TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

*****

Fallimento [redacted]

*****

Fallimento N. 207/2015 – Sent. N. 209/2015 del 04/11/2015

*****

Giudice Delegato: Dott.ssa Caterina Passarelli

Curatore Fallimentare: Rag. Guerrino Marcadella

*****

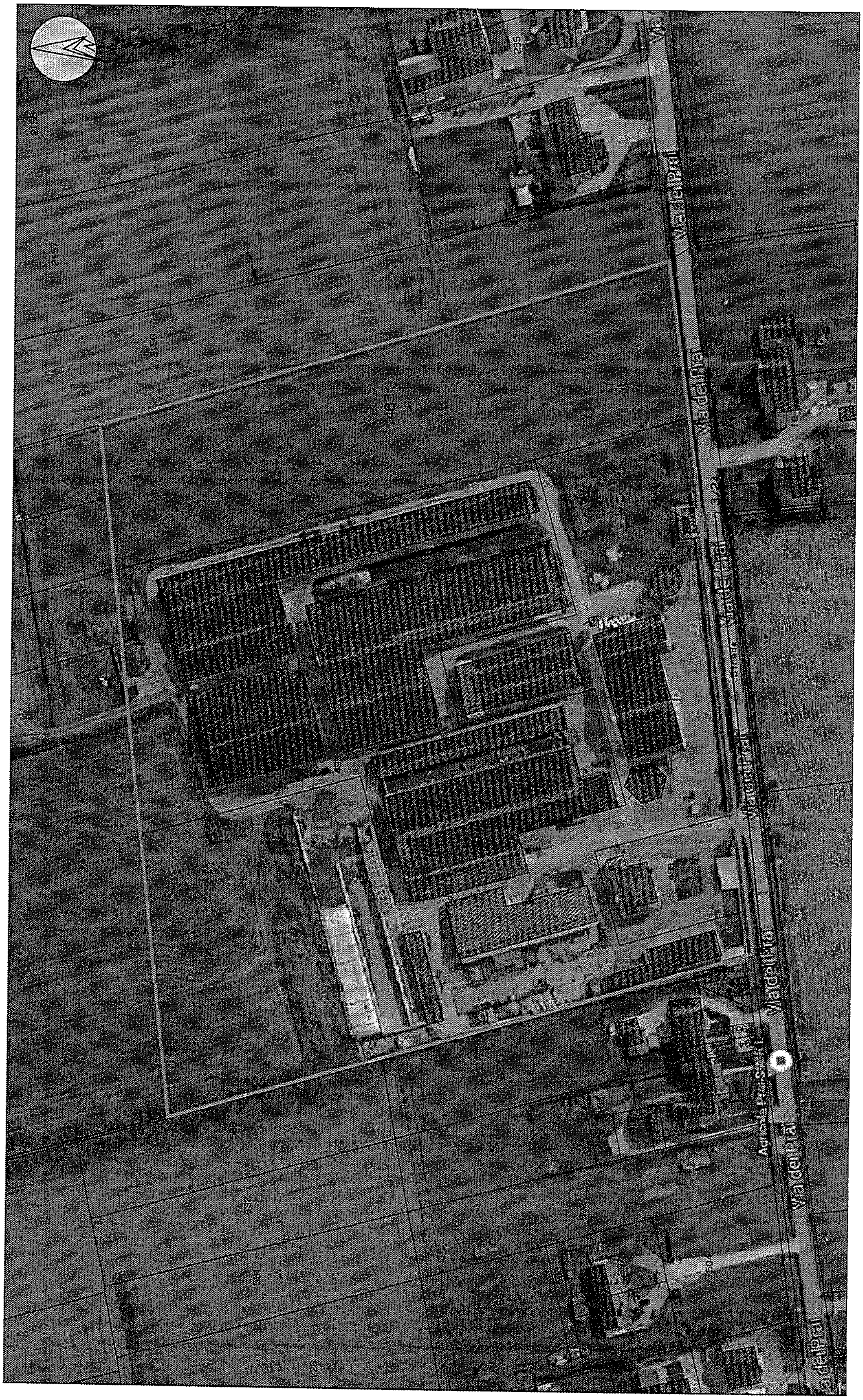
PERIZIA DI STIMA

Immobili siti in Comune di Castelfranco Veneto (TV), via dei Prai n. 18.

Marostica, 8 gennaio 2016

Perito estimatore: Geom. Gaetano Bortolomiol

Sovrapposizione della mappa catastale alla foto aerea – scala 1:2.000.



PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto geometra Gaetano Bortolomiol, nato a Marostica (VI) il 14 marzo 1976, residente e con studio a Marostica (VI) via Europa n°1, c.f.: BRT GTN 76C14 E970F, regolarmente iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Vicenza con matricola n°2382, a seguito dell'incarico affidatogli il giorno 13 novembre 2015 dal Rag. Guerrino Marcadella, in qualità di Curatore del Fallimento del Tribunale di Treviso n. 207/2015, con Sentenza n. 209/2015 del 04/11/2015, della [redacted] con l'autorizzazione del Giudice Delegato Dott.ssa Caterina Passarelli, di redigere la perizia di stima ai fini di determinare il più probabile valore di mercato e di vendita forzata dei beni immobili nella disponibilità della Società Fallita e ubicati in via dei Prai nel Comune di Castelfranco Veneto (TV), nei mesi di novembre, dicembre 2015 e gennaio 2016 ha espletato l'incarico tecnico ricevuto.

Trattasi di immobili ricadenti principalmente all'interno della zona territoriale omogenea agricola, composti da vari immobili utilizzati per l'attività agricola in essi insediata ed individuati in base alla catalogazione planimetrica/catastale, in allegato alla presente. Per una migliore individuazione e lettura della perizia infatti si suddividono fin da subito i vari compendi immobiliari, in base alla classificazione catastale, dividendoli in sei lotti denominati Immobili A – B – C – D – E – F, come a seguire in Comune di Castelfranco Veneto,

- catasto terreni, foglio 25:

  "A" - mappale 483, superficie catastale mq 10.572, terreno seminativo;

- catasto fabbricati, sezione D, foglio 2:

  "B" - mappale 495, mq 15.495, allevamento bovino con sovrastanti impianti fotovoltaici di terzi;

"C" - mappale 496, mq 210, locale tecnico (cabina elettrica) di terzi con sovrastante impianto fotovoltaico di terzi;

"D" - mappale 497 mq 21.050, stalla, depositi, costruzioni accessorie e area scoperta di pertinenza con sovrastante impianto fotovoltaico di terzi e cabina elettrica di terzi;

"E" - mappale 499 mq 105 area scoperta comune con due cabine elettriche di terzi e una della Società Fallita;

"F" - mappale 498 mq 1.736 ufficio, abitazioni ed area scoperta.

Il tutto includente un terreno con superficie catastale complessiva di mq 49.168, comprendente immobili sia in proprietà per 1/1, che in proprietà per l'area per 1/1 gravati da proprietà superficiaria per 1/1 in parte a favore di UNICREDIT LEASING S.P.A. con sede in Milano ed in parte a favore di [redacted]

Gli edifici con accessori hanno una superficie commerciale così suddivisa:

- fabbricati agricoli	mq 11.786,00
- fabbricato civile	mq 361,00

Tutte le misure sono state rilevate dalle visure catastali o dalle planimetrie reperite presso i pubblici uffici.

Si precisa che durante i sopralluoghi dei vari immobili periziati, si è proceduto alla presa visione degli stessi ed al loro rilievo fotografico, ma non sono stati effettuati rilievi metrici, topografici, strutturali o ambientali in quanto non oggetto di incarico.

1 – INDICE SOMMARIO

Al fine di una migliore individuazione dei vari capitoli e degli immobili stimati si redige il seguente indice sommario.

1 – Indice sommario	pag. 5
2 – Premessa e riassunto generale	pag. 6
3 – Svolgimento operazioni peritali	pag. 10
4 – Descrizione catastale	pag. 13
5 – Proprietà e diritti reali	pag. 19
6 – Criteri di stima e metodi di valutazione	pag. 37
7 – Determinazione dei valori unitari di mercato	pag. 41
8 – Descrizione degli immobili	pag. 47
9 – Descrizione urbanistica	pag. 61
10 – Determinazione delle superfici	pag. 67
11 – Determinazione del valore di mercato	pag. 70
12 – Conclusioni	pag. 80
13 – Allegati	pag. 81

2 – PREMESSA E RIASSUNTO GENERALE

Si premette che la presente perizia di stima ha per oggetto vari beni immobili, tutti ubicati in via dei Prai, in Località Casette di Bella Venezia a Castelfranco Veneto (TV). L'azienda agricola fallita principalmente allevava bestiame; pertanto si sottolinea come gli opifici e le pertinenze fossero stati realizzati per tale scopo. Gli immobili sinteticamente sono composti da terreni agricoli con sovrastanti edifici ad uso da stalle e depositi, oltreché ufficio, abitazioni ed accessori con area scoperta pertinenziale il tutto suddiviso in vari compendi immobiliari. Parte delle cabine elettriche e delle coperture di alcuni fabbricati sono gravati dalla proprietà superficiaria a favore di terzi, come in seguito meglio specificato.

Gli immobili vengono pertanto stimati autonomamente in base alle loro destinazioni, caratteristiche, peculiarità, tipicità e vetustà.

Viste le differenti caratteristiche degli stessi, analizzate le particolari destinazioni per i fabbricati, considerate le varie epoche di costruzione, l'ubicazione, la qualità e lo stato di fatto degli stessi, si è ritenuto opportuno, previe le opportune verifiche del caso, procedere alla valutazione di ogni singolo immobile, nonché in base al relativo mappale catastale di appartenenza.

Lo scrivente tecnico, completate le opportune verifiche presso gli enti preposti, studiata la documentazione recuperata direttamente dal sottoscritto oltre a quella prodotta dalla società fallita, individuati e visionati i vari beni immobili, ha predisposto la seguente perizia di stima atta a determinare il più probabile valore di mercato e di vendita forzata degli immobili della società fallita, ubicati in via dei Prai nel Comune di Castelfranco Veneto, in Provincia di Treviso.

A solo titolo riepilogativo e non esaustivo si riassumono in seguito sinteticamente i dati relativi agli immobili stimati.

Diritto (cfr pag. 13): parte piena proprietà per l'intero – parte piena proprietà per l'area in quanto alcuni immobili sono gravati da proprietà superficiaria di terzi, come in seguito meglio specificato.

Beni immobili (cfr pag. 13): terreni agricoli con sovrastanti fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, stalle e depositi nonché ufficio, abitazioni e accessori con area scoperta pertinenziale, il tutto suddiviso in vari compendi immobiliari. Il terreno, comprendente anche l'area di sedime degli edifici, ha superficie catastale totale di mq 49.168, di cui enti urbani mq 38.596 e a seminativo mq 10.572. Gli edifici con accessori hanno una superficie commerciale così suddivisa:

- fabbricati agricoli mq 11.786,00
- fabbricato civile mq 361,00

Ubicazione (cfr pag. 47): Comune di Castelfranco Veneto (TV), via dei Prai n. 18.

Stato di manutenzione (cfr pag. 47): generalmente sufficiente.

Lotti (cfr pag. 13): no, attualmente non è conveniente frazionare in quanto gli immobili sono ancora funzionali all'attività agricola.

Dati Catastali attuali (cfr pag. 13):

<u>beni in proprietà siti in Comune di Castelfranco Veneto (TV):</u>

<u>Catasto Terreni – foglio 25</u>

- mapp. 483 qualità seminativo cl. 4 sup.mq. 10.572 r.d.€ 62,79 r.a.€ 46,41
- mapp. 495 ente urbano avente superficie catastale di mq. 15.495
- mapp. 496 ente urbano avente superficie catastale di mq. 210
- mapp. 497 ente urbano avente superficie catastale di mq. 21.050
- mapp. 498 ente urbano avente superficie catastale di mq. 1.736

- mapp. 499 ente urbano avente superficie catastale di mq. 105

Catasto Fabbricati – sezione D – foglio 2

- mapp. 495 sub. 1 categoria D/10 allevamento bovino - p.T r.c. € 53.059,14
- mapp. 497 sub. 4 categoria D/10 stalla e area scoperta - p.T r.c. € 10.992,00
- mapp. 499 sub. 4 categoria D/1 cabina elettrica - p.T r.c. € 96,00
- mapp. 498 sub. 2 cat. A/10 cl. 1 vani 2 - s.c. mq 60 - p.T-1 r.c. € 284,05
- mapp. 498 sub. 3 cat. A/2 cl. 2 vani 7,5 - s.c. mq 140 - p.T r.c. € 581,01
- mapp. 498 sub. 4 cat. A/2 cl. 2 vani 7 - s.c. mq 146 - p.T-1 r.c. € 542,28

e beni in proprietà per l'area, gravati da diritto di superficie a favore di:

1. *UNICREDIT LEASING S.P.A., con sede in Milano*

Cod. Fisc. 03648050015, Proprietà superficiaria per 1/1

sino al 11.10.2037, dell'impianto fotovoltaico della potenza 998,40 KWP

Catasto Fabbricati – sezione D – foglio 2

- mapp. 495 sub. 5 categoria D/1 imp. fotovoltaico p.1 r.c. € 23.322,00
- mapp. 496 sub. 1 categoria D/1 locale tecnico p.T r.c. € 396,00
- mapp. 496 sub. 3 categoria D/1 imp. fotovoltaico p.1 r.c. € 700,00
- mapp. 499 sub. 2 categoria D/1 cabina elettrica p.T r.c. € 96,00
- mapp. 499 sub. 3 categoria D/1 cabina elettrica p.T r.c. € 36,00

2. [redacted]

sino al 02.04.2038, dell'impianto fotovoltaico della potenza 379,53 KWP

Catasto Fabbricati – sezione D – foglio 2

- mapp. 495 sub. 6 categoria D/1 imp. fotovoltaico p.1 r.c. € 1.556,00
- mapp. 497 sub. 5 categoria D/1 cabina elettrica p.T r.c. € 200,00
- mapp. 497 sub. 6 categoria D/1 imp. fotovoltaico p.1 r.c. € 8.348,00

Il tutto con diritto ai rispettivi Beni Comuni Non Censibili risultanti dall'accatastamento.

Conformità catastale (cfr pag. 17): le planimetrie catastali non risultano conformi allo stato di fatto presentando numerose difformità generalizzate.

Irregolarità/abusi (cfr pag. 64): sono state riscontrate alcune incongruenze tra la documentazione edilizio/urbanistica reperita, le planimetrie catastali e lo stato realizzato.

Occupazione (cfr pag. 58): [redacted] residente a [redacted] quale titolare dell'impresa individuale denominata [redacted] numero d'iscrizione presso il Registro delle Imprese di Padova - sezione speciale corrispondente con il sopradetto codice fiscale, [redacted]

Titolo di occupazione (cfr pag. 58): contratto di affitto con preliminare di acquisto di ramo d'azienda, registrato a Treviso il 26.10.2015 al n. 14.900, serie 1T.

Oneri (cfr pag. 75): Si precisa che la copertura di un fabbricato è stata realizzata in "eternit", pertanto con presenza di amianto da smaltire.

Valore di stima (cfr pag. 79): € 1.400.000,00 euro in caso di vendita forzata con immobile occupato da terzi – vedasi quanto descritto nel capitolo 11 della presente perizia.

Varie: è importante che l'acquirente, dopo aver effettuato un rilievo degli immobili e reperiti i pareri degli Enti competenti in materia, completi le pratiche edilizie in corso, proceda con la sanatoria delle opere realizzate in difformità e/o alla demolizione delle porzioni non sanabili.

APE, fornita in copia, tramite e-mail, dal Sig. [redacted] risulta emessa in data 29.09.2014 e redatta dal Geom. Daniele Mattara, con studio in via Caed. F. Pisani, 33 – Villa del Conte Abbazia Pisani (PD), iscritto all'Albo dei Geometri di Padova con n. 3989, per i fabbricati ubicati in Castelfranco Veneto, sezione D, foglio 2, mappale 498:

- sub 2, ufficio, codice attestato 139807/2014, classe energetica G;
- sub 3, abitazione, codice attestato 139910/2014, classe energetica G;
- sub 4, abitazione, codice attestato 139830/2014, classe energetica G.

Al fine di una migliore comprensione, si è ritenuto opportuno elencare sommariamente le varie operazioni peritali svolte, procedendo poi con l'elenco dei vari beni periziati ed infine redigendo la descrizione con valutazione di ogni immobile in base alle specifiche peculiarità.

3 - SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto tecnico estimatore si è recato in sopralluogo con il Curatore del Fallimento della Società Fallita [redacted] presso gli immobili da stimare ubicati in via dei Prai a Castelfranco Veneto (TV), nei giorni 9 e 23 dicembre 2015.

L'individuazione degli immobili intestati alla Società Fallita è stata iniziata in data 14 novembre 2015, effettuando le visure catastali tramite il servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio e le ispezioni ipotecarie tramite il Servizio di Pubblicità Immobiliare. Le copie delle planimetrie catastali degli immobili da stimare sono state richieste telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, Servizi Catastali, Ufficio Provinciale di Treviso lo stesso giorno. Si segnala che durante le ispezioni, sono state riscontrate numerose formalità a carico della società fallita e sono emerse alcune problematiche catastali. Pertanto nei giorni successivi sono state effettuate ulteriori visure catastali ed ispezioni ipotecarie, ciò utile anche al fine di ricercare eventuali recenti compravendite di immobili da comparare.

Effettuata l'identificazione di massima degli immobili rientranti nel patrimonio della società, il sottoscritto, in data 16 novembre 2015, ha richiesto presso il Comune di Castelfranco Veneto (TV) l'accesso agli atti ed il certificato di destinazione urbanistica. Successivamente, la documentazione tecnica richiesta è stata visionata e ritirata, in varie fasi, nei giorni 3, 10 e 17 dicembre 2015.

Dal confronto tra gli elaborati grafici approvati e la documentazione catastale, sono emerse varie incongruenze rispetto allo stato realizzato degli immobili visionati.

Si evidenzia come non siano stati reperiti i titoli abilitativi inerenti la realizzazione dei due locali tecnici – cabine elettriche, all'interno di due fabbricati agricoli esistenti,

identificati catastalmente con mappale 496 sub 1 e con mappale 497 sub 5. Per tali immobili, erano stati ceduti i diritti di superficie dalla Società Fallita a terzi.

In data 24 dicembre 2015 il sottoscritto ha provveduto a richiedere, tramite P.E.C., all'Ufficio Ambiente del Comune di Castelfranco Veneto, se la ditta risulti iscritta nell'elenco dei siti inquinati o se siano state rilevate altre criticità. Lo stesso ha inoltre contattato telefonicamente nel medesimo giorno l'Ufficio, fissando due appuntamenti per i giorni 28, 30 e 31 dicembre: tali appuntamenti sono stati disdettati dall'Ufficio Ambiente.

Tramite e-mail, in data 4 gennaio, il funzionario dell'Ufficio Ambiente ha scritto che: *<<in merito alla* [redacted] *Le comunico che ad oggi non vi sono procedimenti aperti di carattere ambientale a carico della Società.>>*

Nei mesi di novembre e dicembre, sono stati inoltre contattati alcuni professionisti e agenzie attive operanti nel settore immobiliare della zona al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, per comparazione dei prezzi medi di immobili, aventi caratteristiche simili e siti in zone limitrofe.

Come già indicato, si precisa che durante i vari sopralluoghi presso gli immobili periziati, si è proceduto alla presa visione degli stessi ed al loro rilievo fotografico, ma non sono stati effettuati rilievi metrici, topografici, strutturali o ambientali in quanto non oggetto di incarico, ad eccezione di alcune misurazioni rilevate a campione.

4 - DESCRIZIONE CATASTALE

Dalle visure catastali effettuate il giorno 14 novembre 2015 e successivi, si evince che i beni oggetto della presente stima sono attualmente identificabili presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizi Catastali, come di seguito riportato.

Intestazione Catastale beni in piena proprietà:

[redacted]

Beni immobili siti in Comune di Castelfranco Veneto (TV) – via dei Prai

Immobile A terreno agricolo.

Catasto Terreni – foglio 25

- **mapp. 483 qualità seminativo cl. 4 sup.mq. 10.572 r.d.€ 62,79 r.a.€ 46,41**

Si evidenzia che con Tipo mappale n.76181.1/2012 del 12/04/2012, protocollo n. TV0076181 presentato il 10/04/2012, il mappale n. 1 N.C.E.U., avente superficie catastale mq 38.596, ha originato i mappali 495-496-497-498-499, in seguito elencati.

Immobile B fabbricati agricoli, con terreno di sedime e pertinenziale.

Catasto Terreni – foglio 25

- **mapp. 495 ente urbano avente superficie catastale di mq. 15.495**

Catasto Fabbricati – sezione D – foglio 2

- **mapp. 495 sub. 1 categoria D/10 fabbr. agricolo - p.T r.c. € 53.059,14**

Immobile C terreno di sedime.

Catasto Terreni – foglio 25

- **mapp. 496 ente urbano avente superficie catastale di mq. 210**

Immobile D fabbricati agricoli, con terreno di sedime e pertinenziale.

Catasto Terreni – foglio 25

- **mapp. 497 ente urbano avente superficie catastale di mq. 21.050**

Catasto Fabbricati – sezione D – foglio 2

- **mapp. 497 sub. 4 categoria D/10 fabbr. agricolo - p.T r.c. € 10.992,00**

Immobile E cabina elettrica, con terreno di sedime e pertinenziale.

Catasto Terreni – foglio 25

- **mapp. 499 ente urbano avente superficie catastale di mq. 105**

Catasto Fabbricati – sezione D – foglio 2

- **mapp. 499 sub. 4 categoria D/1 cabina elettrica- p.T r.c. € 96,00**

Immobile F fabbricato ad uso ufficio e abitazioni.

Catasto Terreni – foglio 25

- **mapp. 498 ente urbano avente superficie catastale di mq. 1.736**

Catasto Fabbricati – sezione D – foglio 2

- **mapp. 498 sub. 2 cat. A/10 cl. 1 vani 2 - s.c. mq 60 - p.T-1 r.c. € 284,05**
- **mapp. 498 sub. 3 cat. A/2 cl. 2 vani 7,5 - s.c. mq 140 - p.T r.c. € 581,01**
- **mapp. 498 sub. 4 cat. A/2 cl. 2 vani 7 - s.c. mq 146 - p.T-1 r.c. € 542,28**

Intestazione Catastale beni gravati da diritto di superficie:

1. [redacted]

[redacted] *Proprietà per l'area 1/1 e*

UNICREDIT LEASING S.P.A., *con sede in Milano, Cod. Fisc. 03648050015,*

Proprietà superficiaria per 1/1, sino al 11.10.2037, dell'impianto fotovoltaico della potenza 998,40 KWP

Beni immobili siti in Comune di Castelfranco Veneto (TV) – via dei Prai

Catasto Fabbricati – sezione D – foglio 2

-	**mapp. 495**	**sub. 5 categoria D/1**	**opificio p.1**	**r.c. € 23.322,00**
-	**mapp. 496**	**sub. 1 categoria D/1**	**opificio p.T**	**r.c. € 396,00**
-	**mapp. 496**	**sub. 3 categoria D/1**	**opificio p.1**	**r.c. € 700,00**
-	**mapp. 499**	**sub. 2 categoria D/1**	**cabina elettrica p.T**	**r.c. € 96,00**
-	**mapp. 499**	**sub. 3 categoria D/1**	**cabina elettrica p.T**	**r.c. € 36,00**

2. [redacted]

[redacted] *Proprietà per l'area 1/1 e*

[redacted]

Proprietà superficiaria per 1/1, sino al 02.04.2038, dell'impianto fotovoltaico della potenza 379,53 KWP

Beni immobili siti in Comune di Castelfranco Veneto (TV) – via dei Prai

Catasto Fabbricati – sezione D – foglio 2

-	**mapp. 495**	**sub. 6 categoria D/1**	**opificio p.1**	**r.c. € 1.556,00**
-	**mapp. 497**	**sub. 5 categoria D/1**	**opificio p.T**	**r.c. € 200,00**
-	**mapp. 497**	**sub. 6 categoria D/1**	**opificio p.1**	**r.c. € 8.348,00**

Confini intero compendio (in senso N.E.S.O.), salvo più recenti o precisi:

- a nord: mapp. 113-4-119-120-121;
- ad est: mapp. 2156;

- a sud: strada comunale denominata via dei Prai;
- ad ovest: altro foglio catastale, mapp. 286-285-127-632-589.

Provenienza:

- Atto Notaio Dott.ssa Rita Dominijanni, Rep. n. 28.578, Racc. n. 9.782 del 03.06.2009, registrato il 16.06.2009 al n. 1235 serie 1T, trascritto il 17.06.2009 con R.P. 14.149 - R.G. 22.878 e rettifica a trascrizione il 18.06.2009 con R.P. 14.354 - R.G. 23.216.

Provenienze nel ventennio precedente:

- Atto Notaio S. Girardi, già di Castelfranco Veneto, Rep. 16.886 del 11.12.1970, registrato il 22.12.1970 al n. 1505 e trascritto il 02.01.1971 ai nn. 3/3, relativamente alle ex particelle 1, 2 e 3.
- Atto rogato dal Segretario Comunale di Castelfranco Veneto, Dott. A. Durante, Rep. 335 del 25.02.1975, registrato il 12.03.1975 al n. 149 e trascritto il 16.04.1975 ai nn. 5838/5075, relativamente alle altre particelle.

Cessioni:

- Cessione di diritti reali a titolo oneroso a Favore di UNICREDIT LEASING S.P.A., con atto del Notaio Dott.ssa Dominijanni Rita, Rep. 30882/10970 del 11/10/2012, con cui è stata ceduta la PROPRIETA' SUPERFICIARIA, sino al 11.10.2037, dell'impianto fotovoltaico e delle cabine elettriche pertinenziali, relativa agli immobili siti a Castelfranco Veneto (TV), Catasto Fabbricati, sez. D - fog. 2, mappale 495 sub 5, mappale 496 sub 3-1, mappale 499 sub 2-3.
- Cessione di diritti reali a titolo oneroso a Favore di [redacted] con atto del Notaio Dott. Bianconi Maurizio, Rep. 105262/31458 del 03/04/2013, con cui è

stata ceduta la PROPRIETA' SUPERFICIARIA, sino al 02.04.2038, dell'impianto fotovoltaico e della cabina elettrica al servizio dello stesso, relativa agli immobili siti a Castelfranco Veneto (TV), Catasto Fabbricati, sez. D - fog. 2, mappale 497 sub 3 (ora sub 6), mappale 495 sub 6, mappale 497 sub 5.

Vincoli:

- costituzione vincolo di destinazione ad uso agricolo, atto del Notaio Dott.ssa Dominijanni Rita, Repertorio 28857/9917 del 19/10/2009.

Servitù:

- l'immobile è stato acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio immobiliare si trova (come riportato nell'atto di provenienza del 03.06.2009);
- servitù di passaggio costituita nell'atto rogato dal Segretario Comunale di Castelfranco Veneto il 25.02.1975, Rep. 335;
- servitù di elettrodotto e di passaggio costituite con atto del Notaio Dott.ssa Dominijanni Rita, Rep. 30714/10885 del 19/06/2012;
- servitù di posa e passaggio dei cavi e dei macchinari necessari per lo sfruttamento e per il trasporto dell'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico e servitù di passaggio, con qualsiasi mezzo, ai fini della manutenzione e dell'accesso alle cabine, costituite con atto del Notaio Dott.ssa Dominijanni Rita, Rep. 30882/10970 del 11/10/2012;
- servitù di posa e passaggio cavi e servitù di passaggio con qualsiasi mezzo costituita con atto del Notaio Dott. Bianconi Maurizio, Repertorio 105262/31458 del 03/04/2013.

Intestazione catastale:

- [redacted] in parte Proprietà per 1/1 e in parte Proprietà per l'area 1/1.

Correzioni da fare e/o richiedere al Catasto:

- aggiornamento mappa catastale wegis, in particolare per denuncia demolizione edifici abbattuti, sistemazioni sagome edifici esistenti, ecc.;
- variazione catastale con sistemazione incongruenze riscontrabili sulle planimetrie rispetto allo stato autorizzato (pareti divisorie interne mancanti, difformità varie quali ad esempio apertura o chiusura di alcune forometrie interne ed esterne, pareti divisorie interne di nuova realizzazione, difformità della sagoma degli edifici-tettoie, ecc);
- variazione catastale con identificazione degli immobili non ultimati in quanto in corso di costruzione o in corso di ristrutturazione.

5 – PROPRIETA' E DIRITTI REALI

Dalle ispezioni ipotecarie meccanizzate effettuate il giorno 14 novembre 2015 e successivi, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per la Ditta:

[redacted]

sono state individuate le seguenti formalità, in ordine cronologico:

1. Trascrizione a Favore del 17/06/2009 – Reg. Particolare 14149 Reg. Generale 22878

   Notaio Dott.ssa Dominijanni Rita, Repertorio 28578/9782 del 03/06/2009

   Atto di Acquisto Immobili siti in Castelfranco Veneto (TV)

Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 1 sub 1		stalla	mq 8.696
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 1 sub 2		ufficio	vani 2
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 1 sub 3		abitazione	vani 7,5
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 1 sub 5		ente urbano	
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 1 sub 6		fabbricato per attività agricole	
Terreni	foglio 25	mappale 483	terreno	mq 10.572

   Contro: [redacted]

   a Favore: [redacted]

   Documenti successivi correlati:

   1. Trascrizione n. 14354 del 18/06/2009

2. Iscrizione Contro del 17/06/2009 - Registro Particolare 5030 Registro Generale 22879

   Notaio Dott.ssa Dominijanni Rita, Repertorio 28579/9783 del 03/06/2009

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

a Favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. con sede a Padova (PD) - Codice fiscale 02089931204

Capitale € 1.000.000,00 Tasso interesse annuo 3,441%

Spese € 1.000.000,00 Totale € 2.000.000,00 Durata 7 anni

Gravante su immobili siti in Castelfranco Veneto (TV)

Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 1 sub 1		stalla	mq 8.696
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 1 sub 2		ufficio	vani 2
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 1 sub 3		abitazione	vani 7,5
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 1 sub 5		ente urbano	
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 1 sub 6		fabbricato per attività agrico le	
Terreni	foglio 25	mappale 483	terreno	mq 10.572

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3909 del 15/10/2012 (restrizione di beni)
2. Annotazione n. 4712 del 03/12/2012 (restrizione di beni)
3. Annotazione n. 1993 del 13/03/2013 (surrogazione ai sensi dell'art. 120 quater del D.Lgs.385/1993)
4. Annotazione n. 4355 del 10/07/2013 (restrizione di beni)

3. Rettifica a Trascrizione a Favore del 18/06/2009 – Reg. Part. 14354 Reg. Gen. 23216

Notaio Dott.ssa Dominijanni Rita, Repertorio 28578/9782 del 03/06/2009

Atto di Acquisto Immobili siti in Castelfranco Veneto (TV)

Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 1 sub 1	stalla	mq 8.696
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 1 sub 2	ufficio	vani 2
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 1 sub 3	abitazione	vani 7,5
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 1 sub 4	abitazione	vani 7

Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 1 sub 5		ente urbano	
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 1 sub 6		fabbricato per attività agricole	
Terreni	foglio 25	mappale 483	terreno	mq. 10.572

Contro: [redacted]

a Favore: [redacted]

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 14149 del 2009

N.B.: precedentemente non era stata indicata l'unità identificata dal mapp.1 sub.4

4. Iscrizione Contro del 18/06/2009 - Registro Particolare 5111 Registro Generale 23217

Notaio Dott.ssa Dominijanni Rita, Repertorio 28579/9783 del 03/06/2009

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

a Favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. con sede a Padova (PD) - Codice fiscale 02089931204

Capitale € 1.000.000,00 Tasso interesse annuo 3,441%

Spese € 1.000.000,00 Totale € 2.000.000,00 Durata 7 anni

Gravante su immobili siti in Castelfranco Veneto (TV)

Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 1 sub 1		stalla	mq 8.696
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 1 sub 2		ufficio	vani 2
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 1 sub 3		abitazione	vani 7,5
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 1 sub 4		abitazione	vani 7
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 1 sub 5		ente urbano	
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 1 sub 6		fabbricato per attività agricole	
Terreni	foglio 25	mappale 483	terreno	mq 10.572

N.B.: precedentemente non era stata indicata l'unità identificata dal mapp.1 sub.4

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1324 del 18/03/2011 (surrogazione

ai sensi dell'art. 120 quater del D. Lgs. 385/1993)

2. Annotazione n. 3910 del 15/10/2012 (restrizione di beni)
3. Annotazione n. 4713 del 03/12/2012 (restrizione di beni)
4. Annotazione n. 4356 del 10/07/2013 (restrizione di beni)

5. Trascrizione Contro del 27/10/2009 – Reg. Particolare 24215 Reg. Generale 39846

Notaio Dott.ssa Dominijanni Rita, Repertorio 28857/9917 del 19/10/2009

Costituzione di Vincolo di destinazione,

ad uso agricolo, fino alla variazione dello strumento urbanistico di zona (ai sensi dell'art. 6 - u. comma - Legge Regionale del 5/3/1985 n.24)

a Favore del Comune di Castelfranco Veneto

Gravante su immobili siti in Castelfranco Veneto (TV)

Fabbricati	sez. D - fog. 2	mappale 1 sub 1	stalla	mq 8.696
Fabbricati	sez. D - fog. 2	mappale 1 sub 2	ufficio	vani 2
Fabbricati	sez. D - fog. 2	mappale 1 sub 3	abitazione	vani 7,5
Fabbricati	sez. D - fog. 2	mappale 1 sub 4	abitazione	vani 7
Fabbricati	sez. D - fog. 2	mappale 1 sub 5	ente urbano	
Fabbricati	sez. D - fog. 2	mappale 1 sub 6	fabbricato per attività agricole	
Terreni	foglio 25	mappale 483	terreno	mq 10.572
Terreni	foglio 25	mappale 1	ente urbano	mq 38.596

6. Iscrizione Contro del 02/03/2011 - Registro Particolare 1563 Registro Generale 7324

Notaio Dott.ssa Dominijanni Rita, Repertorio 29850/10450 del 24/02/2011

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario

a Favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA - SOCIETA' PER AZIONI

con sede a Pordenone (PN) - Codice fiscale 01369030935

Capitale € 245.000,00 Tasso interesse annuo 2,511%

Spese € 122.500,00 Totale € 367.500,00 Durata 15 anni

Gravante su immobili siti in Castelfranco Veneto (TV)

Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 1 sub 1	stalla	mq 8.696
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 1 sub 2	ufficio	vani 2
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 1 sub 3	abitazione	vani 7,5
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 1 sub 4	abitazione	vani 7
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 1 sub 5	ente urbano	
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 1 sub 6	fabbricato per attività agricole	
Terreni	foglio 25 mappale 483	terreno	mq 10.572

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1321 del 18/03/2011 (erogazione a saldo)
2. Annotazione n. 3911 del 15/10/2012 (restrizione di beni)
3. Annotazione n. 4714 del 03/12/2012 (restrizione di beni)
4. Annotazione n. 4357 del 10/07/2013 (restrizione di beni)

7. Trascrizione Contro del 22/06/2012 – Reg. Particolare 14179 Reg. Generale 19223

Notaio Dott.ssa Dominijanni Rita, Repertorio 30714/10885 del 19/06/2012

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso a Favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. con sede a Roma - codice fiscale 05779711000

<u>Servitù di elettrodotto</u> gravante su immobili siti a Castelfranco Veneto (TV)

Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 499 sub 4	opifici	
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 499 sub 1	ente urbano (B.C.N.C.)	
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 497 (ora sub 4-5-6)	fabbr. per att. agricole	
Terreni	foglio 25 mappale 483	terreno	mq. 10.572

Servitù di passaggio gravante su immobili siti a Castelfranco Veneto (TV)

Fabbricati sez. D - fog. 2 mappale 499 sub 1 ente urbano

8. Trascrizione Contro del 02/11/2012 – Reg. Particolare 23967 Reg. Generale 32962

Notaio Dott.ssa Dominijanni Rita, Repertorio 30882/10970 del 11/10/2012

Cessione di diritti reali a titolo oneroso a Favore di UNICREDIT LEASING S.P.A. con sede a Bologna (BO) - codice fiscale 03648050015

Vendita PROPRIETA' SUPERFICIARIA, sino al 11.10.2037, dell'impianto fotovoltaico della potenza 998,40 KWP e delle cabine elettriche pertinenziali, relativa agli immobili siti a Castelfranco Veneto (TV)

Fabbricati sez. D - fog. 2 mappale 495 sub 5 opifici

Fabbricati sez. D - fog. 2 mappale 496 sub 3 opifici

Fabbricati sez. D - fog. 2 mappale 496 sub 1 opifici

Fabbricati sez. D - fog. 2 mappale 499 sub 2 opifici

Fabbricati sez. D - fog. 2 mappale 499 sub 3 opifici

9. Trascrizione Contro del 02/11/2012 – Reg. Particolare 23968 Reg. Generale 32963

Notaio Dott.ssa Dominijanni Rita, Repertorio 30882/10970 del 11/10/2012

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito a Favore di UNICREDIT LEASING S.P.A. con sede a Bologna (BO) - codice fiscale 03648050015

Servitù di passaggio gravante su immobili siti a Castelfranco Veneto (TV)

Fabbricati sez. D - fog. 2 mappale 499 sub 1 ente comune (B.C.N.C.)

Fabbricati sez. D - fog. 2 mappale 497 sub 1 opifici

Fabbricati sez. D - fog. 2 mappale 495 sub 1 opifici

Fabbricati sez. D - fog. 2 mappale 496 sub 1 opifici

Servitù di passaggio a Favore degli immobili siti a Castelfranco Veneto

Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 495 sub 5	opifici
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 496 sub 3	opifici
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 496 sub 1	opifici
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 499 sub 2	opifici
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 499 sub 3	opifici

Ulteriori informazioni: Trattasi di servitù a carico delle aree scoperte di pertinenza dei fabbricati di proprietà della '[redacted] (sez.d fg.2 p.lla 499 sub 1, p.lla 497 sub 1, p.lla 495 sub 1 e p.lla 496 sub 1) ed a favore dell'impianto fotovoltaico (p.lla 495 sub 5 e p. lla 496 sub 3) e delle cabine elettriche (p.lla 496 sub 1 e p.lla 499 sub 2 e sub 3) trasferiti in proprietà superficiaria alla "UNICREDIT LEASING S.P.A." e, precisamente: di posa e passaggio dei cavi e dei macchinari necessari per lo sfruttamento e per il trasporto dell'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico; di passaggio, con qualsiasi mezzo, ai fini della manutenzione e dell'accesso alle cabine.

10. Trascrizione Contro del 09/11/2012 – Reg. Particolare 24484 Reg. Generale 33659
    Tribunale di Treviso - Sez. Dist. di Castelfranco, Rep. 2523/2012 del 06/11/2012
    Domanda Giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione - Richiesta a favore di [redacted], relativa ad immobili siti in Castelfranco Veneto (TV), acquistati con atto del Notaio Dott.ssa Dominijanni Rita, Repertorio 28578/9782 del 03/06/2009.

    Documenti successivi correlati:

    1. Annotazione n. 5407 del 25/10/2013 (Cancellazione)

11. Trascrizione Contro del 09/11/2012 – Reg. Particolare 24485 Reg. Generale 33660
    Tribunale di Treviso - Sez. Dist. di Castelfranco, Rep. 2523/2012 del 06/11/2012

Domanda Giudiziale - Accertamento simulazione atti - Richiesta a favore di [redacted] relativa ad immobili siti in Castelfranco Veneto (TV), acquistati con atto del Notaio Dott.ssa Dominijanni Rita, Repertorio 28578/9782 del 03/06/2009.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5408 del 25/10/2013 (Cancellazione)

12. Trascrizione Contro del 10/04/2013 – Reg. Particolare 7426 Reg. Generale 11434

Notaio Dott. Bianconi Maurizio, Repertorio 105262/31458 del 03/04/2013

Cessione di diritti reali a titolo oneroso a Favore di [redacted]

Vendita PROPRIETA' SUPERFICIARIA, sino al 02.04.2038, dell'impianto fotovoltaico della potenza 379,53 KWP e della cabina elettrica al servizio dello stesso, relativa agli immobili siti a Castelfranco Veneto (TV)

Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 497 sub 3 (ora sub 6)	opifici
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 495 sub 6	opifici
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 497 sub 5	opifici

13. Trascrizione Contro del 10/04/2013 – Reg. Particolare 7427 Reg. Generale 11435

Notaio Dott. Bianconi Maurizio, Repertorio 105262/31458 del 03/04/2013

Costituzione di diritti reali a titolo gratuito a Favore di [redacted]

Servitù di posa e passaggio cavi e Servitù di passaggio con qualsiasi mezzo gravante su immobili siti a Castelfranco Veneto (TV)

Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 495 sub 1	fabbricati per attività agricole
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 497 sub 4	fabbricati per attività agricole

a Favore degli immobili siti a Castelfranco Veneto

Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 497 sub 3 (ora sub 6)	opifici
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 495 sub 6	opifici
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 497 sub 5	opifici

14. Iscrizione Contro del 25/10/2013 - Registro Particolare 4393 Reg. Generale 31233

Notaio Dott. Sicari Giuseppe, Repertorio 7554/5018 del 24/10/2013

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario a Favore di CREDITO TREVIGIANO - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa con sede a Vedelago (TV) - Codice fiscale 00274980267

Capitale € 270.000,00 Tasso interesse annuo 5,4%

Totale € 513.000,00 Durata 10 anni

Gravante su immobili siti in Castelfranco Veneto (TV)

Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 495 sub 1	fabbricati per attività agricole	
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 497 sub 4	fabbricati per attività agricole	
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 498 sub 2	uffici	vani 2
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 498 sub 3	abitazione	vani 7,5
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 498 sub 4	abitazione	vani 7
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 498 sub 1	ente comune	mq 1.536
Terreni	foglio 25 mappale 483	terreno	mq 10.572
Terreni	foglio 25 mappale 498	terreno	mq 1.736

15. Trascrizione Contro del 14/03/2014 - Registro Particolare 4901 Reg. Generale 6605

Tribunale di Treviso, Repertorio 3106 del 12/03/2014

Domanda Giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione - Richiesta a favore di [redacted]

[redacted] relativa ad immobili siti in Castelfranco Veneto (TV), acquistati con atto del Notaio Dott.ssa Dominijanni Rita, Repertorio 28578/9782 del 03/06/2009.

16. Trascrizione Contro del 14/03/2014 - Registro Particolare 4902 Reg. Generale 6606 Tribunale di Treviso, Repertorio 3106/2014 del 12/03/2014

    Domanda Giudiziale - Accertamento simulazione atti - Richiesta a favore di [redacted], relativa ad immobili siti in Castelfranco Veneto (TV), acquistati con atto del Notaio Dott.ssa Dominijanni Rita, Repertorio 28578/9782 del 03/06/2009.

17. Trascrizione Contro del 18/11/2014 – Reg. Particolare 23139 Reg. Generale 31286 Tribunale di Treviso, Repertorio 0 del 07/11/2014

    Domanda Giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione - Richiesta a favore di [redacted] relativa ad immobili siti in Castelfranco Veneto (TV), acquistati con atto del Notaio Dott.ssa Dominijanni Rita, Repertorio 28578/9782 del 03/06/2009.

18. Trascrizione Contro del 29/09/2015 – Reg. Particolare 19389 Reg. Generale 27411 Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. Repertorio 8339/2015 del 31/08/2015

    Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento immobili

    a Favore di CREDITO TREVIGIANO - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa con sede a Vedelago (TV) – cod. fisc. 00274980267

Per la somma di € 280.276,04 oltre interessi e spese.

Gravante su immobili siti in Castelfranco Veneto (TV)

Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 495 sub 1		fabbricati per attività agricole	
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 497 sub 4		fabbricati per attività agricole	
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 498 sub 2		uffici	vani 2
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 498 sub 3		abitazione	vani 7,5
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 498 sub 4		abitazione	vani 7
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 498 sub 1		ente comune	mq 1.536
Terreni	foglio 25	mappale 483	terreno	mq 10.572
Terreni	foglio 25	mappale 498	ente urbano	mq 1.736

19. Trascrizione Contro del 26/10/2015 – Reg. Particolare 21970 Reg. Generale 31046

Notaio Dott. Baravelli Francesco Candido, Repert. 75179/36282 del 20/10/2015

Preliminare di Vendita - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

a Favore di [redacted]

Immobili siti in Castelfranco Veneto (TV) – per il diritto di proprietà 1/1

Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 495 sub 1		fabbricati per attività agricole	
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 497 sub 4		fabbricati per attività agricole	
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 498 sub 1		ente comune (B.C.N.C.)	
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 498 sub 2		uffici	vani 2
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 498 sub 3		abitazione	vani 7,5
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 498 sub 4		abitazione	vani 7
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 499 sub 4		opifici	
Terreni	foglio 25	mappale 483	terreno	mq 10.572

Immobili siti in Castelfranco Veneto (TV) – diritto di proprietà per l'area 1/1

Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 495 sub 5	opifici
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 496 sub 1	opifici
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 496 sub 3	opifici
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 499 sub 2	opifici
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 499 sub 3	opifici
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 495 sub 6	opifici
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 497 sub 5	opifici
Fabbricati	sez. D - fog. 2 mappale 497 sub 6	opifici

Pertanto, i beni immobili intestati alla [redacted], sono pervenuti alla stessa con atto del Notaio Dott.ssa Rita Dominijanni, Repertorio 28578/9782 del 03/06/2009, e risultano gravati dalle formalità in seguito riportate. Si precisa che l'immobile è stato acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio immobiliare si trova, altresì gravato da servitù di passaggio costituita nell'atto rogato dal Segretario Comunale di Castelfranco Veneto il 25.02.1975, Rep. 335.

Si precisa che nell'atto di provenienza sono citate iscrizioni per le quali si sottolinea come sia stata effettuata un'ispezione ipotecaria in data 30.12.2015, accertando che le stesse risultano cancellate totalmente in data 21.08.2009, come di seguito indicato:

Iscrizione Contro del 31/08/2000 – R.P. 6230 R.G. 33600

Annotazione n. 5208 del 21/08/2009 - CANCELLAZIONE TOTALE

Iscrizione Contro del 07/01/2003 – R.P. 159 R.G. 678

Annotazione n. 5209 del 21/08/2009 - CANCELLAZIONE TOTALE

Iscrizione Contro del 19/10/2007 – R.P. 14036 R.G. 49682

Annotazione n. 5210 del 21/08/2009 - CANCELLAZIONE TOTALE

A seguire, si riassumono le TRASCRIZIONI individuate interessanti gli immobili oggetto della presente stima:

1. Servitù di passaggio costituita nell'atto

   rogato dal Segretario Comunale di Castelfranco Veneto il 25.02.1975, Rep. 335.

2. Costituzione Vincolo di destinazione ad uso agricolo,

   atto del Notaio Dott.ssa Dominijanni Rita, Repertorio 28857/9917 del 19/10/2009.

3. Costituzione di diritti reali a titolo oneroso a Favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A.

   atto del Notaio Dott.ssa Dominijanni Rita, Rep. 30714/10885 del 19/06/2012, con cui sono state costituite due servitù:

   Servitù di elettrodotto gravante su immobili siti a Castelfranco Veneto (TV) Catasto Fabbricati, sez. D - fog. 2, mappale 499 sub 4 -1 e mappale 497 (ora sub 4-5-6) e Catasto Terreni, foglio 25, mappale 483.

   Servitù di passaggio gravante su immobili siti a Castelfranco Veneto (TV) Catasto Fabbricati, sez. D - fog. 2, mappale 499 sub 1.

4. Cessione di diritti reali a titolo oneroso a Favore di UNICREDIT LEASING S.P.A.,

   atto del Notaio Dott.ssa Dominijanni Rita, Rep. 30882/10970 del 11/10/2012, con cui è stata ceduta la:

   PROPRIETA' SUPERFICIARIA, sino al 11.10.2037, dell'impianto fotovoltaico e delle cabine elettriche pertinenziali, relativa agli immobili siti a Castelfranco Veneto (TV), Catasto Fabbricati, sez. D - fog. 2, mappale 495 sub 5, mappale 496 sub 3-1, mappale 499 sub 2-3.

5. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito a Favore di UNICREDIT LEASING S.P.A.,

   atto del Notaio Dott.ssa Dominijanni Rita, Rep. 30882/10970 del 11/10/2012, con cui sono state costituite due servitù, precisamente: di posa e passaggio dei cavi e dei macchinari necessari per lo sfruttamento e per il trasporto dell'energia

prodotta dall'impianto fotovoltaico; di passaggio, con qualsiasi mezzo, ai fini della manutenzione e dell'accesso alle cabine.

Servitù di passaggio gravante su immobili siti a Castelfranco Veneto (TV) Catasto Fabbricati, sez. D - fog. 2, mappale 499 sub 1, mappale 497 sub 1, mappale 495 sub 1, mappale 496 sub 1.

Servitù di passaggio a Favore degli immobili siti a Castelfranco Veneto Catasto Fabbricati, sez. D - fog. 2, mappale 495 sub 5, mappale 496 sub 3-1, mappale 499 sub 2-3.

6. Cessione di diritti reali a titolo oneroso a Favore di [redacted]

atto del Notaio Dott. Bianconi Maurizio, Rep. 105262/31458 del 03/04/2013, con cui è stata ceduta la:

PROPRIETA' SUPERFICIARIA, sino al 02.04.2038, dell'impianto fotovoltaico e della cabina elettrica al servizio dello stesso, relativa agli immobili siti a Castelfranco Veneto (TV)

Catasto Fabbricati, sez. D - fog. 2, mappale 497 sub 3 (ora sub 6), mappale 495 sub 6, mappale 497 sub 5.

7. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito a Favore di [redacted]

atto del Notaio Dott. Bianconi Maurizio, Repertorio 105262/31458 del 03/04/2013, con cui si sono costituite due servitù:

Servitù di posa e passaggio cavi e Servitù di passaggio con qualsiasi mezzo gravante su immobili siti a Castelfranco Veneto (TV)

Catasto Fabbricati, sez. D - fog. 2, mappale 495 sub 1, mappale 497 sub 4

a Favore degli immobili siti a Castelfranco Veneto

Catasto Fabbricati, sez. D - fog. 2, mappale 497 sub 3 (ora sub 6), mappale 495 sub 6, mappale 497 sub 5.

8. Domanda Giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione,

Tribunale di Treviso Repertorio 3106 del 12/03/2014.

Richiesta a favore di [redacted]

9. Domanda Giudiziale - Accertamento simulazione atti.

Tribunale di Treviso Repertorio 3106/2014 del 12/03/2014

Richiesta a favore di [redacted]

10. Domanda Giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione

Tribunale di Treviso, Repertorio 0 del 07/11/2014

Richiesta a favore di [redacted]

11. Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento immobili

Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. Repertorio 8339/2015 del 31/08/2015

a Favore di CREDITO TREVIGIANO - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa con sede a Vedelago (TV) – cod. fisc. 00274980267

Per la somma di € 280.276,04 oltre interessi e spese.

Gravante su immobili siti in Castelfranco Veneto (TV)

Catasto Fabbricati, sez. D - fog. 2, mappale 495 sub 1, mappale 497 sub 4, mappale 498 sub 1-2-3-4;

Catasto Terreni, foglio 25, mappale 483 e 498.

12. Preliminare di Vendita - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

del Notaio Dott. Baravelli Francesco Candido, Rep. 75179/36282 del 20/10/2015

a Favore di [redacted]

Immobili siti in Castelfranco Veneto (TV) – per il diritto di proprietà 1/1

Catasto Fabbricati, sez. D - fog. 2, mappale 495 sub 1, mappale 497 sub 4, mappale 498 sub 1-2-3-4, mappale 499 sub 4 e Catasto Terreni, foglio 25, mappale 483.

Immobili siti in Castelfranco Veneto (TV) – diritto di proprietà per l'area 1/1 Catasto Fabbricati, sez. D - fog. 2, mappale 495 sub 5, mappale 496 sub 1-3, mappale 499 sub 2-3, mappale 495 sub 6, mappale 497 sub 5-6.

Si riassumono ora le ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI individuate:

1. Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo,

   atto del Notaio Dott.ssa Dominijanni Rita, Repertorio 28579/9783 del 03/06/2009, a Favore di CASSA DI RISPARMIO DEL VENETO S.P.A. con sede a Padova (PD) - Codice fiscale 02089931204

   Capitale € 1.000.000,00 Tasso interesse annuo 3,441%

   Spese € 1.000.000,00 Totale € 2.000.000,00 Durata 7 anni

2. Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario,

   atto del Notaio Dott.ssa Dominijanni Rita, Rep. 29850/10450 del 24/02/2011, a Favore di BANCA POPOLARE FRIULADRIA - SOCIETA' PER AZIONI con sede a Pordenone (PN) - Codice fiscale 01369030935

   Capitale € 245.000,00 Tasso interesse annuo 2,511%

   Spese € 122.500,00 Totale € 367.500,00 Durata 15 anni

3. Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario,

   atto del Notaio Dott. Sicari Giuseppe, Repertorio 7554/5018 del 24/10/2013 a Favore di CREDITO TREVIGIANO - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa con sede a Vedelago (TV) - Codice fiscale 00274980267

   Capitale € 270.000,00 Tasso interesse annuo 5,4%

   Totale € 513.000,00 Durata 10 anni

CRITICITA' DA EVIDENZIARE:

Nell'atto del Notaio Dott.ssa Dominijanni Rita, Rep. 30882/10970 del 11/10/2012, relativo alla cessione di diritti reali a titolo oneroso a Favore di UNICREDIT LEASING S.P.A., è stato dichiarato quanto segue:

<<Art.2) - Il signor [redacted] *nella qualità, dichiaratosi edotto sulla responsabilità penale per le dichiarazioni false, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative, attesta che per i fabbricati su cui insiste l'Impianto Fotovoltaico -- la cui costruzione era iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 -- sono state rilasciate l'autorizzazione edilizia n.92 in data 26 febbraio 1975 e le concessioni edilizie n.387 del 6 ottobre 1983 e n.103 del 15 marzo 1985. Successivamente, per la costruzione di tettoie metalliche a copertura dei recinti di stabulazione libera e per la ristrutturazione e l'ampliamento dei fabbricati sono stati rilasciati i Permessi di Costruire numero 38 del 17 febbraio 2010 e numeri 252 e 253 del 19 ottobre 2010. Precisa inoltre che la costruzione della cabina di consegna e del tronco di linea di cavo interrato per la connessione dell'impianto di produzione di energia elettrica è stata eseguita sulla base dell'autorizzazione unica n.113 del 9 maggio 2012, mentre per l'installazione dell'Impianto Fotovoltaico è stata presentata in data 11 ottobre 2011 la regolare comunicazione preventiva di Attività Edilizia Libera (Prot.30241, Pratica 1146).* ***Dichiara, infine, che il 12 giugno 2012 è stata presentata la domanda per il rilascio del certificato di agibilità relativo alle <u>cabine elettriche</u> e conferma che alla data odierna si è verificata l'ipotesi del "silenzio assenso".*** *>>*

A tal proposito si relaziona che al momento dell'atto era già stato rilasciato il Certificato di Agibilità n. 37 datato 11/07/2012, di cui alla domanda n. 84 del 12/06/2012 prot. 17734, rif. Archivio 2002/2016 relativo alla "*Costruzione <u>cabina elettrica</u> di consegna e linea di cavo interrato MT 20KV con opere accessorie art. 7 della L.R. N. 10/2010*".

Nell'atto del Notaio Dott. Bianconi Maurizio, Rep. 105262/31458 del 03/04/2013, relativo alla cessione di diritti reali a titolo oneroso a Favore di [redacted], è stato dichiarato quanto segue:

<<Articolo 2 (omissis) il signor [redacted], (omissis). Con riferimento alla citata normativa urbanistica-edilizia la Parte Venditrice, come sopra rappresentata, da me Notaio ammonita sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, mi dichiara ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 445/2000 che i lavori di costruzione dei fabbricati sono iniziati anteriormente al 1° settembre 1967. Ai sensi e per gli effetti della citata normativa urbanistico/edilizia vigente la Parte Venditrice, sempre come sopra rappresentata, dichiara ancora che i fabbricati su cui insistono gli immobili in oggetto, sono stati oggetto di lavori per i quali sono state rilasciate dal Comune di Castelfranco Veneto l'autorizzazione edilizia n. 92 del 26 febbraio 1975, la concessione edilizia n. 387 del 6 ottobre 1983 e la concessione edilizia n. 103 del 15 marzo 1985; dichiara ancora che successivamente per la costruzione di tettoie metalliche a copertura dei recinti di stabulazione libera e per la ristrutturazione e l'ampliamento dei fabbricati sono stati rilasciati i Permessi di Costruire n. 38 del 17 febbraio 2010 e numeri 252 e 253 del 19 ottobre 2010 ed inoltre per la costruzione della cabina di consegna e del tronco di linea di cavo interrato per la connessione dell'impianto di produzione di energia elettrica è stata rilasciata l'autorizzazione unica n. 113 del 9 maggio 2012; per l'installazione dell'Impianto fotovoltaico è stata presentata in data 25 luglio 2012 la regolare comunicazione preventiva di Attività Edilizia Libera (prot. n. 22457, pratica n. 780); per l'installazione di pannelli fotovoltaici è stata presentata Comunicazione Inizio Attività protocollata in data 25 luglio 2012 n. 780/2012 Prot. 22457/EP con rilascio di Titolo di idoneità Prot. 22907 del 31/08/2012 e ***Certificato di Agibilità n. 37 del 11 luglio 2012 Rif. 2002/1016 per le cabine elettriche.***

Dichiara infine che quanto ceduto non è stato oggetto di ulteriori lavori per i quali fosse necessario il rilascio di Licenza e/o Concessione Edilizia e/o Permesso di Costruire e che suo carico non sono state adottate sanzioni ai sensi delle vigenti leggi urbanistiche.>>

Riassumendo quindi, nei suddetti atti di cessione, per le n. 3 cabine elettriche, peraltro effettivamente esistenti e per l'individuazione delle quali si rimanda agli estremi catastali citati negli atti stessi, sono state riportate le dichiarazioni di natura urbanistica della parte venditrice, che di fatto contrastano con quanto reperito dal sottoscritto presso il Comune di Castelfranco V.to, ovvero l'autorizzazione all'edificazione di una sola cabina.

6 – CRITERI DI STIMA E METODI DI VALUTAZIONE

Il valore della stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la stessa, avendo ogni valutazione un proprio fine, movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti ed i beni oggetto di valutazione.

Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e in un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dalla motivazione della richiesta discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

Il quesito postomi riferisce di determinare il più probabile "valore di mercato" e il più probabile "valore in caso di vendita forzata", ossia nel caso in cui il venditore sia costretto a vendere o non possa comunque svolgere un appropriato periodo di marketing. Si ricorda che 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.

Nella ricerca del valore di mercato è necessario quindi condividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito posto.

Il valore di mercato è quindi da intendersi, così come definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione, capitolo 4, 2.2 ossia *"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".

Durante le operazioni peritali sono stati esaminati i beni immobili oggetto di stima e sono stati reperiti vari dati che, interpolati con gli altri elementi acquisiti nel corso delle ricerche e delle analisi, hanno portato alla stesura definitiva della presente perizia. Si rileva come tali immobili siano poco confrontabili con altri. Essi infatti sono stati realizzati in varie epoche e con diverse tipologie costruttive. Inoltre risultano difficilmente convertibili ad uso diverso da quello originario e il loro utilizzo è legato alla prosecuzione dell'attività agricola in esso insediata. In caso di dismissione dell'attività agricola insediata, essi potrebbero soltanto venire utilizzati per funzioni simili a quelle originarie, oppure demoliti con bonifica dell'area.

A parere dello scrivente, non è possibile procedere con il metodo finanziario che consiste nello stimare il bene con capitalizzazione dei redditi presenti e futuri, anche se gli immobili risultano concessi in locazione. Infatti gli immobili risultano agibili per solo per una parte limitata, alcune stalle risultano in corso di ristrutturazione, altre di recente realizzazione ma non ancora ultimate, altre ancora, non completate e collaudate se pur già utilizzate. Per un'immobile è in corso una pratica di sanatoria, alla data odierna non ancora conclusa nell'iter tecnico-amministrativo. Altri immobili necessiterebbero di un'urgente opera di ristrutturazione.

Valutato che trattasi, come sopra già accennato, di beni con diverse caratteristiche e destinazioni nonché realizzati in diversi momenti con varie tipologie costruttive, sono state sin da subito individuate le varie caratteristiche, per una migliore comprensione della conformazione e quantificazione dei compendi immobiliari riguardanti la proprietà del fallimento.

La presente perizia di stima è stata redatta in base ai seguenti criteri:

- per i fabbricati ad uso agricolo, costruiti e utilizzati per l'allevamento zootecnico, viste le tipologie tecniche e funzionali degli stessi, si ritiene corretto applicare il metodo di stima del costo, determinando il costo di riproduzione deprezzato in considerazione dell'obsolescenza, della vetustà e dello stato specifico di ogni singolo corpo di fabbrica, anche in base all'esperienza del valutatore;

- per il terreno ed il fabbricato ufficio-abitazioni, attraverso la comparazione di compravendite simili, che consente di indicare il più probabile valore di mercato attraverso il confronto con valori e prezzi normali di compravendite di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Al fine di indicare il valore per la vendita forzata, è stata opportunamente praticata una riduzione del valore di mercato, causa la particolare situazione e l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto con tale tipologia di vendita. Nel deprezzamento, quantificato con una riduzione del 15%, si tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima fra la vendita al libero mercato e la vendita in asta dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto all'asta rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Queste differenze in via indicativa e non esaustiva si individuano come a seguire:

- nella mancata disponibilità immediata dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle diverse modalità fiscali fra gli acquisti a libero mercato e gli acquisti all'asta;
- nella mancanza di garanzie per vizi del bene venduto;
- nelle diversità indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione) sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali e per degrado estetico) che potrebbero intervenire fra la data di stima e quella di aggiudicazione;
- mancanza di buona parte dei necessari certificati di agibilità e di conformità degli impianti.

Essendo l'immobile occupato con contratto di affitto, sarà opportuno prevedere un'ulteriore svalutazione del 10%, per un totale complessivo del (15%+10%=) 25%, qualora non fosse possibile liberarlo, dall'occupazione a qualsiasi titolo, prima della vendita.

La descrizione è stata divisa in capitoli individuando e descrivendo dettagliatamente i beni oggetto di stima. Alla fine della presente perizia vengono inseriti gli allegati.

Tutto ciò premesso mi accingo allo svolgimento del compito affidatomi al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni e successivamente il più probabile valore degli stessi in condizioni di vendita forzata.

7 - DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI DI MERCATO

In ogni perizia di stima la metodologia è concettualmente unica e si effettua mediante il confronto. Stimare un immobile significa determinare il più probabile valore dello stesso sulla base di prezzi riscontrabili sul mercato relativi a beni con caratteristiche simili, ubicati in zone limitrofe, venduti in condizioni di mercato ordinarie, in un determinato tempo, in un preciso momento storico, in uno specifico luogo, sempre in base al principio dell'ordinarietà.

Il giudizio di stima rappresenta una previsione: infatti il prezzo è una quantità di denaro per cui un bene è già stato scambiato, mentre il valore rappresenta la quantità di denaro con cui in condizioni ordinarie un bene potrà essere scambiato.

Si evidenzia che il mercato immobiliare nella Provincia di Treviso in questo particolare momento storico è influenzato negativamente da un insieme di fattori che causano la diminuzione dei prezzi, quali l'aumento della disoccupazione con perdita di posti di lavoro, la diminuzione delle transazioni, l'aumento dei tempi di vendita, la crisi delle locazioni ed il crollo dei canoni d'affitto, la diminuzione dei prezzi degli immobili, la grande quantità di immobili in vendita nel mercato, il fallimento di innumerevoli ditte, l'aumento dell'indebitamento delle aziende e i limitati prestiti concessi dagli istituti di credito. Si rileva inoltre la caduta dei consumi generata dalla perdita di valore degli immobili e dall'effetto che tale riduzione ha prodotto su milioni di proprietari ai quali è venuta improvvisamente a mancare quella sorta di "copertura assicurativa" che da sempre ha rappresentato la consapevolezza di poter contare su un bene immobile e sulla sua rivalutazione nel tempo.

Gli immobili da stimare di seguito verranno trattati autonomamente in base alle loro qualità (terreni o fabbricati), alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, alla loro destinazione e alla loro vetustà ed obsolescenza.

Gli immobili oggetto di stima risultano in gran parte ricadenti in zona a destinazione agricola e in piccola parte in aree per la viabilità stradale, come rilevabile dal Certificato di Destinazione Urbanistica. Per determinare i valori del complesso edilizio realizzato per la specifica attività agricola, si è ritenuto opportuno suddividere sin da subito il valore del "terreno edificato", scindendo l'area di sedime e la parte scoperta pertinenziale, dai fabbricati realizzati sullo stesso.

Si è ritenuto opportuno effettuare un'accurata ricerca di mercato presso Studi Tecnici ed Agenzie Immobiliari attive nella zona, al fine di reperire informazioni sulle quotazioni medie di libero mercato. Sono state prese ulteriori informazioni in base a dati ufficiali dell'Agenzia delle Entrate di Treviso (catasto e conservatoria), ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare ed ai Valori Agricoli Medi.

Per quanto riguarda la stima del terreno agricolo in oggetto, situato in Castelfranco Veneto (TV) ed individuato con la lettera "A" nello schema letterale indicato nella mappa catastale (allegato n. 3), si è provveduto al reperimento dei valori agricoli medi della Provincia di Treviso, relativi alla zona agraria corrispondente. Tali valori vengono determinati annualmente dalla Commissione Provinciale. Le tabelle dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.) della Provincia di Treviso per l'anno 2015, identificano il Comune di Castelfranco Veneto nella regione agraria numero 4 e prevedono per la coltura a seminativo un valore agricolo per ettaro di euro 80.000,00, per la coltura a seminativo irriguo €/ha 85.000,00 per la coltura a prato €/ha 65.000,00 e per l'incolto produttivo €/ha 22.000,00. Da un'indagine di mercato presso Professionisti che operano nella zona, è risultato che di fatto i terreni agricoli nel territorio di Castelfranco Veneto, specie se limitrofi ad abitazioni o in contiguità di zone edificate e con affaccio alla strada pubblica asfaltata, in condizione di libero mercato, possono talvolta avere un valore leggermente superiore rispetto a quanto previsto dalle tabelle dei valori agricoli medi determinati dalla Commissione Provinciale. Il valore di comune commercio di detti terreni è comunque

generalmente coerente con quanto previsto dalle tabelle V.A.M., ma in alcuni casi può risultare anche inferiore o maggiore. Tutto ciò si esplicita in un mercato immobiliare per compravendite, del tutto statico, cui consegue una difficoltà oggettiva per l'esatta conoscenza dei possibili valori di compravendita. Da un'analisi visiva del terreno, appurati i caratteri locali della zona e fatte le opportune indagini di mercato, per lo stesso, viste le caratteristiche, l'ubicazione, l'accessibilità, la giacitura, la forma geometrica, la limitata dimensione, i vincoli, la vicinanza a zone edificate, si ritiene opportuno applicare un valore pari ad €/mq 8,00 per terreno agricolo.

Per quanto attiene il valore dei terreni agricoli edificati, si evidenzia e si valuta quanto segue:

- per il terreno edificato relativo ai fabbricati ad uso agricolo e accessori, considerata l'ubicazione, le varie tipologie e la vetustà dei fabbricati sovrastanti, i futuri costi ipotetici da sostenere per eventuali bonifiche e la riqualificazione dell'area, l'impossibilità di variare sino agli anni 2037-2038 le coperture della maggior parte degli immobili a causa della presenza dei gravami dei diritti di superficie (per un periodo totale di 25 anni) per impianti fotovoltaici, le servitù di passaggio e per sotto servizi a favore di terzi, si ritiene congruo applicare un valore pari ad €/mq 8,00;

- per il terreno edificato relativo al fabbricato ufficio-abitazioni, considerata l'ubicazione, le servitù esistenti, la libertà da gravami di diritto di superficie, i futuri costi ipotetici da sostenere per eventuali bonifiche e la riqualificazione dell'area, si ritiene congruo applicare un valore pari ad €/mq 30,00.

Si precisa che nella nostra Regione è del tutto assente un listino informativo di quotazione immobiliari per quanto riguarda i valori dei terreni agricoli edificati; basilare sarebbe infatti realizzare un Osservatorio trasparente dei valori reali dei terreni in comune commercio. Rimane da rilevare il fatto che i terreni agricoli, sono da sempre

considerati "un bene rifugio" anche perché, a differenza di altri beni immobili, "la terra non diventa mai vecchia".

Relativamente ai valori unitari da attribuire ai fabbricati esistenti, si procede come segue.

- Per i fabbricati ad uso agricolo, costruiti e utilizzati per l'allevamento zootecnico, viste le tipologie tecniche e funzionali degli stessi, come già accennato, si ritiene corretto applicare il metodo di stima del costo, determinando il costo di ricostruzione deprezzato in considerazione della loro vetustà, della loro obsolescenza e del loro stato di conservazione e manutenzione. Pertanto, in base alle caratteristiche intrinseche dei beni, si sono individuati i seguenti valori unitari, riferiti all'individuazione nello schema letterale indicato nella mappa catastale (allegato n. 3):

- fabbricato B1	€/mq 160,00
- fabbricato B2	€/mq 140,00
- fabbricato B3	€/mq 120,00
- fabbricato B4	€/mq 100,00
- fabbricato B5	€/mq 160,00
- fabbricato B6	€/mq 120,00
- fabbricato B7	€/mq 80,00
- fabbricato D1	€/mq 160,00
- fabbricato D2	€/mq 120,00
- fabbricato D3	€/mq 80,00
- fabbricato D4	€/mq 120,00
- fabbricato D5	€/mq 120,00
- fabbricato D6	€/mq 80,00
- fabbricato D7	€/mq 80,00

- Per il fabbricato ufficio-abitazioni, individuato con la lettera "F" nello schema letterale indicato nella mappa catastale (allegato n. 3), attraverso la comparazione di compravendite simili, considerando le caratteristiche intrinseche come la destinazione d'uso, la necessità di urgenti opere di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione, la dimensione, la disposizione degli ambienti, l'accessibilità, il piano, le altezze, l'orientamento, la luminosità, la vetustà, il livello di rifinitura economico, il relativo grado di manutenzione e conservazione generale e le caratteristiche estrinseche come in particolare la vicinanza all'accesso sulla strada pubblica di Via dei Prai, comparando lo stesso ad altri immobili simili per dimensione, posizione e caratteristiche, il più probabile valore unitario di mercato può essere pari a €/mq. 280,00.

Per quanto riguarda il valore della cabina elettrica in proprietà, lo stesso è già compreso nei suesposti valori unitari degli immobili anch'essi in piena proprietà, in quanto indispensabile e funzionale agli stessi e pertanto non verrà valutato autonomamente.

Relativamente alle cabine elettriche e ai lastrici solari sui quali sono stati realizzati gli impianti fotovoltaici, non è prevista nessuna valutazione o svalutazione specifica, in quanto al termine dei 25 anni previsti per il diritto di superficie la Società ora fallita o suoi aventi causa, diverrà proprietaria dell'impianto stesso, fatto salvo che la stessa e/o suoi aventi causa, ottenesse di ridurre in pristino il lastrico solare su cui è stato realizzato l'Impianto Fotovoltaico; resta fermo l'obbligo da parte di chi sarà proprietario al momento e/o aventi causa a qualsivoglia titolo, di rimuovere totalmente e con costi a proprio esclusivo carico, ogni costruzione realizzata, ovviamente senza diritto ad indennizzo alcuno come definito negli atti di cessione di diritti immobiliari. Del gravame dovuto ai diritti di superficie, si è già tenuto conto nella quantificazione dei suesposti valori unitari degli immobili da stimare.

Nel redigere la presente perizia di stima sono state tenute presenti le attuali caratteristiche urbanistico-ambientali peculiari della zona in cui gli immobili si trovano inseriti, nonché la loro ubicazione, le caratteristiche prevalenti e l'esposizione, ed in base alle ricerche di mercato effettuate sono stati quindi applicati i valori unitari sopra individuati.

Si precisa che i valori dei fabbricati sovraesposti sono al netto dei terreni sottostanti e pertinenziali che, come sopra già specificato, vengono valutati autonomamente.

Resta inteso che tutti i valori stimati, in caso di variazioni future delle qualità e potenzialità urbanistiche degli immobili, dovranno essere rideterminati in base agli eventuali nuovi parametri e destinazioni.

8 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

La presente perizia di stima ha per oggetto un aggregato rurale di immobili di proprietà dalla [redacted], tutti ubicati in via dei Prai n. 18, in Località Casette di Bella Venezia a nord di Castelfranco Veneto (TV), quasi a confine con Castello di Godego e Riese Pio X, in una zona prettamente a destinazione agricola, a circa km 3,5 dal centro di Castelfranco Veneto.

L'azienda agricola fallita principalmente allevava bestiame; pertanto si sottolinea come i fabbricati rurali, costruiti in varie epoche e con varie tipologie costruttive, fossero stati realizzati principalmente per tale scopo, in base alle esigenze aziendali.

Gli immobili sinteticamente sono composti da un terreno agricolo coltivato a seminativo, avente una superficie di circa 1 ettaro e da terreni agricoli edificati con sovrastanti da stalle e depositi, nonché ufficio, abitazioni e accessori con aree scoperte pertinenziali. La proprietà è gravata da varie servitù di passaggio e di sotto-servizi come precedentemente descritto, oltreché da vincolo urbanistico di destinazione ad uso agricolo.

Trattasi di un compendio immobiliare, situato a nord della strada denominata via dei Prai, costituito da un unico blocco comprendente terreni e fabbricati, aventi l'ingresso principale lungo la medesima strada. L'area in cui sorgono i fabbricati, è costituita da un lotto di forma quadrangolare, comprendente vari mappali, per uno sviluppo totale di mq 49.168; la morfologia del terreno rispecchia le medesime caratteristiche dei fondi limitrofi, caratterizzati dalla complanarità.

Per quanto concerne i fabbricati, il compendio è composto da svariati immobili, con destinazioni d'uso diverse, comunque connesse all'attività principale di allevamento zootecnico, svolta all'interno dell'azienda. La maggior parte dei fabbricati è ad uso stalla,

poi vi sono fabbricati ad uso deposito macchinari, deposito prodotti agricoli, locali tecnici ed un fabbricato comprendente un ufficio e due abitazioni.

L'Immobile **A** è composto da un terreno agricolo che si presenta planimetricamente con una forma regolare e pianeggiante con leggera pendenza verso sud. Al momento del sopralluogo è stato riferito che risulta utilizzato, in forza del contratto d'affitto in seguito citato.

Esso confina a sud per oltre 50 metri con un canale di scolo parallelo alla strada comunale di via dei Prai, ad ovest con i fabbricati aziendali intestati alla medesima società fallita, a nord ed est con terreni agricoli di terzi. L'immobile è recintato solo sui fronti sud ed ovest mentre ad est risulta delimitato da un canale di scolo in terra battuta e a nord confina direttamente con altri terreni agricoli.

Il terreno risulta in posizione strategica, fronteggiante la strada asfaltata di via dei Prai, ma senza collegamento diretto alla stessa, in quanto per raggiungerlo bisogna accedere tramite i terreni pertinenziali ai fabbricati aziendali.

Di seguito si elencheranno invece i vari fabbricati e le loro principali caratteristiche costruttive indicative, sempre con riferimento alla numerazione attribuita dallo scrivente tecnico, come da planimetria allegata:

- Immobili **B1-B5-D1**

  - destinazione: stalle;

  - descrizione: trattasi di tre immobili ad uso stalle sviluppati su di un unico piano fuori terra, costituiti da basamenti in calcestruzzo, con soprastanti strutture prefabbricate in acciaio, e coperture a falde inclinate; non si riscontrano murature in elevazione in quanto i perimetri dei fabbricati sono aperti. Le pavimentazioni sono in calcestruzzo con finitura lisciata a frattazzo, le strutture verticali sono in profilati metallici prefabbricati zincati superficialmente, la copertura è stata realizzata in pannelli metallici coibentati internamente, denominati pannelli

"sandwich". All'interno sono stati realizzati degli appositi divisori metallici prefabbricati, amovibili, atti all'esercizio dell'allevamento dei bovini.

Alla data del sopralluogo il fabbricato risultava utilizzato in quanto si è riscontrata la presenza di bovini all'interno.

Tali fabbricati non risultano né collaudati né agibili.

- Immobile **B2**

  - destinazione: stalla;

  - descrizione: trattasi di un immobile ad uso stalla sviluppato su di un unico piano fuori terra, costituito da un basamento in calcestruzzo, con soprastante struttura prefabbricata in acciaio reticolare, e copertura ad una falda inclinata; non si riscontrano murature in elevazione in quanto il perimetro del fabbricato è aperto, tranne che per due porzioni di muro in calcestruzzo lungo i lati nord e sud ed aventi un'altezza massima di 120 cm. Le pavimentazioni sono in calcestruzzo con finitura lisciata a frattazzo, le strutture verticali sono in profilati metallici prefabbricati zincati superficialmente, la copertura è stata realizzata in pannelli metallici coibentati internamente, denominati pannelli "sandwich".

    All'interno sono stati realizzati degli appositi divisori metallici prefabbricati, amovibili, atti all'esercizio dell'allevamento dei bovini.

    Alla data del sopralluogo il fabbricato risultava utilizzato in quanto si è riscontrata la presenza di bovini all'interno.

    Tale porzione di immobile è oggetto di una sanatoria, in seguito meglio descritta, ma non ancora definita in quanto non risulta essere stato rilasciato il relativo P.d.C..

- Immobile **B3**

  - destinazione: stalla;

- descrizione: trattasi di un immobile ad uso stalla sviluppato su di un unico piano fuori terra, costituito da un basamento in calcestruzzo, con soprastante struttura in muratura di calcestruzzo, pilastri in cemento armato, e copertura a due falde inclinate in cemento armato precompresso; le murature nei lati nord, est e sud presentano un'altezza di circa 3 metri con sovrastanti aperture, nel lato est sono parzialmente tamponate con dei pannelli; tutto il lato ovest risulta completamente aperto.

Le pavimentazioni sono in parte in calcestruzzo con finitura lisciata a frattazzo ed in parte con grigliato e sottostanti vasche per raccolta liquami.

All'interno sono stati realizzati degli appositi divisori metallici prefabbricati, amovibili, atti all'esercizio dell'allevamento dei bovini.

Alla data del sopralluogo il fabbricato risultava utilizzato in quanto si è riscontrata la presenza di bovini all'interno.

Sul lato nord dell'immobile è presente una tettoia con struttura in legno, realizzata presumibilmente in assenza di titoli abilitativi, avente una superficie di circa mq 40.

- Immobile **B4**

- destinazione: stalla in corso di costruzione;

- descrizione: trattasi di un immobile in corso di costruzione con destinazione d'uso a stalla, sviluppato su di un unico piano fuori terra, costituito da un basamento in calcestruzzo con soprastante struttura prefabbricata in acciaio, e copertura a falde inclinate; non si riscontrano murature in elevazione in quanto il perimetro del fabbricato è aperto.

Le pavimentazioni sono in parte in calcestruzzo con finitura lisciata a frattazzo ed in parte con grigliato di calcestruzzo e sottostanti vasche per raccolta liquami. Le strutture verticali sono in profilati metallici prefabbricati zincati superficialmente, la

copertura è stata realizzata in pannelli metallici coibentati internamente, denominati pannelli "sandwich".

All'interno è stato realizzato un apposito impianto di accumulo liquami organici, costituito da un piano interrato in muratura di calcestruzzo, avente la funzione di vasca di accumulo. Tale impianto permetterebbe quindi il deposito e l'accumulo dei prodotti organici bovini nel piano sottostante al pavimento.

Alla data del sopralluogo il fabbricato risultava inutilizzato in quanto non completate le opere di realizzazione della stalla.

La parte a nord-est dello stesso è adiacente ad un locale tecnico – cabina elettrica, concessa in diritto di superficie a terzi, questa più avanti individuata come immobile "C".

- Immobili **B6-D2-D5**

  - destinazione: stalle;

  - descrizione: trattasi di tre immobili ad uso stalle sviluppati su di un unico piano fuori terra, costituite da un basamento in calcestruzzo, con soprastante struttura in muratura, e copertura a falde inclinate con struttura principalmente in latero-cemento con manto di copertura in pannelli metallici in parte coibentati internamente, denominati pannelli "sandwich".

  Le pavimentazioni sono in parte in calcestruzzo con finitura lisciata a frattazzo e in parte con grigliato e sottostanti vasche per raccolta liquami.

  I serramenti ove presenti sono in metallo ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

  All'interno sono stati realizzati degli appositi divisori metallici prefabbricati, amovibili, atti all'esercizio dell'allevamento dei bovini.

  Alla data del sopralluogo i fabbricati risultavano utilizzati in quanto si è riscontrata la presenza di bovini all'interno.

Sul lato ovest dell'immobile D2 è presente una tettoia con struttura metallica, realizzata presumibilmente in assenza di titoli abilitativi, avente una superficie di circa mq 70.

- Immobile **B7**

  - destinazione: stalla in corso di ristrutturazione;

  - descrizione: trattasi di un immobile in corso di ristrutturazione, con destinazione d'uso a stalla e locali accessori, sviluppato su di un unico piano fuori terra, costituito da un basamento in calcestruzzo, con soprastante struttura verticale in muratura, e copertura a falde inclinate con struttura in latero-cemento con manto di copertura in pannelli metallici coibentati internamente, denominati pannelli "sandwich".

  Le pavimentazioni e i grigliati sono stati principalmente rimossi e demoliti.

  I serramenti ove presenti sono in metallo ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

  Alla data del sopralluogo i fabbricati risultavano inutilizzati in quanto non completate le opere di ristrutturazione.

- Immobile **C**

  - destinazione: locali tecnici - cabina elettrica;

  - descrizione: cabina elettrica realizzata all'interno di un manufatto in calcestruzzo armato, con apparecchiature elettriche in tensione e sviluppata su di un unico piano fuori terra. Non è stato possibile visionare internamente l'immobile.

  Per tale immobile, concesso in diritto di superficie a terzi si procederà con la sola valutazione dell'area.

- Immobile **D3**

  - destinazione: deposito;

- descrizione: trattasi di un immobile ad uso deposito sviluppato su di un unico piano fuori terra, costituito da un basamento in calcestruzzo, con soprastante struttura in muratura, e copertura a due falde inclinate. Le pavimentazioni sono in parte in calcestruzzo con finitura lisciata a frattazzo. Le strutture verticali sono in muratura con blocchi di cemento, in parte intonacati e in parte a vista, mentre la struttura della copertura è stata realizzata in metallo con sovrastante copertura in pannelli prefabbricati di cemento-amianto (eternit). A tal proposito si relaziona che la Legge n. 257 del 27/03/1992 detta le norme per la cessazione dell'impiego e per lo smaltimento controllato dell'amianto. Difatti allo stato attuale non è più consentito l'utilizzo di tali componenti strutturali, poiché l'esposizione a fibre di amianto è responsabile di patologie gravi ed irreversibili per la salute dell'uomo. Pertanto tali elementi in amianto dovranno essere trattati o smaltiti in base alle vigenti normative e sostituiti con materiali idonei.

Alla data del sopralluogo il fabbricato risultava utilizzato in quanto si è riscontrata la presenza di macchinari all'interno in corso di utilizzo.

Sui lati sud e ovest dell'immobile è presente una tettoia con struttura in metallo, realizzata presumibilmente in assenza di titoli abilitativi, avente una superficie di circa mq 50.

- Immobile **D4**

- destinazione: deposito mangimi e fienile;

- descrizione: trattasi di un immobile ad uso deposito sviluppato in un unico piano fuori terra, costituito da un basamento in calcestruzzo, con soprastante struttura in muratura, principalmente in calcestruzzo armato, blocchi di cemento, con strutture verticali in profilati metallici prefabbricati, zincati superficialmente, e copertura a due falde inclinate con struttura in metallo con soprastanti pannelli metallici coibentati internamente, denominati pannelli "sandwich".

Si segnala che l'architrave dell'accesso a sud del deposito e i pilastri laterali che lo sorreggono risultano danneggiati, pertanto necessitano di un'urgente sistemazione.

Alla data del sopralluogo il fabbricato risultava utilizzato in quanto si è riscontrata la presenza di mangimi, fieno e paglia all'interno.

All'interno del fabbricato è ubicato un locale tecnico - cabina elettrica, non visionata internamente in quanto tale locale risulta concesso in diritto di superficie a terzi.

- Immobile **D6**

  - destinazione: deposito fienile;

  - descrizione: trattasi di un immobile ad uso fienile sviluppato su di un unico piano fuori terra a "torre", costituito da un basamento in calcestruzzo, con soprastante struttura con cinque profilati metallici, e copertura in lamiera con tetto mobile.

  Alla data del sopralluogo il fabbricato risultava inutilizzato in quanto non si è riscontrata la presenza di fieno o paglia all'interno.

- Immobile **D7**

  - ex cabina Enel;

  - descrizione: trattasi di una vecchia cabina Enel dismessa, pertanto priva di apparecchiature elettriche in tensione, anche se non sono stati verificati eventuali diritti a favore di Enel, e sviluppata in un unico piano fuori terra.

- Immobile **E**

  - destinazione: cabina elettrica;

  - descrizione: cabina elettrica realizzata all'interno di un manufatto prefabbricato, con apparecchiature elettriche in tensione e sviluppata in un unico piano fuori terra. Non è stato possibile visionare internamente l'immobile.

Per tale immobile, in parte concesso in diritto di superficie a terzi, si procederà con la sola valutazione dell'area.

- Immobile **F**

Il fabbricato si compone di tre unità immobiliari, qui denominate F1, F2, F3; le strutture portanti verticali sono costituite da murature in laterizio e pietra, principalmente intonacate con malta di calce; il solaio tra piano terra e primo è in legno, la copertura a padiglione è in travi di legno con soprastante manto in coppi. I pavimenti sono in piastrelle. I serramenti sono principalmente in legno. Gli impianti, di qualità scadente, non rispondono alle attuali normative. In generale si evince che le finiture sono di tipo rurale ed economico, in linea con le finiture di case simili di quell'epoca di costruzione, con i quali si sono comparati i valori medi di mercato. L'immobile si presenta in appena sufficiente stato di manutenzione e conservazione, pertanto necessita di interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione. Si evidenzia la presenza di umidità di risalita generalizzata a tutto il piano terra.

Si sottolinea che per accedere al locale autoclave comune ubicato al piano terra, è presente una porta esterna, realizzata presumibilmente senza idoneo titolo abilitativo.

Sul lato sud dell'immobile, in prossimità della strada comunale, è presente una tettoia con struttura in metallo, realizzata presumibilmente in assenza di titoli abilitativi, avente una superficie di circa mq 60.

- Immobile **F1**

- destinazione: ufficio al piano primo;

- descrizione: ufficio ubicato all'interno di un vecchio fabbricato rurale, accessibile tramite scala autonoma esterna. Lo stesso si compone di due locali al piano primo, con servizi comuni al piano terra.

Alla data del sopralluogo tale unità immobiliare risultava utilizzata come ripostiglio-deposito.

- Immobile **F2**

  - destinazione: appartamento al piano terra;

  - descrizione: appartamento ubicato all'interno di un vecchio fabbricato rurale, accessibile direttamente dalla porzione di portico ovest ad uso esclusivo e sviluppato al piano terra. Lo stesso si compone di ingresso, studio, tinello, cucina, disimpegno, tre camere e un bagno, con servizi comuni esterni, anch'essi al piano terra.

  Alla data del sopralluogo tale unità immobiliare risultava in parte utilizzata come ufficio aziendale.

- Immobile **F3**

  - destinazione: appartamento al piano primo;

  - descrizione: appartamento ubicato all'interno di un vecchio fabbricato rurale, sviluppato al piano primo e accessibile tramite scala autonoma esterna. Lo stesso si compone di ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, un bagno; presumibilmente senza titolo abilitativo, sono stati ricavati un w.c. all'interno del ripostiglio e un ripostiglio all'interno del soggiorno. L'unità immobiliare comprende una porzione di portico est ad uso esclusivo sempre al piano terra e dispone di servizi comuni esterni anch'essi nel medesimo piano.

  Alla data del sopralluogo tale unità immobiliare risultava utilizzata come abitazione.

Gli immobili generalmente si presentano in sufficiente stato di manutenzione e conservazione anche se per molti aspetti denotano una mancanza di costanza negli interventi manutentivi (es. parti di grondaie, pluviali, serramenti e altri manufatti si presentano rotti o mancanti, ecc.).

Riassumendo quindi, il terreno agricolo e quello sul quale insistono i fabbricati, comprendente anche l'area di sedime e pertinenziale degli edifici, ha superficie catastale di mq 49.168. Gli edifici con accessori hanno una superficie commerciale così suddivisa:

- fabbricati agricoli mq 11.786,00
- fabbricato civile mq 361,00

L'accesso a tutti gli immobili avviene da via dei Prai tramite un ampio cancello posto sui mappali 497 e 498.

Le aree scoperte esterne, ad eccezione delle parti lasciate a terreno verde, risultano pavimentate in parte con calcestruzzo lisciato, in parte con conglomerato bituminoso (asfalto) e per la maggior parte con stabilizzato.

E' presente una pesa nella zona antistante l'ingresso dalla strada comunale di via dei Prai; lungo il confine est troviamo una vecchia concimaia, attualmente in disuso e riempita di materiale presumibilmente proveniente da demolizione di opere edili; nella parte nord est della proprietà sono posizionati dei silos in calcestruzzo, e a nord degli stessi vi sono dei cumoli di terreno ed altri materiali di natura e provenienza non note allo scrivente in quanto, tra l'altro, coperti da sterpaglie.

La struttura zootecnica di via dei Prai, oltre ad essere quasi completamente recintata, è protetta da un sistema perimetrale di allarme antintrusione, composto da ricettori di movimento che agiscono a mezzo di 4 canali di raggi fotoelettronici a "Quad intelligenti" con raggio di azione pari a 100 mt. I 4 raggi infrarossi sincronizzati con tecnologia avanzata, agiscono in qualsiasi condizione e garantiscono un elevato livello di sicurezza. L'intero perimetro dell'allevamento quindi è coperto da questi rilevatori, che al momento del rilevamento agiscono in "allarme silenzioso" azionando immediatamente le telecamere ed i fari ad alta luminosità montati all'interno della proprietà. Sul piazzale a nord è stato allestito un gruppo di fari ad altissima luminosità ed una telecamera DOME di produzione Samsung in grado di riprendere immagini ad alta fedeltà e

registrare i dati su CD. La centralina dell'impianto è situata all'interno degli uffici ed è dotata di uno schermo video per il controllo immediato dell'area esterna. La visione delle schermate è possibile anche da remoto, tramite dispositivo smartphone. La telecamera è manovrabile, sia al fine di meglio individuare eventuali intrusi, che per verificare eventuali fughe di animali dai recinti di stabulazione. E' presente una telecamera fissa collocata sulla casa che inquadra l'ingresso.

Relativamente agli altri impianti, si evidenzia che gli immobili sono dotati di impianto idrico ed elettrico e gli stessi sono stati realizzati durante le varie fasi costruttive dei fabbricati ed integrati poi negli anni a seconda delle esigenze; per gli stessi però non è stata fornita allo scrivente la documentazione attestante la loro conformità, pertanto nulla si può esprimere in merito, anche se di fatto, vista la vetustà e lo stato di conservazione dell'immobile, si presume che generalmente non siano più rispondenti alle normative vigenti.

Parte degli immobili, e principalmente delle coperture di alcuni fabbricati, come meglio rilevabile dalla descrizione catastale e dagli atti di proprietà e diritti reali precedentemente riassunti, sono gravati dalla proprietà superficiaria a favore di terzi.

In particolare, le proprietà superficiarie risultano a favore di:

1) UNICREDIT LEASING S.P.A., sino al 11.10.2037, dell'impianto fotovoltaico della potenza 998,40 KWP;

2) [redacted] sino al 02.04.2038, dell'impianto fotovoltaico della potenza 379,53 KWP.

Come già specificato, inoltre, gli immobili sono gravati da varie servitù di passaggio e sotto servizi, come appunto meglio descritto nei capitoli precedenti.

Lo scrivente tecnico porta a conoscenza che al momento dei sopralluoghi, gli immobili in oggetto risultavano utilizzati da terzi in forza del contratto di affitto con preliminare di acquisto di ramo d'azienda, registrato a Treviso il 26.10.2015 al n. 14.900, serie 1T. L'utilizzatore è il Sig. [redacted]

[redacted] quale titolare dell'impresa individuale denominata [redacted] numero d'iscrizione presso il Registro delle Imprese di Padova - sezione speciale corrispondente con il sopradetto codice fiscale, n. [redacted].

Si relaziona che l'azienda in oggetto è attualmente priva di una concimaia utilizzabile e che nell'anno 2013 è stata presentata una richiesta di Permesso di Costruire per realizzarne una concimaia rispondente alle nuove normative ed esigenze; alla data odierna, non essendo stata integrata la documentazione richiesta dal competente Ufficio Tecnico Comunale, il provvedimento per la realizzazione della stessa non è stato ancora rilasciato.

E' inoltre pendente presso il Comune di Castelfranco Veneto un Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 37, 4^ comma, del D.P.R. 380/2001. Tale richiesta, pur avendo ottenuto parere favorevole dalla commissione edilizia in data 24.04.2014, non è più stata definita, non avendo provveduto la Società Fallita all'integrazione dei documenti richiesti, oltre al versamento della sanzione amministrativa quantificata in € 6.827,35.

In merito ad eventuali criticità di carattere ambientale presenti nel sito, si relaziona nuovamente che l'Ufficio Ambiente del Comune di Castelfranco Veneto, tramite e-mail, in data 4 gennaio, ha riferito che: <<*in merito alla* [redacted] *Le comunico che ad oggi non vi sono procedimenti aperti di carattere ambientale a carico della Società.*>>

Risultano rilasciati certificati di Agibilità/Abitabilità, relativi a vari ampliamenti, per i quali si rimanda alla descrizione urbanistica di cui al successivo capitolo 9; per la maggior parte dei fabbricati comunque alla data attuale non risultano esservi certificazioni di agibilità.

In merito alla conformità edilizia-urbanistica e catastale di quanto edificato, si sottolinea che il bene immobile non trova esatta corrispondenza sia con quanto riportato nelle schede catastali, che con quanto riportato nei progetti approvati reperiti che con quanto visibile nello stato realizzato. Tra le varie difformità si evidenzia che esistono varie incoerenze per quanto attiene sia al sedime degli edifici, che ai prospetti esterni. La sagoma e le strutture degli edifici non sono completamente conformi ai progetti approvati reperiti. In particolare, dai titoli abilitativi non risultano assentiti i due locali tecnici – cabine elettriche, identificate con mappale 496 sub 1 e mappale 497 sub 5. Per quanto riguarda l'accatastamento, lo stesso non rispecchia la realtà, in particolare se consideriamo che la stalla individuata come immobile B4 è ancora in corso di costruzione e che la tettoia ad est non compare nella sagoma dell'immobile riportato graficamente. Inoltre nella stalla individuata come immobile B7 sono in corso lavori di ristrutturazione.

Considerando quanto sopra esposto e che la maggior parte degli immobili non è dotata del certificato di agibilità, il sottoscritto tecnico difficilmente può dichiarare la conformità edilizia-urbanistica-catastale dell'esistente nonché esprimere in questa fase la congruità del canone di locazione.

Si relaziona che non sono stati visionati, in quanto non forniti, i progetti strutturali, i calcoli statici ed i certificati di conformità dei vari impianti degli immobili in oggetto.

9 - DESCRIZIONE URBANISTICA

Con verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Veneto (TV), sono stati visionati i seguenti titoli abilitativi:

1. Attestazione su atto notarile di provenienza

   che la costruzione dei fabbricati era iniziata anteriormente al 1 settembre 1967;

2. Autorizzazione Edilizia Rep. n. 30/75, Prot.n.1513/spec.92 del 26/02/1975

   per la costruzione di capannone per allevamento;

3. Concessione Edilizia Rep. n. 247/79, Prot.n.18155/Spec.4 del 08/01/1980

   ampliamento centro zootecnico – tettoia ricovero lattifere;

4. Concessione Edilizia Rep. n. 299/81, Prot.n.15838/Spec.387 del 06/10/1983

   costruzione stalla per vitelli da ingrasso e stalla manze;

5. Concessione Edilizia Rep. n. 299/81, Prot.n.4380/Spec.103 del 15/03/1985

   costruzione stalla per ingrasso – variante in corso d'opera;

6. Concessione Edilizia Rep. n. 1989/608, Prot.n.37486/Spec.874 del 21/12/1989

   costruzione tettoia per copertura paddok;

7. Dichiarazione Inizio Attività Edilizia n. 334 del 04/12/2009

   rifacimento manto di copertura fabbricati danneggiati a seguito fortunale del 06/06/2009, con rimozione cemento amianto.

8. Permesso di Costruire n. 38 del 17/02/2010

   costruzione tettoie metalliche a copertura dei recinti di stabulazione libera;

9. Permesso di Costruire n. 252 del 19/10/2010

   ristrutturazione stalla Corpi di fabbrica V e VI;

10. Permesso di Costruire n. 253 del 19/10/2010

    progetto di ristrutturazione e ampliamento annesso rustico ad uso stalla con ricostruzione delle parti danneggiate da evento atmosferico;

11. Comunicazione Inizio Attività prot. 30241 del 11/10/2011

    per installazione di pannelli fotovoltaici kW 996,765 con rimozione e smaltimento eternit;

12. Autorizzazione Unica n. 113 del 09/05/2012

    per la costruzione di cabina elettrica di consegna.

13. Comunicazione Inizio Attività prot. 22457 del 25/07/2012

    per installazione di pannelli fotovoltaici kW 378,24 con rimozione e smaltimento eternit.

14. Segnalazione Certificata Inizio Attività prot. 12.248 del 16/04/2013 n. 375

    per demolizione silos a torre.

Certificato di Agibilità/Abitabilità:

1. Certificato di Agibilità rilasciato in data 06/05/1976 al Rep. n. 30/75, Prot.n.49 Spec. – capannone per vitelli;
2. Certificato di Agibilità rilasciato in data 26/05/1980 al Rep. n. 247/79, Prot.n.8557 Spec.42 – ampliamento stalla lattifere e stalla ingrasso;
3. Certificato di Agibilità rilasciato in data 18/07/1985 al Rep. n. 299/81, Prot.n.21471/Spec.167;
4. Certificato di Agibilità rilasciato in data 11/07/2012 n. 37 di cui alla domanda n. 84 del 12/06/2012 prot. 17734, rif. Archivio 2002/2016 relativo alla cabina elettrica di consegna.

Pratiche non concluse:

1. Dichiarazione Inizio Attività Edilizia n. 334 del 04/12/2009

   manca comunicazione di fine lavori, ecc., per rifacimento manto di copertura fabbricati danneggiati;

2. Permesso di Costruire n. 38 del 17/02/2010

   manca integrazione elaborati grafici esecutivi, collaudo, agibilità, ecc., per costruzione tettoie metalliche a copertura dei recinti di stabulazione libera;

3. Permesso di Costruire n. 252 del 19/10/2010

   il P.d.C. è scaduto nei termini per la conclusione dei lavori, pertanto dovrà essere predisposta una nuova richiesta per procedere con il completamento della ristrutturazione stalla Corpi di fabbrica V e VI;

4. Permesso di Costruire n. 253 del 19/10/2010

   il P.d.C. relativo al progetto di ristrutturazione e ampliamento annesso rustico ad uso stalla con ricostruzione delle parti danneggiate da evento atmosferico è scaduto nei termini per la conclusione dei lavori. Pertanto dovrà essere predisposta una nuova richiesta per completamento dei lavori, anche in sanatoria, anche per l'introduzione della cabina elettrica sulla parte nord-est del fabbricato;

5. Comunicazione Inizio Attività prot. 30241 del 11/10/2011

   per installazione di pannelli fotovoltaici kW 996,765 con rimozione e smaltimento eternit, manca collaudo, ecc., per chiusura dell'iter tecnico-amministrativo della pratica;

6. Comunicazione Inizio Attività prot. 22457 del 25/07/2012

   per installazione di pannelli fotovoltaici kW 378,24 con rimozione e smaltimento eternit, manca collaudo, ecc., per chiusura dell'iter tecnico-amministrativo della pratica.

7. Segnalazione Certificata Inizio Attività prot. 12.248 del 16/04/2013 n. 375

   manca fine lavori, ecc., per demolizione silos a torre.

8. Richiesta Permesso di Costruire prot. 41.137/E.P. del 19/12/2013 n. 1295

per costruzione concimaia e vasca raccolta liquame: P.d.C. NON RILASCIATO causa mancata integrazione di vari documenti.

9. Richiesta Permesso di Costruire in SANATORIA prot. 29.498/E.P. del 04/10/2011 n. 987

per costruzione tettoia metallica con stabulazione a lettiera: P.d.C. NON RILASCIATO causa mancata integrazione di vari documenti e il versamento della sanzione amministrativa di € 6.827,35.

Alla luce di quanto sopra, risulta evidente che **alla data odierna, non può essere dichiarata la conformità edilizia-urbanistica degli immobili esistenti.**

Si rileva inoltre che il sottoscritto, durante i vari accessi agli atti presso il Comune di Castelfranco V.to, ha reperito documentazione inerente una sola cabina elettrica, ovvero quella insistente sul mappale 499. Per quelle insistenti sui mappali 495 e 497, nonostante anche le successive richieste sia all'Ufficio accesso atti del Comune che al Sig. [redacted] non sono stati reperiti e/o forniti titoli abilitativi. Tale problematica dovrà essere valutata a parte in quanto per tali cabine sono già stati effettuati atti notarili di cessione diritti, in particolare diritti di superficie. Purtroppo, in base ai dati attualmente a disposizione, a parere del sottoscritto non può, né poteva alla data di stipula degli atti notarili, essere attestata la conformità edilizia-urbanistica.

Vista l'impossibilità da parte del sottoscritto di poter procedere con una quantificazione tecnica ed economica dettagliata di tali problematiche, causa mancanza di un rilievo dell'esistente e di un confronto certo con gli Enti competenti in materia, si procederà in seguito alla quantificazione solo sommaria delle spese per sanare le difformità riscontrate. Si raccomanda comunque ai potenziali acquirenti di considerare attentamente tali circostanze.

Si riporta, per opportuna informazione in merito, anche quanto indicato nell'atto di provenienza, in data 3 giugno 2009, nel quale la parte venditrice attestava che, *"Il signor* [redacted] *nella qualità, da me edotto sulla responsabilità penale per le dichiarazioni false, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative, attesta che per i fabbricati in oggetto – la cui costruzione era iniziata anteriormente al 1 settembre 1967 – sono state rilasciate l'autorizzazione edilizia n. 92 il data 26 febbraio 1975 nonché le concessioni edilizie n. 387 del 6 ottobre 1983 e n. 103 del 15 marzo 1985. Successivamente non sono state eseguite opere richiedenti concessioni o autorizzazioni né sono stati emanati provvedimenti sanzionatori di alcun genere, mentre il 26 marzo 2009 (Prot. 10704) ed il 14 maggio 2009 (Prot. 17107) sono state accolte le domande presentate per la realizzazione di tettoie metalliche e di una concimaia, ma i relativi Permessi di Costruire non sono ancora stati rilasciati."*

A solo titolo indicativo e non esaustivo si riferisce che il Comune di Castelfranco Veneto è dotato dei seguenti piani:

- Variante generale al P.R.G. adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 06.07.2002, approvata dalla Giunta Regionale del Veneto con Deliberazione n. 4035 del 10.12.2004 pubblicata nel B.U.R n. 131 del 21.12.2004, e con deliberazione n. 3672 del 29.11.2005 pubblicata sul B.U.R. n. 121 del 27.12.2005;
- ulteriori varianti parziali di cui si omettono gli estremi di approvazione, ecc., di modifica dello strumento urbanistico generale;
- Piano di Assetto del Territorio, approvato con la Conferenza di servizi del 14.01.2014 e successiva ratifica con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 29 del 03.02.2014 pubblicata nel B.U.R. Veneto n. 24 del 28.02.2014;

- Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 48, comma 5-bis, della L.R. n.11/2004 a seguito dell'approvazione del primo P.A.T.: il P.R.G. vigente, per le parti compatibili con il P.A.T., diventa appunto il P.I..

Nello specifico il C.D.U. prot. n° 49.423 datato 02.12.2015 è stato rilasciato dal Comune di Castelfranco Veneto, e poi ritirato personalmente dal sottoscritto in data 10.12.2015, indicava la classificazione urbanistica degli immobili oggetto della presente perizia.

Quelli censiti al Catasto Terreni in Comune di Castelfranco Veneto, foglio 25, mappali 483 – 495 – 496 – 497 parte – 498 parte e 499, risultano classificati in zona territoriale omogenea di tipo **E 2.1 – "Agricola di tutela naturalistica dei Prai e dell'Avenale"**.

Gli stessi risultano disciplinati principalmente dal titolo XII, artt. dal 51 al 68 e dai titoli I, II, III, IV, V, seguenti delle Norme di Attuazione del P.R.G..

L'edificio censito al foglio 25, mappale 498, è individuato puntualmente con il n. 40 nelle tavole grafiche del P.I. e ad esso è attribuita la categoria 2 di cui all'art. 27 delle norme di attuazione del P.I..

Infine, gli immobili censiti al Catasto Terreni in Comune di Castelfranco Veneto, foglio 25, mappali 497 parte e 498 parte, risultano classificati in zona territoriale omogenea di tipo **F7 – "Aree per la viabilità Stradale"**.

Gli stessi risultano disciplinati principalmente dal titolo XII, art. 76 delle Norme di Attuazione del P.R.G.. In particolare l'area in riferimento è destinata a "Va" – "Arredo stradale", ricadente in parte in fascia di rispetto stradale, disciplinata principalmente all'art. 89 delle norme di attuazione del P.R.G..

10 - DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Ai fini della presente perizia tecnica le consistenze metriche sono state reperite dalle visure catastali per i terreni e graficamente dalle planimetrie catastali per i fabbricati civili quali uffici ed abitazioni, con determinazione per quest'ultimi della superficie esterna lorda (SEL) e delle superfici commerciali, considerando per i portici pertinenziali alle residenze il rapporto mercantile pari a 0,25 rispetto alla superficie principale. Le parti comuni a più unità non sono state conteggiate.

Per i fabbricati agricoli è stata considerata la superficie rilevata direttamente dalle tavole grafiche reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale, a firma dell'Ing. Paolo Rizzardo, comprendente anche alcuni sporti delle tettoie, come rilevabile anche dal Permesso di Costruire P.d.C. n. 253 del 19.10.2010, e detraendo i locali tecnici destinati a cabine elettriche, ove presenti. Tutte le superfici sono state arrotondate al metro quadrato, senza naturalmente conteggiare i fabbricati demoliti e quindi non presenti alla data del sopralluogo.

Come già indicato precedentemente, si precisa che non sono stati effettuati in loco rilievi metrici.

- Terreno agricolo, immobili:

A	seminativo	mq 10.572

- Fabbricati agricoli, accessori ed aree di sedime e pertinenziali; immobili:

B	ente urbano	mq 15.495	
B1	stalla		mq 1.283,00
B2	stalla		mq 566,00
B3	stalla		mq 1.858,00
B4	stalla (in corso di costruzione)		mq 2.270,00
B5	stalla		mq 550,00
B6	stalla		mq 698,00
B7	stalla (in corso di ristrutturazione)		mq 1.181,00
C	ente urbano	mq 210	
D	ente urbano	mq 21.050	
D1	stalla		mq 604,00
D2	stalla		mq 743,00
D3	deposito		mq 303,00
D4	deposito-fienile		mq 916,00
D5	stalla		mq 727,00
D6	deposito-fienile		mq 78,00
D7	ex cabina Enel		mq 9,00
E	ente urbano	mq 105	
superficie commerciale fabbricati agricoli			**mq 11.786,00**
superficie terreno edificato fabbricati agricoli			**mq 36.860,00**

- Fabbricato civile con ufficio, abitazioni ed aree di sedime e pertinenziali; immobili:

F	ente urbano	mq 1.736		
F1	ufficio piano primo	mq 60 x 1,00 =	mq	60,00
F2	abitazione p. terra	mq 140 x 1,00 =	mq	140,00
	portico ovest p. terra	mq 40 x 0,25=	mq	10,00
F3	abitazione p. primo	mq 146 x 1,00 =	mq	146,00
	portico est p. terra	mq 20 x 0,25 =	mq	5,00
superficie commerciale fabbricato civile			**mq**	**361,00**
superficie terreno edificato fabbricato civile			**mq**	**1.736,00**

11 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Come si è già espresso in precedenza, in ogni perizia di stima la metodologia è concettualmente unica e si effettua mediante il confronto, sempre in base al principio dell'ordinarietà. Quindi per determinare il più probabile valore di mercato saranno decurtate dal valore ordinario i costi e gli oneri di regolarizzazione edilizia-urbanistica, le spese tecniche e quelle per le eventuali modifiche e opere da effettuare per avere la conformità tra lo stato realizzato e la documentazione ufficiale. Gli oneri per la relativa regolarizzazione ai sensi del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, D.P.R. 380/2001 del 06.06.2001, nonché le spese tecniche e per quelle necessarie per le eventuali modifiche da eseguire, sono stati determinati a corpo e sono pertanto da ritenersi indicativi in quanto, per motivi di tempistiche ristrette, non è stato possibile effettuare un'analisi dettagliata, la quale dovrà pertanto essere effettuata successivamente ed autonomamente dall'aggiudicatario, anche a seguito di un rilievo puntuale delle varie unità immobiliari e di un confronto certo con gli Enti competenti in materia.

A solo titolo indicativo, salvo conteggi più precisi, come meglio specificato in seguito, il sottoscritto ha quantificato complessivamente le seguenti spese per regolarizzare gli immobili, sanandoli ove possibile e procedendo invece con la demolizione delle parti non sanabili:

Oneri per regolarizzazioni edilizie-urbanistiche	€ 19.000,00 +
Spese tecniche per regolarizzazioni	€ 34.000,00 +
Rimozione, smaltimento copertura in "eternit" e sostituzione	€ 16.000,00 +
Spese per demolizioni manufatti presumibilmente non sanabili	€ 11.000,00 =
Costi ed oneri da sostenere per regolarizzazioni edilizie-urbanistiche	€ 80.000,00

Resta inteso che in tale conteggio non sono stati considerati i costi di ristrutturazione, di completamento lavori non ultimati, di regolarizzazione degli impianti, ecc., in quanto di tali circostanze si è già tenuto debito conto nella quantificazione dei valori unitari da applicare nella presente stima.

Come già indicato precedentemente, si precisa che:

- non è stata fatta nessuna considerazione tecnica, edilizia-urbanistica, ecc., sulle cabine elettriche e sugli impianti fotovoltaici per i quali sono già stati ceduti a terzi i rispettivi diritti di superficie per un periodo totale di 25 anni.

- è stata inoltre praticata una riduzione del valore di mercato, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto con vendita forzata. Nel deprezzamento è stato tenuto conto delle differenze esistenti al momento della stima fra la vendita in libero mercato e la vendita in asta dell'immobile, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto all'asta rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Per gli immobili oggetto della presente stima il deprezzamento considerato è pari al 15%.

Il valore dovrà poi essere opportunamente ulteriormente deprezzato del 10% qualora al momento della messa in vendita degli immobili, gli stessi risultassero ancora occupati da terzi (es. con contratto di affitto in essere).

Pertanto, moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario precedentemente definito, si determinano di seguito i valori degli immobili:

Immobile A terreno agricolo.

A	Superficie	Val. unitario	Valore
	mq 10.572	x € / mq 8,00 =	€ 84.576,00
Valore totale immobile ordinario			€ 84.576,00 –
Oneri per regolarizzazioni urbanistiche			€ 0,00 –
Spese tecniche per regolarizzazioni			€ 0,00 –
Spese per demolizioni manufatti presumibilmente non sanabili			€ 0,00 =
Valore totale di mercato immobile A			**€ 84.576,00 –**
Deprezzamento per vendita forzata – 15 %			€ 12.686,40 –
Deprezzamento immobile occupato – 10 %			€ 8.457,60 =
	Valore totale immobile		€ 63.432,00
Valore per vendita forzata immobile A, se occupato			**€ 63.432,00**
Valore per vendita forzata immobile A, se libero			**€ 71.889,60**

Il valore viene espresso considerando gli immobili e le relative pertinenze, occupati da cose, rifiuti, persone (con contratto d'affitto), liberi da ipoteche (attualmente presenti), con servitù attive e passive anche se non espressamente citate e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Immobile B fabbricati agricoli con pertinenze.

	Superficie	Val. unitario	Valore
B	mq 15.495,00	x € / mq 8,00 =	€ 123.960,00
B1	mq 1.283,00	x € / mq 160,00 =	€ 205.280,00
B2	mq 566,00	x € / mq 140,00 =	€ 79.240,00
B3	mq 1.858,00	x € / mq 120,00 =	€ 222.960,00
B4	mq 2.270,00	x € / mq 100,00 =	€ 227.000,00
B5	mq 550,00	x € / mq 160,00 =	€ 88.000,00
B6	mq 698,00	x € / mq 120,00 =	€ 83.760,00
B7	mq 1.181,00	x € / mq 80,00 =	€ 94.480,00
Valore totale immobile ordinario			€ 1.124.680,00-
Oneri per regolarizzazioni urbanistiche			€ 11.000,00 –
Spese tecniche per regolarizzazioni			€ 18.000,00 –
Spese per demolizioni manufatti presumibilmente non sanabili			€ 2.000,00 =
Valore totale di mercato immobile B			**€ 1.093.680,00-**
Deprezzamento per vendita forzata – 15 %			€ 164.052,00 –
Deprezzamento immobile occupato – 10 %			€ 109.368,00 =
Valore totale immobile			€ 820.260,00
Valore per vendita forzata immobile B, se occupato			**€ 820.260,00**
Valore per vendita forzata immobile B, se libero			**€ 929.628,00**

Il valore viene espresso considerando gli immobili e le relative pertinenze, occupati da cose, rifiuti, persone (con contratto d'affitto), in parte gravati da diritto di superficie per un periodo totale di 25 anni, liberi da ipoteche (attualmente presenti), con servitù attive e passive anche se non espressamente citate e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Immobile C terreno costruito.

C	Superficie	Val. unitario	Valore
	mq 210	x € / mq 8,00 =	€ 1.680,00
Valore totale immobile ordinario			€ 1.680,00 –
Oneri per regolarizzazioni urbanistiche			€ 0,00 –
Spese tecniche per regolarizzazioni			€ 0,00 –
Spese per demolizioni manufatti presumibilmente non sanabili			€ 0,00 =
Valore totale di mercato immobile C			**€ 1.680,00 –**
Deprezzamento per vendita forzata – 15 %			€ 252,00 –
Deprezzamento immobile occupato – 10 %			€ 168,00 =
Valore totale immobile			€ 1.260,00
Valore per vendita forzata immobile C, se occupato			**€ 1.260,00**
Valore per vendita forzata immobile C, se libero			**€ 1.428,00**

Il valore viene espresso considerando gli immobili e le relative pertinenze, occupati da cose, rifiuti, persone (con contratto d'affitto), gravati da diritto di superficie per un periodo totale di 25 anni, liberi da ipoteche (attualmente presenti), con servitù attive e passive anche se non espressamente citate e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Immobile D fabbricati agricoli con pertinenze.

	Superficie	Val. unitario	Valore
D	mq 21.050,00	x € / mq 8,00 =	€ 168.400,00
D1	mq 604,00	x € / mq 160,00 =	€ 96.640,00
D2	mq 743,00	x € / mq 120,00 =	€ 89.160,00
D3	mq 303,00	x € / mq 80,00 =	€ 24.240,00
D4	mq 916,00	x € / mq 120,00 =	€ 109.920,00
D5	mq 727,00	x € / mq 120,00 =	€ 87.240,00
D6	mq 78,00	x € / mq 80,00 =	€ 6.240,00
D7	mq 9,00	x € / mq 80,00 =	€ 720,00
Valore totale immobile ordinario			€ 582.560,00 –
Oneri per regolarizzazioni urbanistiche			€ 7.000,00 –
Spese tecniche per regolarizzazioni			€ 14.000,00 –
Rimozione, smaltimento copertura in "eternit" e sostituzione			€ 16.000,00 –
Spese per demolizioni manufatti presumibilmente non sanabili			€ 6.000,00 =
Valore totale di mercato immobile D			**€ 539.560,00 –**
Deprezzamento per vendita forzata – 15 %			€ 80.934,00 –
Deprezzamento immobile occupato – 10 %			€ 53.956,00 =
Valore totale immobile			€ 404.670,00
Valore per vendita forzata immobile D, se occupato			**€ 404.670,00**
Valore per vendita forzata immobile D, se libero			**€ 458.626,00**

Il valore viene espresso considerando gli immobili e le relative pertinenze, occupati da cose, rifiuti, persone (con contratto d'affitto), in parte gravati da diritto di superficie per un periodo totale di 25 anni, liberi da ipoteche (attualmente presenti), con

servitù attive e passive anche se non espressamente citate e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Immobile E terreno costruito.

E	Superficie	Val. unitario	Valore
	mq 105	x € / mq 8,00 =	€ 840,00
Valore totale immobile ordinario			€ 840,00 –
Oneri per regolarizzazioni urbanistiche			€ 0,00 –
Spese tecniche per regolarizzazioni			€ 0,00 –
Spese per demolizioni manufatti presumibilmente non sanabili			€ 0,00 =
Valore totale di mercato immobile E			**€ 840,00 –**
Deprezzamento per vendita forzata – 15 %			€ 126,00 –
Deprezzamento immobile occupato – 10 %			€ 84,00 =
Valore totale immobile			€ 630,00
Valore per vendita forzata immobile E, se occupato			**€ 630,00**
Valore per vendita forzata immobile E, se libero			**€ 714,00**

Il valore viene espresso considerando gli immobili e le relative pertinenze, occupati da cose, rifiuti, persone (con contratto d'affitto), gravati da diritto di superficie per un periodo totale di 25 anni, liberi da ipoteche (attualmente presenti), con servitù attive e passive anche se non espressamente citate e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Immobile F fabbricato civile con ufficio e abitazioni.

	Superficie	Val. unitario	Valore
F	mq 1.736,00	x € / mq 30,00 =	€ 52.080,00
F1	mq 60,00	x € / mq 280,00 =	€ 16.800,00
F2	mq 150,00	x € / mq 280,00 =	€ 42.000,00
F3	mq 151,00	x € / mq 280,00 =	€ 42.280,00
Valore totale immobile ordinario			€ 153.160,00-
Oneri per regolarizzazioni urbanistiche			€ 1.000,00 –
Spese tecniche per regolarizzazioni			€ 2.000,00 –
Spese per demolizioni manufatti presumibilmente non sanabili			€ 3.000,00 =
Valore totale di mercato immobile F			**€ 147.160,00 –**
Deprezzamento per vendita forzata – 15 %			€ 22.074,00 –
Deprezzamento immobile occupato – 10 %			€ 14.716,00 =
Valore totale immobile			€ 110.370,00
Valore per vendita forzata immobile F, se occupato			**€ 110.370,00**
Valore per vendita forzata immobile F, se libero			**€ 125.086,00**

Il valore viene espresso considerando gli immobili e le relative pertinenze, occupati da cose, rifiuti, persone (con contratto d'affitto), liberi da ipoteche (attualmente presenti), con servitù attive e passive anche se non espressamente citate e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Riassumendo avremo:

Immobile A terreno agricolo.

Valore totale di mercato immobile A	€	84.576,00
Valore per vendita forzata immobile A, se libero	€	71.889,60
Valore per vendita forzata immobile A, se occupato	€	63.432,00

Immobile B fabbricati agricoli con pertinenze.

Valore totale di mercato immobile B	€	1.093.680,00
Valore per vendita forzata immobile B, se libero	€	929.628,00
Valore per vendita forzata immobile B, se occupato	€	820.260,00

Immobile C terreno costruito.

Valore totale di mercato immobile C	€	1.680,00
Valore per vendita forzata immobile C, se libero	€	1.428,00
Valore per vendita forzata immobile C, se occupato	€	1.260,00

Immobile D fabbricati agricoli con pertinenze.

Valore totale di mercato immobile D	€	539.560,00
Valore per vendita forzata immobile D, se libero	€	458.626,00
Valore per vendita forzata immobile D, se occupato	€	404.670,00

Immobile E terreno costruito.

Valore totale di mercato immobile E	€	840,00
Valore per vendita forzata immobile E, se libero	€	714,00
Valore per vendita forzata immobile E, se occupato	€	630,00

Immobile F fabbricato civile con ufficio e abitazioni.

Valore totale di mercato immobile F	€ 147.160,00
Valore per vendita forzata immobile F, se libero	€ 125.086,00
Valore per vendita forzata immobile F, se occupato	€ 110.370,00

Sommando, complessivamente avremo:

Valore totale di mercato immobili	€ 1.867.496,00
arrotondato per difetto ad	**€ 1.867.000,00**
Valore per vendita forzata immobili, se liberi	€ 1.587.371,60
arrotondato per difetto ad	**€ 1.587.000,00**
Valore per vendita forzata immobili, se occupati	€ 1.400.622,00
arrotondato per difetto ad	**€ 1.400.000,00**

Il valore è stato espresso considerando gli immobili e le relative pertinenze, occupati da cose, rifiuti, persone (con contratto d'affitto), in parte gravati da diritto di superficie per un periodo totale di 25 anni, liberi da ipoteche (attualmente presenti), con servitù attive e passive anche se non espressamente citate e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

12 - CONCLUSIONI

A conclusione delle operazioni peritali di stima effettuate si evidenziano e si riassumono i seguenti risultati, dedotti da quanto precedentemente esposto per l'intero compendio immobiliare oggetto di stima:

- **il valore totale di mercato degli immobili stimati è pari ad € 1.867.000,00** (euro unmilioneottocentosessantasettemila/00);
- **il valore per vendita forzata degli immobili, se liberi da cose, persone, ecc. è pari ad € 1.587.000,00** (euro unmilionecinquecentottantasettemila/00);
- **il valore per vendita degli forzata immobili, nel caso risultino ancora occupati da terzi (attualmente in forza del contratto d'affitto in essere) al momento della cessione, è pari ad € 1.400.000,00** (euro unmilionequattrocentomila/00).

La stima è riferita complessivamente per gli immobili e relative pertinenze, considerandoli sia occupati da terzi che liberi, in parte gravati da diritto di superficie per un periodo totale di 25 anni, liberi da ipoteche (attualmente presenti), con servitù attive e passive anche se non espressamente citate e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Si evidenzia che negli immobili sono state rilevate irregolarità edilizie-urbanistiche e che gli stessi non sono conformi a quanto riportato nella documentazione agli atti dell'Agenzia del Territorio, sia al catasto terreni che al catasto fabbricati, come precedentemente descritto. Pertanto, vista la sostanziosa complessità dei fattori caratterizzanti gli immobili, i costi quantificati per la regolarizzazione delle opere difformi sono da ritenersi indicativi.

Il sottoscritto, con il deposito della presente perizia di stima, pur ritenendo di aver concluso l'incarico affidatogli, rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice Delegato e del Curatore del Fallimento per qualsiasi ulteriore chiarimento che si rendesse necessario.

La presente perizia di stima immobiliare è composta da n. 81 facciate dattiloscritte oltre il verbale di giuramento ed i seguenti allegati.

13 - ALLEGATI

Allegato n° 1	documentazione fotografica;
Allegato n° 2	visure catastali;
Allegato n° 3	estratto di mappa catastale, con individuazione immobili;
Allegato n° 4	planimetrie catastali;
Allegato n° 5	ispezioni ipotecarie;
Allegato n° 6	atti notarili;
Allegato n° 7	certificato di destinazione urbanistica;
Allegato n° 8	titoli abilitativi, prima dell'anno 2009;
Allegato n° 9	titoli abilitativi, dopo l'anno 2009;
Allegato n° 10	titoli abilitativi, impianto fotovoltaico e cabina elettrica;
Allegato n° 11	certificazioni energetiche;
Allegato n° 12	contratto d'affitto;
Allegato n° 13	tabella schematica riassuntiva.

Marostica, 8 gennaio 2016

Il Tecnico

Geom. Gaetano Bortolomiol