

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 25/2020

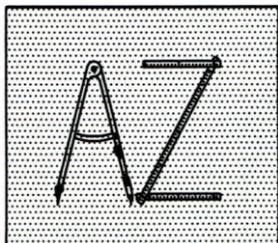
Fallimento: CUNIAL ANTONIO I.L.C.A. S.R.L.

Curatore: Dottor RAFFAELE GALLINA

Giudice Delegato:

Dottoressa FRANCESCA VORTALI

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE
DEI BENI A POSSAGNO
LOCALITA' FORNACI PAETOT**



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	7
B.0. LE OPERAZIONI PERITALI	8
B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione.	17
B.2. Fonti d'informazione	29
C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI	30
1.0. LOTTO 01	31
1.0.0. VALUTAZIONE	31
1.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.	31
1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.	31
1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.....	34
1.4.0. SERVITU' ATTIVE e/o PASSIVE e GRAVAMI.	35
1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.	35
1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.	39
1.6.1. TRASCRIZIONI:.....	39
1.6.2. ISCRIZIONI:	40
1.6.3. ALTRI VINCOLI:	40
1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.....	41
1.7.1. DIMENSIONI.....	41
1.7.2. CARATTERISTICHE	42
1.7.3. IMPIANTI	43
1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA	43

1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE	43
1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	44
1.8.1. DESTINAZIONE URBANISTICA e VINCOLI.....	44
1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA	47
1.9.1. DOCUMENTAZIONE	47
1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE.....	47
1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO	48
1.10.0. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.....	48
1.11.0. DIVISIBILITA'	48
1.12.0. VALUTAZIONE IMMOBILE.....	49
1.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.....	49
1.12.2. INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO.....	50
1.12.3. STIMA DEL VALORE VENALE	51
1.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA	53
2.0. LOTTO 02	55
2.0.0. VALUTAZIONE	55
2.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.....	55
2.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	55
2.3.0. CONFINI DEL LOTTO.....	56
2.4.0. SERVITU' ATTIVE e/o PASSIVE e GRAVAMI.....	56
2.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.....	57
2.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.....	58
2.6.1. TRASCRIZIONI:.....	58
2.6.2. ISCRIZIONI:	58
2.6.3. ALTRI VINCOLI:	58

2.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.....	59
2.7.1. DIMENSIONI.....	59
2.7.2. CARATTERISTICHE	59
2.7.3. IMPIANTI	60
2.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA.....	60
2.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE	60
2.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	61
2.8.1. DESTINAZIONE URBANISTICA e VINCOLI.....	61
2.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA	62
2.9.1. DOCUMENTAZIONE	62
2.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE.....	62
2.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO	62
2.10.0. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.....	63
2.11.0. DIVISIBILITA'	63
2.12.0. VALUTAZIONE IMMOBILE.....	63
2.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.....	63
2.12.2. INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO.....	64
2.12.3. STIMA DEL VALORE VENALE	65
2.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA	67
3.0. PREZZO A BASE D'ASTA.....	69
LOTTO 1°.....	69
LOTTO 2°.....	72
4.0. SCHEDA PER LA PUBBLICITÀ STRAORDINARIA	73
CUNIAL ANTONIO I.L.C.A. S.R.L.....	73
LOTTO 1° SCHEDA PER PUBBLICITÀ	73

LOTTO 2° SCHEDA PER PUBBLICITÀ	77
5.0. ALLEGATI.....	79
6.0. ALLEGATI SEPARATI.....	81

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Fallimentare

SENTENZA N° 25/2020

REG. FALL. N° 25/2020

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

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

Giudice Delegato: Dottoressa FRANCESCA VORTALI

Curatore: Dottor RAFFAELE GALLINA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA

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

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

B.0. LE OPERAZIONI PERITALI

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

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

ATTIVITA' DI DUE DILIGENCE	RICHIESTA	NON RICHIESTA
1. Documentazione amministrativa/patrimoniale		
1. Relazione notarile ventennale.		X
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.	X	
3. Atti societari e certificazioni di vigenza (proprietà).		X
4. Finanziamenti: atti di mutuo o leasing.		X
5. Visura c/o le conservatorie dei registri immobiliari di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (ipoteca, sequestro, domanda giudiziale)	X	
6. Iscrizioni ipotecarie	X	
7. Diritti demaniali censo, livello o uso civico	X	
8. Vincoli, servitù attive e passive, prelazioni (eventualmente anche legali)	X	
9. Interesse culturale, vincoli artistici, storici e prelazione MIBAC (Ministero per i Beni e le Attività Culturali)		X
10. Vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità		X

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

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

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

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

8. Documentazione tecnica ambiente		
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)		X
71. Domanda di autorizzazione ed autorizzazione allo scarico delle acque reflue e/o apertura dei cavi fognari		X
72. Documentazione inerente le reti di sottoservizi eventualmente presenti (collettori fognari, rete gas, acquedotto, reti per telecomunicazioni, ecc.)		X
73. Comunicazione o Domanda di Autorizzazione o autorizzazione alle emissioni in atmosfera		X
74. Indagini su suolo, sottosuolo e acque sotterranee con particolare riferimento a:		X
- Indagini ambientali svolte su suolo e sottosuolo		X
- Notifica di avvenuto inquinamento		X
- Comunicazione di eventuali interventi di messa in sicurezza, anche d'emergenza		X
- Piano di caratterizzazione e allegati		X
- Approvazione del piano di caratterizzazione		X
- Autorizzazione all'esecuzione del piano di caratterizzazione		X
- Analisi di rischio sanitario ambientale		X
- Controlli e verifiche periodiche su acque sotterranee e suolo		X
- Verbali conferenze dei servizi		X

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

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

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, ed a seguito delle modifiche intervenute il giorno 22 ottobre 2020 è stato richiesto il rilascio di un nuovo certificato di destinazione urbanistica, emesso in data 21 dicembre 2020.

Il curatore ha concordato con la proprietà la possibilità di accedere agli immobili oggetto di valutazione ed un primo sopralluogo è stato eseguito in data 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.

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

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

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

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

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

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

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

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi

del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.”

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

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

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

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

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

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

Adeguamenti e le correzioni della stima: questi debbono considerarsi per i fattori incidenti sul valore immobiliare quali certamente possono avere quelli stessi indicati dalla norma (che in parte ritroviamo nei quesiti di cui al successivo art. 173 – bis c.p.c.) come

l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In tal senso dobbiamo dire che il quadro dei quesiti richiesti agli esperti presso gli uffici esecuzione immobiliare di molti tribunali prevede già tali indicazioni.

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

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

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

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

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

soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze, il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione, né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento dell'asset".

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

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

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

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

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

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

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

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

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

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente:

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

si riferisce a un prezzo in termini monetari pagabile per il bene in un'operazione alle normali condizioni di mercato. Il valore di mercato si misura come il prezzo più vantaggioso che si può ragionevolmente ottenere sul mercato alla data della valutazione

coerentemente con la definizione di valore di mercato. Il miglior prezzo che il venditore può ragionevolmente ottenere e il prezzo più vantaggioso che l'acquirente possa ottenere. Questa stima esclude in modo specifico un prezzo stimato che venga aumentato o diminuito per via di condizioni o circostanze speciali, come a esempio i finanziamenti atipici, gli accordi di vendita con patto di locazione, i compensi o le concessioni speciali accordati da qualsiasi soggetto associato all'operazione di vendita, oppure eventuali elementi di valore speciale;

“[...] un bene [...]”

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

“[...] verrebbe venduto [...]”

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

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

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

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

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

“[...] e un venditore [...]”

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

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

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

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

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

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

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

“[...] e senza costrizioni [...]”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B.2. Fonti d'informazione

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

Altre fonti: Operatori del settore immobiliare e edilizio.

Bibliografia di Riferimento:

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

C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI

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

I beni oggetto della presente valutazione consistono in diverse unità immobiliari e sono situati in Comune di Possagno catastalmente distinti in complessive centoquindici unità immobiliari, nella presente relazione si esaminano sessantuno unità immobiliari.

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

- 1) Cinquantasei terreni in comune di Possagno in località Fornaci Paetot
- 2) Cinque terreni in località contrada Cunial;

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. LOTTO 01

1.0.0. VALUTAZIONE

1.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

L'immobile principale oggetto della presente valutazione è situato in provincia di Treviso nel Comune di Possagno in località Fornaci Paetot.

Trattasi di terreni situati in zona collinare a ridosso della strada provinciale n° 26 "Pedemontana del Grappa" denominata a livello comunale via Olivi e situato al limite sud- del territorio comunale (allegato N° 01).

Latitudine 45°50'38.2" Nord Longitudine 11°52'31.2" Est per il corpo a sud.

Latitudine 45°50'46.7" Nord Longitudine 11°52'34.9" Est per il corpo a nord.

I terreni sono accessibili direttamente dalla strada Contrada Cunial, che si dirama a destra dalla provinciale (allegato N° 02).

1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

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

Comune di Possagno Catasto dei Fabbricati Foglio 10:

Mapp. n. 1453 - VIA FORNACI PAETOT - p. T - area urbana di mq. 135;

Mapp. n. 1436 - VIA FORNACI PAETOT - p. T - area urbana di mq. 10;

Mapp. n. 651 - VIA FORNACI PAETOT - p. T - unità collabenti;

Mapp. n. 652 - VIA FORNACI PAETOT - p. T - area urbana di mq. 18;

Mapp. n. 756 - VIA FORNACI PAETOT - p. T - area urbana di mq. 145;

Mapp. n. 757 - VIA FORNACI PAETOT - p. T - area urbana di mq. 124;

Comune di Possagno Catasto dei Terreni Foglio 10:

Mapp. n. 297 - Prato Arbor - Cl. 4 - ettari 00, are 10, centiare 66 - RD Euro 3,03 RA Euro 2,75;

Mapp. n. 308 - Bosco Alto - Cl. 1 - ettari 00, are 10, centiare 76 - RD Euro 3,89 RA Euro 0,33;

Mapp. n. 321 - Pascolo - Cl. 2 - ettari 00, are 08, centiare 38 - RD Euro 1,30 RA Euro 0,39;

Mapp. n. 373 - Prato - Cl. 3 - ettari 00, are 12, centiare 41 - RD Euro 4,49 RA Euro 3,53;

Mapp. n. 375 - Incolto Sterile - ettari 00, are 05, centiare 50;

Mapp. n. 376 - Prato Arbor - Cl. 3 - ettari 00, are 06, centiare 30 - RD Euro 2,11 RA Euro 1,95;

Mapp. n. 377 - Prato Arbor - Cl. 5 - ettari 00, are 24, centiare 47 - RD Euro 5,69 RA Euro 5,06;

Mapp. n. 379 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 10, centiare 94 - RD Euro 1,70 RA Euro 0,28;

Mapp. n. 380 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 17, centiare 00 - RD Euro 2,63 RA Euro 0,44;

Mapp. n. 383 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 42, centiare 04 - RD Euro 6,51 RA Euro 1,09;

Mapp. n. 384 - Incolto Sterile - ettari 00, are 07, centiare 75;

Mapp. n. 445 - Prato - Cl. 4 - ettari 00, are 10, centiare 94 - RD Euro 3,39 RA Euro 2,26;

Mapp. n. 446 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 25, centiare 46 - RD Euro 3,94 RA Euro 0,66;

Mapp. n. 447 - Prato Arbor - Cl. 5 - ettari 00, are 09, centiare 61 - RD Euro 2,23 RA Euro 1,99;

Mapp. n. 448 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 22, centiare 47 - RD Euro 3,48 RA Euro 0,58;

Mapp. n. 449 - Prato - Cl. 4 - ettari 00, are 09, centiare 13 - RD Euro 2,83 RA Euro 1,89;

Mapp. n. 450 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 10, centiare 47 - RD Euro 1,62 RA Euro 0,27;

Mapp. n. 451 - Prato - Cl. 4 - ettari 00, are 18, centiare 21 - RD Euro 5,64 - RA Euro 3,76;

Mapp. n. 452 - Bosco Alto - Cl. 2 - ettari 00, are 13, centiare 23 - RD Euro - 3,07 - RA Euro 0,34;

Mapp. n. 453 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 03, centiare 92 - RD Euro 0,61 - RA Euro 0,10;

Mapp. n. 454 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 32, centiare 10 - RD Euro 4,97 RA Euro 0,83;

Mapp. n. 455 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 27, centiare 76 - RD Euro 4,30 RA Euro 0,72;

Mapp. n. 456 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 22, centiare 24 - RD Euro 3,45 RA Euro 0,57;

Mapp. n. 457 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 49, centiare 61 - RD Euro 7,69 RA Euro 1,28;
Mapp. n. 495 - Bosco Alto - Cl. 2 - ettari 01, are 58, centiare 90 - RD Euro 36,93 RA Euro 4,10;
Mapp. n. 560 - Prato - Cl. 1 - ettari 0, are 14, centiare 20 - RD Euro 6,97 RA Euro 4,77;
Mapp. n. 651 - Ente Urbano - ettari 00, are 00, centiare 20;
Mapp. n. 657 - Incolto Sterile - ettari 00, are 05, centiare 46;
Mapp. n. 658 Incolto Sterile - ettari 00, are 02, centiare 10;
Mapp. n. 659 - Prato Arbor - Cl. 3 - ettari 00, are 04, centiare 90 - RD Euro 1,64 RA Euro 1,52;
Mapp. n. 660 - Prato Arbor - Cl. 3 - ettari 00, are 05, centiare 30 - RD Euro 1,78 RA Euro 1,64;
Mapp. n. 661 - Prato Arbor - Cl. 3 - ettari 00, are 40, centiare 70 - RD Euro 13,66 RA Euro 12,61;
Mapp. n. 663 - Prato Arbor - Cl. 5 - ettari 00, are 08, centiare 60 - RD Euro 2,00 RA Euro 1,78;
Mapp. n. 666 - Cast Frutto - Cl. U - ettari 00, are 07, centiare 70 - RD Euro 1,39 RA Euro 0,52;
Mapp. n. 667 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 08, centiare 50 - RD Euro 1,32 RA Euro 0,22;
Mapp. n. 668 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 06, centiare 70 - RD Euro 1,04 RA Euro 0,17;
Mapp. n. 669 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 02, centiare 90 - RD Euro 0,45 RA Euro 0,07;
Mapp. n. 741 - Prato - Cl. 4 - ettari 00, are 17, centiare 00 - RD Euro 5,27 RA Euro 3,51;
Mapp. n. 742 - Prato - Cl. 4 - ettari 00, are 04, centiare 60 - RD Euro 1,43 RA Euro 0,95;
Mapp. n. 988 - Prato - Cl. 1 - ettari 00, are 03, centiare 00 - RD Euro 1,47 RA Euro 1,01;
Mapp. n. 1142 - Prato Arbor - Cl. 5 - ettari 00, are 09, centiare 43 - RD Euro 2,19 RA Euro 1,95;
Mapp. n. 1143 - Prato Arbor - Cl. 4 - ettari 00, are 09, centiare 00 - RD Euro 2,56 RA Euro 2,32;
Mapp. n. 1144 - Prato Arbor - Cl. 4 - ettari 00, are 09, centiare 21 - RD Euro 2,62 RA Euro 2,38;
Mapp. n. 1145 - Prato Arbor - Cl. 4 - ettari 00, are 08, centiare 80, RD Euro 2,50 RA Euro 2,27;
Mapp. n. 1426 - Prato Arbor - Cl. 4 - ettari 00, are 18, centiare 51 - RD Euro 5,26 RA Euro 4,78;
Mapp. n. 1432 - Prato Arbor - Cl. 5 - ettari 00, are 17, centiare 28 - RD Euro 4,02 RA Euro 3,57;
Mapp. n. 1595 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 04, centiare 05 - RD Euro 0,63 RA Euro 0,10;
Mapp. n. 1596 - Prato Arbor - Cl. 3 - ettari 00, are 02, centiare 30 - RD Euro 0,77 RA Euro 0,71;

Mapp. n. 1597 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 06, centiare 35 - RD Euro 0,98 RA Euro 0,16;

Mapp. n. 1599 - Incolto Sterile - ettari 00, are 00, centiare 30;

Mapp. n. 1600 - Prato Arbor - Cl. 3 - ettari 00, are 00, centiare 45 - RD Euro 0,15 RA Euro 0,14;

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

N.B. Il mappale 651 è censito sia al catasto terreni che al catasto fabbricati.

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 nel mappale 445 è stato costruito un fabbricato non censito, pertanto è necessario per l'aggiudicatario o per la procedura, presentare un aggiornamento degli atti catastali con una spesa presunta di € 2.500,00 oltre ad iva e cassa.

1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.

I terreni in oggetto, 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'appezzamento più esteso posto a sud confina da sud e poi in senso orario con i mappali n° 390 -359 - strada demaniale – mappale n° 496 - Strada Contrada Cunial - mappali n° 374 – 1008 – 1598 – 374 - Strada Contrada Cunial - 1269 – 1273 – 1270 – 298 – 304 – 1440 – 1441 – 304 – 1446 – 1447 – 1429 – 1443 – 1445 – 1455 – 382 – 1149 – 1439 – 1427 – 304 – 1436 – 304 – 1020 – 1725 – 1231 – 312 – 385 – 1235 - 1015.

- il secondo appezzamento, le aree urbane, posto più a Nord confina da ovest con mappale 304 e poi in senso orario con i mappali n° 1020 – 1725 – 1231 - 1454.

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.

I beni, per quanto si rileva dalla visura catastale, non sono gravati da diritti demaniali censo, livello o uso civico, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o d'indivisibilità. Si precisa che sarà onere di parte offerente verificare, a propria cura, preventivamente il bene sotto ogni profilo.

1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.

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

Ad esclusione dei mappali 379 – 451 – 452 – 453 – 988 – 1261 – 1263 – 1436 che non sono correttamente intestati in catasto.

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° 20).

Il Mapp. n. 379 è catastalmente intestato a I.L.C.A. S.P.A. con sede in POSSAGNO C.F.: 02137420267 Proprietaria per l'intero.

Il mappale n. 988 è ancora intestato in Catasto a "SOC. NOME COLLETTIVO INDUSTRIA LATERIZI CUNIAL ANTONIO I.L.C.A. - DI CUNIAL ANTONIO & C. ".

I mappali 451 – 452 – 453 – 1261 – 1436 sono ancora intestati ad altri soggetti.

Provenienza dei mappali 652-756-757-988-1436-1453:

- "INDUSTRIE LATERIZI CUNIAL I.L.C.A. - DI CUNIAL ANTONIO & C. S.N.C." con sede in Possagno C.F. 00291460269, proprietaria; per atto di compravendita in data 28 dicembre 1972 Rep. n. 73792 del Notaio Ernesto Scarpa Gregorj già in Crespano del Grappa (TV), trascritto a Treviso il 23 gennaio 1973 ai nn. 3843/3652;
- poi trasformata in "I.L.C.A. S.P.A." con sede Possagno C.F. 00291460269, con atto in data 20 giugno 1984 Rep. n. 3982 del Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso, ivi trascritto il 13 ottobre 1984 ai nn. 23767/19734;
- poi società "I.L.C.A. - S.P.A." con sede in Possagno (TV), C.F. 02317420267, proprietaria; per atto di Fusione per incorporazione della "I.L.C.A. - S.P.A." con sede in Possagno C.F. 00291460269 nella "I.L.C.A. - S.P.A." con sede in Possagno (TV), C.F. 02317420267, in data 2 novembre 1989 Rep. n. 91914 del Notaio Giacomo Innocenti di Treviso, ivi trascritto il 19 gennaio 1990 ai nn. 1834/1482 con precisazione che in nota di trascrizione di detto atto di fusione, i citati mappali sono compresi nella planimetria n. 2792 del 5 maggio 1975;
- poi "CUNIAL ANTONIO I.L.C.A. S.P.A." con sede in Possagno (TV) C.F. 02317420267, con verbale di assemblea in data 23 agosto 1993 Rep. n. 38012 del Notaio Francesco Imparato di Crespano del Grappa (TV), trascritto a Treviso il 29 settembre 1993 ai nn. 23637/17568.

Provenienza del mappale 651:

- alla società "I.L.C.A. - S.P.A." con sede in Possagno (TV), C.F. 02317420267, proprietaria; per atto di compravendita in data 23 dicembre 1991 Rep. n. 28191 del

Notaio Francesco Imperato di Asolo (TV), trascritto a Treviso il 22 gennaio 1992 ai nn. 3791/3359;

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

Provenienza dei mappali 379-1432:

- alla società "I.L.C.A. - S.P.A." con sede in Possagno (TV), C.F. 02317420267, proprietaria; per decreto di acquisto per Usucapione in data 9 novembre 1993 Rep. n. 3362/93 della Pretura di Asolo (TV), trascritto a Treviso il 14 gennaio 1998 ai nn. 1185/1008,
- poi "CUNIAL ANTONIO I.L.C.A. S.P.A." con sede in Possagno (TV) C.F. 02317420267, con verbale di assemblea in data 23 agosto 1993 Rep. n. 38012 del Notaio Francesco Imperato di Crespano del Grappa (TV), trascritto a Treviso il 29 settembre 1993 ai nn. 23637/17568.

Provenienza dei mappali 297-373-560:

- alla società "I.L.C.A. - S.P.A." con sede in Possagno (TV), C.F. 02317420267, proprietaria; atto di compravendita in data 17 novembre 1992 Rep. n. 33117 del Notaio Francesco Imperato di Asolo (TV), trascritto a Treviso il 2 dicembre 1992 ai nn. 30568/23083;
- poi "CUNIAL ANTONIO I.L.C.A. S.P.A." con sede in Possagno (TV) C.F. 02317420267, con verbale di assemblea in data 23 agosto 1993 Rep. n. 38012 del

Notaio Francesco Imparato di Crespano del Grappa (TV), trascritto a Treviso il 29 settembre 1993 ai nn. 23637/17568.

Provenienza dei mappali 308-321-375-376-377-380-383-384-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-495-657-658-659-660-661-663-741-742-1426-1595-1596-1597-1599-1600:

- alla società "CUNIAL ANTONIO I.L.C.A. S.P.A." con sede in Possagno (TV) C.F. 02317420267, proprietaria; per atto di compravendita in data 25 novembre 1993 Rep. n. 39802 Francesco Imparato di Crespano del Grappa (TV), trascritto a Treviso il 15 dicembre 1993 ai nn. 30640/22667.

Provenienza dei mappali 666-667-668-669-1142-1143-1144-1145:

- alla società "CUNIAL ANTONIO I.L.C.A. S.P.A." con sede in Possagno (TV) C.F. 02317420267, proprietaria; per decreto di trasferimento del Tribunale di Padova in data 5 ottobre 1994 Fallimento n. 80/93, trascritto a Treviso il 20 ottobre 1994 ai nn. 26080/19177.

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° 18 al n° 19). Sull'immobile in oggetto sono gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli che colpiscono la proprietà, (allegati n° 21, n° 22 e n° 23).

1.6.1. TRASCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	Quota	DEBITORE
02/04/20	11049	7617	Atto Giudiziario SENTENZA di FALLIMENTO in data 26 febbraio 2020, n° 25/2020 di Rep. del Tribunale di Treviso (TV)	MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO CUNIAL ANTONIO I.L.C.A. S.R.L.	FABBRICATI: Fg. 10 MN 651-652-756-757-1453-1454 TERRENI: Fg. 10 MN 297-308-321-373-375-376-377-380-383-384-445-446-447-448-449-450-454-455-456-457-495-560-657-658-659-660-661-663-666-667-668-669-741-742-1142-1143-1144-1145-1426-1432-1433-1595-1596-1597-1599-1600		
					PROPRIETA'	1/1	CUNIAL ANTONIO I.L.C.A. S.R.L.
					Fg. 10 MN 379		
15/12/20	42066	28860	Atto Giudiziario SENTENZA di FALLIMENTO in data 26 febbraio 2020, n° 25/2020 di Rep. del Tribunale di Treviso (TV)	MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO CUNIAL ANTONIO I.L.C.A. S.R.L.	FABBRICATI: Fg. 10 MN 651-652-756-757-1436-1453 TERRENI: Fg. 10 MN 297-308-321-373-375-376-377-379-380-383-384-445-446-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-495-560-651-657-658-659-660-661-663-666-667-668-669-741-742-988-1142-1143-1144-1145-1426-1432-1595-1596-1597-1599-1600		
					PROPRIETA'	1/1	CUNIAL ANTONIO I.L.C.A. S.R.L.
					Fg. 10 MN 379		

1.6.2. ISCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	BENI		
							Diritto	Quota	DEBITORE
24/12/13	38056	5487	Ipoteca volontaria atto del 19/12/2013 Rep. n. 137.892 del dr. Francesco IMPARATO, Notaio in Asolo (Tv)	BANCO DELLE TRE VENEZIE S.p.A. con sede a PADOVA (PD) c.f. 04147080289	Euro 2.000.000,00	Euro 1.000.000,00	FABBRICATI: Fg. 10 MN 651-652-756-757-1453 TERRENI: Fg. 10 MN 297-308-321-373-375-376-377- 380-383-384-445-446-447-448-449- 450-454-455-456-457-495-560-657- 658-659-660-661-663-666-667-668- 669-741-742-1142-1143-1144-1145- 1426-1432-1595-1596-1597-1599- 1600		
							PROPRIETA'	1/1	CUNIAL ANTONIO I.L.C.A. S.P.A.

1.6.3. ALTRI VINCOLI:

Non si rilevano vincoli trascritti.

1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

Il bene principale oggetto della presente valutazione è situato in provincia di Treviso nel Comune di Possagno, in località Fornaci Paetot, con accesso diretto alla strada Contrada Cunial che si dirama a sinistra dalla strada provinciale n° 26 "Pedemontana del Grappa" denominata a livello comunale via Olivi.

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 fondo rustico di 56 mappali suddiviso in due corpi separati della superficie complessiva di m² 79.212, alla data del sopralluogo non è coltivato.

1.7.1. DIMENSIONI

L'appezzamento principale è un ampio terreno composto da 50 particelle della superficie catastale complessiva di m² 78.760, oltre ad un'area urbana di m² 135. Si presenta con forma abbastanza irregolare. Le dimensioni all'incirca si possono così riassumere iscrivibili in un rettangolo con un'altezza di 300 m e una lunghezza di circa 460 m.

L'immobile è posto a nord del "Pareton" la collina argillosa a sud di Possagno che negli anni passati è stata interessata dagli scavi per estrarre l'argilla per la produzione di laterizi mentre ora è una cava dismessa dove si notano tracce di motocicli nella porzione a nord; la porzione a sud è ancora allo stato originario e ci sono alberature ad alto fusto.

È posto ad una quota che si estende da circa 260,00 m s.l.m. a 360,00 m s.l.m.

Il secondo corpo è costituito da cinque aree urbane asfaltate ad una quota di circa 252,00 m s.l.m. ed utilizzate come piazzale dello stabilimento, situato nel mappale 304, per una superficie catastale complessiva di m² 317.

1.7.2. CARATTERISTICHE

L'immobile oggetto della seguente valutazione è posto a sud del comune di Possagno, lontano dal nucleo urbano, accessibile dalla strada Contrada Cunial di limitata larghezza. Trattasi di appezzamenti di terreno siti in una zona periferica del territorio comunale poco urbanizzata, ma collegati agevolmente al centro.

L'immobile principale è in stato di particolare degrado a causa dell'escavazione subita negli anni per l'estrazione dell'argilla impiegata nella produzione di laterizi, il sito necessita di un ripristino ambientale attualmente non imposto.

La parte a sud verso la sommità della collina è occupata da una folta vegetazione con diverse alberature ad alto fusto che diventano arbusti a ridosso dello scavo. La parte nord dov'è stato asportato il materiale argilloso presenta un andamento pianeggiante e terreno paludoso dove si denota la crescita di fieno in qualche porzione oltre a cumuli di materiale di rifiuto proveniente dagli scavi. In quest'area ci sono molte tracce di pneumatici, probabilmente perché utilizzata come pista per motocross.

Al limite nord l'area è percorsa da una strada privata di collegamento fra lo stabilimento nel mappale 304 e la strada Contrada Cunial, l'accesso è inibito da una sbarra metallica, al cui imbocco è presente un fabbricato in pessime condizioni con una superficie coperta di m² 28,64 ed un'altezza interna di m. 2,43.

Alcune aree sono a ridosso dell'acquedotto e presentano qualche albero, molti cespugli, rovi ed erbacce.

Le cinque aree urbane di fatto fanno parte del piazzale della ditta situata nel mappale 304.

Al momento del sopralluogo gli immobili non sono recintati.

Il clima caratteristico della zona è quello dell'area comunità montana del Grappa con precipitazioni abbondanti in primavera e in autunno (principalmente in maggio-giugno e ottobre-novembre registrando una piovosità di circa 130-150 mm mensili).

Negli ultimi anni si sta assistendo alla presenza sempre più di eventi metereologici estremi come forti perturbazioni che provocano precipitazioni copiose ma limitate a spazi temporali molto ridotti e limitati. Il clima è temperato sub-continentale sino ai 700 m.s.l.m. con gelate pericolose specie nel periodo invernale.

1.7.3. IMPIANTI

Dall'ispezione visiva dei luoghi, effettuata nel corso dell'accesso all'immobile in oggetto non risultano impianti fissi per la coltivazione.

1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla classificazione energetica dell'immobile il fabbricato è stato edificato 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.

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: d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; ... >> 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.

1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE

Al momento del primo sopralluogo avvenuto il giorno 25 maggio 2020 e in quelli successivi il terreno è parzialmente coltivato a prato, una vasta area è incolta compromessa dalle escavazioni, la parte residua è un'area boscata.

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° 09 al N° 15) gli immobili sono classificati:

1) L'area censita in Catasto: Comune di Possagno - Foglio n. 10 - Mappali n. 297 – 373 – 560 – 988 – è classificata:

— nel Piano degli Interventi (P.I.) approvato DCC n. 40/2018, nella Z.T.I.O. "Territorio agricolo di particolare connessione naturalistica" art. 34.2 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 di particolare connessione naturalistica” art. 34.2 delle NTO del P.I.

L'area risulta inoltre essere soggetta ai seguenti vincoli e all'interno delle aree ai sensi degli artt. 11 – 13 (solo M. 297 – 373) - 18 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. 1453 – 1436 - 651 – 652 – 756 - 757 – è classificata:

— nel Piano degli Interventi (P.I.) approvato DCC n. 40/2018, nella 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)

— nella prima variante al Piano degli Interventi (P.I.) adottato DCC n. 14/2020, nella 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 (solo per M. 1453), 8 (solo M. 1453 – 757 parte) – 11 delle N.T.O. del P.I. vigente DCC 40/2018 e del P.I. adottato DCC 14/2020.

3) L'area censita in Catasto: Comune di Possagno - Foglio n. 10 - Mappali n. 384 (parte) - 321 (parte) – 1426 – 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. 5.3 “Zone a Tessuto Omogeneo Produttivo Sparso” art. 29.2 delle NTO del P.I. soggetta a Piano Urbanistico Attuativo PUA/3 (art. 3.2)

- 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.

4) L'area censita in Catasto: Comune di Possagno - Foglio n. 10 - Mappali n. 446 – 447 – 448 – 449 – 455 – 456 - 457 – 383 – 380 – 660 – 661 – 1595 - 1597– 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. in cui è prevista una nuova viabilità di progetto art. 41 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. in cui è prevista una nuova viabilità di progetto art. 41 del P.I.

L'area risulta inoltre essere soggetta ai seguenti vincoli e all'interno delle aree ai sensi degli artt. 7.2 (per Mappali 455 – 457 – 383 – 380 – 1597) – 11 delle N.T.O. del P.I. vigente DCC 40/2018 e delle N.T.O. del P.I. adottato DCC 14/2020.

5) L'area censita in Catasto: Comune di Possagno - Foglio n. 10 - Mappali n. 451 – 452 – 453 - 384 (parte) – 321 (parte) - 1145 – 1144 – 1143 – 1142 – 1432 – 379 - 377 – 663 – 659 – 376 – 1599 – 1600 – 658 – 657 – 375 – 741 – 742 – 445 – 450 – 454 – 666 – 667 – 668 – 669 – 1596 – 308 – 495 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.

— 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.

L'area risulta inoltre essere soggetta ai seguenti vincoli e all'interno delle aree ai sensi degli artt. 7.2 (per Mappali 1433 (parte) - 384 (parte) - 321 (parte) 1145 - 1144 - 1143 - 1142 - 1432 - 377 - 663 - 308 - 495) – 11 delle N.T.O. del P.I. vigente DCC 40/2018 e delle N.T.O. del P.I. adottato DCC 14/2020.

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° 16, 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 e l'ultimo in data 15 gennaio 2021.

1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE

Il sottoscritto ha accertato che nei terreni ci sono opere per le quali servono autorizzazioni edilizie. Il fabbricato esistente è stato realizzato in una zona periferica esterna ai centri abitati in data anteriore al 01 settembre 1967, come precisato nella dichiarazione pervenuta (allegato n° 17), conseguentemente è da ritenersi regolare.

Dall'esame non si sono rilevati abusi edilizi, pertanto, l'unità immobiliare è perfettamente legittima e in regola con i disposti di cui alla Legge 47/85.

1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO

Non rilevando abusi edilizi non si determina la sanzione amministrativa.

1.10.0. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.

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

Al momento del primo sopralluogo avvenuto il giorno 25 maggio 2020 e quello successivo il giorno 23 ottobre 2020 il terreno era parzialmente coltivato a prato, l'eventuale conduttore non è noto al sottoscritto, una vasta area è incolta compromessa dalle escavazioni, la parte residua è un'area boscata costituita da vegetazione spontanea.

1.11.0. DIVISIBILITA'.

Vista la tipologia e consistenza dell'immobile, lo stesso si presta a molteplici suddivisioni per vendite separate, ma non si ritengono opportune perché andrebbero ad influire negativamente sul valore, per la necessità di costituire servitù di passaggio e la riduzione della superficie agricola utile, e sulla procedura, perché alcuni mappali se alienati separatamente sarebbero poco appetibili con la conseguenza di dover fare la pratica di derelizione oltre ai costi di esperire tante aste quanti sono i lotti con l'eventualità di dover indire ulteriori aste per quelle deserte.

1.12.0. VALUTAZIONE IMMOBILE.

1.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.

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

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

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

Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste nella previsione della somma di moneta che, con maggiore probabilità, verrebbe scambiata con il bene, se questo fosse posto in vendita. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento.

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

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

1.12.2. INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO.

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

Nel corso delle indagini si sono rilevate compravendite al libero mercato di terreni simili nello stesso foglio catastale di quello oggetto di valutazione.

Dalle indagini effettuate è emerso che:

Per terreni ricadenti in zona "E" (destinazione agricola) i valori mediamente oscillano tra un Valore minimo €/Ha 20.000,00 ed un Valore massimo €/Ha 25.000,00.

Detti valori sono riferiti ad appezzamenti di terreno caratterizzati da qualità simili ai terreni oggetto di valutazione e posti nelle immediate vicinanze.

Dalle indagini effettuate è emerso altresì che per la zona ove ricade il terreno in esame non è possibile definire compiutamente un range di valori minimo-massimo, atteso che si è in presenza di terreni che risentono di una diversa appetibilità dovuta alla distanza dal centro abitato.

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

- PRATO €/Ha 65.000,00
- PRATO ARBORATO €/Ha 65.000,00
- PASCOLO CESPUGLIATO €/Ha 19.000,00
- PASCOLO €/Ha 19.000,00
- INCOLTO PRODUTTIVO €/Ha 22.000,00

1.12.3. STIMA DEL VALORE VENALE

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

L'immobile oggetto di stima sito in Possagno classificato prevalentemente come terreno con destinazione territorio agricolo, una parte "Zone a Tessuto Omogeneo Produttivo Sparso" ed una parte "Territorio agricolo" trasformabile in Z.T.I.O. 5.3 "Zone a Tessuto Omogeneo Produttivo Sparso".

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

- Estensione del terreno;
- Forma del terreno molto ampia;
- Riduzione della superficie agricola utile per le tare presenti;
- Posizione relativamente alle strade asfaltate;
- Distanza dal centro urbano;
- Distanza dalla strada provinciale n° 26.

Vista la destinazione urbanistica, le servitù presenti la forma dell'appezzamento.

Viste le compravendite dei terreni analoghi e limitrofi a quello in oggetto riscontrato nelle indagini di mercato si ritiene di attribuire il valore di:

- € 2,40/m² al terreno con destinazione agricola come quello compravenduto recentemente a sud;
- € 1,20/m² al terreno con destinazione agricola dove insisteva la cava perché privo di soprassuolo;
- € 3,00/m² al terreno con destinazione agricola a ridosso dell'acquedotto perché accessibile dalla strada, inoltre, più a ridosso del paese e dotato di soprassuolo;

- € 50,00/m² al terreno con destinazione produttiva come quello compravenduto recentemente a nord;
- € 20,00/m² al terreno con destinazione agricola trasformabile in Z.T.I.O. 5.3 "Zone a Tessuto Omogeneo Produttivo Sparso";
- € 70,00/m³ al fabbricato posto nel mappale 445.

Per quanto sopra detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato alla data del 20 gennaio 2021 dell'intero appezzamento.

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

QUADRO RIASSUNTIVO			
Terreno "Zone a Tessuto Omogeneo Produttivo Sparso"	317	€ 50,00	€ 15.850,00
Terreno "Territorio agricolo" trasformabile in Z.T.I.O. 5.3 "Zone a Tessuto Omogeneo Produttivo Sparso"	2.331	€ 20,00	€ 46.620,00
Terreno Agricolo c/o Acquedotto	4.027	€ 3,00	€ 12.081,00
Terreno ex cava	42.000	€ 1,20	€ 50.400,00
Terreno Agricolo in località PAETOT	30.537	€ 2,40	€ 73.288,80
Fabbricato nel Mn 445	69,58	€ 70,00	€ 4.870,81
TOTALE	79.212		€ 203.110,61
VARIAZIONE CATASTALE			-€ 2.500,00
ARROTONDAMENTO			-€ 610,61
VALORE DI MERCATO			€ 200.000,00

CONCLUSIONI

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

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

La sommatoria delle detrazioni per variazione catastale ammonta ad € 2.500,00 e per l'arrotondamento euro 610,61.

Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi

in diminuzione di € 3.110,61.

In ragione delle correzioni operate il valore al metro quadrato risulta pari ad € 2,52.

Pertanto, si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni caratteristica, abbia alla data di stima del 10/03/2021 il più probabile valore di mercato è di € 200.000,00 (euro duecentomila/00).

1.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA

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

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

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

QUADRO RIASSUNTIVO	
VALORE DI MERCATO	€ 203.110,61
ADEGUAMENTO VALORE A BASE D'ASTA	€ 50.777,65
VALORE A BASE D'ASTA	€ 152.332,96
VARIAZIONE CATASTALE	€ 2.500,00
ARROTONDAMENTO	-€ 167,04
VALORE RESIDUO DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 150.000,00

Considerando i maggiori oneri nella vendita all'asta, per quanto sopra esposto, il valore dell'immobile nella vendita forzata viene ridotto di € 50.777,65, conseguentemente rettificato a € 152.332,96.

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 tra le quali la difformità catastale, di € 2.500,00, ed un aumento per arrotondamento di € 167,04, riducendo il valore proposto a base d'asta dell'immobile di € 2.332,96.

In ragione delle correzioni operate il valore al metro quadrato di terreno, compreso il valore del fabbricato esistente, risulta pari ad € 1,89.

Pertanto, propongo che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni peculiarità, in conformità al punto 3.8 delle Linee Guida, abbia un valore arrotondato alla data di stima del 10/03/2021 da porre quale prezzo a base d'asta di € 150.000,00 (euro centocinquantamila/00).

2.0. LOTTO 02

2.0.0. VALUTAZIONE

2.1.0. UBICAZIONE e ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in provincia di Treviso nel Comune di Possagno in località Case Cunial.

Trattasi di terreni situati in zona collinare poco lontani dalla strada provinciale n° 26 "Pedemontana del Grappa" denominata a livello comunale via Olivi e situato al limite sud- del territorio comunale (allegato N° 01).

Latitudine 45°50'47.0" Nord Longitudine 11°52'16.0" Est.

I terreni sono accessibili direttamente dalla strada Contrada Cunial, che si dirama a destra dalla provinciale (allegato N° 02).

2.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

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

Comune di Possagno Catasto dei Terreni Foglio 10:

Mapp. n. 241 - Prato - Cl. 3 - ettari 00, are 05, centiare 71 - RD Euro 2,06 RA Euro 1,62;

Mapp. n. 1260 - Prato Arbor - Cl. 3 - ettari 00, are 12, centiare 60, RD Euro 4,23 RA Euro 3,90;

Mapp. n. 1261 - Prato Arbor - Cl. 1 - ettari 00, are 07, centiare 00, RD Euro 3,43 - RA Euro 2,35;

Mapp. n. 1262 - Prato Arbor - Cl. 2 - ettari 00, are 1, centiare 16 - RD Euro 0,48 RA Euro 0,42;

Mapp. n. 1263 - Prato Arbor - Cl. 3 - ettari 00, are 00, centiare 25 - RD Euro 0,08 RA Euro 0,08;

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

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 non presenta delle difformità sostanziali rispetto a quanto riscontrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) pertanto non è necessario per l'aggiudicatario o per la procedura, presentare un aggiornamento degli atti catastali.

2.3.0. CONFINI DEL LOTTO.

I terreni in oggetto, 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'appezzamento confina da est con strada demaniale e poi in senso orario con i mappali n° 1220 – 214 – 1218 – 547– 147 – 148.

2.4.0. 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.

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.

2.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.

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

Ad esclusione dei mappali 1261 – 1263 che non sono correttamente intestati in catasto.

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° 20).

Il mappale n. 1261 è intestato ad altri soggetti.

Il mappale n. 1263 è ancora intestato in Catasto a I.L.C.A. S.P.A. con sede in POSSAGNO C.F.: 02137420267 Proprietaria per l'intero.

Provenienza dei mappali 241-1260-1261-1262-1263:

- alla società "I.L.C.A. - S.P.A." con sede in Possagno (TV), C.F. 02317420267, proprietaria; per decreto di acquisto per Usucapione in data 9 novembre 1993 Rep. n. 3362/93 della Pretura di Asolo (TV), trascritto a Treviso il 14 gennaio 1998 ai nn. 1185/1008,
- poi "CUNIAL ANTONIO I.L.C.A. S.P.A." con sede in Possagno (TV) C.F. 02317420267, con verbale di assemblea in data 23 agosto 1993 Rep. n. 38012 del Notaio Francesco Imperato di Crespano del Grappa (TV), trascritto a Treviso il 29 settembre 1993 ai nn. 23637/17568.

2.6.0. 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° 18 al n° 19). Sull'immobile in oggetto sono gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli che colpiscono la proprietà, (allegati n° 21, n° 22 e n° 23).

2.6.1. TRASCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	Diritto	Quota	DEBITORE
02/04/20	11049	7617	Atto Giudiziario SENTENZA di FALLIMENTO in data 26 febbraio 2020, n° 25/2020 di Rep. del Tribunale di Treviso (TV)	MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO CUNIAL ANTONIO I.L.C.A. S.R.L.	TERRENI: Fg. 10 MN 241-1260-1262		
					PROPRIETA'	1/1	CUNIAL ANTONIO I.L.C.A. S.R.L.
					Fg. 10 MN 1263		
					PROPRIETA'	1/1	I.L.C.A. S.P.A.
15/12/20	42066	28860	Atto Giudiziario SENTENZA di FALLIMENTO in data 26 febbraio 2020, n° 25/2020 di Rep. del Tribunale di Treviso (TV)	MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO CUNIAL ANTONIO I.L.C.A. S.R.L.	TERRENI: Fg. 10 MN 241-1260-1261-1262-1263		
					PROPRIETA'	1/1	CUNIAL ANTONIO I.L.C.A. S.R.L.

2.6.2. ISCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	BENI		
							Diritto	Quota	DEBITORE
24/12/13	38056	5487	Ipoteca volontaria atto del 19/12/2013 Rep. n. 137.892 del dr. Francesco IMPARATO, Notaio in Asolo (Tv)	BANCO DELLE TRE VENEZIE S.p.A. con sede a PADOVA (PD) c.f. 04147080289	Euro 2.000.000,00	Euro 1.000.000,00	TERRENI: Fg. 10 MN 241-1260-1262		
							PROPRIETA'	1/1	CUNIAL ANTONIO I.L.C.A. S.P.A.

2.6.3. ALTRI VINCOLI:

Non si rilevano vincoli trascritti.

2.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO.

Il bene oggetto della presente valutazione è situato in provincia di Treviso nel Comune di Possagno in località Contrada Cunial, con accesso diretto alla strada Contrada Cunial che si dirama a destra dalla strada provinciale n° 26 "Pedemontana del Grappa" denominata a livello comunale via Olivi.

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 fondo rustico di 5 mappali della superficie complessiva di m² 2.672, alla data del sopralluogo è coltivato a prato.

2.7.1. DIMENSIONI

L'appezzamento in località Contrada Cunial è composto da cinque mappali coltivati a prato, della superficie catastale complessiva di m² 2672 posto ad una quota di circa 273,00 m s.l.m.

2.7.2. CARATTERISTICHE

L'immobile oggetto della seguente valutazione è posto a sud del comune di Possagno, lontano dal nucleo urbano, con accesso carrabile che può avvenire dalla strada Contrada Cunial di limitata larghezza. Trattasi di appezzamenti di terreno siti in una zona periferica del territorio comunale poco urbanizzata ma collegati agevolmente al centro e coltivati a prato con andatura in leggera pendenza.

Al momento del sopralluogo non sono recintati.

Il clima caratteristico della zona è quello dell'area comunità montana del Grappa con precipitazioni abbondanti in primavera e in autunno (principalmente in maggio-giugno e

ottobre-novembre registrando una piovosità di circa 130-150 mm mensili). Negli ultimi anni si sta assistendo alla presenza sempre più di eventi metereologici estremi come forti perturbazioni che provocano precipitazioni copiose ma limitate a spazi temporali molto ridotti e limitati.

Il clima è temperato sub-continentale sino ai 700 m.s.l.m. con gelate pericolose specie nel periodo invernale.

2.7.3. IMPIANTI

Dall'ispezione visiva dei luoghi, effettuata nel corso dell'accesso all'immobile in oggetto non risultano impianti fissi per la coltivazione.

2.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

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

2.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE

Al momento del primo sopralluogo avvenuto il giorno 25 maggio 2020 e in quelli successivi il terreno è coltivato a prato.

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

2.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.

2.8.1. 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° 10 al N° 15) gli immobili sono classificati:

1) L'area censita in Catasto: Comune di Possagno - Foglio n. 10 - Mappali n. 1260 – 1261 – 1262 – 1263 - 241 – 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.
- 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.

L'area risulta inoltre essere soggetta ai seguenti vincoli e all'interno delle aree ai sensi degli artt. 7.3 (solo M. 1261 - 1262) – 7.4 – 13 – 18 (solo M. 1260 - 241) – 42 (solo M. 1260 - 241) - 23 delle N.T.O. del P.I. vigente DCC 40/2018 e delle N.T.O. del P.I. adottato DCC 14/2020.

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.

2.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA

2.9.1. 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° 16, il primo accesso ha avuto luogo il giorno 24 giugno 2020, quello successivo in data 02 ottobre 2020, un'ulteriore accesso il 19 ottobre 2020 e l'ultimo in data 15 gennaio 2021.

2.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE

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

2.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO

Non rilevando abusi edilizi non si determina la sanzione amministrativa.

2.10.0. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.

Il sottoscritto non ha esperito l'indagine dello stato locativo perché svolta dal curatore fallimentare. Al momento del primo sopralluogo avvenuto il giorno 25 maggio 2020 e quello successivo il giorno 23 ottobre 2020 il terreno era coltivato a prato.

2.11.0. DIVISIBILITA'.

Vista la tipologia e consistenza dell'immobile lo stesso si presta a suddivisioni per vendite separate, ma non si ritengono opportune perché andrebbero ad influire negativamente sul valore, per la necessità di costituire servitù di passaggio e la riduzione della superficie agricola utile. Inoltre, è economicamente sconveniente per la necessità di esperire tante aste quanti sono i lotti, con l'eventualità di dover indire ulteriori aste per quelle andate deserte e se alcuni mappali fossero alienati separatamente, potrebbero essere poco appetibili con la conseguenza alla fine di dover fare la pratica di derelizione.

2.12.0. VALUTAZIONE IMMOBILE.

2.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.

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

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

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

Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste nella previsione della somma di moneta che, con maggiore probabilità, verrebbe scambiata con il bene, se questo fosse posto in vendita. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento.

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

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

2.12.2. INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO.

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

Nel corso delle indagini si sono rilevate compravendite al libero mercato di terreni simili nello stesso foglio catastale di quello oggetto di valutazione.

Dalle indagini effettuate è emerso che:

Per terreni ricadenti in zona "E" (destinazione agricola) i valori mediamente oscillano tra un Valore minimo €/Ha 50.000,00 ed un Valore massimo €/Ha 65.000,00.

Detti valori sono riferiti ad appezzamenti di terreno caratterizzati da qualità simili ai terreni oggetto di valutazione e posti nelle immediate vicinanze.

Dalle indagini effettuate è emerso altresì che per la zona ove ricade il terreno in esame non è possibile definire compiutamente un range di valori minimo-massimo, atteso che si è in presenza di terreni che risentono di una diversa appetibilità dovuta alla distanza dal centro abitato.

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

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

2.12.3. STIMA DEL VALORE VENALE

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

L'immobile oggetto di stima sito in Possagno classificato come terreno con destinazione territorio agricolo.

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

- Estensione del terreno;
- Forma del terreno non molto ampia ed irregolare;
- Riduzione della superficie agricola utile per le tare presenti;

- Posizione relativamente alle strade asfaltate;
- Distanza dal centro urbano;
- Distanza dalla strada provinciale n° 26.

Vista la destinazione urbanistica, le servitù presenti la forma dell'appezzamento.

Viste le compravendite dei terreni analoghi e limitrofi a quello in oggetto riscontrato nelle indagini di mercato si ritiene di attribuire il valore di € 6,00/m².

Per quanto sopra detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato alla data del 10 marzo 2021 dell'intero appezzamento.

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

QUADRO RIASSUNTIVO			
Terreno in località CONTRADA CUNIAL	2.672	€ 6,00	€ 16.032,00
ARROTONDAMENTO			€ 32,00
VALORE DI MERCATO			€ 16.000,00

CONCLUSIONI

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

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

La sommatoria delle detrazioni per arrotondamento è pari a euro 32,00.

Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in diminuzione di € 32,00.

In ragione delle correzioni operate il valore al metro quadrato risulta pari ad € 5,99.

Pertanto, si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni caratteristica, abbia alla data di stima del 10/03/2021 il più probabile valore di mercato è di € 16.000,00 (euro sedicimila/00).

2.13.0. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA

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

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

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

QUADRO RIASSUNTIVO	
VALORE DI MERCATO	€ 16.032,00
ADEGUAMENTO VALORE A BASE D'ASTA	€ 3.206,40
VALORE A BASE D'ASTA	€ 12.825,60
ARROTONDAMENTO	-€ 174,40
VALORE RESIDUO DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 13.000,00

Considerando i maggiori oneri nella vendita all'asta, per quanto sopra esposto, il valore dell'immobile nella vendita forzata viene ridotto di € 3.206,40, conseguentemente rettificato a € 12.825,60.

In virtù delle indagini sopra esposte si sono accertate le sopraccitate 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 variazioni in aumento per arrotondamento € 174,40.

In ragione delle correzioni operate il valore al metro quadrato risulta pari ad € 4,87.

Pertanto, propongo che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni peculiarità, in conformità al punto 3.8 delle Linee Guida, abbia un valore arrotondato alla data di stima del 10/03/2021 da porre quale prezzo a base d'asta di € 13.000,00 (euro tredicimila/00).

3.0. 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. 1453 - VIA FORNACI PAETOT - p. T - area urbana di mq. 135;

Mapp. n. 1436 - VIA FORNACI PAETOT - p. T - area urbana di mq. 10;

Mapp. n. 651 - VIA FORNACI PAETOT - p. T - unità collabenti;

Mapp. n. 652 - VIA FORNACI PAETOT - p. T - area urbana di mq. 18;

Mapp. n. 756 - VIA FORNACI PAETOT - p. T - area urbana di mq. 145;

Mapp. n. 757 - VIA FORNACI PAETOT - p. T - area urbana di mq. 124;

Comune di Possagno Catasto dei Terreni Foglio 10:

Mapp. n. 297 - Prato Arbor - Cl. 4 - ettari 00, are 10, centiare 66 - RD Euro 3,03 RA Euro 2,75;

Mapp. n. 308 - Bosco Alto - Cl. 1 - ettari 00, are 10, centiare 76 - RD Euro 3,89 RA Euro 0,33;

Mapp. n. 321 - Pascolo - Cl. 2 - ettari 00, are 08, centiare 38 - RD Euro 1,30 RA Euro 0,39;

Mapp. n. 373 - Prato - Cl. 3 - ettari 00, are 12, centiare 41 - RD Euro 4,49 RA Euro 3,53;

Mapp. n. 375 - Incolt Ster - ettari 00, are 05, centiare 50;

Mapp. n. 376 - Prato Arbor - Cl. 3 - ettari 00, are 06, centiare 30 - RD Euro 2,11 RA Euro 1,95;

Mapp. n. 377 - Prato Arbor - Cl. 5 - ettari 00, are 24, centiare 47 - RD Euro 5,69 RA Euro 5,06;
Mapp. n. 379 – Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 10, centiare 94 - RD Euro 1,70 RA Euro 0,28;
Mapp. n. 380 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 17, centiare 00 - RD Euro 2,63 RA Euro 0,44;
Mapp. n. 383 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 42, centiare 04 - RD Euro 6,51 RA Euro 1,09;
Mapp. n. 384 - Incolt Ster - ettari 00, are 07, centiare 75;
Mapp. n. 445 - Prato - Cl. 4 - ettari 00, are 10, centiare 94 - RD Euro 3,39 RA Euro 2,26;
Mapp. n. 446 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 25, centiare 46 - RD Euro 3,94 RA Euro 0,66;
Mapp. n. 447 - Prato Arbor - Cl. 5 - ettari 00, are 09, centiare 61 - RD Euro 2,23 RA Euro 1,99;
Mapp. n. 448 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 22, centiare 47 - RD Euro 3,48 RA Euro 0,58;
Mapp. n. 449 - Prato - Cl. 4 - ettari 00, are 09, centiare 13 - RD Euro 2,83 RA Euro 1,89;
Mapp. n. 450 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 10, centiare 47 - RD Euro 1,62 RA Euro 0,27;
Mapp. n. 451 - Prato - Cl. 4 - ettari 00, are 18, centiare 21 - RD Euro 5,64 - RA Euro 3,76;
Mapp. n. 452 - Bosco Alto - Cl. 2 - ettari 00, are 13, centiare 23 - RD Euro - 3,07 - RA Euro 0,34;
Mapp. n. 453 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 03, centiare 92 - RD Euro 0,61 - RA Euro 0,10;
Mapp. n. 454 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 32, centiare 10 - RD Euro 4,97 RA Euro 0,83;
Mapp. n. 455 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 27, centiare 76 - RD Euro 4,30 RA Euro 0,72;
Mapp. n. 456 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 22, centiare 24 - RD Euro 3,45 RA Euro 0,57;
Mapp. n. 457 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 49, centiare 61 - RD Euro 7,69 RA Euro 1,28;
Mapp. n. 495 - Bosco Alto - Cl. 2 - ettari 01, are 58, centiare 90 - RD Euro 36,93 RA Euro 4,10;
Mapp. n. 560 - Prato - Cl. 1 - ettari 0, are 14, centiare 20 - RD Euro 6,97 RA Euro 4,77;
Mapp. n. 651 – Ente Urbano - ettari 00, are 00, centiare 20;
Mapp. n. 657 - Incolt Ster - ettari 00, are 05, centiare 46;
Mapp. n. 658 - Incolt Ster - ettari 00, are 02, centiare 10;
Mapp. n. 659 - Prato Arbor - Cl. 3 - ettari 00, are 04, centiare 90 - RD Euro 1,64 RA Euro 1,52;
Mapp. n. 660 - Prato Arbor - Cl. 3 - ettari 00, are 05, centiare 30 - RD Euro 1,78 RA Euro 1,64;

Mapp. n. 661 - Prato Arbor - Cl. 3 - ettari 00, are 40, centiare 70 - RD Euro 13,66 RA Euro 12,61;
Mapp. n. 663 - Prato Arbor - Cl. 5 - ettari 00, are 08, centiare 60 - RD Euro 2,00 RA Euro 1,78;
Mapp. n. 666 - Cast Frutto - Cl. U - ettari 00, are 07, centiare 70 - RD Euro 1,39 RA Euro 0,52;
Mapp. n. 667 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 08, centiare 50 - RD Euro 1,32 RA Euro 0,22;
Mapp. n. 668 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 06, centiare 70 - RD Euro 1,04 RA Euro 0,17;
Mapp. n. 669 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 02, centiare 90 - RD Euro 0,45 RA Euro 0,07;
Mapp. n. 741 - Prato - Cl. 4 - ettari 00, are 17, centiare 00 - RD Euro 5,27 RA Euro 3,51;
Mapp. n. 742 - Prato - Cl. 4 - ettari 00, are 04, centiare 60 - RD Euro 1,43 RA Euro 0,95;
Mapp. n. 988 - Prato - Cl. 1 - ettari 00, are 03, centiare 00 - RD Euro 1,47 RA Euro 1,01;
Mapp. n. 1142 - Prato Arbor - Cl. 5 - ettari 00, are 09, centiare 43 - RD Euro 2,19 RA Euro 1,95;
Mapp. n. 1143 - Prato Arbor - Cl. 4 - ettari 00, are 09, centiare 00 - RD Euro 2,56 RA Euro 2,32;
Mapp. n. 1144 - Prato Arbor - Cl. 4 - ettari 00, are 09, centiare 21 - RD Euro 2,62 RA Euro 2,38;
Mapp. n. 1145 - Prato Arbor - Cl. 4 - ettari 00, are 08, centiare 80, RD Euro 2,50 RA Euro 2,27;
Mapp. n. 1426 - Prato Arbor - Cl. 4 - ettari 00, are 18, centiare 51 - RD Euro 5,26 RA Euro 4,78;
Mapp. n. 1432 - Prato Arbor - Cl. 5 - ettari 00, are 17, centiare 28 - RD Euro 4,02 RA Euro 3,57;
Mapp. n. 1595 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 04, centiare 05 - RD Euro 0,63 RA Euro 0,10;
Mapp. n. 1596 - Prato Arbor - Cl. 3 - ettari 00, are 02, centiare 30 - RD Euro 0,77 RA Euro 0,71;
Mapp. n. 1597 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 06, centiare 35 - RD Euro 0,98 RA Euro 0,16;
Mapp. n. 1599 - Incolt Ster - ettari 00, are 00, centiare 30;
Mapp. n. 1600 - Prato Arbor - Cl. 3 - ettari 00, are 00, centiare 45 - RD Euro 0,15 RA Euro 0,14.

È' uguale a € 150.000,00 (in lettere euro centocinquantamila/00)

pari ad € 1,89 al metro quadrato di terreno compreso il fabbricato.

LOTTO 2°

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 Terreni Foglio 10:

Mapp. n. 241 - Prato - Cl. 3 - ettari 00, are 05, centiare 71 - RD Euro 2,06 RA Euro 1,62;

Mapp. n. 1260 - Prato Arbor - Cl. 3 - ettari 00, are 12, centiare 60, RD Euro 4,23 RA Euro 3,90;

Mapp. n. 1261 - Prato Arbor - Cl. 1 - ettari 00, are 07, centiare 00, RD Euro 3,43 - RA Euro 2,35;

Mapp. n. 1262 - Prato Arbor - Cl. 2 - ettari 00, are 1, centiare 16 - RD Euro 0,48 RA Euro 0,42;

Mapp. n. 1263 - Prato Arbor - Cl. 3 - ettari 00, are 00, centiare 25 - RD Euro 0,08 RA Euro 0,08;

**È' uguale a € 13.000,00 (in lettere euro tredicimila/00) pari ad €
4,87 al metro quadrato di terreno.**

4.0. SCHEDA PER LA PUBBLICITÀ STRAORDINARIA

TRIBUNALE DI TREVISO

FALLIMENTO N° 25/2020

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

LOTTO 1° SCHEDA PER PUBBLICITÀ

DIRITTO VENDUTO: PROPRIETÀ per l'intero.

UBICAZIONE: POSSAGNO.

TIPOLOGIA: fondo rustico della superficie di m² 79.212.

ACCESSI DA: i terreni sono accessibili direttamente dalla strada Contrada Cunial.

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. 1453 - VIA FORNACI PAETOT - p. T - area urbana di mq. 135;

Mapp. n. 1436 - VIA FORNACI PAETOT - p. T - area urbana di mq. 10;

Mapp. n. 651 - VIA FORNACI PAETOT - p. T - unità collabenti;

Mapp. n. 652 - VIA FORNACI PAETOT - p. T - area urbana di mq. 18;

Mapp. n. 756 - VIA FORNACI PAETOT - p. T - area urbana di mq. 145;

Mapp. n. 757 - VIA FORNACI PAETOT - p. T - area urbana di mq. 124;

Comune di Possagno Catasto dei Terreni Foglio 10:

Mapp. n. 297 - Prato Arbor - Cl. 4 - ettari 00, are 10, centiare 66 - RD Euro 3,03 RA Euro 2,75;
Mapp. n. 308 - Bosco Alto - Cl. 1 - ettari 00, are 10, centiare 76 - RD Euro 3,89 RA Euro 0,33;
Mapp. n. 321 - Pascolo - Cl. 2 - ettari 00, are 08, centiare 38 - RD Euro 1,30 RA Euro 0,39;
Mapp. n. 373 - Prato - Cl. 3 - ettari 00, are 12, centiare 41 - RD Euro 4,49 RA Euro 3,53;
Mapp. n. 375 - Incolt Ster - ettari 00, are 05, centiare 50;
Mapp. n. 376 - Prato Arbor - Cl. 3 - ettari 00, are 06, centiare 30 - RD Euro 2,11 RA Euro 1,95;
Mapp. n. 377 - Prato Arbor - Cl. 5 - ettari 00, are 24, centiare 47 - RD Euro 5,69 RA Euro 5,06;
Mapp. n. 379 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 10, centiare 94 - RD Euro 1,70 RA Euro 0,28;
Mapp. n. 380 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 17, centiare 00 - RD Euro 2,63 RA Euro 0,44;
Mapp. n. 383 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 42, centiare 04 - RD Euro 6,51 RA Euro 1,09;
Mapp. n. 384 - Incolt Ster - ettari 00, are 07, centiare 75;
Mapp. n. 445 - Prato - Cl. 4 - ettari 00, are 10, centiare 94 - RD Euro 3,39 RA Euro 2,26;
Mapp. n. 446 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 25, centiare 46 - RD Euro 3,94 RA Euro 0,66;
Mapp. n. 447 - Prato Arbor - Cl. 5 - ettari 00, are 09, centiare 61 - RD Euro 2,23 RA Euro 1,99;
Mapp. n. 448 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 22, centiare 47 - RD Euro 3,48 RA Euro 0,58;
Mapp. n. 449 - Prato - Cl. 4 - ettari 00, are 09, centiare 13 - RD Euro 2,83 RA Euro 1,89;
Mapp. n. 450 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 10, centiare 47 - RD Euro 1,62 RA Euro 0,27;
Mapp. n. 451 - Prato - Cl. 4 - ettari 00, are 18, centiare 21 - RD Euro 5,64 - RA Euro 3,76;
Mapp. n. 452 - Bosco Alto - Cl. 2 - ettari 00, are 13, centiare 23 - RD Euro - 3,07 - RA Euro 0,34;
Mapp. n. 453 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 03, centiare 92 - RD Euro 0,61 - RA Euro 0,10;
Mapp. n. 454 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 32, centiare 10 - RD Euro 4,97 RA Euro 0,83;
Mapp. n. 455 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 27, centiare 76 - RD Euro 4,30 RA Euro 0,72;
Mapp. n. 456 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 22, centiare 24 - RD Euro 3,45 RA Euro 0,57;
Mapp. n. 457 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 49, centiare 61 - RD Euro 7,69 RA Euro 1,28;
Mapp. n. 495 - Bosco Alto - Cl. 2 - ettari 01, are 58, centiare 90 - RD Euro 36,93 RA Euro 4,10;

Mapp. n. 560 - Prato - Cl. 1 - ettari 0, are 14, centiare 20 - RD Euro 6,97 RA Euro 4,77;

Mapp. n. 651 – Ente Urbano - ettari 00, are 00, centiare 20;

Mapp. n. 657 - Incolt Ster - ettari 00, are 05, centiare 46;

Mapp. n. 658 - Incolt Ster - ettari 00, are 02, centiare 10;

Mapp. n. 659 - Prato Arbor - Cl. 3 - ettari 00, are 04, centiare 90 - RD Euro 1,64 RA Euro 1,52;

Mapp. n. 660 - Prato Arbor - Cl. 3 - ettari 00, are 05, centiare 30 - RD Euro 1,78 RA Euro 1,64;

Mapp. n. 661 - Prato Arbor - Cl. 3 - ettari 00, are 40, centiare 70 - RD Euro 13,66 RA Euro 12,61;

Mapp. n. 663 - Prato Arbor - Cl. 5 - ettari 00, are 08, centiare 60 - RD Euro 2,00 RA Euro 1,78;

Mapp. n. 666 - Cast Frutto - Cl. U - ettari 00, are 07, centiare 70 - RD Euro 1,39 RA Euro 0,52;

Mapp. n. 667 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 08, centiare 50 - RD Euro 1,32 RA Euro 0,22;

Mapp. n. 668 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 06, centiare 70 - RD Euro 1,04 RA Euro 0,17;

Mapp. n. 669 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 02, centiare 90 - RD Euro 0,45 RA Euro 0,07;

Mapp. n. 741 - Prato - Cl. 4 - ettari 00, are 17, centiare 00 - RD Euro 5,27 RA Euro 3,51;

Mapp. n. 742 - Prato - Cl. 4 - ettari 00, are 04, centiare 60 - RD Euro 1,43 RA Euro 0,95;

Mapp. n. 988 - Prato - Cl. 1 - ettari 00, are 03, centiare 00 - RD Euro 1,47 RA Euro 1,01;

Mapp. n. 1142 - Prato Arbor - Cl. 5 - ettari 00, are 09, centiare 43 - RD Euro 2,19 RA Euro 1,95;

Mapp. n. 1143 - Prato Arbor - Cl. 4 - ettari 00, are 09, centiare 00 - RD Euro 2,56 RA Euro 2,32;

Mapp. n. 1144 - Prato Arbor - Cl. 4 - ettari 00, are 09, centiare 21 - RD Euro 2,62 RA Euro 2,38;

Mapp. n. 1145 - Prato Arbor - Cl. 4 - ettari 00, are 08, centiare 80, RD Euro 2,50 RA Euro 2,27;

Mapp. n. 1426 - Prato Arbor - Cl. 4 - ettari 00, are 18, centiare 51 - RD Euro 5,26 RA Euro 4,78;

Mapp. n. 1432 - Prato Arbor - Cl. 5 - ettari 00, are 17, centiare 28 - RD Euro 4,02 RA Euro 3,57;

Mapp. n. 1595 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 04, centiare 05 - RD Euro 0,63 RA Euro 0,10;

Mapp. n. 1596 - Prato Arbor - Cl. 3 - ettari 00, are 02, centiare 30 - RD Euro 0,77 RA Euro 0,71;

Mapp. n. 1597 - Bosco Misto - Cl. U - ettari 00, are 06, centiare 35 - RD Euro 0,98 RA Euro 0,16;

Mapp. n. 1599 - Incolt Ster - ettari 00, are 00, centiare 30;

Mapp. n. 1600 - Prato Arbor - Cl. 3 - ettari 00, are 00, centiare 45 - RD Euro 0,15 RA Euro 0,14;

CONFINI: L'appezzamento più esteso posto a sud confina da sud e poi in senso orario con i mappali n° 390 -359 - strada demaniale – mappale n° 496 - Strada Contrada Cunial - mappali n° 374 – 1008 – 1598 – 374 - Strada Contrada Cunial - 1269 – 1273 – 1270 – 298 – 304 – 1440 – 1441 – 304 – 1446 – 1447 – 1429 – 1443 – 1445 – 1455 – 382 – 1149 – 1439 – 1427 – 304 – 1436 – 304 – 1020 – 1725 – 1231 – 312 – 385 – 1235 - 1015.

Il secondo appezzamento, le aree urbane, posto più a Nord confina da ovest con mappale 304 e poi in senso orario con i mappali n° 1020 – 1725 – 1231 - 1454.

COMPOSIZIONE: L'immobile in oggetto è un fondo rustico di 56 mappali suddiviso in due corpi separati della superficie complessiva di m² 79.212, alla data del sopralluogo non è coltivato. È privo di impianti fissi per la coltivazione.

VALORE DI STIMA: 200.000,00 (in lettere euro duecentomila/00) pari ad € 2,52/metro quadrato.

PREZZO PROPOSTO DA PORRE A BASE ASTA: € 150.000,00 (in lettere euro centocinquantamila/00) pari ad € 1,89/metro quadrato.

VARIAZIONE CATASTALE: Necessita di variazione catastale poiché nel mappale 445 c'è un fabbricato non censito, pertanto è necessario per l'aggiudicatario o per la procedura, presentare un aggiornamento degli atti catastali con una spesa presunta di € 2.500,00 oltre ad iva e cassa.

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

LOTTO 2° SCHEDA PER PUBBLICITÀ

DIRITTO VENDUTO: PROPRIETÀ per l'intero.

UBICAZIONE: POSSAGNO.

TIPOLOGIA: fondo rustico della superficie di m² 2.672.

ACCESSI DA: i terreni sono accessibili direttamente dalla strada Contrada Cunial.

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 Terreni Foglio 10:

Mapp. n. 241 - Prato - Cl. 3 - ettari 00, are 05, centiare 71 - RD Euro 2,06 RA Euro 1,62;

Mapp. n. 1260 - Prato Arbor - Cl. 3 - ettari 00, are 12, centiare 60, RD Euro 4,23 RA Euro 3,90;

Mapp. n. 1261 - Prato Arbor - Cl. 1 - ettari 00, are 07, centiare 00, RD Euro 3,43 - RA Euro 2,35;

Mapp. n. 1262 - Prato Arbor - Cl. 2 - ettari 00, are 1, centiare 16 - RD Euro 0,48 RA Euro 0,42;

Mapp. n. 1263 - Prato Arbor - Cl. 3 - ettari 00, are 00, centiare 25 - RD Euro 0,08 RA Euro 0,08.

CONFINI: L'appezzamento confina da est con strada demaniale e poi in senso orario con i mappali n° 1220 – 214 – 1218 – 547– 147 – 148.

COMPOSIZIONE: L'immobile in oggetto è un fondo rustico in località Contrada Cunial è composto da cinque mappali coltivati a prato, della superficie catastale complessiva di m² 2672 posto ad una quota di circa 273,00 m s.l.m.

È privo di impianti fissi per la coltivazione.

VALORE DI STIMA: 16.000,00 (in lettere euro sedicimila/00) pari ad € 5,99/metro quadrato.

PREZZO PROPOSTO DA PORRE A BASE ASTA: € 13.000,00 (in lettere euro tredicimila/00) pari ad € 4,87/metro quadrato.

VARIAZIONE CATASTALE: Non necessita di variazione catastale.

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

5.0. ALLEGATI

Sono inseriti in formato cartaceo gli allegati dal n° 01 al n° 09.

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

5.1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1. Documentazione Fotografica N° 10 Foto e N° 25 Foto su CD.

5.2. LOCATION MAP

2. Vista Satellitare con Stradario.

5.3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

3. Visura Catastale.
4. Estratto di Mappa in scala 1/2000 Foglio 10.
5. Elaborato Planimetrico.
6. Elenco subalterni.

5.4. ELABORATI GRAFICI

7. Sovrapposizione Mappa Catastale-Google Maps Foglio 10.
8. Rilievo del fabbricato.
9. Scheda del fabbricato.

5.5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

10. Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica.
11. Certificato di Destinazione Urbanistica.
12. Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica Integrativo.
13. Certificato di Destinazione Urbanistica Integrativo.
14. Estratto dal P.I. in scala 1/2000 del foglio 10° con legenda.
15. Estratto delle N.T.O.
16. Accesso atti.
17. Dichiarazione esistenza fabbricato.

5.6. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

18. Visura per nominativo.
19. Elenco formalità per nominativo.
20. 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).
21. 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).
22. 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).

23. Nota di Rettifica 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).

6.0. 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° 82 pagine, di n° 23 allegati e da n° 02 allegati separati di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto.

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

Il sottoscritto valutatore dichiara che:

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

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

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

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

ALTIVOLE, li 12 maggio 2021

Il Perito Stimatore

Geom. AUGUSTO ZILIO



Augusto Zilio