

Amministrazione straordinaria n. 1/2023
TRIBUNALE DI VENEZIA
SEZIONE I

[WORK SERVICE GROUP S.P.A.,](#)

[C.F. 10260250963,](#)

[in persona del l. r. pro tempore, avente sede legale in Milano via Benvenuto Cellini 1, attiva nel settore della logistica integrata](#)

ELABORATO PERITALE

- **LOTTO 1- Terreni agricoli di Ponzano Veneto censiti al catasto terreni del Comune di Ponzano Veneto (TV) al foglio 18, part. 408-410-1279 ed hanno un'estensione pari a complessivi 7.137 mq circa;**



Tecnico Incaricato: Arch Michela Marchi

Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al n.1.403

Iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al n. 1.463

con studio in Vicenza (Vicenza) C.trà G. Chinotto 18, 36100 Vicenza

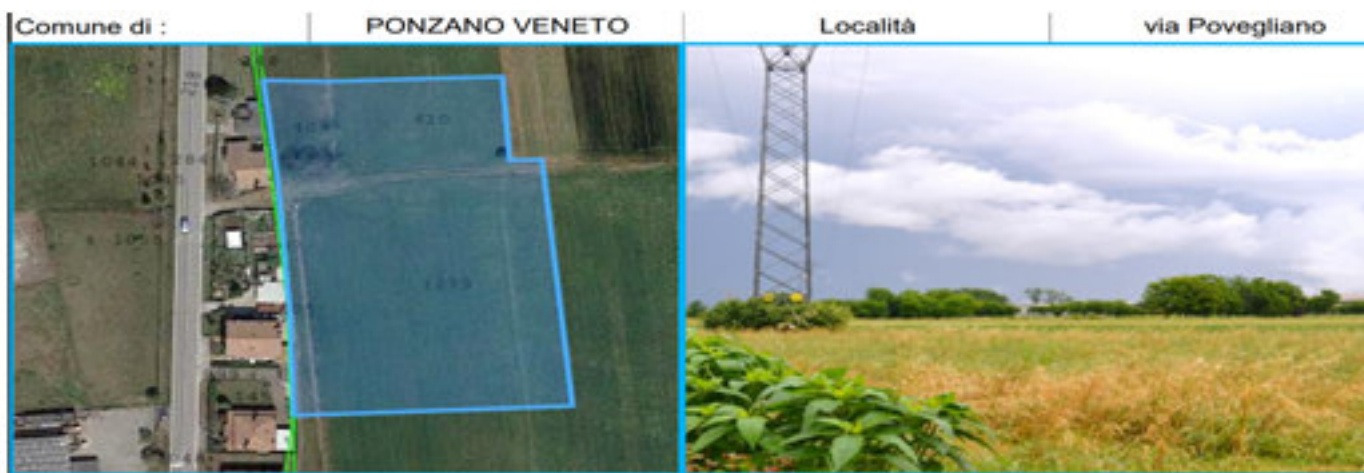
telefono: +39 0444 543838

cellulare: +39 335 6100320

fax: +39 0444 543838

email: michela.architetto@libero.it





CERTIFICATO DI VALUTAZIONE

Valutatore incaricato	MARCHI MICHELA	Redatta il	16/07/2024
Pratica numero	25-24		
Regione	Veneto	Comune	PONZANO VENETO
Provincia	TREVISO	Indirizzo	

RIEPILOGO VALUTAZIONE

Tipologia	TERRENI
Più probabile valore di mercato	64.670,28 € arrotondato a 64.700,00 €
Più probabile valore di PRONTO REALIZZO	TOTALE 54.969,74 € arrotondato a 55.000,00 €

Descrizione sintetica UNITA' IMMOBILIARI COSTITUITE DA terreni agricoli, precisamente tre particell terreno, che formano un unico fondo-lotto.

"Giudizio" sulla immediata commerciabilità: **Sufficiente**

Legittimità edilizia **NON Sussistono difformità**

Legittimità catastale **NON Sussistono difformità**

Note

**SCHEMA SINTETICA
E INDICE**

Diritto (cfr. pag. 8): 1/1 DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' in capo a: WORK SERVICE GROUP S.P.A. con sede in Milano – C.F.: 10260250963

Bene (cfr. pag. 8): CORPO A)- CORPO B)- CORPO C) Unità immobiliare costituita da terreni agricoli, costituiti da tre particelle di terreno, che formano un unico appezzamento;

Ubicazione (cfr. pag. 14): GIAVERA DEL MONTELLO (TV) via Primo Maggio,22:

Stato (cfr. pag. 7): CORPO A)B)C) sufficiente;

Lotti: Lotto 1 di 1;

Dati Catastali attuali (cfr. pag. 9):

- **CORPO A:** Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/02/2024

Dati identificativi: Comune di PONZANO VENETO (G875) (TV) Foglio 18 Particella 410

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 3,81 agrario Euro 1,73

Particella con qualità: PRATO di classe 3 Superficie: 1.342 mq

- **CORPO B:** Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/02/2024

Dati identificativi: Comune di PONZANO VENETO (G875) (TV) Foglio 18 Particella 408

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 2,62 agrario Euro 1,52

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 4 Superficie: 534 mq

-**CORPO C:** Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/02/2024

Dati identificativi: Comune di PONZANO VENETO (G875) (TV) Foglio 18 Particella 1279

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 21,74 agrario Euro 17,66

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 4 Superficie: 5.261 mq

Irregolarità/abusi (cfr. pag. 21-34): NO;

CONFORMITA' URBANISTICA/ EDILIZIA (cfr. pag.32):

Dalla verifica sulla regolarità edilizia dei beni presso il Comune di PONZANO VENETO (G875) (TV), **risulta CONFORME.**

CONFORMITA' CATASTALE (cfr. pag.34):

Dalla verifica sulla regolarità catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio di PONZANO VENETO (G875) (TV), **risultano conformi** rispetto ai documenti presenti presso l'Agenzia delle entrate di TREVISO.

VALORE DI MERCATO calcolato (cfr. pag. 55):

€ 64.670,28 arrotondato a € 64.700,00

VALORE DI PRONTO REALIZZO (cfr. pag. 58):

CORPO A)-B)-C) TERRENI
€ 64.670,28 - € 9.700,54 = 54.969,74 € arrotondato 55.000,00 €

Vendibilità (cfr. pag. 58): sufficiente la possibilità di vendita dei beni analizzati, malgrado la rarefazione degli scambi dovuta alle note attuali difficoltà economiche, causa aumenti tassi d'interessi per rilascio dei mutui;

Motivo (cfr.58): buone le caratteristiche intrinseche dell'immobile; buona l'ubicazione; buono lo stato di manutenzione e le finiture di pregio sia architettonico che tecnologico; ottima funzionalità nella distribuzione degli spazi interni adibiti ad uffici, magazzini e logistica;

Pubblicità (cfr. pag. 58): on-line e riviste di settore;

Titolo di acquisto (cfr. pag. 35): **Atto compravendita**;

Oneri (cfr. pag. -): **Spese gestionali annue NON VERIFICATE.**

Vincoli (cfr. pag.20-37): SI VEDA CDU.

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli (cfr. pag. 20-21)

N.B.

L'esperto precisa che:

- il CDU allegato ha validità un anno dalla data del rilascio e dovrà essere richiesto nuovamente nel caso scadessero i termini.

PERIZIA DI STIMA

CAPITOLO 1- PREMESSA

1. Tecnico incaricato della perizia

La sottoscritta libera professionista arch. Michela Marchi, iscritta come CTU del Tribunale di Vicenza al n° 1.463 e iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, e Conservatori della Provincia di Vicenza al n° 1.403, con studio in c.trà G. Chinotto,18 di Vicenza.

2. INCARICO E INFORMAZIONI GENERALI

L'incarico è stato affidato nella procedura di amministrazione straordinaria della società WORK SERVICE GROUP S.P.A. in A.S. (P.Iva. 10260250963), in persona del Commissario Straordinario pro tempore Prof. Avv. Francesco Grieco, giusto decreto di nomina emesso dal MIMIT del 19 dicembre 2023 a seguito di decreto di apertura della procedura di Amministrazione Straordinaria emesso dal Tribunale di Venezia Sez. I in data 14 dicembre 2023, n. 1/2023 (di seguito definita, anche, Work Service Group o la Società)

Scopo dell'incarico è di determinare **il più probabile valore di mercato di massima allo stato attuale, con ottica prudentiale e finalità di realizzo/liquidazione**, dei seguenti immobili:

**Predisposizione della perizia di stima richiesta a fini di Amministrazione Straordinaria:
In ditta a WORK SERVICE GROUP S.P.A. per la piena proprietà PADOVA (PD), via della Croce Rossa n. 9:**

Trattasi di TERRENI:

Dati Catastali attuali (cfr. pag. 9):

- **CORPO A:** Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/02/2024

Dati identificativi: Comune di PONZANO VENETO (G875) (TV) Foglio 18 Particella 410

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 3,81 agrario Euro 1,73

Particella con qualità: PRATO di classe 3 Superficie: 1.342 mq

- **CORPO B:** Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/02/2024

Dati identificativi: Comune di PONZANO VENETO (G875) (TV) Foglio 18 Particella 408

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 2,62 agrario Euro 1,52

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 4 Superficie: 534 mq

-**CORPO C:** Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/02/2024

Dati identificativi: Comune di PONZANO VENETO (G875) (TV) Foglio 18 Particella 1279

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 21,74 agrario Euro 17,66

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 4 Superficie: 5.261 mq

3. DISCLAIMER

A. DOCUMENTAZIONE

1. Per procedere con la stima dei beni si sono svolte ricerche presso i seguenti uffici: Agenzia del Territorio di Treviso - Catasto per estratto di mappa e visure;
2. In merito agli accertamenti relativi alle pratiche edilizie e alla conformità edilizia/urbanistica, i documenti è stata presentata regolare richiesta di accesso atti e del CDU al Comune da parte della scrivente per conto del Commissario Straordinario.
3. Sono fatte dall'esperto le verifiche ipo-catastali e degli atti pregiudizievoli, l'Ispezione ipotecaria è stata redatta dallo studio Giaretta srl;
4. Sono state richieste dall'esperto le verifiche degli atti di provenienza e la continuità nel ventennio.

Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.

B. OPERAZIONI PERITALI IN LOCO

5. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale (EVENTUALE PRESENZA

DI ETERNIT, CAROTAGGI ATTI A RILEVARE EVENTUALI SOSTANZE INQUINANTI), questo in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.

6. Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree, ma si è provveduto a rilevare la sola consistenza fisica riferita agli immobili oggetto d'esecuzione.
7. La vendita è forzata per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica sui terreni limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica inerente a tali aspetti.
8. La stima è eseguita sugli immobili per come valutabili a vista, senza procedere ad indagini invasive.
9. **Non è stata eseguita la verifica dei confini o eventuale riconfinazione dei fondi, perché non richiesta dall'incarico.**

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore dei beni oggetto di stima.

B. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

• SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La stima viene redatta secondo i criteri stabiliti dagli IVS (Internationale Valuation Standards), EVS (European Valuation Standard) e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto. Il rapporto estimativo è basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili.

Essa riflette altresì le opinioni personali dei periti estimatori e quindi la presente valutazione è una stima, non un fatto. Il presente rapporto di valutazione mira a comunicare al lettore il più probabile valore di mercato dell'immobile suddiviso in lotti omogenei. Inoltre il presente rapporto espone il procedimento estimativo adottato ed indica le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le eventuali condizioni limitanti.

• DATA SOPRALLUOGO, ISPEZIONE, ACCESSI AD UFFICI PUBBLICI - OPERAZIONI PERITALI

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto l'esperto procedeva con le seguenti operazioni peritali: prima di ogni altra attività, effettuava la verificava della documentazione tecnica e degli atti forniti dalla proprietà in data 15/05/2024.

Procedeva, quindi, eseguendo ogni operazione ritenuta necessaria:

- estrazione delle visure all'Agenzia del Territorio di Treviso e ai Registri Immobiliari;
- PER LE ISPEZIONI IPOTECARIE sono state eseguite per soggetto e per immobile; sono state trovate le provenienze (tra il 1946 e 2021), è stato verificato e recuperato presso la Conservatoria di Treviso la copia del titolo del 1980 con cui veniva costituita la servitù a carico dei mappali 73-67-165-68-75 e 121 che si allega.
- un'indagine iniziale è stata condotta tramite gli strumenti attuativi vigenti e presenti sul sito del Comune di PONZANO VENETO (TV);
- in data 24/05/2024 l'esperto ha inviato regolare richiesta tramite pec per richiedere copia dei documenti agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di PONZANO VENETO (TV), supportata dal Commissario straordinario;
- in data 31/05/2024 l'esperto ha effettuato il sopralluogo nel Comune di PONZANO VENETO (TV) presso i beni oggetto di stima procedendo al rilievo fotografico dello stato dei luoghi (si veda allegato);
- in data 15-16/07/2024 e 17/07/2024 l'esperto effettuava verifica e studio del mercato immobiliare locale e segmentazione;
- in data 15-16-17 del 07/2024 l'esperto effettuava verifica dei dati attraverso l'analisi del mercato ed i database online;
- in data 17/07/2024 l'esperto effettuava:
redazione rapporto di valutazione (prima bozza);
redazione del certificato di valutazione;
- in data 26/07/2024 inviava rapporto di valutazione.

* * *

Ciò premesso, dopo approfondito studio della documentazione oltre a quella recuperata direttamente dalla sottoscritta, dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi, dai rilievi eseguiti, il perito stimatore presenta la propria.

La sottoscritta è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima.

- Beni in Comune di Ponzano Veneto (TV)-Terreni agricoli censiti al catasto terreni di Ponzano Veneto al foglio 18, part. 408-410-1279 -via POVEGLIANO

Lotto 1



Fig.1-Estratto di mappa;

Oggetto: COMUNE DI PONZANO VENETO – C.T. – Fig. 18 (ex Sez. B – Fig. 6)

m.n. 408 di are 5.34 RD EURO 2,62 RA EURO 1,52
m.n. 410 di are 13.42 RD EURO 3,81 RA EURO 1,73
m.n. 1279 di are 52.61 RD EURO 21,74 RA EURO 17,66

CAPITOLO 2-DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di beni consistenti in terreni agricoli, costituiti da tre particelle di terreno, che formano un unico fondo. Il terreno pianeggiante presenta una buona fertilità, con una discreta dotazione di sostanza organica, di struttura sciolta e profondo, con una tessitura di medio impasto tendente all'argilloso; i terreni sono stati coltivati in monosuccessione con cereali; la viabilità interna è buona, in quanto è assicurata dalla via pubblica "via Povegliano ", che permette l'accesso al fondo in qualunque momento senza difficoltà per le normali lavorazioni agricole. In base al CDU del 18.06.2024 ricadono in ZTO di tipo E "zone agricole", gravate in parte, però, sia da vincolo di elettrodotto, che da fascia di rispetto stradale. Solo una parte del mappale 1279 ricade in "AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA (AUC) -Variante PAT LR 14/2017"

Il terreno agricolo con superficie pianeggiante ha una forma regolare, accessibile sicuramente con una servitù di passaggio, costituita di fatto negli anni, attraversando una capezzagna posta nel limite sud della particella 148; arrivando dalla strada pubblica, asfaltata e percorribile con mezzi agricoli. Al momento del sopralluogo si presenta in sufficiente stato di manutenzione. Il CTU non ha rilevato la presenza di prese d'acqua.

STATO DI MANUTENZIONE: Sufficiente;



*Terreni agricoli in via Povegliano a Ponzano Veneto [TV]- individuati al catasto Fg. 18 particelle 408, 410, 1279
Coordinate Google 45°43'52.5"N 12°11'49.4"E*

CAPITOLO 3-IDENTIFICAZIONE CATASTALE E STATO DI DIRITTO

3.1 **-DIRITTO:** Diritto in capo a: WORK SERVICE GROUP S.P.A. con sede in Milano – C.F.: 10260250963 – per la piena proprietà

3.2 **-IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE:** - Beni Immobili identificati al Catasto FABBRICATI, censiti:

- **CORPO A:** Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/02/2024

Dati identificativi: Comune di PONZANO VENETO (G875) (TV) Foglio 18 Particella 410

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 3,81 agrario Euro 1,73

Particella con qualità: PRATO di classe 3 Superficie: 1.342 mq

- **CORPO B:** Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/02/2024

Dati identificativi: Comune di PONZANO VENETO (G875) (TV) Foglio 18 Particella 408

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 2,62 agrario Euro 1,52

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 4 Superficie: 534 mq

-**CORPO C:** Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/02/2024

Dati identificativi: Comune di PONZANO VENETO (G875) (TV) Foglio 18 Particella 1279

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 21,74 agrario Euro 17,66

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 4 Superficie: 5.261 mq

3.3 -PROVENIENZA CATASTALE

- **CORPO A:** Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/02/2024

Dati identificativi: Comune di PONZANO VENETO (G875) (TV) Foglio 18 Particella 410

dall'impianto al 07/02/2002

Immobile predecessore

Comune di PONZANO VENETO (G875) (TV)

Foglio **18** Particella **68**

Redditi: dominicale Euro 24,36 Lire 47.168

agrario Euro 11,07 Lire 21.440

Particella con qualità: **PRATO** di classe **03**

Superficie: **8.576** mq

Partita: **1734**

dal 07/02/2002 Immobile attuale

Comune di PONZANO VENETO (G875) (TV)

-per FRAZIONAMENTO del 26.05.1992 pratica n. 406530 in atti dal 13.11.2002 (n. 3373.1/1992):

- il mappale 68b di are 13.42 generava il mappale **410 di are 13.42**

- **CORPO B:** Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/02/2024

Dati identificativi: Comune di PONZANO VENETO (G875) (TV) Foglio 18 Particella 408

dall'impianto al 18/01/2012

Immobile predecessore

Comune di PONZANO VENETO (G875) (TV)

Foglio 18 Particella 67

dal 18/01/2012 Immobile attuale

Comune di PONZANO VENETO (G875) (TV)

Foglio 18 Particella 408

-per FRAZIONAMENTO del 26.05.1992 pratica n. 406530 in atti dal 13.11.2002 (n. 3373.1/1992):

- il mappale 67b di are 5.34 generava il mappale 408 di are 5.34;

dall'impianto al 16/12/2002

Immobile predecessore

Comune di PONZANO VENETO (G875) (TV)

Foglio 18 Particella 67

Redditi: dominicale Euro 17,03 Lire 32.975

agrario Euro 9,86 Lire 19.091

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 04

Superficie: 3.471 mq

Partita: 1734

dal 16/12/2002 al 18/01/2012

Immobile predecessore

Comune di PONZANO VENETO (G875) (TV) Foglio 18 Particella 67

Redditi: dominicale Euro 16,81

agrario Euro 9,73

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 04

Superficie: 3.426 mq

-per FRAZIONAMENTO del 21/07/1958 Pratica n. 482358 in atti dal 16/12/2002 (n. 1.1/1958);

dal 18/01/2012 al 18/01/2012

Immobile predecessore

Comune di PONZANO VENETO (G875) (TV)

Foglio 18 Particella 67

Redditi: dominicale Euro 16,19

agrario Euro 9,37

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 04

Superficie: 3.300 mq

-per FRAZIONAMENTO del 30/04/1966 Pratica n. TV0010737 in atti dal 18/01/2012 ISTANZA 10717/2012 (n. 11.1/1966);

dal 18/01/2012 Immobile attuale

Comune di PONZANO VENETO (G875) (TV) Foglio 18 Particella 408

Redditi: dominicale Euro 2,62

agrario Euro 1,52

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 04

Superficie: 534 mq

- **CORPO C**: Informazioni riportate negli atti del catasto al 06/02/2024

Dati identificativi: Comune di PONZANO VENETO (G875) (TV) Foglio 18 Particella 1279

dall'impianto al 13/11/2002

Immobile predecessore

Comune di PONZANO VENETO (G875) (TV) Foglio 18 Particella 73

Redditi: dominicale Euro 41,73 Lire 80.808

agrario Euro 33,91 Lire 65.657

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 04 Superficie: 10.101 m2

Partita: 1734

dal 13/11/2002 al 28/04/2015

Immobile predecessore

Comune di PONZANO VENETO (G875) (TV) Foglio 18 Particella 411

Redditi: dominicale Euro 33,57

agrario Euro 27,27

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 04

Superficie: 8.124 m2

-per FRAZIONAMENTO del 26.05.1992 pratica n. 406530 in atti dal 13.11.2002 (n. 3373.1/1992):

- il mappale 73a di are 81.24 generava il mappale **411 di are 81.24**

dal 28/04/2015 Immobile attuale

Comune di PONZANO VENETO (G875) (TV)

-per FRAZIONAMENTO del 28/04/2015 Pratica n. TV0103003 in atti dal 28/04/2015 presentato il 28/04/2015 (n. 103003.1/2015):

- il mappale 411 di are 81.24 generava, oltre ad altri, il mappale **1279 di are 52.61;**

3.4 -VERIFICA DEI CONFINI:

I dati relativi ai confini del terreno misurati cartograficamente, corrispondono tra quelli agli atti del Catasto, ovvero estratto di mappa e ortofoto alla data del sopralluogo stesso, rispetto alla documentazione di seguito allegata. (NON È STATO ESEGUITO RILIEVO STRUMENTALE SUL TERRENO):

Per una migliore identificazione fisica dell'intero compendio immobiliare, l'esperto deve fare riferimento **all'estratto di mappa del 07/09/2022**, dove si individuano i seguenti confini di proprietà:
N.E.SO. terreni- Comune di PONZANO (TV):



PIU' PRECISAMENTE:

- CORPO A:

Comune di PONZANO VENETO (G875) (TV) **Foglio 18 Particella 410**

N.E.S.O. CONFINI con le particelle: mapp. 409, mapp. 69, mapp.1279, mapp.408 del foglio 18 stesso Comune;

- CORPO B: Comune di PONZANO VENETO (G875) (TV) **Foglio 18 Particella 408**

N.E.S.O. CONFINI con le particelle: mapp. 407, mapp. 410, mapp.1279, mapp.148 del foglio 18 stesso Comune;

- CORPO C: Comune di PONZANO VENETO (G875) (TV) **Foglio 18 Particella 1279**

N.E.S.O. CONFINI: -A nord con le particelle: mapp. 408, mapp. 410, mapp.69, del foglio 18 stesso Comune;
-A est con le particelle: mapp.77, stesso Comune e foglio;
-A ovest con le particelle: mapp.607, mapp.605, stesso Comune e foglio;
-A sud con la particella: mapp.1280, stesso Comune e foglio;

CAPITOLO 4-INDIVIDUAZIONE CARATTERISTICHE DI ZONA

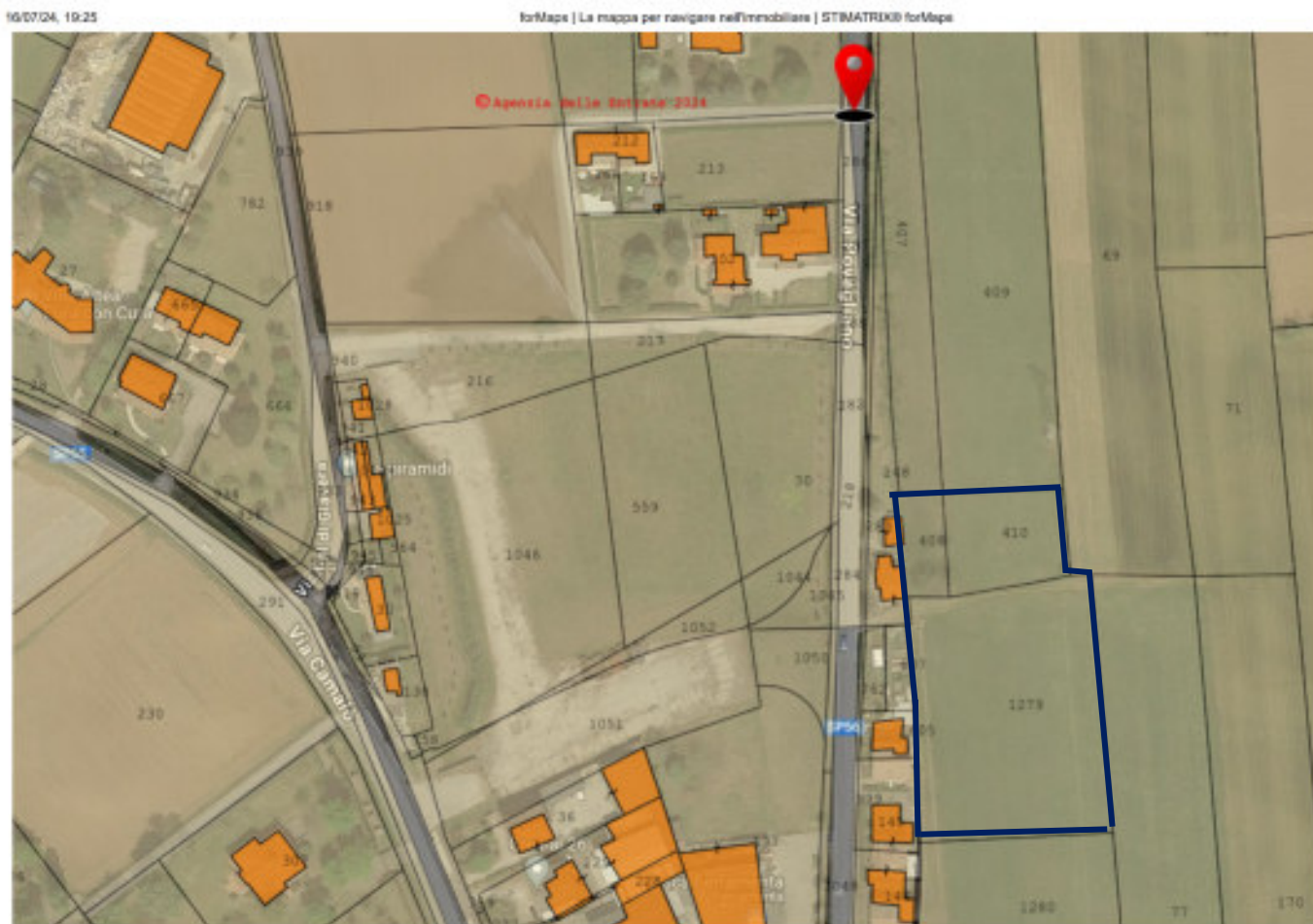


Fig.2-Sovrapposizione ortofoto-estratto di mappa-FORMAPS;

Le particelle oggetto di valutazione sono tra loro confinanti e formano un unico compendio immobiliare, si tratta di un fondo agricolo, normalmente coltivato, con giacitura piana, apparentemente privo di essenze arboree. La zona è caratterizzata da terreni la cui destinazione ordinaria è quella di “seminativi”, collocati in secondo piano rispetto all’edificato presente che sorge lungo il fronte strada di via Povegliano nella frazione di Paderno.



Fig.3-ORTOFOTO SATELLITARE;

4.1-BENE E UBICAZIONE-LOTTO 1

Appezamento composto da terreni ad uso agricolo in Ponzano Veneto via Naccari, così censito a Catasto terreni:

COMUNE DI PONZANO VENETO (TV), Foglio 18 particelle:

- 408 di are 05,34 sem arb. cl.4 RD. 2,62 RA. 1,52
- 410 di are 13,42 prato cl. 3 RD. 3,81 RA. 1,73
- 1279 di are 52,61 sem. cl. 4 RD. 21,74 RA. 17,66.

Il comune di Ponzano Veneto (TV) è un comune italiano di 12.972 abitanti, si tratta di un comune sparso costituito dai tre abitati di Ponzano, Paderno (sede comunale) e Merlengo. I terreni oggetto di valutazione sono collocati nella zona nord del centro del comune nella frazione di Paderno che dista dal centro cittadino circa 2.2 km.

I terreni sono ubicati all'interno della zona agricola, a confine con la zona Industriale, lungo via Postumia, si raggiunge percorrendo la strada a nord-ovest, arrivando dalla SP56 "Via Povegliano"; dista circa 2 minuti dal casello della Superstrada Pedemontana Veneta collegata alla rete autostradale e circa 15 minuti dal casello autostradale di Treviso nord.

Provincia: TREVISO

Comune: PONZANO VENETO

Fascia/zona: **Extraurbana/ZONA AGRICOLA, CASE SPARSE E ZONA INDUSTRIALE LUNGO VIA POSTUMIA**

Zona Omogenea: R1

La zona nella quale si opera si mostra dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con una ordinaria viabilità che consente un immediato collegamento con il centro cittadino e con le principali arterie di scorrimento veicolare nazionale.

Vi è servizio bus urbano/extraurbano per la zona.

L'accesso

L'accesso al fondo si configura sicuramente con una servitù di passaggio, costituita di fatto negli anni, **ma non risultano trascrizioni**, è garantito da una capezzagna posta nel limite sud della particella 148 la cui l'abitazione che insiste sul lotto presenta una recinzione arretrata rispetto alla reale proprietà rappresentata nella mappa catastale, permettendo l'accesso ai fondi a est della strada.

Rispetto alla capezzagna di accesso i terreni si sviluppano a nord e a sud senza alcun accesso diretto su via Povegliano.



Fig.4 -L'accesso al fondo



- **Fig.5 -L'accesso al fondo si configura sicuramente con una servitù di passaggio, garantito da una capezzagna posta nel limite sud della particella 148;**



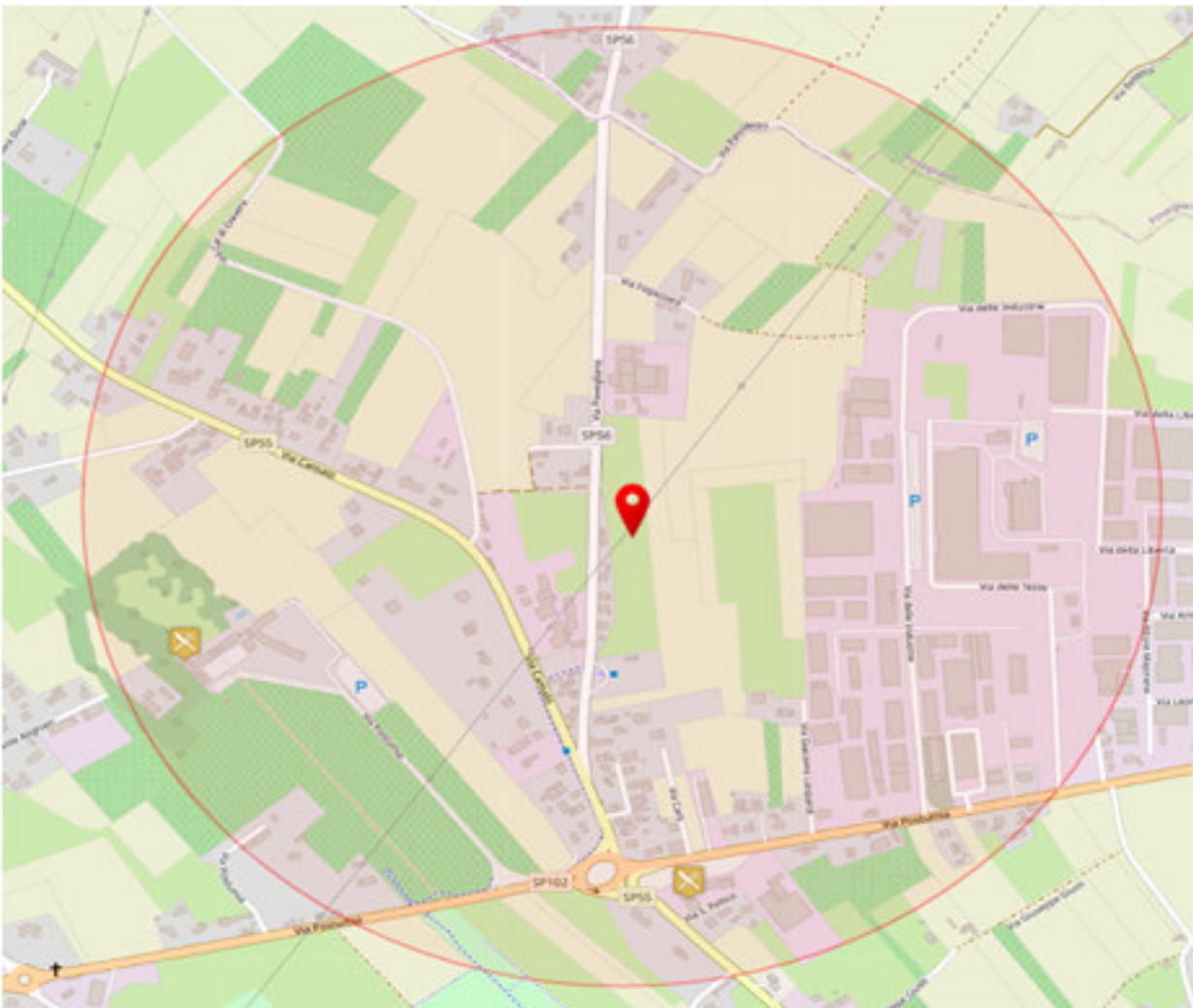
Fig.6 -SERVITU' PER ELETTRODOTTO



Spazio disponibile per
annotazioni



GEOREFERENZIAZIONE-GEOPOI



Ricerca punti di interesse (POI)

I punti di interesse sono forniti tramite il servizio Overpass API basato sui dati "© OpenStreetMap contributors" distribuiti con licenza Open Data Commons Open Database License (ODbL) dalla OpenStreetMap Foundation (OSMF).

- Scuole
- Luoghi di ristoro
- Banche
- Salute
- Svago e cultura
- Centri commerciali
- Trasporti
- All'aperto

Cerca nel raggio di 800 m (10 min. a piedi) dal centro

Cerca Reimposta la ricerca

Risultati

<input checked="" type="checkbox"/> Scuole	0
<input checked="" type="checkbox"/> Luoghi di ristoro	2
<input checked="" type="checkbox"/> Banche	0
<input checked="" type="checkbox"/> Salute	0
<input checked="" type="checkbox"/> Svago e cultura	0
<input checked="" type="checkbox"/> Centri commerciali	0
<input checked="" type="checkbox"/> Trasporti	0
<input checked="" type="checkbox"/> All'aperto	0

A seguito di verifiche dei punti di interesse nel raggio di 800 metri (10 minuti a piedi) dal cento individuato, rispetto al bene in esame esistono servizi primari, quali (scuole, bar, negozi alimentari....). La zona risulta servita da trasporti.

4.2- STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

I terreni risultano gestiti dalla SOCIETA' WORK SERVICE GROUP S.P.A.

4.3-VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Pertinenze (art. 817 CC): -

Parti comuni (art.1117 CC): -

Servitù: È presente una servitus non aedificandi, è stato creato un lotto di particelle e hanno concentrano le potenzialità edificatorie su una sola particella e le altre sono state asservite.

Risulta trascritto in data 24.09.1980 ai nn. 21.224 RG. e 17.751 RP. atto di costituzione di vincolo del 15.09.1980 al n. 3.745 Rep. Notaio Francesco Giopato. con cui i [REDACTED] "si impegnavano ad asservire, come area di pertinenza del fabbricato da costruirsi sul mappale 121 in conformità al progetto presentato al Comune di Ponzano Veneto – prot. n. 3189, pratica edilizia n. 471/80 – il terreno di sua proprietà sito in Comune di Ponzano Veneto – Sezione B – Foglio 6 – m.n. 67 – 68 – 73 – 165 – 75 – 121 di tot. ha 3.03.96. L'impegno che precede venne assunto dal suddetto per sé, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo."

L'esperto ha verificato ed ottenuto dalla Conservatoria di Treviso la copia del titolo del 1980 con cui veniva costituita la servitù a carico dei mappali 73-67-165-68-75 e 121 che si allega.

La scrivente precisa che:

- Per frazionamento del 8.07.1981 pratica n. 68274 in atti dal 26.02.2001 (n. 8.1/1981) il mappale 121 ha generato i mappali 339 e 341; sul mappale 339 sono stati costituiti i sub 1-2-3 intestati [REDACTED] [REDACTED] – sul mappale 341 sono stati costituiti i sub 1-2-3 intestati [REDACTED] [REDACTED] (a loro pervenuti per atto di donazione [REDACTED] in data 4.05.1981 al n. 5.717 Rep. Notaio Francesco Giopato, trascritto in data 29.05.1981 ai nn. 13.352 RG. e 10.946 RP.) i mappali 339 e 341, frazionati, hanno generato rispettivamente i mappali 340 e 342;
- Per variazione del 26.03.2001 pratica n. 202380 in atti dal 26.03.2001 (n. 2337.1/2001) il mappale 121 è stato soppresso ed unito al mappale 165; il mappale 165 – f.r. – è stato soppresso ed ha generato il mappale 1120 su cui è stata costituita l'unità immobiliare di cui al m.n. 1120 sub 1 graffato sub 2 intestata a [REDACTED] [REDACTED] (a lei pervenuta per atto di donazione e divisione del 11.09.1992 al n. 38.571 Rep. Notaio Francesco Giopato, trascritto in data 2.10.1992 ai nn. 25.638 RG. e 19.201 RP.)

Vincoli storico-artistici: nessuno

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: nessuno

Domande giudiziali o trascrizioni pregiudizievoli: - DECRETO DI AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA N.1/2023-TRIBUNALE DI VENEZIA-SEZIONE I- DELLA SOCIETA' WORK SERVICE GROUP S.P.A. -ATTIVITA' NEL SETTORE DELLA LOGISTICA INTEGRATA;

GARANZIE: Nell'atto di compravendita in data 15.07.2021 al n. 111.576 Rep. Notaio Giovanni Battista Todeschini Premuda, trascritto in data 3.08.2021 ai nn. 33.149 RP. e 22.914 RP risultava

garantito che: *“Il Venditore dichiara che gli immobili venduti sono esenti da vizi, sia apparenti sia occulti, anche in sottosuolo, e che non sono presenti fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive, particella 1279 di are 52,61 sem. cl. 4 RD. 21,74 RA. 17,66 o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni con- tenute nel D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.”* **IL CTU NON HA CONDOTTO ALCUNA VERIFICA IN TAL SENSO, PERCHE' NON RICHIESTA DALL'INCARICO.**

- ALTRE ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: negativo

4.4.1 Altre trascrizioni: Nessuna

4.4.2 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.5 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

4.5.1- CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA

Da quanto potuto riscontrare nel corso del sopralluogo e sulla base del cdu, fornito dal Comune di Ponzano (TV), i beni sono formalmente in regola e liberamente commerciabili ai sensi della L.47/85 e succ. int. e del DPR 380/01 e s.m.i.; non risultano sussistere opere abusive presenti sui terreni, i piani autorizzati e vigenti, corrispondono allo stato dei luoghi.

4.5.2- VERIFICA ZTO dei terreni oggetto d'indagine

- **Piano di Assetto del Territorio (PAT) vigente**

VARIANTE N.2 AL PAT

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11/2018, è stata approvata la variante n. 2 al PAT - Piano di Assetto del Territorio - in adeguamento alla L.R. 06.06.2017 n. 14 ed alla D.G.R.V. n.668 del 15.05.2018.

Elab. 1 Tav. 4.4 Ambiti di urbanizzazione consolidata (Art. 2, LR 14/2017) scala 1:10.000

Elab. 2 Doc. 1 Norme Tecniche

Elab. 3 Doc. 2 Relazione Tecnica

VARIANTE N.1 AL PAT

In data 07 novembre 2013 con Delibera di Consiglio Comunale n. 41 è stata adottata Variante n. 1 al PAT. In data 18 febbraio 2014 con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 sono state controdedotte le osservazioni pervenute.

In data 07 aprile 2014 con Delibera di Giunta Provinciale n. 125 è stata approvata la Variante n.1 al PAT

Di seguito è possibile visualizzare gli elaborati adottati:

Relazione tecnica

Norme Tecniche

Relazione banche dati e quadro conoscitivo

Tav. 1. Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

Tav. 2. Carta delle Invarianti

Tav. 3. Carta delle Fragilità

Tav. 4.1 Carta della Trasformabilità

Tav. 4.2 Rete ecologica

Tav. 4.3 Dimensionamento

Valutazione di compatibilità idraulica

All. A - elaborato d05.2 - Criticità idrauliche e trasformazioni di piano

All. B - elaborato d05.3 - Criticità idrauliche

Relazione agronomica

Tav. c0510-01 Classificazione agronomica dei suoli - Caratteristiche chimico-fisiche-idrauliche-morfologiche

Tav. c1016-151 Agricoltura: Superficie agricola utilizzata

Tav. c1016-161 Agricoltura: Carta degli elementi produttivi strutturali

Tav. b0205-011 Invarianti di natura agricolo-produttiva

ACCORDO ART.6 - n. 6 - VIA FABBRI

ACCORDO ART.6 - n. 7 - BORGO SANT'ANTONIO - ALLEGATI GRAFICI tav.1 - tav. 2 - tav.3 - tav.4 - tav.5 - tav. 6 - tav.7 - tav.8 - tav.9

ACCORDO ART.6 - n. 8 - VIA VOLPAGO SUD

ACCORDO ART.6 - n. 9 - VIA MORGANELLA OVEST

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PER LA VARIANTE N.1 AL PAT

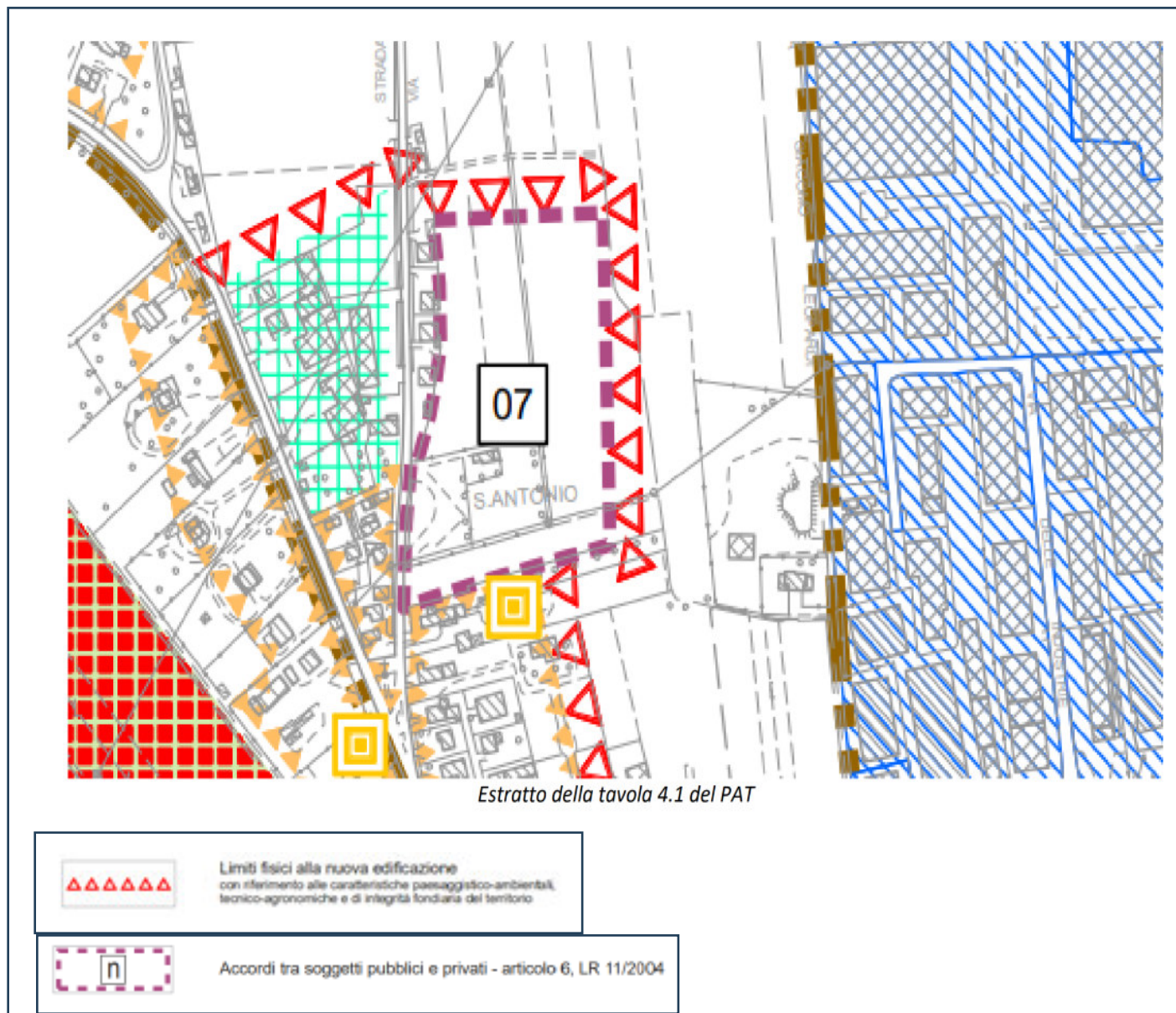
allegato SUB.A

PAT

In data 22 dicembre 2008, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della L.R. n. 11/2004, si è riunita presso gli Uffici della Direzione Urbanistica della Regione Veneto, in Venezia, la conferenza di servizi che ha approvato il Piano di Assetto del Territorio. La Giunta Regionale, con D.G.R. n. 110 del 27 gennaio 2009, ha ratificato l'approvazione del P.A.T. a seguito degli esiti della conferenza dei servizi sopra indicata.

4.5.3- Piano di Assetto del Territorio con riferimento specifico ai terreni oggetto di perizia

La tavola 4.1 del P.A.T. (variante 1) relativa alla Carta delle trasformabilità in scala 1.10.000 individua per le aree oggetto di interesse, dei triangoli rossi: “limiti fisici alla nuova edificazione” e una perimetrazione dell’area con tratteggio viola che rappresenta “accordi tra soggetti pubblici e privati – art. 6 LR 11/2004” con all’interno il numero 7 di riferimento.



Con riferimento specifico ai terreni oggetto d'indagine il CTU ha verificato che: in data 22 giugno 2021 il sig. Gagno Renato, con altre Ditte, presentava all'Amministrazione Comunale di Ponzano Veneto uno schema di accordo a norma dell'art. 6 della Legge regionale 23 aprile 2004 n.11.

Le proprietà del sig. Gagno Renato, interessate dall'accordo sono state individuate nei mappali 411 (variato) ora 1280, 412, 413, 414, 415 oltre ad altri terreni di diversa Ditta.

I proprietari dei terreni individuavano un'area di circa mq 17.500 per la collocazione di un volume urbanistico di 12.250 metri cubi, indice territoriale 0,7 mc/mq, altezza massima 7 ml a destinazione residenziale, compatibile con le previsioni di PAT e PI (NTO art. 31).

Al fine di poter realizzare la potenzialità sopra citata, davano la propria disponibilità alla sottoscrizione di un accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

NORME TECNICHE

articolo 9 - ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI - ACCORDO DI PROGRAMMA

1. Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla presente legge, può concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico.

2. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione; l'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.

3. Per la definizione e la realizzazione di programmi di intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata con la Provincia, la Regione e altri soggetti pubblici e privati, il Comune promuove Accordi di Programma ai sensi dell'articolo 7 della LR 11 e dell'articolo 34 del DLgs 18 agosto 2000, n° 267.

4. In coerenza con il PAT e verificato il rilevante interesse pubblico, il Comune ha concluso otto accordi con soggetti privati, in relazione all'articolo 6 della LR 11; tali accordi costituiscono parte integrante del PAT; l'accordo è stato approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° 14 in data 28 febbraio 2008; l'ambito oggetto dell'accordo è relativo al contesto territoriale destinato alla realizzazione di un programma complesso nell'ATO 5 - Postumia Nord; esso è disciplinato dal successivo articolo 25.

TITOLO QUINTO - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI

articolo 24 - GENERALITÀ

1. In relazione all'articolo 13.1.k della LR 11, il PAT determina per ciascun ATO i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali e turistico-ricettivi, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili

articolo 25 - NORME SPECIFICHE PER GLI ATO

1. Il PAT individua dieci ATO:

1. MORGANELLA 2. ANTIGA 3. SANT'ANTONIO E BARUCCHELLA 4. MONACO 5. POSTUMIA NORD 6. POSTUMIA SUD 7. GIAVERA 8. FONTANE 9. SAN PELAJO 10. NUCLEO URBANO CENTRALE.

2. Per ciascun ATO, i parametri e i limiti quantitativi del precedente articolo 24 sono appresso sintetizzati, in forma tabulare.

3. Il carico residenziale aggiuntivo, disciplinato dal PI, non può superare 350.000 mc, oltre a 150.000 mc residui (virtuali), tuttora inutilizzati nelle zone di completamento del PRG previgente.

4. In ottemperanza agli Atti d'Indirizzo e alla Nota Regionale di Prevalente Orientamento in materia, il limite massimo di zona agricola trasformabile in zone con destinazioni diverse da quella agricola è fissato in 9,35 19,17 ettari, come risulta dal calcolo che segue:

θ Superficie Agricola Utilizzata - SAU (ha) = 1.475,00

θ Superficie Territoriale Comunale - STC (ha) = 2.219,70

θ Rapporto SAU /STC (%) = 66,45% θ Zona altimetrica = pianura

θ Soglia percentuale da applicare (%) = 61,30

θ Indice di trasformabilità (%) = 1,30

θ SAU trasformabile (ha) = 19,17

θ da questo limite massimo, il PI deve dedurre le quantità trasformate dal 4 marzo 2009 (data di entrata in vigore del PAT): la differenza è disponibile per il PI;

θ è esclusa, dal calcolo della SAU trasformabile, l'area impegnata dal contesto territoriale destinato alla realizzazione del programma complesso nell'ATO 10.

5. Il PI disciplina le zone aperte in relazione agli articoli 43, 44 e 45 della LR 11.

6. Per le attività produttive, il PI colloca il carico aggiuntivo dell'ATO 5 ai margini orientali della zona produttiva esistente a nord della SP 102 "Postumia Romana".

7. Il PI conferma la capacità insediativa residua delle aree di urbanizzazione consolidata e dei nuclei di edificazione diffusa individuate dal PAT, intendendo per capacità insediativa residua il volume che può essere ancora edificato in relazione alla normativa previgente del PI.

8. La destinazione turistica comprende anche le attività di ristorazione, di ricezione e di agriturismo.

9. Nelle tabelle che seguono, gli abitanti teorici esistenti sono calcolati in ragione di 280 mc/abitante, pari al rapporto fra l'intera cubatura residenziale esistente e il numero degli abitanti esistenti; gli abitanti teorici aggiuntivi sono calcolati in ragione di 220 mc/abitante, pari al rapporto fra l'edificato nel decennio 1995/2004 e il corrispondente incremento della popolazione.

10. Le aree per servizi primari e secondari, tabulate di seguito, sono aggiuntive rispetto alle esistenti.

11. Il PI non può superare per ciascun ATO il carico di volume aggiuntivo previsto nelle tabelle che seguono, essendo ammessa una variazione massima del 10% in più o in meno dei valori tabulati, senza tuttavia superare il tetto complessivo dei dieci ATO.

ATO 3 - SANT'ANTONIO E BARUCCHELLA		AGRICOLA DI PROTEZIONE E TUTELA				HA 640,46	
TERRITORIO PREVALENTEMENTE AGRICOLO, CON NUCLEI URBANI, EDIFICATO DIFFUSO E TALUNE ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA							
CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO			AREE PER SERVIZI				
	MC	MQ	PRIMARI		SECONDARI		
			STANDARD	MQ	STANDARD	MQ	
RESIDENZIALE	42.000	---	30,00	5.730	---	---	
COMMERCIALE	---	---	---	---	---	---	
DIREZIONALE	---	---	---	---	---	---	
PRODUTTIVO	---	---	---	---	---	---	
TURISTICO	---	---	---	---	---	---	
TOTALI	42.000	---	TOTALI	5.730	TOTALI	---	

ABITANTI TEORICI	ESISTENTI 1.451	AGGIUNTIVI 192	TOTALI 1.643
IL COMUNE HA CONCLUSO UN ACCORDO CON SOGGETTI PRIVATI IN LOCALITÀ SANT'ANTONIO PER 20.000 MC RESIDENZIALI			
DIRETTIVE PER IL PI			
IL PI PREVEDE UN'ADEGUATA CONCENTRAZIONE DI NUOVI SERVIZI IN PROSSIMITÀ DELL'AMBITO DELLA SCUOLA ELEMENTARE ESISTENTE, INTORNO AL QUALE LOCALIZZA IL CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO			

• Piano degli Interventi (PI)

ELABORATI PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE

VARIANTE al Piano degli Interventi n.10-Avviso di pubblicazione recante "APPROVAZIONE DELLA VARIANTE N. 10 AL PIANO DEGLI INTERVENTI"

Con Deliberazione di Consiglio comunale n. 10 del 27/02/2024 e Deliberazione di Consiglio comunale n. 21 del 18/04/2024 è stata approvata la Variante n.10 al piano degli interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. del Veneto n.11/2004 composta dai seguenti elaborati

VARIANTE al Piano degli Interventi n.9

VARIANTE al Piano degli Interventi n.8

- tavola 1a: Zonizzazione intero territorio comunale, in scala 1:5.000
 - tavola 1b: Rete ecologica ed ambiti agricoli integri, in scala 1:5.000
 - tavola 1c: Allevamenti zootecnici e fasce di rispetto, in scala 1:5.000
 - tavola 2a: centri residenziali e produttivi. Quadrante 2a, in scala 1:2.000
 - tavola 2b: centri residenziali e produttivi. Quadrante 2b, in scala 1:2.000
 - tavola 2c: centri residenziali e produttivi. Quadrante 2c, in scala 1:2.000
 - tavola 2d: centri residenziali e produttivi. Quadrante 2d, in scala 1:2.000
 - tavola 2e: centri residenziali e produttivi. Quadrante 2e, in scala 1:2.000
 - tavola 2f: centri residenziali e produttivi. Quadrante 2f, in scala 1:2.000
 - tavola 3a: centri storici. Merlengo, in scala 1:1.000
 - tavola 3b: centri storici. Paderno, in scala 1:1000
 - tavola 3c: centri storici. Ponzano, in scala 1:1.000
- Tav. 4 Ambiti di Urbanizzazione Consolidata e consumo max di suolo LR 14/2017;

-ELABORATI NORMATIVI E DESCRITTIVI:

- Relazione Variante 10 al PI;
- Dimensionamento;
- Norme Tecniche Operative;
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED);
- Registro Consumo di Suolo;
- Schede PI vigente e proposta di Variante;
- Schede Accordi Pubblico Privato ex Art. 6 LR 11/2004;

-ELABORATI DI VALUTAZIONE:

- Rapporto Ambientale Preliminare. Verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS;
- Relazione tecnica. Dichiarazione di non necessità della procedura di VInCA;
- Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI): - Allegato I. Asseverazione delle aree non soggette a VCI; - Allegato II. Planimetria generale degli ambiti di variante; - Allegato III. Schede degli ambiti oggetto di VCI;
- Attestazione sismica. Sovrapposizione aree variante con microzonazione sismica (FA);
- Asseverazione sismica;



ZONE AGRICOLE	
	ZTO E - zona agricola
ZONE PRODUTTIVE	
	ZTO D - zona destinata alla produzione di beni e servizi
	ambito interessato da accordi tra soggetti pubblici e privati - art. 4 L.R. 11/2004
	piano direttore
FASCE DI RISPETTO E AMBITI DI TUTELA e-tecnologica-elettrodotto s-stradale	
	ZTO Fa - area per l'istruzione
	ZTO Fc - area attrezzata a parco e per il gioco e lo sport

 area con fragilità geologica - idonea a condizione

tavola 1a: Zonizzazione intero territorio comunale, in scala 1:5.000

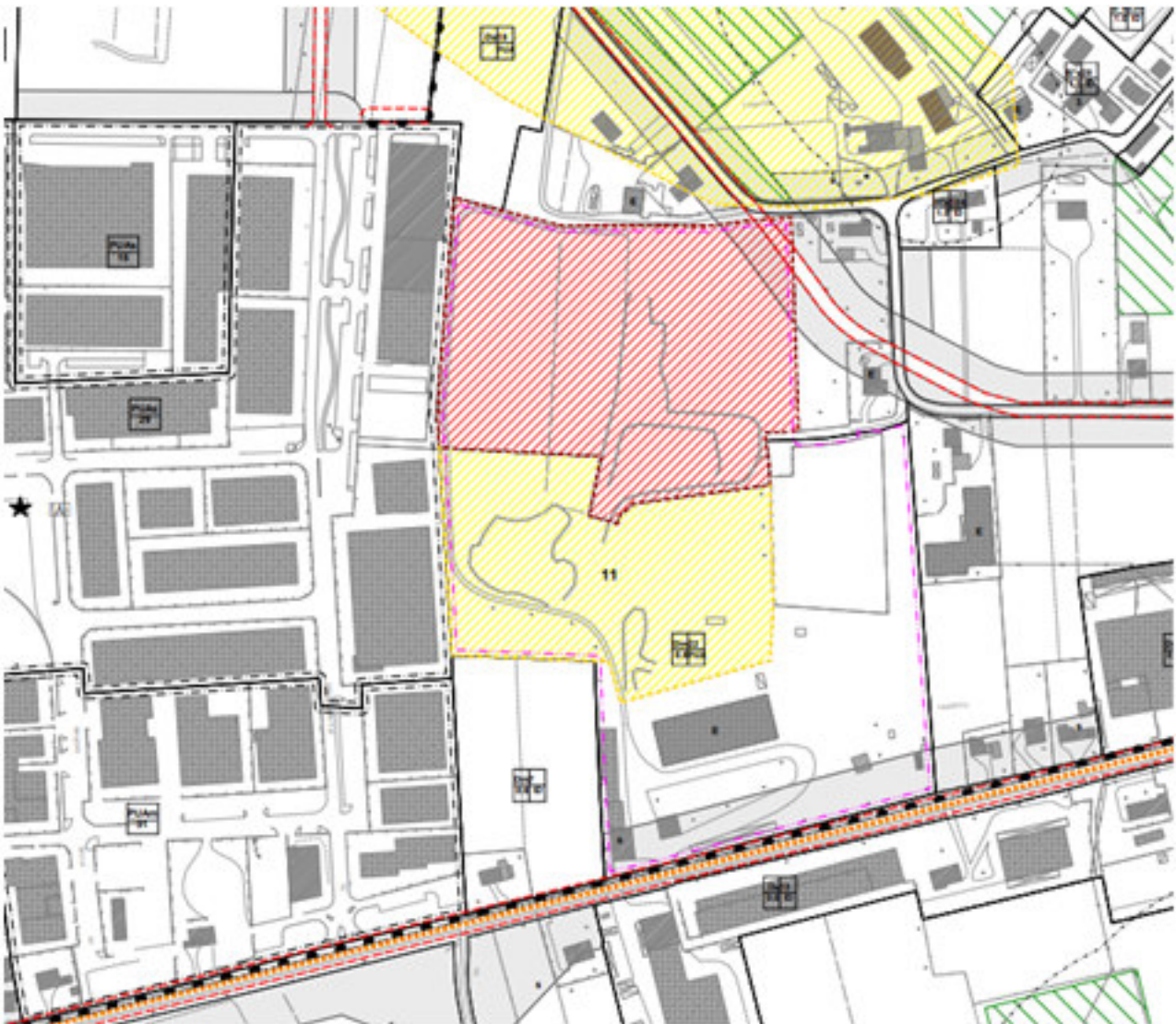


tavola 2b: centri residenziali e produttivi. Quadrante 2b, in scala 1:2.000



Regione del Veneto

Provincia di Treviso

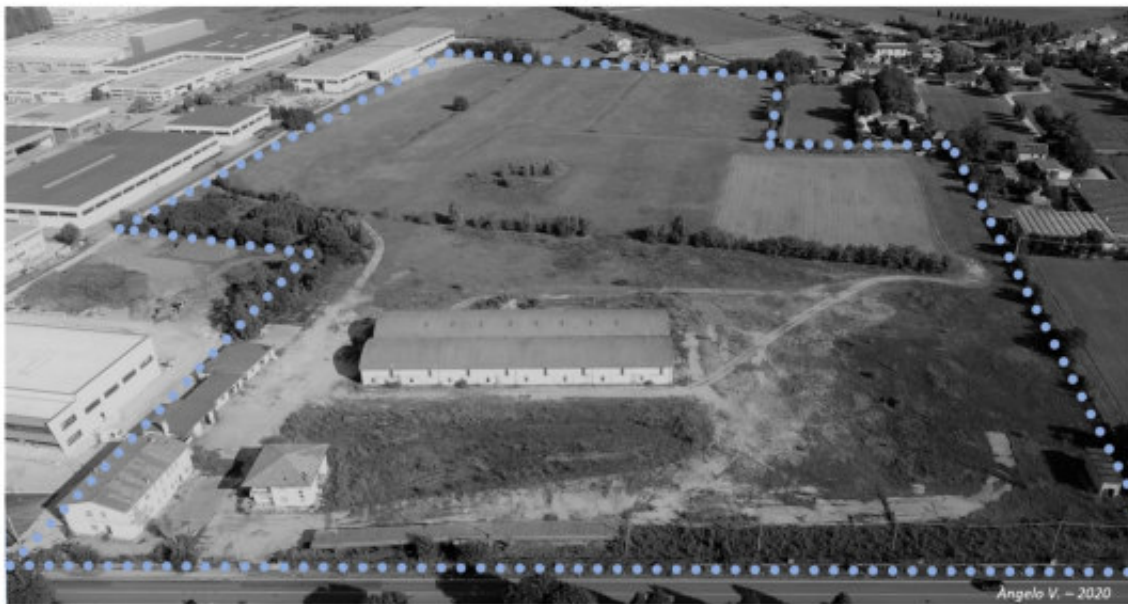
COMUNE DI PONZANO VENETO

Piano degli Interventi - variante n. 9

art. 18 della Lr 23 aprile 2004, n. 11 – Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio

accordo pubblico-privato "ex VENETA STRADE"

art. 6 della Lr 23 aprile 2004, n. 11



MODIFICHE CARTOGRAFICHE

elaborato 02

febbraio 2021

Sindaco

Antonello Baseggio

Assessore all'Urbanistica

Nicola Bernardi

Segretario Comunale

dott.ssa Nicoletta Mazzier

Capo Dipartimento Coordinamento del Territorio

arch. Paola Bandoli

Progettista

Franco Furlanetto

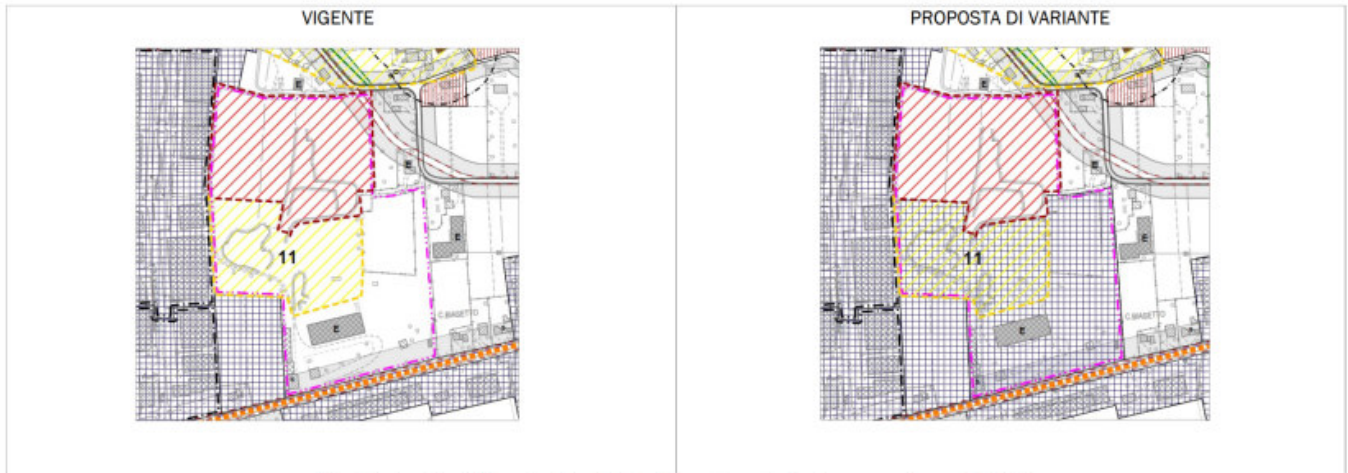
INDICE

MODIFICA ALLA ZONIZZAZIONE.....	2
tavola 1a - ZONIZZAZIONE INTERO TERRITORIO COMUNALE.....	2
tavola 2b CENTRI RESIDENZIALI E PRODUTTIVI.....	3
MODIFICA ALLE PREVISIONI DELLA VIABILITÀ DI PROGETTO.....	4
tavola 1a - ZONIZZAZIONE INTERO TERRITORIO COMUNALE.....	4
tavola 2b CENTRI RESIDENZIALI E PRODUTTIVI.....	5

pag. 1 a 5

MODIFICA ALLA ZONIZZAZIONE

tavola 1a - ZONIZZAZIONE INTERO TERRITORIO COMUNALE



Rif.: PI - tav. 1a - Elaborato 01 - Zonizzazione intero territorio comunale- sc. 1:5.000

Oggetto della modifica: individuazione della "ZTO D - zona destinata alla produzione di beni e servizi" (art. 32 delle NTO del PI)

ZONE PRODUTTIVE



ZTO D - zona destinata alla produzione di beni e servizi


pag. 2 a 5

tavola 2b CENTRI RESIDENZIALI E PRODUTTIVI



Rif.: PI - tav. 2b - Elaborato 05 - Centri residenziali e produttivi. Quadrante 2b - sc. 1:2.000

Oggetto della modifica: individuazione della "ZTO Dm 22"

 perimetro di zona territoriale omogenea

ZTO D
 (a) « zona esclusiva di destinazione d'uso commerciale »
 (b) « possibilità insediamento medio struttura di vendita ed esercizi di servizio »
 numero identificativo di zona
 tipo di intervento:
 - intervento diretto (D)
 - sviluppo di P.U. (P.U.)
 indice di copertura

pag. 3 a 5

MODIFICA ALLE PREVISIONI DELLA VIABILITÀ DI PROGETTO

tavola 1a - ZONIZZAZIONE INTERO TERRITORIO COMUNALE



Rif.: PI - tav. 1a - Elaborato 01 - Zonizzazione intero territorio comunale - sc. 1:5.000

Oggetto della modifica: adeguamento del tracciato della viabilità di progetto inerente l'intervento in località Sant'Antonio.

 viabilità di progetto


pag. 4 a 5

tavola 2b CENTRI RESIDENZIALI E PRODUTTIVI



Rif.: PI - tav. 2b - Elaborato 05 - Centri residenziali e produttivi. Quadrante 2b - sc. 1:2.000

Oggetto della modifica: adeguamento del tracciato della viabilità di progetto inerente l'intervento in località Sant'Antonio.

 viabilità di progetto e fascia di rispetto

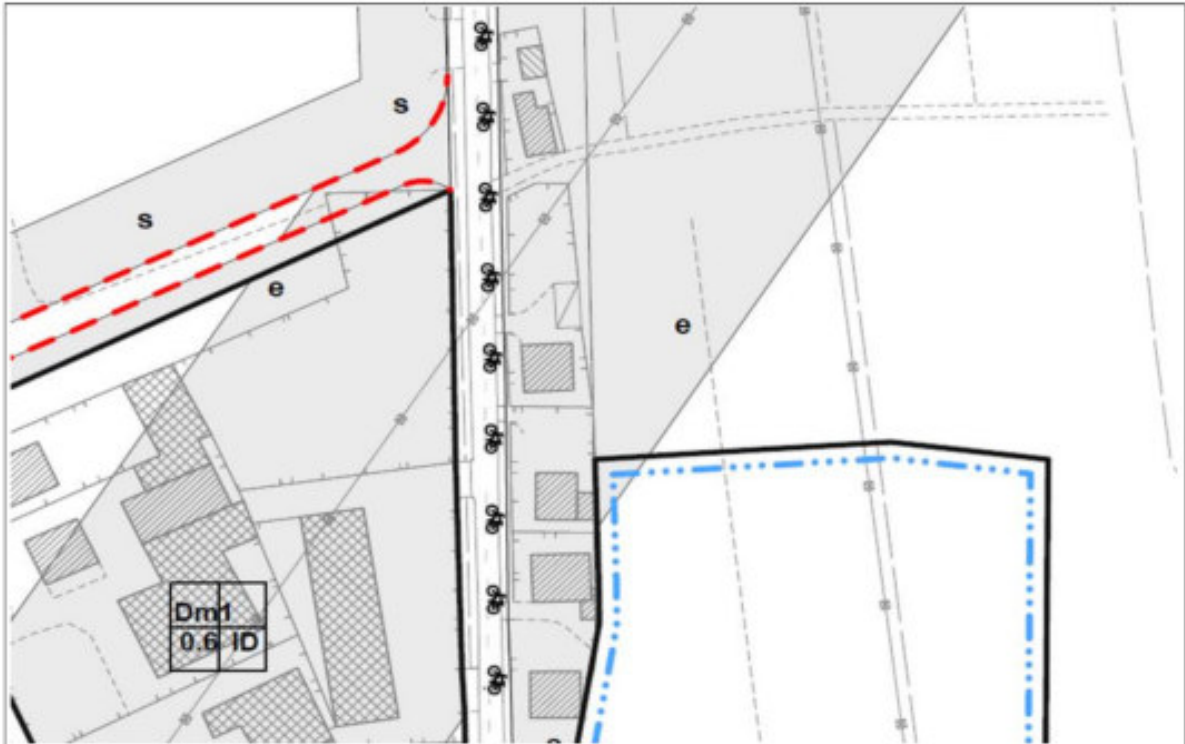
4.5.2- CONFORMITÀ CATASTALE:

Dalla verifica sulla regolarità catastale dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio di Vicenza (VI), in merito ai seguenti beni:

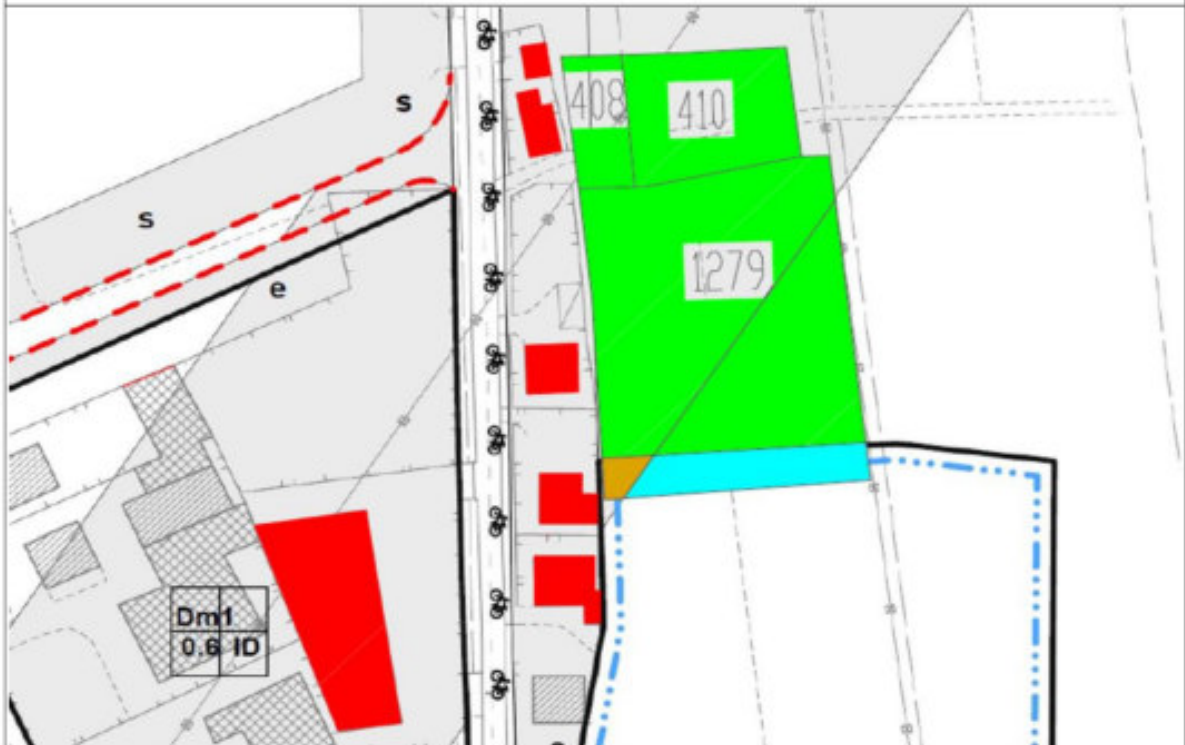
- Per quanto riguarda l'intestazione catastale nei registri immobiliari dei beni oggetto di verifica, è conforme alle risultanze. L'esperto relativamente all'art.29 comma 1bis legge 27.2.1985 n.52 e s.m.i. conferma che i dati catastali sono conformi allo stato di fatto.

PAT

PIANO INTERVENTI 2018



SOVRAPPOSIZIONE PAT - MAPPA CATASTALE



6

CAPITOLO 5.5-ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.2 Locazione: Presso l'Agenzia delle Entrate di Padova a seguito dell'attività di verifica nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate, con specifico riferimento ai contratti stipulati dalla WORK SERVICE GROUP S.P.A. -C.F. 10260250963, con sede in Milano, Via Benvenuto Cellini n.1, 20129, iscritta al Registro Imprese di Milano, R.E.A., C.F. e numero iscrizione imprese: 10260250963 (iscritta al Registro Imprese di Milano n.2517833), P.IVA n.10260250963, capitale sociale sottoscritto Euro 500.000 interamente versato;

NON RISULTA alcun contratto di affitto in essere

Comodato: NO

Altro:

Sine titolo: nessuno

Oneri: Non Verificabili

5.3 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuale proprietario:

- per atto di compravendita in data 15.07.2021 al n. 111.576 Rep. Notaio Giovanni Battista Todeschini Premuda, trascritto in data 3.08.2021 ai nn. 33.149 RP. e 22.914 RP., i terreni di cui ai mappali 408 – 410 e 1279 passavano in ditta alla società:

WORKSERVICE GROUPS.P.A. con sede in Milano – C.F.: 10260250963 – per la piena proprietà

5.4 PRECEDENTI PROPRIETARI

Provenienza:

- da oltre il ventennio, per:

- atto di compravendita in data 6.05.1946 al n. 20.818 Rep. Notaio Arrigo Manavello. trascritto in data 24.05.1946 ai nn. 3.003 RG. e 2.776 RP.,
- atto di compravendita in data 3.03.1948 al n. 3.733 Rep. Notaio Giovanni Battista Manavello. trascritto in data 22.03.1948 ai nn. 2.159 RG. e 2.082 RP.,
- atto di compravendita in data 30.06.1955 al n. 10.718 Rep. Notaio Giovanni Battista Manavello. trascritto in data 27.07.1955 ai nn. 9.145 RG. e 8.531 RP.,
- per certificato di denunciata successione in morte [REDACTED] eceduto il [REDACTED] denuncia registrata all'Ufficio del Registro di Treviso n. 89 Vol. 628, trascritta in data 3.03.1988 ai nn. 6.110 RG. e 4.471 RP.,

• per atto di donazione accettata e divisione in data 11.09.1992 al n. 38.571 Rep. Notaio Francesco Giopato, trascritto in data 2.10.1992 ai nn. 25.638/25.638 RG. e 19.200/19.201 RP.,

i terreni di cui ai mappali 67b di are 5.34, 68b di are 13.42 e 73a di are 81.24 erano in ditta a:

██████████ nato ██████████ er la quota di 1/3 della nuda proprietà e per la quota di 2/3 della piena proprietà

██████████ nata ██████████ er la quota di 1/3 del diritto di usufrutto – deceduta in data ██████████

C.D.U.



COMUNE DI PONZANO VENETO

Provincia di Treviso

Area 7[^] "Edilizia - Urbanistica - Ambiente"

cap 31050 - via G.B. Cicogna s.n.

pec comune.ponzanoveneto.tv@pecveneto.it | codice fiscale 00517500260

Prot. (vedi PEC)

Ponzano Veneto, 18/06/2024

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DELL'AREA 7[^] "EDILIZIA - URBANISTICA - AMBIENTE"

Vista la richiesta presentata dall'arch. MICHELA MARCHI, pervenuta all'Ufficio Protocollo di questo Comune in data 27/05/2024 ed assunta con il n. 9473;

PREMESSO

che il Comune di Ponzano Veneto è dotato di un piano regolatore comunale (art. 12 L.R.11/2004) che si articola:

- in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (PAT) approvato con D.G.R. n. 110 del 27/01/2009, successiva VARIANTE n. 1 al PAT approvata con D.G.P. 125 del 07/04/2014 e VARIANTE n. 2 approvata con D.C.C. n. 11 del 22/02/2019;
- in disposizioni operative contenute nel piano degli interventi (PI) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 20/05/2010 e modificato con l'approvazione di successive varianti di cui la vigente è la VARIANTE n. 10 generale, approvata con D.C.C. n. 10 del 27/02/2024 e D.C.C. n. 21 del 18/04/2024;

CERTIFICA

- che le aree catastalmente identificate come segue: Comune di Ponzano Veneto (TV), catasto terreni, Foglio n. 18, particelle n. 408-410-1279 secondo il vigente piano degli interventi (PI) ricadono in zona territoriale omogenea (ZTO) di tipo E "zone agricole";

- che le aree catastalmente identificate come segue: Comune di Ponzano Veneto (TV), catasto terreni, Foglio n. 18, particelle n. 408 (parte) - 410 (parte) - 1279 (parte) - secondo il vigente piano degli interventi (PI) sono inoltre interessate da fascia di rispetto "E - tecnologica-elettrodotta";

- che le aree catastalmente identificate come segue: Comune di Ponzano Veneto (TV), catasto terreni, Foglio n. 18, particelle n. 408 (parte) - 1279 (parte) - secondo il vigente piano degli interventi (PI) sono inoltre interessate da fascia di rispetto "S - stradale";

- che l'area catastalmente identificata come segue: Comune di Ponzano Veneto (TV), catasto terreni, Foglio n. 18, particella n. 1279 (parte) - secondo il vigente piano degli interventi (PI) ricade in "AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA (AUC) - Variante PAT LR 14/2017".

Si rilascia la presente certificazione ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, modificato ed integrato dal D. Lgs. 27.12.2002, n. 301, per gli usi consentiti dalla Legge.

AREA 7[^] | tel. 0422.960320 - e-mail urbanistica@comune.ponzanoveneto.tv.it
Apertura al pubblico: Martedì ore 8:45-13:00 15:00-17:30 | Giovedì ore 8:45-13:00

**IL RESPONSABILE DELL'AREA 7[^]
"EDILIZIA - URBANISTICA - AMBIENTE"**

Geom. Veneran Fabiano

*Documento firmato digitalmente
ai sensi del Capo II D.Lgs. 82/2005 e s.m.l.*

*Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del
CAD (D.LGS 7 marzo 2005 n. 82) ed è conservato nel sistema
di gestione documentale del Comune di Ponzano Veneto.*

CAPITOLO 6-PREMESSA ALLA STIMA

La stima tiene conto dei documenti sopra elencati, del sopralluogo, degli esami in situ, nonché dell'esame : campione del mercato immobiliare locale. L'esperto ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione, verificando l'effettiva commerciabilità degli stessi alla data odierna.

- L'esperto premette che, per effettuare una valutazione corretta del bene, soprattutto in relazione a particolare momento economico che tutto il paese sta attraversando, è necessario analizzare preventivamente il mercato ed esprimere alcune considerazioni imprescindibili, che trovano riscontro tanto nella valutazione dei beni mobili, quanto in quella dei beni immobili.

6.1-VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

6.2 Criterio di Stima

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "*più probabile valore in libero mercato*" e del "*più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata*" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata**, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"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. "

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie - (edizione OS/2011 - R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un 'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione. "

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4,2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.

METODO M.C.A. (Market Comparison Approach)

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni, è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluripara metriche in base agli IVS.

Il metodo M.C.A. utilizzato:

- consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima ed altri beni che verranno chiamati "COMPARABILI", simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo attraverso l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie;
- è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base del confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione;
- si basa sulla tesi per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Valore di mercato attribuito

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni, considerata la localizzazione e la tipologia degli stessi (TERRENI AD USO AGRICOLO), sia BUONA economicamente, ma è altrettanto utile considerare la possibilità di una trasformazione d'uso con DIVERSE COLTURE magari più fruttifere.

Per poter utilizzare il metodo M.C.A. sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiameremo COMPARABILI, identificati per tipologia dei quali conosciamo il prezzo di mercato per poter poi metterli a confronto con il bene che è oggetto di stima. Tali comparabili sono stati verificati, valutati e ritenuti affidabili.

Dopo aver effettuato le opportune verifiche e considerazioni ed aver eseguito i relativi conteggi, il sottoscritto esperto ha:

- analizzato e definito il “segmento di mercato”;
- analizzato e definito sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni Comparabili;
- calcolato le superfici commerciali;
- analizzato e definito i “prezzi marginali”.

Il segmento di mercato a cui si è fatto riferimento è formato da immobili a destinazione terreni agricoli nella zona **Extraurbana/ZONA AGRICOLA, CASE SPARSE E ZONA INDUSTRIALE LUNGO VIA POSTUMIA.**

L'esperto ha considerato il valore estrinseco ed intrinseco dei beni, anche la loro unicità, perché introvabili sul mercato di Ponzano (TV) e ricercati dagli imprenditori agricoli del luogo.

Infatti la ricerca di dati di compravendita è stata estesa ai comuni limitrofi ed ha condotto all'individuazione di atti di compravendita riferiti ad appezzamenti di terreno di varie dimensioni.

Tra questi sono stati cercati quelli riferiti alla cessione di fondi aventi caratteristiche il più possibile simili, sia per estensione che per peculiarità intrinseche, ai beni oggetto di valutazione.

Il CTU, dopo le opportune verifiche nel segmento di mercato, ha individuato sette comparabili. Successivamente ha valutato la **congruenza dei comparabili** e verificato il **grado di affidabilità** dei dati. Il risultato è stato: - quattro comparabili sono annunci di vendita, quindi asking price, ovvero previsioni di vendite, che non indicano il prezzo di mercato, ma il prezzo atteso;

- in riferimento alle tre compravendite reali trovate, due si riferiscono a terreni edificabili, la terza pur essendo un terreno agricolo, è confinante con un capannone industriale;

In conclusione nessuno di questi beni presenta caratteristiche intrinseche ed estrinseche sufficientemente compatibili al subject e questo comporta che manca un numero congruo di comparabili per poter applicare l'M.C.A. , quindi la scrivente ha applicato la Banca dati EXEO.

L'esperto ha dovuto utilizzare, quindi, le quotazioni O.V.A. (Osservatorio Valori Agricoli), per la verifica dei valori terreni.

Preliminarmente è necessario esplicitare una definizione inequivocabile di un te qualificare la natura e le finalità dell'Osservatorio. **Per terreno agricolo si intende un'area agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.**

Il valore che si andrà a ricercare, per l'Osservatorio, deve prescindere da fattori che eccedano il puro merito agricolo (non si terrà conto ad esempio di prospettive di futura edificabilità per la vicinanza a centri abitati ovvero di ubicazioni in zone di esposizione panoramica su rilevanti paesaggi naturalistici, cosicché come di ogni altro fattore che non incida sulla redditività agricola).

È appena il caso di evidenziare come tale finalità dell'Osservatorio, da una parte semplifichi l'attività di costituzione, da un'altra ne contrasti la piena aderenza al mercato immobiliare ordinario. Tale scelta porta evidentemente ad escludere casi singolari di valori immobiliari influenzati da un'eccessiva presenza di fattori extragricoli che incidano sui valori medesimi. Anche in questi ultimi casi l'Osservatorio potrà, comunque, sempre offrire un valore di base, che con opportune analisi estimali può essere adattato alla finalità precipua della stima.

L'ambito territoriale di valenza dei valori dell'Osservatorio è quello comunale.

Ai fini della rilevazione dei valori si è dovuta necessariamente operare una scelta sulle qualità di coltura da monitorare per la costituzione dell'Osservatorio. Le qualità di coltura catastali sono esorbitanti (n. 107) ed in alcuni casi obsolete.

La ragione storica della costituzione dell'O.V.A. è **stata proprio determinata dalla declaratoria di incostituzionalità dei V.A.M.**, sicché si è reso necessario colmare il vuoto attraverso un'attività di monitoraggio ed elaborazione dei valori agricoli effettivi.

I valori agricoli espressi dall'O.V.A. sono generalmente accettati, in quanto si basano sulle caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili e, quindi, sul confronto e l'analisi del mercato reale e concreto.

IMMAGINI terreni



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (Income Approach IA) e il metodo dei costi (Cost Approach CA).

*La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.*

Il valutatore applica la procedura estimativa del **Metodo del confronto di mercato (MCA)**.

Il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche.

Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili.

Il valutatore seleziona più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili).

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari).

Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il **prezzo marginale** della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- 1) analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- 2) raccolta dati (fonte Conservatoria = Prezzi veri) il più possibile aggiornati al momento della valutazione;
- 3) scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- 4) calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- 5) calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- 6) costruzione della tabella di stima e verifica tramite calcolo della divergenza;
- 7) sintesi di stima e determinazione analitica ponderata del valore **ordinario** del bene.
- 8) Conclusioni e determinazione del **valore di mercato** con aggiunte e detrazioni.

L'INCOSTITUZIONALITÀ DEI VAM

"Con la sentenza del **10 giugno 2011 n.181** in commento la Corte Costituzionale, proseguendo nell'opera di adeguamento del diritto interno alle prescrizioni della CEDU, già intrapresa con le sentenze nn. 348 e 349 del 2007, dichiara **incostituzionale l'art. 5-bis**, comma 4, del D.L. 11 luglio 1992 n.333, criterio per l'indennizzo dei suoli agricoli o non edificabili basato sulla determinazione del relativo valore agricolo medio. La Consulta prende ancora una volta le mosse dai principi espressi dalla Corte Europea dei Diritti dell'Uomo secondo cui il Protocollo n. 1 della Convenzione EDU impone che il ristoro dovuto al proprietario debba, di regola, coincidere con l'intero valore del bene espropriato salvo i casi in cui la procedura espropriativa sia diretta a realizzare obiettivi generali di riforma economica o di giusta... **_OMISSIS_ ...RLF**. Tali principi, a detta della Consulta, valgono tanto per i suoli edificabili che per quelli agricoli o non edificabili. In entrambi i casi l'indennizzo può rappresentare un ristoro adeguato all'effettivo valore del bene solo se ne rispecchia tutte le caratteristiche che possono determinarne un apprezzamento. Il cd. VAM, a detta della Consulta, non realizza tale condizione in quanto si basa su elementi astratti e sganciati dalle effettive qualità del fondo espropriato. Invero, non è solo il tipo di coltura praticato che, secondo la Corte costituzionale, può valere a determinare il valore di mercato del terreno agricolo, a ciò concorrendo anche altre caratteristiche concrete quali la sua esposizione, fertilità, forma, giacitura, irrigazione, accessibilità, ampiezza, localizzazione."

MAPPA CATASTO TERRENI Fg. 18



MAPPALE 1279		Seminativo
MAPPALE 408		Seminativo Arborato
MAPPALE 410		Prato


WORK SERVICE GROUP S.P.A.

Terreni Agricoli

IMMOBILE DA VALUTARE - TERRENI AGRICOLI						
Comune di :	PONZANO VENETO		Località	via Povegliano		
Descrizione	Terreni Agricoli		Ubicazione		Pianeggiante	
Tipologia	Terreni agricoli costituiti da tre particelle di terreno, che però formano un unico corpo. Il terreno pianeggiante presenta una buona fertilità con una discreta dotazione di sostanza organica, di struttura sciolta e profondo, con una tessitura di medio impasto tendente all'argilloso; i terreni sono stati coltivati in monosuccessione con cereali; la viabilità interna è buona in quanto è assicurata dalla via pubblica "via Povegliano", che permette l'accesso al fondo in qualunque momento senza difficoltà per le normali lavorazioni agricole. In base al CDU del 18.06.2024 ricadono in ZTO di tipo E "zone agricole" , gravate in parte però sia da vincolo di elettrodotto, che da fascia di rispetto stradale. Solo una parte del mappale 1279 ricade in "AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA (AUC) -Variante PAT LR 14/2017"					
Dati Censuari	Comune	foglio	mapp	Qualità	Superficie	R. D.
	PONZANO VENETO	18	408	Semin Arbor	534,00	€ 2,62
			410	Prato	1.342,00	€ 3,81
			1279	Seminativo	5.261,00	€ 21,74
TOTALE					7.137,00	€ 28,17
Grado di Fertilità	Grado medio di Fertilità Agronomica 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					5
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SAU Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. seminativo	SEM	5.261,00	100%	5.261,00	Quantitativa
	Sup. semin arbor	SEA	534,00	100%	534,00	Quantitativa
	Prato	PRA	1.342,00	100%	1.342,00	Quantitativa
	Tare produttive	TAP	-	10%	0,00	Quantitativa
	Affittato	AFF			NO	Qualitativa
	Servitù	SER			SI	Qualitativa
Superficie commerciale					7.137,00	Mq.
Attuali Intestati	WORK SERVICE GROUP SPA con sede in Milano (MI) C.F. 10260250963 proprietà per 1000/1000					
Provenienza dato	Atto di compravendita del 15.07.2021 rep. n. 111.576 – racc. n. 36.906 Notaio dott. GIOVANNI BATTISTA TODESCHINI PREMUDA – in Padova (PD) prezzo in atto € 71.370,00					
Data formazione prezzo	17/07/2024					
Fabbricati Rurali	NO					


WORK SERVICE GROUP S.P.A.

scheda comp A

IMMOBILE COMPARABILE -A-						
Comune di :	PONZANO VENETO		Ubicazione	via Delle Industrie		
						
Descrizione	Terreno Edificabile		Destinazione		Industriale	
Tipologia	Terreni agricoli di piena ed esclusiva proprietà' costituenti un unico appezzamento di terreno di forma regolare sito in Ponzano Veneto (TV) posto, in base allo strumento urbanistico vigente, in zona territoriale omogenea di tipo Ds.20 - "Aree destinate alla produzione di beni e servizi - con esclusione di destinazione d'uso commerciale", come da CDU del 15.12.2022.					
	Comune	foglio	mapp	Qualità	Superficie	R. D.
	PONZANO VENETO	18	1299	Seminativo	698,00	€ 4,15
			1302	Seminativo	3.007,00	€ 1.786,00
	TOTALE				3.705,00	€ 1.790,15
Stato conservazione	Grado medio di Fertilità Agronomica 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					5
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. seminativo	SEM	3.705,00	100%	3.705,00	Quantitativa
	Sup. semin irriguo	SEI	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup. prato	PRA	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup. prato irriguo	PRI	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup vigneto	VIG	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup frutteto	FRU	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Prelazione	PRE			NO	Qualitativa
	Irrigazione	IRR			SI	Qualitativa
	Rete antigrandine	REA			NO	Qualitativa
	Affittato	AFF			NO	Qualitativa
Servitù	SER			NO	Qualitativa	
Superficie commerciale					3.705,00	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 22.12.2022 rep.n. 4.249 racc.n. 3.552 Notaio dott. NICOLO' GIOPATO - in Casier (TV)					
Data formazione prezzo	22/12/2022					
Fabbricati Rurali	NO					
Prezzo di vendita	€ 165.000,00		(euro centosessantacinquemila/00)			


WORK SERVICE GROUP S.P.A.

scheda comp B

IMMOBILE COMPARABILE -B-						
Comune di :	PONZANO VENETO		Ubicazione	via Giacomo Leopardi		
						
Descrizione	Terreno agricolo		Destinazione		Agricola	
Tipologia	Terreni agricoli di piena ed esclusiva proprietà' costituenti un unico appezzamento di terreno di forma regolare sito in Ponzano Veneto (TV) posto, in base allo strumento urbanistico vigente, ricade parte in zona territoriale omogenea E "zone agricole" e parte ricade in "fascia di rispetto stradale" come da CDU del 14.01.2021.					
	Comune	foglio	mapp	Qualità	Superficie	R. D.
	PONZANO VENETO	18	80	Seminativo	8.156,00	€ 48,44
TOTALE				8.156,00	€ 48,44	
Stato conservazione	Grado medio di Fertilità Agronomica 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					5
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. seminativo	SEM	8.156,00	100%	8.156,00	Quantitativa
	Sup. semin irriguo	SEI	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup. prato	PRA	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup. prato irriguo	PRi	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup vigneto	VIG	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup frutteto	FRU	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Prelazione	PRE			NO	Qualitativa
	Irrigazione	IRR			SI	Qualitativa
	Rete antigrandine	REA			NO	Qualitativa
	Affittato	AFF			NO	Qualitativa
	Servitù	SER			NO	Qualitativa
Superficie commerciale				8.156,00	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 24/03/2021 rep.n. 3.360 racc.n. 2.711 Notaio dott.ssa GIOVANNA GIOPATO – in Treviso (TV)					
Data formazione prezzo	24/03/2021					
Fabbricati Rurali	NO					
Prezzo di vendita	€ 180.000,00		(euro centottantamila/00)			


WORK SERVICE GROUP S.P.A.

scheda comp C


IMMOBILE COMPARABILE -C-						
Comune di :	PONZANO VENETO		Ubicazione	via Ettore Majorana		
						
Descrizione	Terreno Edificabile		Destinazione		Produttiva	
Tipologia	Terreni agricoli di piena ed esclusiva proprietà costituenti un unico appezzamento di terreno di forma regolare sito in Ponzano Veneto (TV) posto, in base allo strumento urbanistico vigente, in zona territoriale omogenea di tipo PUA m.31 - "Piano Urbanistico Approvato a destinazione Produttiva denominato Consorzio Primavera", come da CDU del 21.01.2020.					
	Comune	foglio	mapp	Qualità	Superficie	R. D.
	PONZANO VENETO	18	787	Seminativo	427,00	€ 2,54
			1365	Semin. Arb.	112,00	€ 0,67
			1363	Semin. Arb.	977,00	€ 5,80
TOTALE				1.516,00	€ 9,01	
Stato conservazione	Grado medio di Fertilità Agronomica 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					5
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. seminativo	SEM	1.516,00	100%	1.516,00	Quantitativa
	Sup. semin irriguo	SEI	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup. prato	PRA	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup. prato irriguo	PRI	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup vigneto	VIG	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup frutteto	FRU	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Prelazione	PRE			NO	Qualitativa
	Irrigazione	IRR			SI	Qualitativa
	Rete antigrandine	REA			NO	Qualitativa
	Affittato	AFF			NO	Qualitativa
Servitù	SER			NO	Qualitativa	
Superficie commerciale					1.516,00	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 26.02.2020 rep.n. 17.291 racc.n. 9.950 Notaio dott. GIUSEPPE SCIOLI - in Montebelluna (TV)					
Data formazione prezzo	26/02/2020					
Fabbricati Rurali	NO					
Prezzo di vendita	€ 137.956,00		(euro centotrentasettemilanovecentocinquantesel/00)			

WORK SERVICE GROUP S.P.A.

scheda comp D


IMMOBILE COMPARABILE -D-						
Comune di :	PONZANO VENETO	Ubicazione	via Talponera			
						
Descrizione	Terreni Agricoli	Destinazione		Agricola		
Tipologia	Terreni agricoli di piena ed esclusiva proprietà costituenti un unico appezzamento di terreno di forma regolare sito in Ponzano Veneto posto, in base allo strumento urbanistico vigente, in zona agricola.					
	Comune	foglio	mapp	Qualità	Superficie	R. D.
	PONZANO VENETO	5				
	TOTALE					10.000,00
Stato conservazione	Grado medio di Fertilità Agronomica 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					5
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. seminativo	SEM	10.000,00	100%	10.000,00	Quantitativa
	Sup. semin irriguo	SEI	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup. prato	PRA	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup. prato irriguo	PRI	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup vigneto	VIG	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup frutteto	FRU	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Prelazione	PRE			NO	Qualitativa
	Irrigazione	IRR			SI	Qualitativa
	Rete antigrandine	REA			NO	Qualitativa
	Affittato	AFF			NO	Qualitativa
	Servitù	SER			NO	Qualitativa
Superficie commerciale					10.000,00	Mq.
Askong Pice	Vendita Riferimento 1040653					
Data formazione prezzo	03/05/2024					
Fabbricati Rurali	NO					
Prezzo di vendita ATTESO	€ 80.000,00	(euro ottantamila/00)				

scheda comp E

IMMOBILE COMPARABILE -E-						
Comune di :	PONZANO VENETO	Ubicazione	via Talponera			
						
Descrizione	Terreni Agricoli	Destinazione			Agricola	
Tipologia	Terreni agricoli di piena ed esclusiva proprietà costituenti un unico appezzamento di terreno di forma regolare sito in Ponzano Veneto posto, in base allo strumento urbanistico vigente, in zona agricola.					
	Comune	foglio	mapp	Qualità	Superficie	R. D.
	PONZANO VENETO	6				
	TOTALE					13.100,00
Stato conservazione	Grado medio di Fertilità Agronomica 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					5
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. seminativo	SEM	13.100,00	100%	13.100,00	Quantitativa
	Sup. semin irriguo	SEI	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup. prato	PRA	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup. prato irriguo	PRI	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup vigneto	VIG	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup frutteto	FRU	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Prelazione	PRE			NO	Qualitativa
	Irrigazione	IRR			SI	Qualitativa
	Rete antigrandine	REA			NO	Qualitativa
	Affittato	AFF			NO	Qualitativa
Servitù	SER			NO	Qualitativa	
	Superficie commerciale				13.100,00	Mq.
Askong Pice	Vendita Riferimento 30631019-431					
Data formazione prezzo	07/06/2024					
Fabbricati Rurali	NO					
Prezzo di vendita ATTESO	€ 131.000,00	(euro centotrentunomila/00)				

WORK SERVICE GROUP S.P.A.

scheda comp F

IMMOBILE COMPARABILE -F-						
Comune di :	PONZANO VENETO	Ubicazione		via Morganelle Ovest		
						
Descrizione	Terreni Agricoli	Destinazione		Agricola		
Tipologia	Terreni agricoli di piena ed esclusiva proprietà costituenti un unico appezzamento di terreno di forma regolare sito in Ponzano Veneto posto, in base allo strumento urbanistico vigente, in zona agricola.					
	Comune	foglio	mapp	Qualità	Superficie	R. D.
	PONZANO VENETO	11				
	TOTALE					14.931,00
Stato conservazione	Grado medio di Fertilità Agronomica 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					5
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. seminativo	SEM	14.931,00	100%	14.931,00	Quantitativa
	Sup. semin irriguo	SEI	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup. prato	PRA	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup. prato irriguo	PRI	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup vigneto	VIG	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup frutteto	FRU	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Prelazione	PRE			NO	Qualitativa
	Irrigazione	IRR			SI	Qualitativa
	Rete antigrandine	REA			NO	Qualitativa
	Affittato	AFF			NO	Qualitativa
	Servitù	SER			NO	Qualitativa
Superficie commerciale				14.931,00	Mq.	
Askong Pice	Vendita Riferimento I/AD216					
Data formazione prezzo	07/04/2024					
Fabbricati Rurali	NO					
Prezzo di vendita ATTESO	€ 100.000,00	(euro centomila/00)				

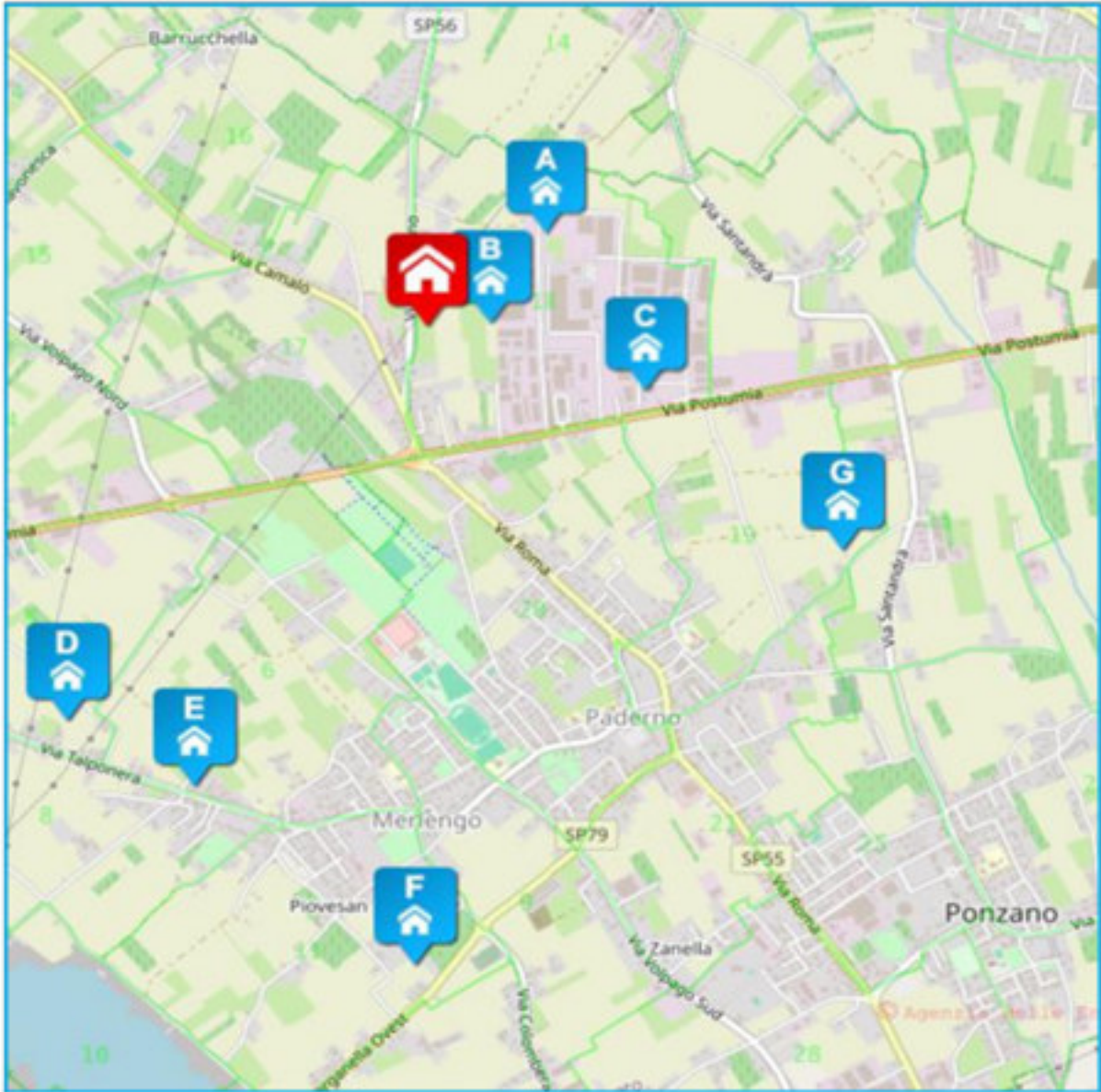
WORK SERVICE GROUP S.P.A.

scheda comp G

IMMOBILE COMPARABILE -G-						
Comune di :	PONZANO VENETO		Ubicazione	via Santandrà		
Descrizione	Terreni Agricoli		Destinazione		Agricola	
Tipologia	Terreni agricoli di piena ed esclusiva proprietà costituenti un unico appezzamento di terreno di forma regolare sito in Ponzano Veneto posto, in base allo strumento urbanistico vigente, in zona agricola.					
	Comune	foglio	mapp	Qualità	Superficie	R. D.
	PONZANO VENETO	19				
TOTALE				7.800,00		
Stato conservazione	Grado medio di Fertilità Agronomica 1 scarso 2 insufficiente 3 sufficiente 4 discreto 5 buono 6 ottimo					5
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. seminativo	SEM	7.800,00	100%	7.800,00	Quantitativa
	Sup. semin irriguo	SEI	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup. prato	PRA	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup. prato irriguo	PRI	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup vigneto	VIG	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Sup frutteto	FRU	0,00	100%	0,00	Quantitativa
	Prelazione	PRE			NO	Qualitativa
	Irrigazione	IRR			SI	Qualitativa
	Rete antigrandine	REA			NO	Qualitativa
	Affittato	AFF			NO	Qualitativa
	Servitù	SER			NO	Qualitativa
Superficie commerciale				7.800,00	Mq.	
Askong Pice	Vendita Riferimento 3007191					
Data formazione prezzo	16/05/2024					
Fabbricati Rurali	NO					
Prezzo di vendita ATTESO	€ 58.000,00		(euro cinquantottomila/00)			

Comparabili

COMPARABILI



		Destinazione	Prezzo	Superficie	€/mq
CPV	Comparabile A	Industriale	€ 165.000,00	3.705,00	€ 44,53
CPV	Comparabile B	Agricola	€ 180.000,00	8.156,00	€ 22,07
CPV	Comparabile C	Produttiva	€ 137.956,00	1.516,00	€ 91,00
Asking P.	Comparabile D	Agricola	€ 80.000,00	10.000,00	€ 8,00
Asking P.	Comparabile E	Agricola	€ 131.000,00	13.100,00	€ 10,00
Asking P.	Comparabile F	Agricola	€ 100.000,00	14.931,00	€ 6,70
Asking P.	Comparabile G	Agricola	€ 58.000,00	7.800,00	€ 7,44

VALORE TERRENI AGRICOLI

Il comune di **PONZANO VENETO** ha una superficie di kmq 22,14 il territorio si sviluppa ad una quota di 27 m. s.l.m. ed è abitato da 12.321 persone. Dista circa 7 km da Treviso, l'economia è essenzialmente a vocazione agricola e industriale. Nel territorio è prodotto il vino Doc denominato Piave e in zona si produce il Rdichhio Rosso di Treviso IGP. Confina con i comuni di Paese, Povegliano, Treviso, Villorba e Volpago del Montello. Le particelle sono accatastate come seminativo, seminativo arborato e prato, ma di fatto da anni sono coltivate agronomicamente a seminativo con cereali in monosuccessione. Il più probabile valore di mercato viene calcolato moltiplicando il valore massimo per i principali coefficienti agronomici (*fonte Antonio Iovine provincia di Vicenza edizioni exeo*).

	Cod. Tabella	Min €/ha	Max €/ha
Seminativo irriguo	L407A	43.000,00 €	95.000,00 €
Fertilità: il lotto di terreno è umifero, ovvero con strato agrario profondo, tessitura comunque idonea al trattenimento dell'acqua, con produzioni unitarie non inferiori all'80% di quelle massime della zona;		Buona	0,90
Giacitura: pendenza inferiore al 5% senza problemi di deflusso delle acque meteoriche;		Pianeggiante	1,00
Accesso: diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo;		Buono	1,00
Forma: fondo costituito da più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni può essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressoché quadrangolare o rettangolare)		Regolare	1,00
Ubicazione: ubicato nel raggio che va da 5 km a 10 km dai principali centri di raccolta;		Normale	0,95
Ampiezza: fondo costituito da una o più particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è superiore per più del 50% di quella media della zona. prossima a		Medio appezzamento	1,00
			81.225,00 €
Valore unitario area AGRICOLA a seminativo		Valore/m ²	8,12 €
Superficie catastale		mq	7137,00
Valore mercato area AGRICOLA a seminativo		Euro	57.970,28 €

Valore Totale Terreni

57.970,28 €

VALORE DI MERCATO

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Premesso che il metodo di stima, è il processo logico con il quale il perito giunge alla formulazione del giudizio del più probabile valore, esso è unico e consiste nel confronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali sia stato possibile accertare i prezzi reali di mercato o i costi di produzione. Il giudizio di stima può essere articolato in quattro fasi: premessa, descrizione, valutazione e conclusioni finali.

La Valutazione può essere fatta con procedimento analitico, tramite la capitalizzazione del reddito, oppure con procedimento pluriparametrica mediante gli IVS. Si è determinato quindi il valore ordinario che rappresenta il valore statistico medio. Successivamente tale valore potrà essere corretto, mediante dei coefficienti di correzione, per la presenza di comodi o scomodi particolari che eccedono l'ordinarietà, arrivando quindi a determinare il valore ordinario corretto. In ultima analisi andranno valutate eventuali aggiunte e/o detrazioni che dipendono dall'esistenza di elementi di straordinarietà, non considerati nelle precedenti fasi della stima, ma suscettibili di essere separatamente valutati. Tra le più probabili cause di aggiunta, particolari dotazioni; mentre tra le più probabili cause di detrazione, spese straordinarie di manutenzione, mancanza di dotazione di impianti ordinari, irregolarità edilizie, servitù, ipoteche, redditi transitori inferiori all'ordinario. Valutati questi ulteriori elementi si determina quindi il valore reale mercantile

$$V_m = V_{\text{ordinario}} + \text{Aggiunte} - \text{Detrazioni}$$

Comune	Sup. catastale	Immobili	
PONZANO VENETO	7.137,00	Terreni agricoli seminativo	€ 57.970,28

AGGIUNTE

I mappali 408 e 410 e gran parte del mappale 1279 ricadono completamente in zona E "zone agricole" e gravati da servitù di elettrodotto, una parte marginale del mappale 1279, di circa **670 mq (stimati)** ricade in "AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA (A.U.C.)" e di questi circa 100 mq. sono sempre gravati da servitù di elettrodotto. L'area ha delle dimensioni di circa 10 mt. x 67 mt. che non ne permettono l'edificabilità diretta. L'area è stata oggetto dal 2013 di proposta di variante urbanistica con perequazione monetaria per la sua trasformabilità. Attualmente è classificata nel piano degli interventi come - **variante n. 9 S. Antonio 2021**. Per questi motivi si ritiene equo valorizzare lo "ius edificandi" della porzione marginale a sud del mappale 1279, in aggiunta al valore agricolo stimato precedentemente

Superficie in A.U.C		Valore unitario	
670,00	x	€ 10,00	€ 6.700,00
Totale =			€ 6.700,00

DETRAZIONI

Totale =	€	-
----------	---	---

Valore di Mercato =	€	64.670,28
---------------------	---	-----------

arrotondato a	€	64.700,00
---------------	---	------------------

...../00

Valore seminativo irriguo

VALORE SEMINATIVO IRRIGUO

EXEO bookstore

pubblicazioni digitali professionali



VALORI MIN/MAX NELL'ANNO 2023 COMUNE DI PONZANO VENETO (TV)

Qualità di coltura	Min €/ha	Max €/ha
SEMINATIVO IRRIGUO	43000	95000

ELABORAZIONE VALORE PUNTUALE

Mediante algoritmo approvato dal Comitato Scientifico dell'Osservatorio dei Valori Agricoli in relazione alle sotto selezionate caratteristiche del terreno:

Seminativo irriguo

Fertilità	BUONA
Giacitura	PIANEGGIANTE
Accesso	BUONO
Forma	REGOLARE
Ubicazione	NORMALE
Ampiezza	MEDIO APP

€ 81.225/ha

6.3- CORPO A)B)C) VALORE DI MERCATO DEI TERRENI - ALLA DATA DI AGOSTO 2024

Valore di mercato attribuito:

In relazione, quindi, all'identificazione catastale, alla consistenza, agli strumenti urbanistici, alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, tipologiche, morfologiche, dello stato di coltivazione, delle potenzialità commerciali degli immobili, dell'effettivo diritto di proprietà, conteggiando le superfici lorde determinate operando su dati metrici desunti dalle planimetrie catastali allegate, si ritiene ragionevole stimare il bene a misura in ragione di:

€ 64.670,28 arrotondato a € 64.700,00

6.4. Valutazioni delle superfici

Destinazione	Superficie Commerciale ha are ca	Superficie Commerciale mq	Valore intero	Valore diritto 1/1 proprietà	
A. Terreno fg.18 mapp. 410	13,42	1.342,00	€ 12.160,22	€ 12.160,22	
B. Terreno fg.18 mapp. 408	53,4	534,00	€ 4.838,71	€ 4.838,71	B. Te
C. Terreno fg.18 mapp. 1279	52,61	5.261,00	€ 47.671,33	€ 47.671,33	
TOTALE			€ 64.670,28	€ 64.670,28	

7) VALORE DI PRONTO REALIZZO DELL'IMMOBILE A LUGLIO 2024

È congruo applicare un abbattimento del **15%** per una maggiore appetibilità di vendita nelle condizioni di vendita in **amministrazione straordinaria e tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi**. Si fa presente infatti che la stima è stata redatta con riferimento a valori di libero mercato, in condizioni di concorrenza, rilevati dall'acquisizione di atti di compravendita di immobili simili.

CORPO A)-B)-C) TERRENI
€ 64.670,28 - € 9.700,54 = 54.969,74 € arrotondato 55.000,00 €

Confronto con trasferimenti pregressi: -

Giudizio di vendibilità: sufficiente la possibilità di vendita dei beni analizzati, malgrado la rarefazione degli scambi dovuta alle note attuali difficoltà economiche, causa aumenti tassi d'interessi per rilascio dei mutui;

Motivo: buone le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili; buona l'ubicazione; sufficiente lo stato di manutenzione;

Pubblicità on-line e riviste di settore;

9) OPPORTUNITÀ DI DIVISIONE: LOTTO UNICO

10) COMODA DIVISIBILITÀ

Giudizio: Non comodamente divisibili

Separazione quota: -

Divisione totale: -

Valore quota: -

11) INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: Si veda note per regolarizzazione amministrativo-urbanistica e catastale; sostituzione condensatore evaporativo;

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NON VERIFICABILI

12) Conclusioni e dichiarazione di rispondenza

L'esperto incaricato ritiene, con il presente Rapporto di Stima (E.I. 226/2013) che si compone di n. 61 facciate di 63, oltre ai relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto rispetto al conferito quesito, rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento e riepiloga segue:

⇒ stato: buono

⇒ vendibilità: buona

⇒ bene: fabbricato industriale-LOGISTICA

⇒ occupazione: proprietari

valore di mercato attendibile è calcolato in **€ 64.670,28 arrotondato a € 64.700,00**

Dichiarazione di rispondenza

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.

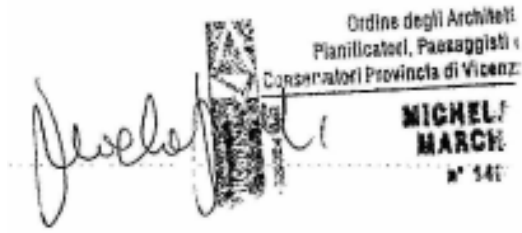
WORK SERVICE GROUP S.P.A.

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

Vicenza li 26/07/2024

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Michela Marchi

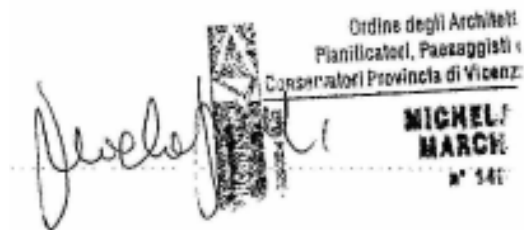


Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza
**MICHELA
MARCHI**
n° 540

ALLEGATI

- ALL.1-ISPEZIONE IPOTECARIA WorkServiceGrouprelazioneventennalePonzanoVeneto
- ALL.2-TITOLI PONZANO-COMPLETAMENTO RELAZIONE VENTENNALE SUGLI IMMOBILI DELLA WORKSERVICE GROUP
- ALL.3-STRUMENTI ATTUATIVI-PAT PONZANO
- ALL.4-ATTO COMPRAVENDITA TERRENO AGRICOLO PONZANO VENETO (2)
- ALL.5-CONSEGNA_ Fw_URGENTE_ RICHIESTA CDU COMUNE DI PONZANO VENETO-LOCALITA' PADERNO
- ALL.6-POSTA CERTIFICATA_ Prot.N.0011092_2024 -CDU-22-2024 MARCHI
- ALL.7-VISURE STORICHE TERRENI PART.410
- ALL.8-VISURE STORICHE TERRENI PART.408
- ALL.9-VISURE STORICHE TERRENI PART.1279
- ALL.10-ESTRATTO DI MAPPA
- ALL.11-STIMA-VM terreni agricoli Ponzano Veneto con comparabili
- ALL.12-COMPARABILE A
- ALL.13-COMPARABILE B
- ALL.14-COMPARABILE C
- ALL.15-WORK SERVICE SRL SRL-ELABORATO PERITALE -TERRENO IN PONZANO - RELAZIONE FOTOGRAFICA
- ALL.16-forMaps_ SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO-CATASTALE
- ALL.17-WORK SERVICE SRL SRL -TERRENO IN PONZANO - RELAZIONE FOTOGRAFICA

Arch. Michela Marchi



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paisaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza
**MICHELA
MARCHI**
n° 140