla e fienile, il Sindaco del Comune di Possagno in data 23 settembre 1969 ha rilasciato il nullaosta per l'esecuzione di lavori edili, pratica n° 159 (allegato n° 27).
- 4) La proprietà originaria ha presentato la richiesta per ottenere l'autorizzazione a costruire una casa di abitazione colonica, il Sindaco del Comune di Possagno in data 14 gennaio 1970 ha rilasciato il nullaosta per l'esecuzione di lavori edili, pratica n°

- 161 - bis (allegato n° 28).
- 5) La proprietà originaria ha presentato la richiesta per ottenere la licenza per spostamento sala mungitura, il Sindaco del Comune di Possagno in data 4 aprile 1972 ha rilasciato la licenza di esecuzione di lavori edili, pratica n° 46/71, protocollo n° 623 (allegato n° 29).
  - 6) La proprietà originaria ha presentato in data 22 novembre 1971 la richiesta per ottenere il permesso per costruzione ed ampliamento di fabbricati adibiti a fienile, il Sindaco del Comune di Possagno in data 31 maggio 1972 ha rilasciato la licenza di esecuzione di lavori edili, pratica n° 46/1971, protocollo n° 1470 (allegato n° 30).
  - 7) La proprietà originaria ha presentato la richiesta per ottenere l'autorizzazione a costruire un fabbricato rurale ad uso deposito mangimi, il Sindaco del Comune di Possagno in data 19 ottobre 1976 ha rilasciato la licenza di esecuzione di lavori edili, pratica n° 255, protocollo n° 1058 (allegato n° 31).
  - 8) La proprietà originaria ha presentato la richiesta per ottenere l'autorizzazione ad ampliare fabbricato ad uso ricovero bestiame, il Sindaco del Comune di Possagno in data 19 ottobre 1976 ha rilasciato la licenza di esecuzione di lavori edili, pratica n° 256, protocollo n° 1059 (allegato n° 32).
  - 9) Alla fine dei lavori in data 09 aprile 1979 il Sindaco del Comune di Possagno ha rilasciato il certificato di agibilità n° 256 (allegato n° 33).
  - 10) La proprietà originaria ha presentato la richiesta per ottenere la concessione ad eseguire la copertura di n° 2 vasche silos ad uso agricolo, il Sindaco del Comune di Possagno in data 23 novembre 1982 ha rilasciato la concessione edilizia n° 752, pratica n° 669, protocollo n° 3580 (allegato n° 34).
  - 11) La proprietà originaria e la ditta confinante in data 27 maggio 2003 hanno presentato al protocollo n° 3986 la richiesta per eseguire un piano di recupero di iniziativa privata

denominato "Ex Prealpina Milk", al quale la commissione edilizia integrata nelle sedute del 23 dicembre 2003 verbale n° 3712, 17 febbraio 2004 verbale n° 3725, 27 aprile 2004 verbale n° 3729 ha espresso parere favorevole con alcune prescrizioni il consiglio comunale con delibera n° 20 del 27 giugno 2005 lo approvava recependo le prescrizioni date.

- 12) La convenzione per l'attuazione del piano di recupero di iniziativa privata denominato "Ex Prealpina Milk" era sottoscritta in data 19 luglio 2006 con atto repertorio n° 115.827 del notaio Dott. Francesco Imparato di Asolo (allegato n° 35).
- 13) Il Responsabile del Servizio del Comune di Possagno in data 2 marzo 2009 ha rilasciato l'autorizzazione n° 2003/045.3 protocollo n° 1417 per la realizzazione del piano di recupero iniziativa privata denominato "Ex Prealpina Milk" (allegato n° 36).
- 14) Il Responsabile del Servizio del Comune di Possagno in data 2 marzo 2009 ha rilasciato il permesso di costruire n° 2003/045 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel piano di recupero iniziativa privata denominato "Ex Prealpina Milk" (allegato n° 37).
- 15) I lavori sono iniziati il giorno 26 febbraio 2010 (allegato n° 38).
- 16) La proprietà originaria e la ditta confinante in data 14 ottobre 2008 hanno presentato al protocollo n° 7313 ed in data 3 marzo 2009 al protocollo n° 1463 la richiesta per eseguire la prima variante al piano di recupero di iniziativa privata denominato "Ex Prealpina Milk", al quale la commissione edilizia integrata nelle sedute del 05 marzo 2009 con verbale n° 4327, ha espresso parere favorevole. Il Responsabile del Servizio del Comune di Possagno in data 31 marzo 2010 ha rilasciato il permesso di costruire n° 2003/045.A. (allegato n° 39).
- 17) La proprietà originaria e la ditta confinante in data 1° ottobre 2010 hanno presentato la richiesta per eseguire le opere di sistemazione del piazzale per stoccaggio

materiale derivante dall'attività produttiva, il Responsabile del Servizio del Comune di Possagno in data 24 gennaio 2011 ha rilasciato il permesso di costruire n° 2010/099, pratica n° 2010/099, protocollo n° 7170/0504 (allegato n° 40).

- 18) I lavori sono iniziati il giorno 11 aprile 2011 (allegato n° 41).
- 19) La proprietà originaria e la ditta confinante in data 9 marzo 2012 hanno presentato la richiesta per eseguire la prima variante in corso d'opera alle opere di sistemazione del piazzale per stoccaggio materiale derivante dall'attività produttiva, il Responsabile del Servizio del Comune di Possagno in data 1° agosto 2013 ha rilasciato il permesso di costruire n° 2010/099.1. pratica n° 2010/099.1, protocollo n° 1602/4556 (all. n° 42).
- 20) La proprietà originaria e la ditta confinante in data 14 febbraio 2012 hanno presentato al protocollo n° 1035 la richiesta per eseguire una variante in corso d'opera al piano di recupero di iniziativa privata denominato "Ex Prealpina Milk" firmato dall'architetto Giampaolo Fabbian, al quale la commissione edilizia integrata nella seduta del 16 febbraio 2012 verbale n° 4533 ha espresso parere favorevole con alcune prescrizioni. La comunicazione delle decisioni è stata inviata alle ditte il giorno 21 novembre 2013 con lettera protocollo n° 1035/6830 pratica edilizia 2003/045.B. (allegato n° 43).
- 21) Il responsabile dell'ufficio Tutela del Paesaggio del comune di Possagno in data 29 maggio 2012 rilasciava l'autorizzazione paesaggistica con lettera protocollo n° 1035/3584 pratica edilizia 2003/045.B.P. (allegato n° 44).
- 22) La Giunta Municipale del Comune di Possagno in data 2 dicembre 2013 con propria delibera n° 80 ha adottato la variante in corso d'opera numero 2 al piano di recupero di iniziativa privata denominato "Ex Prealpina Milk" (allegato n° 45).
- 23) Successivamente venivano acquisiti alcuni pareri, ma non era completata la documentazione richiesta in fase di approvazione per procedere alla stipula di una nuova convenzione ed al successivo rilascio dei provvedimenti autorizzativi.

- 24) In data 11 marzo 2021 ho chiesto al comune un parere sullo stato della pratica e della possibilità di una proroga dell'autorizzazione e dei permessi di costruire (alleg. n° 46).
- 25) Il comune di Possagno con lettera del 17 giugno 2021 dichiarava che l'autorizzazione n° 2003/045.3 ed il permesso di costruire n° 2003/045 sono da considerare decaduti per decorrenza dei termini di validità previsti dalla legge (allegato n° 47).

### **1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE**

Il sottoscritto perito stimatore congiuntamente al tecnico comunale ed al capo settore ha preso visione di tutte le pratiche edilizie sopraccitate per del confrontare ed analizzare quanto eseguito rispetto a quanto autorizzato.

Dall'esame della documentazione ci sono alcune difformità edilizie:

- a) Tutti i fabbricati presentano modifiche prospettiche rispetto ai progetti autorizzati.
- b) Il fabbricato indicato con la lettera A presenta la traslazione di sedime, con riferimento alla pratica di costruzione del silo adiacente, ma pressoché conforme al progetto autorizzato. Diverse caratteristiche planivolumetriche minor superficie coperta e altezza maggiore di circa m 1,00 rispetto al progetto autorizzato nel 1971, oltre al tamponamento di due pareti ed il 40% di un'altra.
- c) Il fabbricato indicato con la lettera B ha il sedime traslato, una maggiore superficie coperta e diverse altezze interne di circa 30 cm in gronda e m 1,00 in centro da quanto autorizzato nel 1969 e successivamente ampliato nel 1976, presumibilmente era un progetto di sanatoria. Nel corso dell'incontro in data 15 gennaio 2021 i tecnici comunali esprimevano il parere verbale che il progetto di ampliamento, comprensivo del rilievo dello stato attuale dell'epoca, i cui lavori sono terminati nel 1979 ed è stata rilasciata l'agibilità, era da considerarsi legittimo mentre le parti eccedenti, non sanabili, sono da demolire.

- d) Il fabbricato indicato con la lettera C presenta delle difformità di sagoma, degli ampliamenti non legittimati, e di altezza di circa 20 cm in gronda e m 1,30 in centro rispetto a quanto autorizzato originariamente nel 1967 e successivamente ampliato nel 1976, presumibilmente era un progetto ricognitivo dello stato di fatto cioè di sanatoria.

Il solaio dell'ampliamento è stato realizzato piano e non a capanna.

Nel corso dell'incontro in data 15 gennaio 2021 i tecnici comunali esprimevano il parere verbale che il progetto di ampliamento, comprensivo del rilievo dello stato attuale dell'epoca, i cui lavori sono terminati nel 1979 ed è stata rilasciata l'agibilità, era da considerarsi legittimo mentre le parti eccedenti, non sanabili, sono da demolire.

- e) Il fabbricato indicato con la lettera D presenta diversi caratteri planivolumetrici, minor superficie coperta e maggior altezza di circa m 1,20 rispetto al progetto autorizzato nel 1976, oltre ad una diversa forometria.
- f) I fabbricati indicati con la lettera E si presentano traslati di sedime e che con un diverso aspetto planivolumetrico dei rispettivi progetti autorizzati.

E1) le dimensioni sono corrette, è stato realizzato un divisorio interno e tamponata parzialmente la parete esterna.

E2) È più lungo di circa cm 75, è stata tamponata la parete esterna e realizzati due locali con accesso autonomo.

E3a) È più lungo di cm 5 e più largo di cm 20 (differenze entro il 2%) più alto di cm 85, le pareti più corte non sono state tamponate.

E3b) Non essendoci misure nel progetto si può presumere conforme.

E3c) È più largo di cm 230, la lunghezza è con differenze entro il 2%, nel progetto manca la misura dell'altezza.

E3d) È più alto di cm 12 leggermente superiore al 2%, al suo interno è stato ricavato un magazzino e tamponata parzialmente la parete est.

E3e) È più lungo di cm 75, sono state tamponate completamente le pareti nord e sud e parzialmente quella ovest.

E4) La tettoia di collegamento di ml 5,00 è stata ampliata a ml 9,83, il fabbricato è stato realizzato più stretto di cm 40 e più alto di cm 70. La parete ovest non è stata totalmente tamponata, mentre quella ad est è stata tamponata parzialmente. Non sono state eseguite le finestre a nord.

Le porzioni eccedenti non sono sanabili e quindi soggette a demolizione.

- g) Il silo indicato con la lettera F presenta la traslazione di sedime e una vasca in più, rispetto al progetto autorizzato nel 1982, la copertura aveva una superficie inferiore, circa ml 6,00 di profondità ed era posta ad una minore altezza, ora è stata tolta.
- h) Il silo con la lettera G è privo di provvedimenti autorizzativi.
- i) Nel terreno ci sono due vasche prive di autorizzazione.
- j) L'abitazione ad Est posta nel mn 1567, il rilievo per presentare il progetto presenta qualche difformità: qualche muro ha uno spessore diverso, l'interrato non è stato rilevato completamente, la scala esterna è diversa, rispetto al progetto non è stata demolita la soffitta, nell'interrato esistente è stata ricavata la c.t., al piano primo nella loggia è stata ricavata una camera. Il tetto è stato ricostruito cm 17 più alto. La pertinenza è priva di autorizzazione perciò dovrà essere demolita.
- k) L'abitazione ad Ovest posta nel mn 1568 è stato ampliato il bagno nel disimpegno, chiuse due porte, la finestra della camera nord è diversa per dimensioni e posizione, le scale d'ingresso all'abitazione sono state realizzate diverse. La pertinenza è priva di autorizzazione perciò dovrà essere demolita.



- l) Il fabbricato dove ci sono le pompe che forniscono l'acqua alle Industrie Cotto Possagno è privo di provvedimento autorizzativo, pertanto dovrà essere demolito.
- m) Il piano di recupero di iniziativa privata denominato "Ex Prealpina Milk" è da considerarsi decaduto il 19/07/2016 per decorrenza dei termini previsti dalla legislazione.
- n) La variante numero 2 non è mai stata autorizzata e le modifiche legislative intervenute dalla presentazione al giorno d'oggi rendono inutilizzabile la documentazione agli atti per ripresentare il piano di recupero.
- o) Allo stato attuale per attuare il piano di recupero previsto dalla normativa comunale è necessario presentare una pratica completa dei nuovi elaborati e dei pareri degli enti coerenti alle disposizioni vigenti in questo momento. La normativa del piano casa che aveva consentito l'ampliamento è decaduta pertanto il nuovo piano di recupero potrà considerare solo le superfici autorizzate, una superficie inferiore di quella autorizzata nel PDR o concordare con l'amministrazione comunale un eventuale incremento della superficie con un accordo di programma.

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

La conformità urbanistica degli immobili comporta secondo i casi spese per le prestazioni tecniche, sanzioni economiche o lavori di ripristino.

L'Amministrazione Comunale di Possagno, al momento della redazione della perizia, non ha avviato procedure amministrative e/o sanzionatorie nei confronti della proprietà per abusi edilizi.

Non esiste la possibilità di sanatoria delle porzioni abusive da parte dell'eventuale aggiudicatario ai sensi della legge 28/02/1985 n° 47 art. 40 comma 6 perché le ragioni di credito per cui si procede sono di data posteriore all'entrata in vigore della legge

13/03/1988 n° 68. L'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 prevede che l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

Vista la normativa vigente in questo momento e considerato che gli immobili ricadono in zona produttiva si deduce la seguente valutazione.

Le difformità di cui al punto a) nel caso in cui le misure reali non eccedono per singola unità immobiliare il 2% di quelle progettuali, non sono da considerare una difformità ai sensi del comma 1 dell'articolo 34 bis (Tolleranza costruttive) del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001 *“1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.”*

Probabilmente potranno essere sanate presentando la richiesta di regolarizzazione per le modifiche apportate rispetto all'autorizzato ai sensi dell'articolo 37 comma 4 del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001, perché come prescritto dalla norma l'intervento deve risultare conforme alla disciplina urbanistica e edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda.

L'aggiudicatario a propria cura e spese dovrà inviare al comune una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria soggetta ad una sanzione di euro 516,00, per ogni provvedimento autorizzativo originario, salvo che il comune al momento della richiesta non applichi una sanzione maggiore di quella normalmente applicata, poiché la sanzione è variabile tra 516,00 e 5.164,00 euro, alla quale sono da aggiungere i diritti di segreteria, le spese tecniche per la richiesta in sanatoria con gli elaborati grafici.

Relativamente alle eccedenze di volume o superficie questa difformità non è sanabile in quanto l'area è soggetta a vincolo paesaggistico che preclude qualsiasi aumento planivolumetrico in sanatoria. Si reputa conveniente la rimessa in pristino delle maggiori superfici e volumi eseguiti, in quanto l'eventuale piano di recupero da presentare può comprendere solo i volumi regolarmente autorizzati.

La disamina degli interventi necessari per conformare quanto realizzato sarà a carico della parte acquirente, perché la valutazione considera lo sviluppo dell'area utilizzando solo il volume regolarmente autorizzato.

Alle sanzioni sono da aggiungere i diritti di segreteria, il contributo di costruzione, le marche da bollo e le spese tecniche per la richiesta in sanatoria con gli elaborati grafici.

L'importo presunto complessivamente, fra spese tecniche, diritti comunali, contributo di costruzione, marche da bollo e quant'altro, per rendere legittimo urbanisticamente l'immobile ammonta approssimativamente a euro 5.500,00 oltre alle sanzioni.

<b>QUADRO RIASSUNTIVO</b>	
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	
DEMOLIZIONE PORZIONI ABUSIVE	€ 42.665,76
SANZIONI PER DIFFORMITA' AI VARI PUNTI	€ 7.740,00
ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA	
LIBRETTO D'IMPIANTO	€ -
PRATICA EDILIZIA, DIRITTI, ECC.	€ 5.500,00
VARIAZIONE CATASTALE	€ 6.405,00
ARROTONDAMENTO	€ 689,24
<b>TOTALE</b>	<b>€ 63.000,00</b>

In merito agli importi della sanatoria si rimanda all'istruttoria dell'Amministrazione Comunale che sarà svolta dai competenti organi pubblici, sulla scorta della presentazione di un progetto da parte di un soggetto interessato, che solo in funzione delle diverse e distinte possibili soluzioni, oggi solo ipotizzabili, potrà fornire risposte certe e definitive circa gli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica.

Le considerazioni sopra esposte nascono da un attento esame della documentazione reperita negli uffici comunali e da considerazioni condivise con gli stessi ma, vista la complessità della situazione urbanistica riscontrata e l'incertezza degli esiti dell'istruttoria dell'Amministrazione Comunale, possono diventare un'opinione tecnica.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

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

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

Al momento dei vari sopralluoghi avvenuti il giorno 11 maggio 2020 e successivamente gli immobili sono parzialmente occupati.

Il fabbricati identificati al foglio 1 mappale 1569 sub 3 risultano parzialmente locati (la porzione nord del fabbricato indicato con la lettera E) alla ditta individuale Dal Broi Loris con sede in Possagno (TV) contrada Soffratta n° 5 codice fiscale 04428960266 a seguito di contratto di locazione stipulato in data 01 febbraio 2013, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Montebelluna il 23 febbraio 2013 al n° 156 serie 3T, per la durata di anni sei con decorrenza dal 01 febbraio 2013 e scadenza il giorno 31 gennaio 2019, successivamente prorogato, ad un canone annuo di € 1.800,00 da pagare in rate mensili entro il giorno 15 di ogni mese (allegato n° 55), era stato previsto un deposito cauzionale di € 450,00.

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° 56), alla data del 15 gennaio 2021 la ditta sta completando la liberazione del sito dai materiali.

Il fabbricati identificati al foglio 1 mappale 1569 sub 3 risultano parzialmente locati alla ditta individuale Fornasier Elido con sede in Possagno (TV) Via San Albino n° 6 codice fiscale 04238970265 a seguito di contratto di locazione stipulato in data 01 luglio 2013, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Montebelluna il 29 ottobre 2013 al n° 4362 serie 3, per la durata di anni sei con decorrenza dal 01 luglio 2013 e scadenza il giorno 30 giugno 2019, successivamente prorogato, ad un canone annuo di € 1.400,00 da pagare annualmente (allegato n° 57).

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° 58).

In data 14 marzo 2022 nel corso del sopralluogo effettuato congiuntamente con il curatore si è constatato che gli immobili sono stati liberati.

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

Vista la tipologia e consistenza dell'immobile lo stesso si presta a molteplici suddivisioni per vendite separate dei fabbricati, è stata verificata con l'amministrazione comunale la fattibilità di questa ipotesi e l'onerosità dei futuri aggiudicatari.

A giudizio dello scrivente essendo l'immobile compreso in un piano di recupero le suddivisioni non sono economicamente attuabili per la necessità di effettuare frazionamenti, costituire servitù e ricavare lotti con fabbricati ravvicinati, alcuni con limitata area scoperta, e quando un aggiudicatario vorrà intervenire sui fabbricati dovrà attuare il PDR questo potrebbe produrre una incertezza nell'acquisto che si tradurrebbe nella mancanza di offerenti e se alcuni fabbricati non fossero alienati la procedura si troverebbe vincolata a concorrere nei costi per la realizzazione del PDR oltre ai costi di esperire tante aste quanti sono i lotti ed alla fine per quelli poco appetibili dover indire ulteriori aste per quelle deserte con la conseguenza alla fine di dover fare la pratica di derelizione.

### **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 di beni analoghi. L'attribuzione del valore di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dell'età, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di Possagno zona in cui essi si trovano.

### 1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE

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



L'immobile oggetto di stima è classificato come Immobile produttivo sito in Via Molinetto, n° 80, a Possagno, con destinazione produttiva.

**Descrizione catastale Foglio N° 10 Mappale N° 1567 sub 1-2-3-4-5,**

**Mappale N° 1568 sub 1-2-3, Mappale N° 1569 sub 3, Mappali N° 1633-1634-20-21-22-313-1163-1397-1635-1636-1637-1638-1639-1676-1678.**

## **Descrizione generale dell'immobile**

### **Consistenza superficiaria**

**Tipo di consistenza** Cdiv - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m<sup>2</sup>) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise).

Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa V edizione capitolo 18 punto 4.2, a pag. 254 s'intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori



terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

Mentre nella determinazione della superficie principale (S1) la SEL non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

#### **Riassunto consistenza**

**Metodo di misura** Rilievo sul campo accurato

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Sup. Misurata m<sup>2</sup></b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Commerciale m<sup>2</sup></b>
Superficie Lotto	SUL	31900,00	1,00	31900,00
Volume	VOL	25793,24	1,00	25793,24

## CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

### Immobile produttivo in Via Molinetto 80 - 31054 - POSSAGNO (TV)

#### Caratteristiche Superficiali

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercant
Superficie lotto	SUL	31900,00	m <sup>2</sup>	1,00
Volume	VOL	25793,24	m <sup>3</sup>	1,00

#### Lotto edificabile - edificato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Qualità
Destinazione urbanistica	DUR	ZTOPS		Descrittive
Altitudine sul livello del mare	ALT	270,00	m s.l.m.	Descrittive
Vincolo idrogeologico	VTI	0	0=assente 1=presente	Qualitative
Indice di fabbricabilità	//	mq/mq		Quantitative
Distanza dai confini di proprietà	DCP	5,00	m <sup>3</sup>	Descrittive
Distanza dalle strade	DS	10,00	m	Descrittive
Classe acustica della zona	CLU	5		Qualitative
1=area-protetta			2=area-residenziale	
3=area-mista			4=area-intensa-attività	
5=aree-prevalentemente-industriali			6=aree-esclusivamente-industriali	

**Caratteristiche Locazionali**

<b>Caratteristica</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>
Morfologia della zona	2	1=montagna 2=collina 3=pianura
Zona urbanizzata	0	0=no 1=sì
Rete elettrica	0	0=assente 1=presente
Rete telefonica	0	0=assente 1=presente
Rete gas	0	0=assente 1=presente
Rete fognante	0	0=assente 1=presente
Prossimità a strade di grande comunicazione	0	0=assenti 1=presenti
Parcheggi pubblici	0	0=assente 1=presente
Parcheggi privati	0	0=assenti 1=presenti
Asili nido e materne	1	0=assenti 1=presenti
Scuole elementari	1	0=assenti 1=presenti
Scuole medie	1	0=assenti 1=presenti
Scuole superiori di secondo grado	0	0=assente 1=presente
Strutture amministrative (uffici pubblici)	1	0=assenti 1=presenti
Farmacia	1	0=assente 1=presente
Trasporti pubblici linee principali	0	0=assenti 1=presenti
Attività commerciali	1	0=assenti 1=presenti
Strutture sportive	1	0=assenti 1=presenti
Strutture ricreative	0	0=assenti 1=presenti
Destinazione prevalente piano terra		Attività Produttiva

**Caratteristiche Posizionali Edificio**

<b>Caratteristica</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>
Stato del fabbricato	5	0=da-demolire 1=in-ristrutturazione 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito
Stato manutenzione del fabbricato	1	1=min 2=med 3=max
Epoca di costruzione	1967	anno/i
Numero di piani fuori terra	1-3	n.
Numero di piani interrati	1	n.
Numero di vani scala	2	n.
Numero di ascensori e/o montacarichi	0	n.
Numero di cortili	1	n.
Numero di unità immobiliari	7	n.
Numero di laboratori	1	n.
Numero di appartamenti	2	n.
Numero di box o garage	3	n.
Numero di uffici	0	n.
Numero di magazzini o depositi	1	n.
Androne	0	0=assente 1=presente
Fabbricato antisismico	0	0=no 1=sì
Accessibilità del fabbricato	1	0=nulla 1=min 2=med 3=max

**Caratteristiche Posizionali Unità**

<b>Caratteristica</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>
Quota condominiale	1000,00	millesimi
Altezza interna prevalente	3,70	m
Vani totali	50	n.
Vani utili	18	n.
Vani accessori	32	n.
Numero di servizi	2	n.
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	1	1=min 2=med 3=max
Livello Piano	T-1-2	n.
Panoramicità dell'unità immobiliare	1	1=min 2=med 3=max
Luminosità	1	1=min 2=med 3=max
Numero di affacci	4	n.
Impiantistica dell'unità immobiliare	1	0=assente 1=min 2=med 3=max

**Caratteristiche Economiche**

<b>Caratteristica</b>	<b>Quantità</b>	<b>Unità di Misura</b>
Stato locativo	5	
0=occ. senza titolo 1=occ. comodato d'uso 2=occ. richiedente 3= occ. proprietario		
4=locato 5=libero		

## SEGMENTO DI MERCATO

### Denominazione

Classificazione **Immobile produttivo**  
 Destinazione **Industriale-Commerciale**

### Localizzazione/Ubicazione

Comune **Possagno** Provincia **TV**

### Tipologia immobiliare

Tipologia **Fabbricato urbano** Categoria **Usato**  
 Proprietà **Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)**  
 Dimensione unità **Media**

### Mercato

Lato domanda **Imprenditore** Motivazione **Investimento**  
 Lato offerta **Amministrazione pubblica** Motivazione **Liquidazione**

### Prezzo

Regime di mercato **Concorrenza monopolistica**  
 Fase di mercato **Fase stagnante** Filtering **Down**

### Rapporti mercantili

<b>Rapporti superficiali</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Indice merc.</b>
Superficie lotto	i(SUL)	1,00
Volume	i(VOL)	1,00
Prezzo unitario terreni edificabili [pu]		<b>50,00 €/m<sup>2</sup></b>

Rapporto area edificata/edificabile [r]	<b>1/3</b>
Prezzo unitario terreni edificati [pu] / [r]	<b>16,67 €/m<sup>2</sup></b>
Rapporto compl. del terreno edificato [c]	<b>0,12</b>

## DUE DILIGENCE

### IMMOBILE PRODUTTIVO

Via Molinetto n° 80 - 31054 - POSSAGNO (TV)

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
07/01/2021	Verifica stato di possesso del bene	Conforme	0,00
18/01/2021	Rilievo metrico delle consistenze superficiali	Conforme	0,00
03/03/2021	Verifica della conformità manutentiva	Non Conforme	Già nella stima
03/03/2021	Verifica della conformità catastale	Non Conforme	6.405,00
08/03/2021	Verifica della conformità urbanistica	Non Conforme	56.595,00
18/01/2022	Analisi della commerciabilità del bene	Non Conforme	Già nella stima
<b>Totale costi ripristino.</b>		<b>Non conformità</b>	<b>€ 63.000,00</b>

I costi per ottenere la commerciabilità dell'immobile sono i seguenti:

QUADRO RIASSUNTIVO	
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	
DEMOLIZIONE PORZIONI ABUSIVE	€ 42.665,76
SANZIONI PER DIFFORMITA' AI VARI PUNTI	€ 7.740,00
ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA	
LIBRETTO D'IMPIANTO	€ -
PRATICA EDILIZIA, DIRITTI, ECC.	€ 5.500,00
VARIAZIONE CATASTALE	€ 6.405,00
ARROTONDAMENTO	€ 689,24
TOTALE	€ 63.000,00

## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come IMMOBILE PRODUTTIVO, sito in Possagno in Via Molinetto, n. 80, avviene mediante la seguente formula:

**Valore di mercato della piena proprietà = [Valore di Trasformazione]**

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi. **La data di stima è giovedì 20/01/2022.**

Il valore di trasformazione è il più probabile valore del bene da stimare riesca a realizzare nell'ipotesi che fosse trasformato, che riguarda appunto beni economici suscettibili di cambiamento, è dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e la somma di tutte le spese necessarie per eseguire la trasformazione.

Scopo della stima: prevedere il prezzo di uno dei fattori della produzione (bene strumentale) in relazione al valore di mercato del bene prodotto, stima di edifici vetusti o obsoleti, stima del valore di aree edificabili, giudizi di convenienza, ...

Il criterio di stima espone la differenza fra il valore di mercato del bene dopo la trasformazione ( $V_{mp}$ ) e i costi necessari per trasformarlo ( $K_{tr}$ )  $V_{tr} = (V_{mp} - K_{tr})q^n$ .

Si tratta di un criterio di stima derivato, in quanto si compone del criterio di stima del valore di mercato e del valore di costo.

Si applica questo criterio ogni qualvolta il bene immobile (terreno, fabbricato o entrambi) si trova in condizioni non ordinarie.

Presupposti per l'applicabilità del criterio:

La trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente possibile, economicamente conveniente, legalmente ammissibile e sostenibile finanziariamente.

- Il bene oggetto di stima può essere tecnicamente e fisicamente trasformato secondo il principio dell'ordinarietà (vincolo tecnico);



- La trasformazione è legalmente consentita (vincolo giuridico);
- La trasformazione e/o la nuova destinazione d'uso risultano preventivamente più proficue della condizione attuale (criterio economico);
- La trasformazione e/o la nuova destinazione d'uso comportano un costo non nullo relativo al processo di trasformazione (vincolo di bilancio).

**Il valore di trasformazione si configura come:**

Un criterio di stima: il più probabile valore di trasformazione di un bene obsoleto.

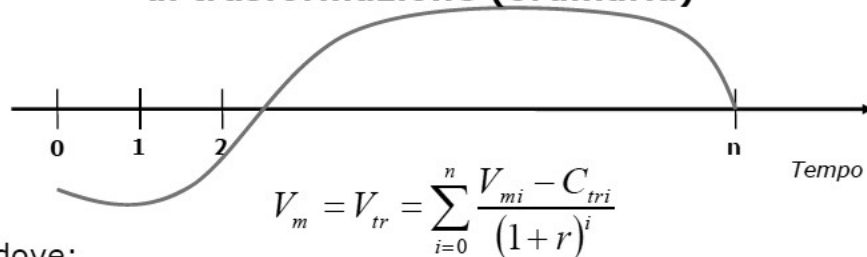
Un procedimento (metodo) di stima: il procedimento di stima del valore di mercato delle aree edificabili.

Un criterio di scelta: un giudizio di convenienza su ipotesi di investimento alternative.

**La stima del valore di trasformazione**

---

**Il valore di mercato del bene si allinea sul valore di trasformazione (ordinaria)**



□ dove:

- $V_m/tr$  = valore di mercato (trasformazione) del bene;
- $V_{mi}$  = valore di mercato (ricavo) realizzabile nell'anno  $i$ ;
- $C_{tri}$  = costo di trasformazione da sostenere (esborso) nell'anno  $i$ ;
- $r$  = saggio di sconto.

### **Il valore di trasformazione**

Requisiti per l'applicazione:

- Regime concorrenziale di lungo periodo (mercato dinamico).
- Trasformazione "ordinaria" (rispetto delle norme urbanistiche vigenti).
- Condizioni ordinarie dei parametri estimativi e della durata della trasformazione.

### **Esigenze pratiche della stima:**

- Stima di aree edificabili;
- Stima di edifici da ristrutturare;
- Stima di edifici o opere non ultimate;
- Stima di complessi immobiliari dismessi.

### **Requisito dell'ordinarietà nel tempo**

- Caso 1. Il tempo è nullo:

$$V_{tr} = V_{mp} - K_{tr}$$

Dove:

$V_{tr}$  = valore di trasformazione

$V_{mp}$  = valore di mercato dopo trasformazione

$K_{tr}$  = costi di trasformazione

- Caso 2. Il prodotto edilizio è venduto all'anno "nn" e i costi si distribuiscono omogeneamente lungo il tempo della trasformazione (al tempo m, a volte, nel caso residenziale  $m = n/2$ .)

$$V_{tr} = V_{mp} / q^n - K_{tr} / q^m - P / q^n$$

$$q = 1 + r$$

P = profitto del promotore trasformatore

- Caso 3. Il prodotto edilizio è venduto all'anno "nn" e i costi si distribuiscono variamente lungo il tempo della trasformazione.

$$V_{tr} = V_{mp}/q^n - P/q^n - \sum_{i=1}^n (K_{tri}/q^i)$$

- Caso 4. Ricavi e costi si distribuiscono variamente lungo il tempo della trasformazione.

$$V_{tr} = \sum_{i=1}^n (V_{mpi}/q^i) - P/q^n - \sum_{i=1}^n (K_{tri}/q^i)$$

#### **I fattori che influiscono sul valore delle aree.**

- Fattori di ordine generale:
  1. Situazione congiunturale del mercato immobiliare
  2. Politica urbanistica
  3. Fiscalità generale e immobiliare
  4. Accessibilità del credito
- Fattori di ordine particolare:
  1. Dimensioni
  2. Localizzazione
  3. Destinazione
  4. Presenza di pertinenze
  5. Necessità di ristrutturazione con presenza di opere da demolire
  6. Presenza/assenza di servizi
  7. Conformazione
  8. Condizioni per la libera fruizione

### **Le caratteristiche del mercato delle aree edificabili**

- Struttura generale simile a quella degli altri mercati immobiliari ma più segmentato
- Aree non omogenee
- Prezzi non noti
- Domanda e offerta molto rarefatta
- Segmentato per destinazione, localizzazione e dimensione
- Oligopoli bilaterali??

### **Il valore di trasformazione di un'area edificabile.**

Per la stima di un'area edificabile è possibile identificare:

- un procedimento diretto o sintetico
- un procedimento indiretto o analitico

Nel procedimento sintetico il valore dell'area è stimato come quota % del valore di mercato dell'edificazione.

Nel procedimento analitico si usa il valore di trasformazione.

### **Il procedimento sintetico**

La formula per il calcolo è la seguente:  $V_a = V_{mp} * I_a$

$V_{mp}$  = valore di mercato post trasformazione

$I_a$  = incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (generalmente 10%-30%)

Dove  $V_{mp} = V_e * I_f * S$

$V_e$  = valore di mercato dell'edificazione

$I_f$  = indice di edificabilità (territoriale o fondiario)

$S$  = superficie dell'area

Perciò  $V_a = V_e * I_f * S * I_a$

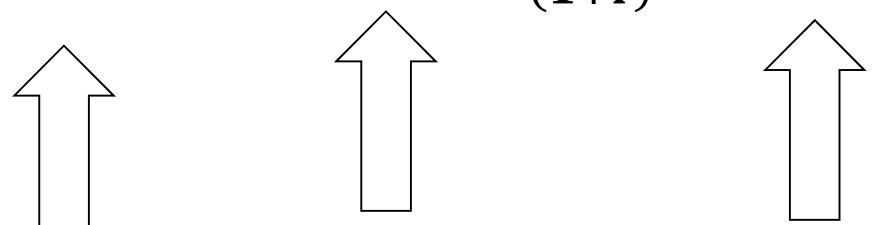
### Il tempo nella stima dell'area

Come già visto, poiché i ricavi sono posticipati nel tempo, occorre apportare la seguente correzione:  $V_a = (V_{mp} * I_a)/q^n$ .

Così si sconta all'attualità per il numero "n" di anni il precedente valore.

### Il procedimento analitico

L'area urbana è considerata un bene strumentale dal quale si può ottenere un fabbricato.

$$V_{trasf} = \frac{V_{mercato\ post\ trasf} - \sum K_{trasf}}{(1+r)^n}$$


Valore Area

Valore di mercato dell'immobile trasformato

Sommatoria dei costi relativi alla trasformazione:  
Sintetica = parametrica  
Analitica = CME

$$V_f = V_{trasf} = \frac{\frac{R}{r} - (K_c + C_c + S_t + O_f + S_g + P)}{(1+r')^n}$$

Attenzione:  $r' > r$  perché  $r$  è il saggio di capitalizzazione e  $r'$  è il saggio di sconto applicato nel processo trasformativo (nel secondo il rischio è più elevato);

$R/r$  = Valore di mercato calcolato tramite capitalizzazione dei redditi (ma si può individuare anche attraverso il metodo diretto in questo caso  $V_{mt.}$ )

Kc = costi di costruzione; Cc = contributo di costruzione; St = spese tecniche;

Of = oneri finanziari; Sg = spese generali; P = profitto al lordo di tasse ed imposte.

Le fasi del procedimento analitico:

- Stima del valore di mercato del bene trasformato (Vmt)
- Stima del costo della trasformazione (K)
- Sconto all'attualità della differenza (Vma K) in funzione del tempo "n" necessario alla trasformazione.

### **Il valore di trasformazione come giudizio economico**

Nella capitalizzazione dei redditi si ha:  $V = \frac{R_n - S}{r}$

Nel valore di trasformazione si ha:  $V = \sum_{t=0}^n ((V_{mp} - K_{tr})/q^t)$

### **La capitalizzazione dei redditi**

Nella capitalizzazione dei redditi il saggio r:

Fa riferimento a un investitore privato che considera l'immobile per la sua capacità reddituale.

Riflette una rischiosità medio – bassa

Fa riferimento al rendimento da locazione

L'investitore investe in un'attività di gestione immobiliare.

Si mantengono inalterate le caratteristiche dell'immobile (bene a utilità diretta.)

Acquista l'immobile a un prezzo stabilito dal mercato e l'immobile è impiegato in modo economicamente razionale.

### **Il valore di trasformazione**

Nel valore di trasformazione il saggio  $r'$ :

Fa riferimento a un investitore privato che sviluppa occasioni d'investimento in processi di trasformazione immobiliare.

Riflette una rischiosità medio – alta

Fa riferimento a un capital gain (incremento dei valori immobiliari.)

L'imprenditore - promotore investe nella valorizzazione immobiliare.

Si trasformano le caratteristiche del bene per elevarne l'utilità (bene a utilità indiretta.)

L'intervento avviene nei casi in cui l'immobile non sia impiegato nel modo più razionale.

Nel caso di un bene da trasformare, vi è convenienza ad acquistare e trasformare il bene quando il valore di trasformazione ( $V_{tr}$ ) è superiore al prezzo ( $P_m$ ) che il proprietario ha richiesto all'imprenditore-trasformatore.

Il confronto del valore di trasformazione con il prezzo richiesto per il bene è il seguente:

$$(V_{mp} - K_{tr})/q^n = V_{tr} > P_m$$

## **ASSUNZIONI PER LA VALUTAZIONE**

- L'immobile trasformato è più vendibile dell'attuale immobile.
- La superficie del terreno è mq 38.647 circa con sovrastanti diversi fabbricati obsoleti due destinati ad abitazione, altri destinati ad allevamento bovini e magazzini dismessi, pertanto con scarso valore economico.
- Il volume legittimo esistente è pari a mc 25.793,24 ed una superficie lorda nei vari piani di mq 6.002,27 che può essere integralmente recuperato nelle nuove costruzioni.
- La destinazione di mq 31.900 circa nello strumento urbanistico è di "Zone a Tessuto Omogeneo Produttivo Sparso" Soggetto a P.U.A. Piano di Recupero di Iniziativa

privata e mq 6.747 "Territorio agricolo" art. 33 delle NTO del P.I. trasformabile in Z.T.I.O. 5.3 "Zone a Tessuto Omogeneo Produttivo Sparso".

- L'intervento nell'area e/o nei fabbricati è assoggettato a Piano di Recupero con l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione.
- Si sono rilevati i dati immobiliari di un terreno in zona venduto recentemente, comparabile per destinazione urbanistica e per localizzazione.
- Vista la diminuzione dei prezzi avvenuta dal momento della vendita dei beni precedenti si è rilevato il valore alla data odierna dell'area oggetto di stima con il metodo del **market comparison approach** (MCA) che forma un procedimento integrato di stima pluriparametrico del prezzo di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme d'immobili simili, contrattati di recente e di prezzo noti. 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 procedimento si impiega nella stima del valore di mercato di singoli immobili.
- Il terreno oggetto di compravendita della superficie di mq 4442 con indice di copertura del 50% è stato compravenduto in data 05/04/2019 al prezzo di € 225.000,00 pari ad €/mq 50,65.
- Il volume urbanistico autorizzato utilizzabile nel piano di recupero è di mc 25793,24, ipotizzando un'altezza media di m 4,30, la superficie coperta è di circa mq 6000,00, considerato che l'area compresa nel piano è di mq 31.900, l'indice di copertura che ne deriva è pari al 18,81%.



- Considerando esclusivamente il rapporto di copertura attualmente possibile, quale parametro di prezzo, il valore che ne deriva è di €/mq 19,06.
- Bisogna considerare che il modesto rapporto di copertura odierno può permettere la costruzione di immobili che necessitano una maggiore area scoperta per lo stoccaggio di materiali o la sosta dei mezzi, attualmente una rarità nelle zone industriali, inoltre il promotore può giungere nell'ambito di un accordo di programma a concordare con l'amministrazione comunale, che necessita di un magazzino, ad un incremento del rapporto di copertura, per questi motivi si ritiene di valutare il terreno ad un prezzo intermedio fra quello del terreno compravenduto e quello calcolato in funzione del rapporto di copertura, pertanto il calcolo sarà la media del valore che deriva considerando il volume e di quello che considera la dimensione dell'area.
- La porzione di terreno mq 6.747 classificata "Territorio agricolo" art. 33 delle NTO del P.I. trasformabile in Z.T.I.O. 5.3 "Zone a Tessuto Omogeneo Produttivo Sparso", considerato dalle ricerche di mercato effettuate è emerso che il prezzo dei terreni agricoli compravenduti recentemente varia da €/mq 2,04 a €/mq 2,44, il valore di quest'area agricola che ha la prospettiva di poter essere trasformata può essere di un decimo del valore dell'area precedente.
- La durata dei lavori di demolizione ed eventuale bonifica è stata ipotizzata in due mesi dalla data di acquisizione dell'immobile, questo periodo è impiegato alla redazione dei progetti necessari per il piano di recupero, dei frazionamenti e dei progetti per la costruzione degli immobili.
- Il prodotto edilizio (terreno edificabile) è disponibile totalmente alla fine dei lavori di demolizione ed eventuale bonifica, i costi si sostengono solo alla fine della trasformazione.

- Questo è il caso dove il tempo di trasformazione è nullo, per questo motivo si ommette di calcolare il tasso di ammortamento e il saggio di sconto.
- I costi per il realizzo del PDR sono stati determinati assumendo quanto previsto nel PDR decaduto, aggiornando i relativi prezzi all'anno 2022, data prudenziale dell'aggiudicazione ed inizio lavori, si sono aggiunte le spese tecniche e gli imprevisti calcolati nel 10% circa del totale.
- L'aggiudicatario dovrà demolire le parti non sanabili, le parti inconsistenti e quelle che potranno ostacolare la realizzazione del PDR, mentre potrà mantenere quei fabbricati che potranno essere successivamente recuperati.

## VALUTAZIONE AREA

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Terreno edificabile sito in POSSAGNO (TV) - Via Molinetto, 80, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La data di stima è giovedì 20 gennaio 2022.

## CONSISTENZE SUPERFICIARIE

**LOTTO 01-Terreno edificabile Via MOLINETTO - 31054 - POSSAGNO (TV)**

**Descrizione consistenza**

**Tipo di consistenza** Superficie Lotto

Per superficie del lotto si intende la superficie misurata in piano del lotto di terra oggetto di valutazione ovvero su cui insiste l'immobile da costruire.

**Riassunto consistenza**

**Metodo di misura** Misure da estratto di mappa catastale

<b>Caratteristica</b>	<b>Acronimo</b>	<b>Sup. Misurata m<sup>2</sup></b>	<b>Indice</b>	<b>Sup. Commerciale m<sup>2</sup></b>
Superficie Lotto	SUL	31900,00	1,00	31900,00
Volume	VOL	25793,24	1,00	25793,24

## CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

**Terreno edificabile Via MOLINETTO - 31054 - POSSAGNO (TV)**

### Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile
Superficie Lotto	SUL	31900,00	1,00	31900,00
Volume	VOL	25793,24	1,00	25793,24

### Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile
Data	DAT	20/01/2022	giorno/mese/anno	-0,04

## SEGMENTO DI MERCATO

**LOTTO 01-Terreno edificabile Via MOLINETTO - 31054 - POSSAGNO (TV)**

**Denominazione**

**Classificazione** Terreno edificabile

**Destinazione** Residenziale

**Localizzazione/Ubicazione**

**Comune** POSSAGNO    **Provincia** TV

**Località/Fraz./Zona** POSSAGNO

**Rapporti mercantili**

Rapporti superficiali	Acronimo	Indice merc.
Superficie Lotto	i(SUL)	1,00
Volume	i(VOL)	1,00

**Rapporti strumentali****Prezzo unitario terreni edificabili [pu] 50****Rapporto area edificata/edificabile [r] 0,33****Rapporti di posizione****Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma] 0,15****Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e) 1,00****Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c) 1,00****COMPARABILI**

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

**Terreno edificabile - POSSAGNO (TV) - Comparabile A**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita
<b>Superficie lotto (SUL)</b>	4.442,00 m <sup>2</sup>
<b>Volume (VOL)</b>	9900,00 m <sup>3</sup>
<b>Data</b>	05/04/2019
<b>Prezzo</b>	225.000,00 €

## MARKET COMPARISON APPROACH

### Determinazione della variabile Valore mediante il procedimento MCA.

#### Caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;
- Superficie lotto (SUL): La superficie del lotto è una caratteristica che descrive la dimensione dell'area su cui insisterà l'edificio. Unità di misura: m<sup>2</sup>;
- Volume Edificabile (VOL): La caratteristica volume edificabile misura la quantità di mc di costruzione realizzabili. Unità di misura: m<sup>3</sup>;

TABELLA DATI		
Caratteristiche	Comparabile A	Subject
PREZZO totale (PRZ)	€ 225.000,00	
DATA (DAT) giorno/mese/anno	05/04/2019	20/01/2022
SUPERFICIE LOTTO (SUL)	4442	31900
VOLUME (VOL)	9900	25793,24

#### Analisi prezzi marginali

##### Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali

Informazioni mercantili relative al segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima:

Prezzo unitario terreni edificabili [pu] = 50 €/m<sup>2</sup> Rapporto area edificata/edificabile [r] = 1/3

Prezzo unitario terreni edificati [p] = [pu]\*[r] = 50,00/3 = 16,67 €/m<sup>2</sup>

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma] = 0,12

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi

mercantili riferiti alla Superficie lotto (SUL) degli immobili. La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della superficie lotto avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile.  $p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUL}$

$$p_A(\text{SUL}) = 225.000,00 * 1,00 / 4.442,00 = 50,65 \text{ €/m}^2$$

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti al Volume (VOL) degli immobili. La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo del volume avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile.  $p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{VOL}$

$$p_A(\text{VOL}) = 225.000,00 * 1,00 / 9900 = 22,73 \text{ €/m}^3$$

#### **Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il saggio di variazione mensile è derivato dall'analisi dal saggio di variazione annuale.

$[i(\text{DAT})] = 0,04$  saggio di variazione annuale dei prezzi.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 225.000,00 * (-0,04) / 12 = 750,00 \text{ €/mese}$$

#### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie lotto (SUL)**

Il prezzo marginale della superficie principale è dato dal prodotto del Prezzo Medio Minimo [PMM] dei comparabili per il rapporto mercantile della caratteristica  $i(\text{SUL})$ .

$[i(\text{SUL})] = 1,00$  rapporto mercantile.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUL}) = 50,65 \text{ €/m}^2$$

### Prezzo marginale della caratteristica Volume (VOL)

Il prezzo marginale della superficie principale è dato dal prodotto del Prezzo Medio Minimo [PMM] dei comparabili per il rapporto mercantile della caratteristica i(VOL).  
 $[i(VOL)]=1,00$  rapporto mercantile.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (VOL) = 22,73 \text{ €/m}^2$$

TABELLA PREZZI MARGINALI	
Caratteristiche	Comparabile A
DATA €/mese	€ 750,00
SUPERFICIE LOTTO (SUL)	€ 50,65
VOLUME (VOL)	€ 22,73

Viene calcolato il valore dell'area nella prima ipotesi con riferimento alla superficie del lotto e nella seconda ipotesi in relazione al volume ammissibile.

TABELLA DI VALUTAZIONE SUPERFICIE LOTTO			
Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, ...).			
Caratteristiche	Comparabile A		
	Differenza	Prezzo M.	Aggiustamento
PREZZO totale (PRZ)			€ 225.000,00
DATA (DAT)	-34	€ 750,00	-€ 25.500,00
SUPERFICIE LOTTO (SUL)	27458	€ 50,65	€ 1.390.826,20
Prezzo corretto			€ 1.590.326,20

### Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dai prezzi corretti. Tale valore è uguale a 1.590.326,20 €.



<b>TABELLA DI VALUTAZIONE VOLUME DISPONIBILE</b>			
Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, ...).			
Caratteristiche	Comparabile A		
	Differenza	Prezzo M.	Aggiustamento
PREZZO totale (PRZ)			€ 225.000,00
DATA (DAT)	-34	€ 750,00	-€ 25.500,00
VOLUME (VOL)	15893,24	€ 22,73	€ 361.209,97
Prezzo corretto			€ 560.709,97

### Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dai prezzi corretti. Tale valore è uguale a 560.709,97 €.

**Il valore dell'area è pari alla media del valore relativo alla superficie e di quello relativo al volume, il valore è uguale a  $(1.590.326,20 + 560.709,97)/2 = 1.075.518,09$  €.**

In conclusione, il valore di mercato **alla data di stima del 20/01/2022** dell'area oggetto di valutazione a seguito dell'applicazione del procedimento Stima a Market Comparison Approach al lordo dei costi per la trasformazione e delle difformità è pari a **€ 1.075.518,09**,

**Diconsi Euro unmilionesettantacinquemilacinquecentodiciotto/09, il valore al metroquadrato risulta pari ad € 33,72 che si arrotonda ad € 34,00.**

Al valore determinato dell'area trasformata è da aggiungere il valore dell'area suscettibile di trasformazione e i fabbricati recuperabili.

<b>VALORE AREA TRASFORMATA</b>			
OPERAZIONI	QUANTITA'	PREZZO U.	TOTALE
VALORE AREA EDIFICABILE	31900,00	€ 34,00	€ 1.084.600,00
AREA AGRICOLA	6747,00	€ 3,40	€ 22.939,80
FABBRICATO A	378,16	€ 40,00	€ 15.126,26
FABBRICATO B	926,29	€ 30,00	€ 27.788,67
FABBRICATO C	824,16	€ 30,00	€ 24.724,80
FABBRICATO D	509,17	€ 100,00	€ 50.917,20
FABBRICATO E1	384,07	€ 60,00	€ 23.044,04
FABBRICATO E2	463,95	€ 60,00	€ 27.837,02
FABBRICATO E3	314,33	€ 20,00	€ 6.286,59
FABBRICATO E4	465,01	€ 90,00	€ 41.851,26
VALORE AREA TRASFORMATA E FABBRICATI			€ 1.325.115,65

La trasformazione dell'area dovrà avvenire realizzando il piano di recupero come prescritto dalla normativa comunale comportante i seguenti costi:

<b>REALIZZO PIANO DI RECUPERO</b>		
VOCI DI COSTO	INDICI	IMPORTO
URBANIZZAZIONE PRIMARIA		€ 296.831,68
URBANIZZAZIONE SECONDARIA		€ 14.071,72
OPERE DA MONETIZZARE		€ 103.376,96
TOTALE URBANIZZAZIONE AL 10/07/2006		€ 414.280,36
INDICE ISTAT AL 07/2006	93,9	
INDICE ISTAT AL 12/2017	103,9	
AUMENTO AL 12/2017	10,65%	€ 44.119,31
TOTALE COSTI URBANIZZAZIONE AL 12/2017		€ 458.399,67
AUMENTO AL 2022	5,00%	€ 22.919,98
TOTALE URBANIZZAZIONE AL 12/2022		€ 481.319,66
SPESE TECNICHE		€ 63.800,00
IMPREVISTI 10% CIRCA		€ 54.880,34
<b>TOTALE COSTI PDR</b>		<b>€ 600.000,00</b>

La disposizione dei fabbricati attuali e la consistenza di alcuni impediscono un razionale uso del suolo, pertanto, i costi di trasformazione devono comprendere anche i costi di demolizione di alcune porzioni oltre ai costi per il realizzo del PDR.

Questi costi presunti sono relativi ai volumi autorizzati esistenti, lo sviluppo del PDR anche nei terreni trasformabili e l'incremento di volumetria comporterà un aumento dei ricavi e dei costi.

<b>COSTI TRASFORMAZIONE</b>			
OPERAZIONI	QUANTITA'	PREZZO U.	TOTALE
DEMOLIZIONI PER REALIZZO PDR			
FABBRICATO C	1647,54	€ 8,69	€ 14.318,01
FABBRICATO E5	1013,54	€ 8,69	€ 8.808,20
FABBRICATO E6	3229,15	€ 8,69	€ 28.063,10
FABBRICATO E7	470,37	€ 8,69	€ 4.087,79
ABITAZIONE 1567	1080,26	€ 8,69	€ 9.388,05
ABITAZIONE 1568	718,25	€ 8,69	€ 6.241,99
TOTALE COSTO DEMOLIZIONI	8159,11		€ 70.907,13
IMPREVISTI		10%	€ 7.090,71
COSTO REALIZZO PDR			€ 600.000,00
<b>TOTALE COSTI TRASFORMAZIONE</b>			<b>€ 677.997,84</b>

<b>VALORE DI TRASFORMAZIONE</b>	
VALORE AREA TRASFORMATA	€ 1.325.115,65
COSTI TRASFORMAZIONE	€ 677.997,84
<b>VALORE DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>€ 647.117,81</b>

### 1.12.3. CONCLUSIONI DELLA VALUTAZIONE

<b>QUADRO RIASSUNTIVO</b>	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE	€ 647.117,81
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 63.000,00
LAVORI MANCANTI	
STATO D'USO E MANUTENZIONE COMPRESO NELLA VALUTAZIONE	€ -
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	€ 7.000,00
STIMA SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DEL BIENNIO	€ -
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	€ -
ARROTONDAMENTO	€ 117,81
TOTALE DETRAZIONI	€ 70.117,81
VALORE RESIDUO	€ 577.000,00

#### CONCLUSIONI

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le sopracitate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile, pertanto alla luce di quanto sopra, allo stato attuale, si ritiene di apportare le detrazioni sopraindicate, le quali ammontano ad € 63.000 per la regolarizzazione urbanistica e ad € 7.000,00 per la servitù passiva. Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da ridurre di € 70.117,81.

In ragione delle correzioni operate il valore al metroquadrato risulta pari ad € 18,09.

In conclusione, si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni caratteristica, abbia alla data di stima del 20/01/2022 il più probabile valore di mercato arrotondato di € 577.000,00 (in lettere euro cinquecentosettantasettemila/00).



<b>QUADRO RIASSUNTIVO</b>	
VALORE DI MERCATO DETERMINATO CON IL METODO DEL COST APPROACH	€ 647.117,81
VALORE A BASE D'ASTA	€ 540.521,32
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 63.000,00
LAVORI MANCANTI	€ -
STATO D'USO E MANUTENZIONE COMPRESO NELLA VALUTAZIONE	
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	€ 7.000,00
STIMA SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE DEL BIENNIO	€ -
SPESE CONDOMINIALI PER LAVORI STRAORDINARI	€ -
ARROTONDAMENTO	€ 521,31
TOTALE DETRAZIONI	€ 70.521,31
VALORE RESIDUO DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 470.000,00

**Considerando i maggiori oneri nella vendita all'asta, per quanto sopra esposto, il valore dell'immobile nella vendita forzata viene rettificato a € 540.521,32.**

**In virtù delle indagini sopra esposte si sono accertate le sopracitate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile anche nella vendita forzata. Alla luce di quanto sopra si ritiene di apportare le ulteriori sopraindicate detrazioni quali la difformità urbanistica di € 63.000,00 e ad € 7.000,00 per la servitù passiva, ed € 521,31 per arrotondamento, riducendo pertanto il valore complessivo dell'immobile di € 70.521,31.**

**In ragione delle correzioni operate il valore al metroquadrato risulta pari ad € 14,73.**

**Si propone che l'immobile oggetto di valutazione in base alle considerazioni del contesto attuale ed ai calcoli effettuati singolarmente per ogni peculiarità, in conformità al punto 3.8 delle Linee Guida, abbia un valore arrotondato da porre quale prezzo a base d'asta di € 470.000,00 (in lettere euro quattrocentosettantamila/00) alla data di giovedì 20/01/2022.**

## 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 composto da terreno:**

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 Possagno Catasto dei Fabbricati Foglio 10:

Mapp. n. 1567 sub 1 - VIA MOLINETTO - p. T - B.C.N.C. - corte comune ai sub. 2-3-4-5;

Mapp. n. 1567 sub 2 - VIA MOLINETTO - p. T-1-2-S1 - Cat. A/3 - Cl. 1 - vani 8,5 - Superficie catastale totale mq. 216 totale escluse aree scoperte mq. 208 - RC Euro 368,75;

Mapp. n. 1567 sub 3 - VIA MOLINETTO - p. T - Cat. C/6 - Cl. 1 - consistenza mq. 21 - Superficie catastale totale mq. 26 - RC Euro 46,64;

Mapp. n. 1567 sub 4 - VIA MOLINETTO - p. S1 - Cat. C/6 - Cl. 1 - consistenza mq. 21 - Superficie catastale totale mq. 26 - RC Euro 46,64;

Mapp. n. 1567 sub 5 - VIA MOLINETTO - p. T - Cat. C/2 - Cl. 1 - consistenza mq. 22 - Superficie catastale totale mq. 31 - RC Euro 38,63;

Mapp. n. 1568 sub 1 - VIA MOLINETTO - p. T - B.C.N.C. - corte comune ai sub. 2-3;

Mapp. n. 1568 sub 2 - VIA MOLINETTO - p. T-1-S1 - Cat. A/3 - Cl. 1 - vani 6,5 - Superficie catastale totale mq. 155 totale escluse aree scoperte mq. 155 - RC Euro 281,99;



Mapp. n. 1568 sub 3 - VIA MOLINETTO - p. T - Cat. C/6 - Cl. 1 - consistenza mq. 16 -

Superficie catastale totale mq. 20 - RC Euro 35,53;

Mapp. n. 1569 sub 3 - VIA MOLINETTO - p. T - Cat. D/1 - RC Euro 19.390,00;

Mapp. n. 1633 - VIA MOLINETTO n. SNC - p. T - area urbana di mq. 330;

Mapp. n. 1634 - VIA MOLINETTO n. SNC - p. T - area urbana mq. 9;

Comune di Possagno Catasto dei Terreni Foglio 10:

Mapp. n. 20 - Pascolo - Cl. 1 - ettari 00, are 21, centiare 82 - RD Euro 3,94 RA Euro 12,40;

Mapp. n. 21 - Pascolo - Cl. 1 - ettari 00, are 32, centiare 60 - RD Euro 5,89 RA Euro 18,52;

Mapp. n. 22

PORZIONE AA - Pascolo - Cl. 1 - ettari 00, are 13, centiare 00 - RD Euro 2,35 RA Euro 7,39;

PORZIONE AB - Prato Arbor - Cl. 3 - ettari 00, are 04, centiare 70 - RD Euro 1,58 RA Euro 1,46;

Mapp. n. 313 - Prato Arbor - Cl. 3 - ettari 00, are 08, centiare 65 - RD Euro 2,90 RA Euro 2,68;

Mapp. n. 1163 - Pascolo - Cl. 1 - ettari 00, are 11, centiare 62, RD Euro 2,10 RA Euro 6,60;

Mapp. n. 1397 - Prato Arbor - Cl. 3 - ettari 00, are 02, centiare 99 - RD Euro 1,00 RA Euro 0,93;

Mapp. n. 1635 - Prato Arbor - Cl. 4 - ettari 00, are 00, centiare 95 - RD Euro 0,27 RA Euro 0,25;

Mapp. n. 1636 - Prato Arbor - Cl. 4 - ettari 00, are 00, centiare 52 - RD Euro 0,15 RA Euro 0,13;

Mapp. n. 1637 - Prato Arbor - Cl. 4 - ettari 00, are 00, centiare 89 - RD Euro 0,25 RA Euro 0,23;

Mapp. n. 1638 - Prato Arbor - Cl. 4 - ettari 00, are 01, centiare 19 - RD Euro 0,34 RA Euro 0,31;

Mapp. n. 1639 - Prato Arbor - Cl. 4 - ettari 00, are 00, centiare 03 - RD Euro 0,01 RA Euro 0,01;

Mapp. n. 1676 - Prato - Cl. 2 - ettari 00, are 00, centiare 30 - RD Euro 0,12 RA Euro 0,09;

Mapp. n. 1678 - Semin Arbor - Cl. 2 - ettari 00, are 00, centiare 41 - RD Euro 0,25 RA Euro 0,14;

**È' uguale a € 470.000,00 (in lettere euro  
quattrocentosettantamila/00) pari ad € 14,73 al metro quadrato.**

### **3.0. SCHEDA PER LA PUBBLICITÀ STRAORDINARIA**

#### **TRIBUNALE DI TREVISO**

#### **FALLIMENTO N° 25/2020**



#### **LOTTO 1° SCHEDA PER PUBBLICITÀ**

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

**UBICAZIONE:** POSSAGNO.

**TIPOLOGIA:** complesso immobiliare composto da fabbricati e terreni della superficie di m<sup>2</sup> 38.647.

**ACCESSI DA:** attraverso servitù di passaggio alla provinciale.

**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 Possagno Catasto dei Fabbricati Foglio 10:

Mapp. n. 1567 sub 1 - VIA MOLINETTO - p. T - B.C.N.C. - corte comune ai sub. 2-3-4-5;

Mapp. n. 1567 sub 2 - VIA MOLINETTO - p. T-1-2-S1 - Cat. A/3 - Cl. 1 - vani 8,5 -  
Superficie catastale totale mq. 216 totale escluse aree scoperte mq. 208 - RC Euro 368,75;

Mapp. n. 1567 sub 3 - VIA MOLINETTO - p. T - Cat. C/6 - Cl. 1 - consistenza mq. 21 -  
Superficie catastale totale mq. 26 - RC Euro 46,64;

Mapp. n. 1567 sub 4 - VIA MOLINETTO - p. S1 - Cat. C/6 - Cl. 1 - consistenza mq. 21 -  
Superficie catastale totale mq. 26 - RC Euro 46,64;

Mapp. n. 1567 sub 5 - VIA MOLINETTO - p. T - Cat. C/2 - Cl. 1 - consistenza mq. 22 -  
Superficie catastale totale mq. 31 - RC Euro 38,63;

Mapp. n. 1568 sub 1 - VIA MOLINETTO - p. T - B.C.N.C. - corte comune ai sub. 2-3;

Mapp. n. 1568 sub 2 - VIA MOLINETTO - p. T-1-S1 - Cat. A/3 - Cl. 1 - vani 6,5 - Superficie  
catastale totale mq. 155 totale escluse aree scoperte mq. 155 - RC Euro 281,99;

Mapp. n. 1568 sub 3 - VIA MOLINETTO - p. T - Cat. C/6 - Cl. 1 - consistenza mq. 16 -  
Superficie catastale totale mq. 20 - RC Euro 35,53;

Mapp. n. 1569 sub 3 - VIA MOLINETTO - p. T - Cat. D/1 - RC Euro 19.390,00;

Mapp. n. 1633 - VIA MOLINETTO n. SNC - p. T - area urbana di mq. 330;

Mapp. n. 1634 - VIA MOLINETTO n. SNC - p. T - area urbana mq. 9;

Comune di Possagno Catasto dei Terreni Foglio 10:

Mapp. n. 20 - Pascolo - Cl. 1 - ettari 00, are 21, centiare 82 - RD Euro 3,94 RA Euro 12,40;

Mapp. n. 21 - Pascolo - Cl. 1 - ettari 00, are 32, centiare 60 - RD Euro 5,89 RA Euro 18,52;

Mapp. n. 22

PORZIONE AA - Pascolo - Cl. 1 - ettari 00, are 13, centiare 00 - RD Euro 2,35 RA Euro 7,39;

PORZIONE AB - Prato Arbor - Cl. 3 - ettari 00, are 04, centiare 70 - RD Euro 1,58 RA Euro 1,46;

Mapp. n. 313 - Prato Arbor - Cl. 3 - ettari 00, are 08, centiare 65 - RD Euro 2,90 RA Euro 2,68;

Mapp. n. 1163 - Pascolo - Cl. 1 - ettari 00, are 11, centiare 62, RD Euro 2,10 RA Euro 6,60;

Mapp. n. 1397 - Prato Arbor - Cl. 3 - ettari 00, are 02, centiare 99 - RD Euro 1,00 RA Euro 0,93;

Mapp. n. 1635 - Prato Arbor - Cl. 4 - ettari 00, are 00, centiare 95 - RD Euro 0,27 RA Euro 0,25;

Mapp. n. 1636 - Prato Arbor - Cl. 4 - ettari 00, are 00, centiare 52 - RD Euro 0,15 RA Euro 0,13;

Mapp. n. 1637 - Prato Arbor - Cl. 4 - ettari 00, are 00, centiare 89 - RD Euro 0,25 RA Euro 0,23;

Mapp. n. 1638 - Prato Arbor - Cl. 4 - ettari 00, are 01, centiare 19 - RD Euro 0,34 RA Euro 0,31;

Mapp. n. 1639 - Prato Arbor - Cl. 4 - ettari 00, are 00, centiare 03 - RD Euro 0,01 RA Euro 0,01;

Mapp. n. 1676 - Prato - Cl. 2 - ettari 00, are 00, centiare 30 - RD Euro 0,12 RA Euro 0,09;

Mapp. n. 1678 - Semin Arbor - Cl. 2 - ettari 00, are 00, centiare 41 - RD Euro 0,25 RA Euro 0,14;

**CONFINI:** L'intero immobile confina da sud e poi in senso orario con area demaniale e poi 989 – 110 – 1410 – 1405 – 1396 – 1398 – 18 – 1611 – 615 – 16 – 27 – 536 – 1698 – 1697 – 912 – 1675 – 1677 – 1606 – 696.

**COMPOSIZIONE:** L'immobile in oggetto è un complesso immobiliare della superficie complessiva di m<sup>2</sup> 38.647. Composto da fabbricati e terreni di 5 mappali con undici unità immobiliari censite al catasto fabbricati i cui suoli sono descritti al catasto terreni e di 13 mappali censiti al catasto terreni.

**VARIAZIONE CATASTALE:** Necessita di variazione catastale con una spesa presunta di € 5.000,00 oltre ad iva e cassa.

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

- a) Tutti i fabbricati presentano modifiche prospettiche rispetto ai progetti autorizzati.
- b) Il fabbricato indicato con la lettera A presenta la traslazione di sedime, con riferimento alla pratica di costruzione del silo adiacente, ma pressoché conforme al progetto autorizzato. Diverse caratteristiche planivolumetriche minor superficie coperta e altezza maggiore di circa m 1,00 rispetto al progetto autorizzato nel 1971, oltre al tamponamento di due pareti ed il 40% di un'altra.
- c) Il fabbricato indicato con la lettera B ha il sedime traslato, una maggiore superficie coperta e diverse altezze interne di circa 30 cm in gronda e m 1,00 in centro da

quanto autorizzato nel 1969 e successivamente ampliato nel 1976, presumibilmente era un progetto di sanatoria. Nel corso dell'incontro in data 15 gennaio 2021 i tecnici comunali esprimevano il parere verbale che il progetto di ampliamento, comprensivo del rilievo dello stato attuale dell'epoca, i cui lavori sono terminati nel 1979 ed è stata rilasciata l'agibilità, era da considerarsi legittimo mentre le parti eccedenti, non sanabili, sono da demolire.

- d) Il fabbricato indicato con la lettera C presenta delle difformità di sagoma, degli ampliamenti non legittimati, e di altezza di circa 20 cm in gronda e m 1,30 in centro rispetto a quanto autorizzato originariamente nel 1967 e successivamente ampliato nel 1976, presumibilmente era un progetto ricognitivo dello stato di fatto cioè di sanatoria.

Il solaio dell'ampliamento è stato realizzato piano e non a capanna.

Nel corso dell'incontro in data 15 gennaio 2021 i tecnici comunali esprimevano il parere verbale che il progetto di ampliamento, comprensivo del rilievo dello stato attuale dell'epoca, i cui lavori sono terminati nel 1979 ed è stata rilasciata l'agibilità, era da considerarsi legittimo mentre le parti eccedenti, non sanabili, sono da demolire.

- e) Il fabbricato indicato con la lettera D presenta diversi caratteri planivolumetrici, minor superficie coperta e maggior altezza di circa m 1,20 rispetto al progetto autorizzato nel 1976, oltre ad una diversa forometria.
- f) I fabbricati indicati con la lettera E si presentano traslati di sedime e che con un diverso aspetto planivolumetrico dei rispettivi progetti autorizzati.

E1) le dimensioni sono corrette, è stato realizzato un divisorio interno e tamponata parzialmente la parete esterna.

E2) È più lungo di circa cm 75, è stata tamponata la parete esterna e realizzati due locali con accesso autonomo.

E3a) È più lungo di cm 5 e più largo di cm 20 (differenze entro il 2%) più alto di cm 85, le pareti più corte non sono state tamponate.

E3b) Non essendoci misure nel progetto si può presumere conforme.

E3c) È più largo di cm 230, la lunghezza è con differenze entro il 2%, nel progetto manca la misura dell'altezza.

E3d) È più alto di cm 12 leggermente superiore al 2%, al suo interno è stato ricavato un magazzino e tamponata parzialmente la parete est.

E3e) È più lungo di cm 75, sono state tamponate completamente le pareti nord e sud e parzialmente quella ovest.

E4) La tettoia di collegamento di ml 5,00 è stata ampliata a ml 9,83, il fabbricato è stato realizzato più stretto di cm 40 e più alto di cm 70. La parete ovest non è stata totalmente tamponata, mentre quella ad est è stata tamponata parzialmente. Non sono state eseguite le finestre a nord.

Le porzioni eccedenti non sono sanabili e quindi soggette a demolizione.

- g) Il silo indicato con la lettera F presenta la traslazione di sedime e una vasca in più, rispetto al progetto autorizzato nel 1982, la copertura ha una superficie inferiore, circa ml 6,00 di profondità ed è posta ad una minore altezza.
- h) Il silo con la lettera G è privo di provvedimenti autorizzativi.
- i) Nel terreno ci sono due vasche prive di autorizzazione.
- j) L'abitazione ad Est posta nel mn 1567, il rilievo per presentare il progetto presenta qualche difformità: qualche muro ha uno spessore diverso, l'interrato non è stato rilevato completamente, la scala esterna è diversa, rispetto al progetto non è stata

demolita la soffitta, nell'interrato esistente è stata ricavata la c.t., al piano primo nella loggia è stata ricavata una camera. Il tetto è stato ricostruito cm 17 più alto.

- k) L'abitazione ad Ovest posta nel mn 1568 è stato ampliato il bagno nel disimpegno, chiuse due porte, la finestra della camera nord è diversa per dimensioni e posizione, le scale d'ingresso all'abitazione sono state realizzate diverse.
- l) Il fabbricato dove ci sono le pompe che forniscono l'acqua alle Industrie Cotto Possagno è privo di provvedimento autorizzativo, pertanto dovrà essere demolito.
- m) Il piano di recupero di iniziativa privata denominato "Ex Prealpina Milk" è da considerarsi decaduto il 19/07/2016 per decorrenza dei termini previsti dalla legislazione.

L'Amministrazione Comunale di Possagno, al momento della redazione della perizia, non ha avviato procedure amministrative e/o sanzionatorie nei confronti della proprietà per abusi edilizi.

Non esiste la possibilità di sanatoria delle porzioni abusive da parte dell'eventuale aggiudicatario ai sensi della legge 28/02/1985 n° 47 art. 40 comma 6 perché le ragioni di credito per cui si procede sono di data posteriore all'entrata in vigore della legge 13/03/1988 n° 68. L'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 prevede che l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

Vista la normativa vigente in questo momento e considerato che gli immobili ricadono in zona produttiva si deduce la seguente valutazione.

Le difformità di cui al punto a) nel caso in cui le misure reali non eccedono per singola unità immobiliare il 2% di quelle progettuali, non sono da considerare una difformità ai sensi del comma 1 dell'articolo 34 bis (Tolleranza costruttive) del Testo unico edilizia –

DPR n.380/2001 "1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo."

Probabilmente potranno essere sanate presentando la richiesta di regolarizzazione per le modifiche apportate rispetto all'autorizzato ai sensi dell'articolo 37 comma 4 del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001, perché come prescritto dalla norma l'intervento deve risultare conforme alla disciplina urbanistica e edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda.

L'aggiudicatario a propria cura e spese dovrà inviare al comune una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria soggetta ad una sanzione di euro 516,00, per ogni provvedimento autorizzativo originario, salvo che il comune al momento della richiesta non applichi una sanzione maggiore di quella normalmente applicata, poiché la sanzione è variabile tra 516,00 e 5.164,00 euro, alla quale sono da aggiungere i diritti di segreteria, le spese tecniche per la richiesta in sanatoria con gli elaborati grafici.

Relativamente alle eccedenze di volume o superficie questa difformità non è sanabile in quanto l'area è soggetta a vincolo paesaggistico che preclude qualsiasi aumento planivolumetrico in sanatoria. Si reputa conveniente la rimessa in pristino delle maggiori superfici e volumi eseguiti, in quanto l'eventuale piano di recupero da presentare può comprendere solo i volumi regolarmente autorizzati.

La disamina degli interventi necessari per conformare quanto realizzato sarà a carico della parte acquirente, perché la valutazione considera lo sviluppo dell'area utilizzando solo il volume regolarmente autorizzato.

Alle sanzioni sono da aggiungere i diritti di segreteria, il contributo di costruzione, le marche da bollo e le spese tecniche per la richiesta in sanatoria con gli elaborati grafici.



L'importo presunto complessivamente, fra spese tecniche, diritti comunali, contributo di costruzione, marche da bollo e quant'altro, per rendere legittimo urbanisticamente l'immobile ammonta approssimativamente a euro 5.500,00 oltre alle sanzioni.

<b>QUADRO RIASSUNTIVO</b>	
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	
DEMOLIZIONE PORZIONI ABUSIVE	€ 42.665,76
SANZIONI PER DIFFORMITA' AI VARI PUNTI	€ 7.740,00
ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA	€ 624,00
LIBRETTO D'IMPIANTO	€ -
PRATICA EDILIZIA, DIRITTI, ECC.	€ 5.500,00
VARIAZIONE CATASTALE	€ 6.405,00
ARROTONDAMENTO	€ 65,24
TOTALE	€ 63.000,00

In merito agli importi della sanatoria si rimanda all'istruttoria dell'Amministrazione Comunale svolta dai competenti organi pubblici, sulla scorta della presentazione di un progetto da parte di un soggetto interessato, che solo in funzione delle diverse e distinte possibili soluzioni, oggi solo ipotizzabili, potrà fornire risposte certe e definitive circa gli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica.

Le considerazioni sopra esposte nascono da un attento esame della documentazione reperita negli uffici comunali e da considerazioni condivise con gli stessi ma, vista la complessità della situazione urbanistica riscontrata e l'incertezza degli esiti dell'istruttoria dell'Amministrazione Comunale, possono diventare un'opinione tecnica.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso

all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

**SERVITU' e GRAVAMI:**

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dagli atti di provenienza non presenta servitù attive e passive espresse.

**SERVITU' ATTIVE**

L'accesso alla proprietà avviene dalla strada provinciale per un breve tratto su una servitù di passaggio della larghezza di m 6,00 nei terreni di proprietà delle Industrie Cotto Possagno, mappali 989 e 110 del foglio 10.

Tale passaggio risulta esistente dagli elementi informativi e documentali resi dal legale rappresentante della società fallita per lo meno dagli anni 1974-1975.

**SERVITU' PASSIVE**

Ad Est della proprietà, nel mappale 1569 del foglio 10, a servizio delle Industrie Cotto Possagno è presente una stazione di prelevamento acqua con una servitù sotterranea di condotta che collega il punto di prelevamento con lo stabilimento nel mappale 110.

Si evidenzia la presenza delle cinque servitù sotterranee per condotte di acque bianche e nere che gravano la proprietà della Ex Prealpina Milk, nel disegno è stata inserita la tubazione che, da dichiarazione del legale rappresentante della società fallita, dal pozzo alimenta le vasche di bagnatura dello stabilimento [REDACTED] seguendo il bordo valle fino alla ex casa Renato ora Uffici direzionali ICP.

#### GRAVAMI

Dall'esame della documentazione ipotecaria si evidenzia la presenza della Convenzione edilizia a favore del Comune di Possagno, registrata a Montebelluna il 10 agosto 2006 al n° 1282 serie 1, trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il data 10 agosto 2006 Registro Generale n° 42068 e Registro Particolare n° 24388 che interessa fra altri i mappali 1567, 1568, 1569 e 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

**VALORE DI STIMA: 577.000,00 (in lettere euro cinquecentosettasettemila/00) pari ad € 18,09/metro quadrato.**

**PREZZO PROPOSTO DA PORRE A BASE ASTA: € 470.000,00 (in lettere euro quattrocentosettantamila/00) pari ad € 14,73/metro quadrato.**

## **4.0. ALLEGATI**

Sono inseriti in formato cartaceo gli allegati dal n° 01 al n° 12.

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° 14 Foto e N° 151 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.
5. Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni dell' immobile nel mappale 1567.
6. Planimetrie Catastali in scala 1/200 dell' immobile nel mappale 1567.
7. Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni dell' immobile nel mappale 1568.
8. Planimetrie Catastali in scala 1/200 dell' immobile nel mappale 1568.
9. Elaborato Planimetrico ed Elenco Subalterni dell' immobile nel mappale 1569.
10. Planimetrie Catastali in scala 1/500 dell' immobile nel mappale 1569.

### **4.4. ELABORATI GRAFICI**

11. Rilievo piante immobile nel mappale 1567.
12. Indicazione delle difformità rilevate nell'immobile nel mappale 1567.

13. Rilievo piante immobile nel mappale 1568.
14. Indicazione delle difformità rilevate nell'immobile nel mappale 1568.
15. Rilievo piante immobili nel mappale 1569.
16. Autorizzazioni nel mappale 1569.
17. Indicazione delle difformità rilevate negli immobili nel mappale 1569.

#### **4.5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**

18. Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica.
19. Certificato di Destinazione Urbanistica.
20. Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica Integrativo.
21. Certificato di Destinazione Urbanistica Integrativo.
22. Estratto dal P.I. in scala 1/2000 del foglio 10° con legenda.
23. Estratto delle N.T.O.
24. Richiesta accesso atti.
25. Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.
26. Nullaosta per l'esecuzione di lavori edili pratica n° 99.
27. Nullaosta per l'esecuzione di lavori edili pratica n° 159.
28. Nullaosta per l'esecuzione di lavori edili pratica n° 161-bis.
29. Licenza pratica n° 46/71 protocollo n° 623.
30. Licenza pratica n° 46/1971 protocollo n° 1470.
31. Licenza pratica n° 255 protocollo n° 1058.
32. Licenza pratica n° 256 protocollo n° 1059.
33. Agibilità del 09/04/1979.
34. Concessione edilizia n° 752, pratica n° 669, protocollo n° 3580.
35. Convenzione repertorio n° 115.827 del notaio Dott. Francesco Imperato di Asolo.

36. Autorizzazione n° 2003/045.3.
37. Permesso di costruire n° 2003/045.
38. Inizio lavori PDR.
39. Permesso di costruire n° 2003/045.A.
40. Permesso di costruire n° 2010/099, pratica n° 2010/099, protocollo n° 7170/0504.
41. Inizio lavori Piazzale.
42. Permesso di costruire n° 2010/099.1, pratica n° 2010/099.1.
43. Lettera protocollo n° 1035/6830 pratica edilizia 2003/045.B.
44. Autorizzazione paesaggistica.
45. Delibera n° 80 della Giunta Municipale del Comune di Possagno.
46. Richiesta di chiarimenti relativamente al PDR.
47. Risposta del Comune di Possagno.

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

48. Visura per nominativo.
49. Elenco formalità per nominativo.
50. 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).
51. 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).
52. Atto Ipoteca Volontaria (atto di mutuo in data 13 giugno 2014 Rep. n. 139.036 del dr. Francesco IMPARATO, Notaio in Asolo (TV), iscritto all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17 giugno 2014 Registro Generale n° 15.386 e Registro Particolare n° 2340).
53. 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).
54. Nota integrativa 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).
55. Contratto di locazione DAL BROI.
56. Risoluzione consensuale affitto DAL BROI.
57. Contratto di locazione FORNASIER.
58. Risoluzione consensuale affitto FORNASIER.
59. Servitù esistenti di passaggio e cabina.
60. Servitù acque bianche e nere e tubazione dal pozzo alle vasche di bagnatura.

## **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° 113 pagine, di n° 60 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 12/04/2022, insieme agli allegati, in formato elettronico e in formato cartaceo, il curatore provvederà a trasmetterla alla cancelleria fallimentare.

ALTIVOLE, lì 12 aprile 2022

Il Perito Stimatore

Geom. AUGUSTO ZILIO



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Augusto Zilio", written over the seal.