TRIBUNALE DI TREVISO

Liquidazione Giudiziale

"NARDINI S.r.L."

n° 26/2026

PERIZIA DI STIMA

Compendio produttivo con accesso da via Valdemoneghe, via Pirandello e via Carduci – Mignagola di Carbonera (TV)

G.D.: dott.ssa Clarice Di Tullio

Curatore: dott. Pierantonio Biasotto

Treviso, 04 giugno 2026



ICMQ Certificazione del personale

Professionista certificato in conformità alla norma UNI 11558: VALUTATORE IMMOBILIARE

INDICE

1 PREMESSA 3

2 LE OPERAZIONI PERITALI 4

2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI 4
2.1.1 INTRODUZIONE 4
2.1.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE: 5
2.1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE 6
2.1.4 NOTE AGGIUNTIVE 7
2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA 8
2.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI 8
2.2.2 ABUSI EDILIZI 10
2.2.3 CONGRUITA' CATASTALE 11
2.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI 11
2.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI 11
2.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA' 19
2.6 STIMA IMMOBILI 19
2.6.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE 19
2.6.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA 22
2.6.3 FONTI DI INFORMAZIONE 22
2.6.4 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI 23

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO" 24
VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO" 24

ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE ESTRATTA C/O UFFICIO TECNICO COMUNALE

ALLEGATO 2: ISPEZIONE C/O AGENZIA DEL TERRITORIO – PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI

ALLEGATO 3: DOCUMENTAZIONE VERIFICA ISCRIZIONE E TRASCRIZIONI

ALLEGATO 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Andrea Nicoletti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° 2603, è stato incaricato dal Curatore, dott. Pierantonio Biasotto, della redazione di perizia di stima dei beni immobili indicati di seguito:

- Compendio produttivo con accesso da via Valdemoneghe, via Pirandello e via Carduci – Mignagola di Carbonera (TV)

I sopralluoghi c/o gli immobili sono stati effettuati nei mesi di aprile e giugno 2026 e ci si riferisce quindi allo stato di fatto rilevato in loco.
Si precisa che nella presente stima non sono stati considerati gli eventuali beni mobili presenti all'interno degli immobili oggetto di stima.

Non è consentito copiare, alterare, distribuire, pubblicare o utilizzare per qualsiasi uso anche commerciale i contenuti del presente documento, comprensivi degli allegati descritti nell'indice, senza autorizzazione specifica della proprietà e/o dei locatari degli immobili.

2 LE OPERAZIONI PERITALI

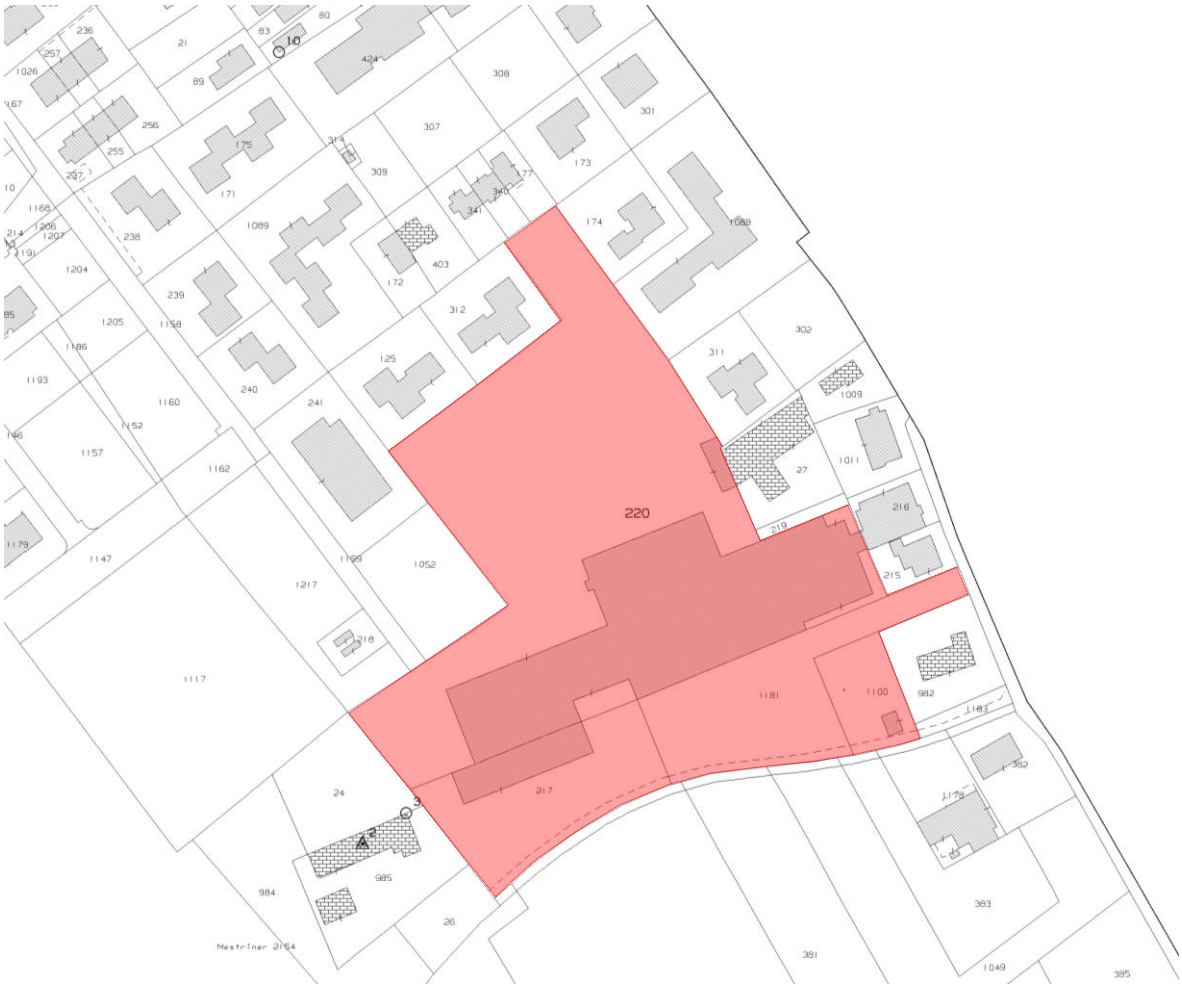
2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

2.1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è un compendio produttivo con accesso da via Valdemoneghe, via Pirandello e via Carduci in Mignagola di Carbonera (TV).

Il compendio, che si è sviluppato progressivamente, a partire dagli anni sessanta con successivi modifiche ed ampliamenti, è connotato da edifici di diverse dimensioni e caratteristiche costruttive, frutto di ampliamenti succedutisi negli anni per fronteggiare le crescenti esigenze produttive, e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e con finiture tipiche delle epoche di realizzazione.

Il compendio oggetto di stima è indicato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

2.1.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

I beni oggetto della presente stima sono identificati c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE – ufficio catasto, come di seguito indicato:

Comune di CARBONERA – Catasto fabbricati, Sezione D, via Valdemoneghe:

Fg. 9 Mn. 217 sub. 1		sup. cat. 2.460 mq		Area Urbana
Fg. 9 Mn. 217 sub. 2– P.T-1	cat. D/1			Capannone
Fg. 9 Mn. 220 sub. 3– P.T-1	cat. D/1			Capannone
sub. 4– P.T-1				
Fg. 9 Mn. 1100 sub. 2 - P.T	cat. C/1	cons. 35 mq	sup. cat. 129 mq	Magazzino

Comune di CARBONERA – Catasto terreni

Fg. 21 Mn. 1181	semin. Arbor.	sup. cat. 3.178 mq	

Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle planimetrie catastali ed all'individuazione riportata in ALLEGATO 2.

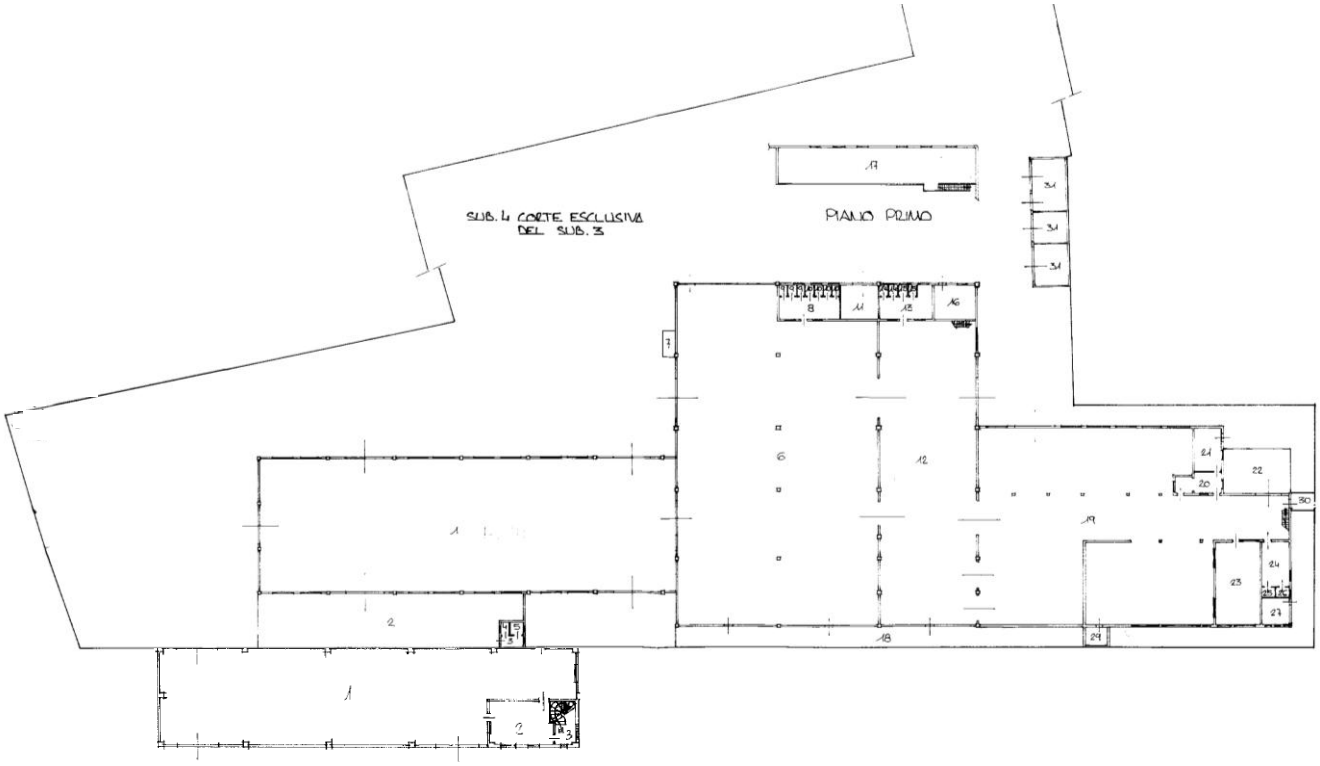
2.1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'accesso principale al compendio avviene attualmente attraverso una porzione uffici direttamente da via Valdemoneghe, porzione che però non è oggetto della presente stima in quanto di proprietà di terzi e quindi esclusa dal compendio così come l'accesso che tale porzione garantisce al compendio.

Sono poi presenti altri accessi carrabili e/ pedonali da via Pirandello e da via Carducci da cui si accede direttamente ad un ampio piazzale ed area esterna pertinenziale.

Dal punto di vista costruttivo i fabbricati sono presumibilmente caratterizzati da fondazioni in cemento armato, struttura in cemento armato prefabbricato/muratura, solaio e copertura in laterocemento/cemento armato prefabbricato e/o struttura metallica con differenti tecnologie in funzione dell'età di realizzazione delle varie porzioni presenti.

Per quanto riguarda il layout distributivo si riportano nel seguito la composizione delle planimetrie catastali dell'immobile oggetto di stima:



Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo

Complessivamente i beni si presentano in sufficiente stato di manutenzione con finiture e soluzioni tecnologiche tipiche delle epoche di realizzazione.

In generale l'immobile è caratterizzato da pareti in muratura, intonacate e dipinte con pittura.
Le pavimentazioni, in funzione della destinazione dei locali, sono in calcestruzzo con spolvero al quarzo, ceramiche, di qualità e tipologia standard per l'epoca di realizzazione.
Gli infissi sono metallici, le porte in legno e/o metallo.
L'impianto elettrico ed idro-termo-sanitario sono standard per le epoche di realizzazione e per la tipologia di immobile ed attività presente.
Non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti.
Si precisa essere presente un'area esterna con un'area utilizzata come area parcheggio ed area verde con catastalmente presente una porzione coperta che però, da quanto indicato dalla proprietà, risulta sostanzialmente crollata/demolita e ad oggi non risulta visibile in quanto circondata da fitta vegetazione che ne impedisce l'accesso e la vista anche solo parziale.
Si precisa inoltre essere presente una cabina elettrica a servizio dell'attività ed alcuni carriponte nelle varie porzioni di compendio a servizio delle movimentazioni dei beni (dei quali non si sono potute visionare le certificazioni).
In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che non è stato possibile visionare alcun attestato di prestazione energetica. Considerate quindi la consistenza e l'esposizione dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica di elevata entità e che appartenga quindi ad una delle classi più scadenti sotto il profilo del risparmio energetico.
Per maggiori dettagli si faccia riferimento alle fotografie riportate in ALLEGATO 4.
La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 2.6.4), comprensiva dei locali accessori, è pari a:

- 3.899,00 mq per la porzione originaria di capannone con annessi locali accessori;
- 1.899,00 mq per la porzione più recente di capannone con annessi locali accessori;
- 304,00 mq per i locali accessori (tettoie, magazzini ecc…).

2.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

Si evidenzia quanto segue:

- In considerazione della tipologia degli immobili precedentemente descritti ed in considerazione del perimetro dell'incarico affidato allo scrivente, si precisa che non sono state eseguite verifiche circa il sottosuolo e l'eventuale volume/superficie edificata, né indagini di qualsivoglia natura (carotaggi, prelievi etc.) circa la presenza di rifiuti e/o di sostanze e/o materiali inquinanti, la contaminazione del sottosuolo e delle acque di falda. Conseguentemente, ai fini della valutazione, non sono state considerate eventuali problematiche derivanti dall'esistenza di suddette situazioni di inquinamento, né sono stati considerati gli eventuali costi di bonifica e/o smaltimento.
  Pertanto, lo scrivente perito non formula alcuna considerazione né alcuna conclusione al riguardo e deve intendersi liberato da qualsiasi responsabilità derivante dall'eventuale futura scoperta di situazioni di inquinamento ambientale non rilevate e

non incidenti sulle valutazioni offerte nell'ambito della perizia, con la precisazione che lo scrivente non potrà essere chiamato a rispondere di eventuali discrepanze tra i valori rilevati e quelli eventualmente ridotti, in ragione dell'incidenza delle problematiche suddette.

Si evidenzia, su indicazione della proprietà, la presenza di un'ampia porzione di copertura con elementi contenenti amianto e la presenza di serbatoi interrati.

- È presente un collegamento del compendio oggetto di stima con la porzione fronte strada ad uso prevalentemente uffici di proprietà di terzi. Si dovrà quindi procedere con la separazione fisico-funzionale del compendio oggetto di stima da tale porzione, comprendente quindi tutte le attività necessarie per separare i due immobili, con eventuale redazione di idonea pratica edilizia con i relativi costi ed oneri per rilievi, collaudi, accatastamenti, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, accatastamenti, pareri ed approvazioni di enti terzi, imprevisti, ed esecuzione delle lavorazioni richieste per la separazione comprendenti le opere edili e similari e le opere impiantistiche per poter separare impianti ed utenze al fine di rendere indipendente il compendio oggetto di stima, ed in generale quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie in ottemperanza a quanto richiesto dalla normativa vigente.

  Si precisa che non è stato possibile verificare l'entità di tali opere con particolare riferimento alle opere edili ed impiantistiche, richiedendosi ad esempio una verifica puntuale di tutti gli impianti con tecnici specializzati al fine appunto di poter definire quanto necessario. Pertanto, lo scrivente perito non formula alcuna considerazione né alcuna conclusione al riguardo e deve intendersi liberato da qualsiasi responsabilità derivante dall'eventuale futura scoperta di situazioni non rilevate e non incidenti sulle valutazioni offerte nell'ambito della perizia, con la precisazione che lo scrivente non potrà essere chiamato a rispondere di eventuali discrepanze tra i valori rilevati e quelli eventualmente ridotti, in ragione dell'incidenza delle problematiche suddette.

2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

2.2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n. 27/2026 del 04/06/2026 riportato in ALLEGATO 1, l'area del compendio è di seguito definita:

Sezione Unica Foglio 21 mappali 217 e 220 (parte)

- *sono classificati nel vigente Piano degli Interventi n. 2, all'interno delle COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO, come Zona Consolidata ed in particolare come "TPP n 9 - TESSUTI PRODUTTIVI POLIFUNZIONALI" regolata dall'art. 66 delle Norme Tecniche Operative;*

  La restante minima parte, posta a nord del mappale 220, per contro, è classificata come VIABILITÀ, regolato dall'art. 95 delle Norme Tecniche Operative;

Sezione Unica Foglio 21 mappali 1100 e 1181

- *sono classificati, nel vigente Piano degli Interventi n. 2, all'interno del SISTEMA AMBIENTALE nella componente, appartenente al territorio AGRICOLO RURALE, denominata "MIF - MATRICI CARATTERIZZATE DA ELEVATA INTEGRITÀ FONDIARIA, di cui agli artt.li 80 (norme generali) e 81 delle Norme Tecniche Operative;*

Sotto il profilo vincolistico:

- *Parte del mappale 220 è interessato dalla presenza (a nord) di una vasta AREE A VERDE PRIVATO, di cui all'art. 41 delle Norme Tecniche Operative;*
- *Una piccola parte del mappale 1100 ricade in area sottoposta a vincolo di TUTELA PAESAGGISTICA AMBIENTALE, ai sensi dell'art. 142, comma 1 lett. c) del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm. ii. per i quali si applicano le disposizioni dell'art. 30 "VINCOLI PAESAGGISTICI, ARCHEOLOGICI, MONUMENTALI, D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42" delle Norme Tecniche Operative;*
- *Tutti i mappali ricadono in area A, in area C e in area D, per le quale si applicano i vincoli e limitazioni dell'art. 707 del Codice della Navigazione e le disposizioni di cui all'articolo 41 bis delle Norme Tecniche Operative del P.I. n.2.*

2.2.2 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- D.I.A. prot. 13154 del 19.07.2007 per accesso;
- D.I.A. prot. 5064 del 17.03.2002 per adeguamento igienico sanitario porzione capannone;
- AUTORIZZAZIONE ALL'ESECUZIONE DI OPERE N°333 del 14.12.1992 per progetto recinzione ed accesso carraio;
- C.E. n°302 del 30.10.1989 per modifiche interne ed esterne su fabbricato industriale;
- AGIBILITA' n°423 del 05.05.1988 per ampliamento capannone.
- C.E. n°164 del 07.08.1987 per variante ampliamento fabbricato industriale;
- C.E. n°96 del 28.06.1986 per ampliamento officina meccanica;
- C.E. in Sanatoria prot. 86/26293 del 1986 per costruzione di magazzino a servizio dell'attività;
- AGIBILITA' n°311 del 17.05.1986 per ampliamento capannone;
- C.E. n°138 del 16.10.1985 per modifiche interne ed esterne su fabbricato industriale;
- C.E. n°48 del 25.04.1985 per variante ampliamento capannone;
- C.E. n°187 del 31.12.1984 per ampliamento fabbricato industriale;
- C.E. n°60 del 30.04.1961 per ampliamento fabbricato industriale;
- AGIBILITA' del 23.07.1969 per ampliamento capannone;
- LICENZA EDILIZIA n°98 del 28.07.1969 per ampliamento capannone;
- LICENZA EDILIZIA n°15 del 20.02.1969 per ampliamento capannone;
- AGIBILITA' del 10.03.1969 per ampliamento capannone;
- LICENZA EDILIZIA n°50 del 12.06.1967 per ampliamento capannone;
- NULLA OSTA n°33 del 14.06.1965 per ampliamento capannone;
- NULLA OSTA n°92 del 23.09.1963 per costruzione capannone;
- NULLA OSTA n°14 del 15.03.1962 per costruzione capannone.

2.2.3 ABUSI EDILIZI

Da quanto verificato, si è rilevato quanto segue:

- **Presenza di alcune difformità di layout ed anche prospettiche** (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la presenza di alcune partizioni difformi).
  Si dovrà quindi procedere alla redazione di idonea pratica edilizia in sanatoria per sanare tali difformità ed alla demolizione con ripristino di eventuali difformità non sanabili (si cita ad esempio la verifica delle altezze medie e minime che dovranno appunto essere valutate sulla base delle altezze consentite per l'utilizzo dei locali e la presenza di un bagno che dovrà essere verificato dal punto di vista delle autorizzazioni allo scarico). Sono quindi valutati i costi ed oneri per pratiche edilizie, rilievi, collaudi, accatastamenti, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, accatastamenti, pareri ed approvazioni di enti terzi, imprevisti ed eventuali lavorazioni richieste ed in generale quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie in ottemperanza a quanto richiesto dalla normativa vigente.

- **Assenza di agibilità** per alcune porzioni del compendio. Si dovrà quindi procedere con quanto necessario per con relativa richiesta di agibilità comprensiva di costi ed oneri per pratiche edilizie, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed approvazioni di enti terzi, esecuzione e coordinamento delle eventuali lavorazioni richieste (con particolare riferimento all'assenza di autorizzazione allo scarico ed al collegamento alla fognatura comunale), direzione dei lavori, ottenimento dichiarazioni e certificazioni degli impianti, imprevisti e quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e per quant'altro richiesto dalla normativa vigente.

- **Presenza di alcune difformità con aumento di superficie** (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la presenza di alcuni uffici aggiuntivi, tettoie e magazzini esterni).
  Si dovrà quindi procedere alla redazione di idonea pratica edilizia in sanatoria per sanare tali difformità ed alla demolizione con ripristino di eventuali difformità non sanabili. Sono quindi valutati i costi ed oneri per pratiche edilizie, rilievi, collaudi, accatastamenti, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed approvazioni di enti terzi, imprevisti ed eventuali lavorazioni richieste ed in generale quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie in ottemperanza a quanto richiesto dalla normativa vigente.

L'importo complessivo stimato per le attività e lavorazioni sopra descritte, in considerazione del presumibile importo rispetto al complessivo valore dei beni oggetto di stima, sarà ricompreso nella determinazione dei valori unitari al paragrafo 2.6.4 per la stima dell'unità.

In generale, in relazione alle verifiche urbanistiche e di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, pur nella volontà di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto

dell'incarico ricevuto, si evidenzia comunque che per i beni oggetto di stima non è stato possibile estrarre in maniera completa le pratiche edilizie volte a definirne la situazione di regolarità edilizio-urbanistica, a causa della vetustà dei beni stessi e del fatto che la ricerca documentale è effettuata dall'amministrazione comunale, constatando lo scrivente l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo.
Si precisa ad esempio che non è stato possibile visionare in modo esaustivo le pratiche relative alle costruzioni originarie (incluso il magazzino esterno non accessibile), avere un quadro preciso sulle altezze concessionate, definire nel dettaglio le autorizzazioni allo scarico o sim. presenti, ed avere riscontro delle autorizzazioni per le sistemazioni esterne.
In tali circostanze, quanto precedentemente indicato potrà non essere esaustivo e dovrà essere verificato con i tecnici comunali in sede di presentazione di nuova pratica edilizia, attività che esula dalla presente perizia ed incarico e, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile per le finalità peritali.
In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

2.2.4 CONGRUITA' CATASTALE

Da quanto rilevato e dalla presa visione delle mappe e planimetrie catastali, si evince una sostanziale conformità tra la rappresentazione grafica delle medesime e lo stato dei luoghi, ad esclusione di quanto eventualmente indicato al paragrafo precedente come abuso edilizio e/o ad esclusione di quanto rilevabile esclusivamente a mezzo di rilievo strumentale in sito.

2.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Attualmente gli immobili sono occupati dai beni mobili della proprietà.

2.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVO AI SEGUENTI IMMOBILI:

Comune di CARBONERA – Sezione D – Foglio 9
M.li 217 sub.1 - 2;
Fabbricato eretto sul seguente terreno:
Foglio 21
M.le 217 – Ente urbano – Sup.ha.0.30.60;

VISURA AGGIORNATA AL 12.05.2026;

-Compravendita a rogito Notaio in data 05.02.1986 Rep.n.35655, registrato a Treviso il 19.02.1986 al n.1762 Mod. 71 M Pubblici e trascritto a Treviso il 27.02.1986 ai nn.5026/4176;
Con il quale il Sig. vende alla società con sede in Carbonera che acquista per il prezzo di £.45.900.000.= il seguente Immobile:
Comune di CARBONERA – Foglio 21
M.le 217 (ex 217/a) – Sup.ha.0.30.60;

1)
Sede in Carbonera;
C.F.

ISCRIZIONI: Cancellate;
TRASC.CONTRO:
-Atto in data 27.10.1986 Rep.n.72781 Notaio registrato a Treviso il 30.10.1986 al n.3984 Privati e trascritto a Treviso il 03.11.1986 ai nn.23266/18093;
Con il quale la società quale proprietaria del terreno M.le 217 Sez.D – Fg.9 Comune di Carbonera, concesse con effetto dalla data del titolo alla società Nardini S.p.A., che accettò, di costruire e mantenere su porzione di detto terreno un capannone ad uso industriale della superficie di mq.600 circa, da costruirsi in conformità al progetto a firma del geom. acquisito agli atti del Comune di Carbonera in data 18/06/1986 Prot.n.5138.
La suddetta concessione venne stipulata per la durata di anni 10, scaduto il termine, il diritto di superficie si estinguerà e la costruzione diverrà di proprietà della ditta proprietaria del suolo senza obbligo di pagamento alcuno.
Valore £.6.300.000.=

-Atto di Fusione per Incorporazione a rogito Notaio in data 29.04.1997 Rep.n.63290 e trascritto a Treviso il 21.05.1997 ai nn.15448/11352;
Con il quale la società si fonde con la società Nardini S.p.A. con sede in Carbonera;
Beni oggetto di fusione:
Comune di CARBONERA – Sezione D – Foglio 9
M.le 217 sub.1 – Via Valdemoneghe – Area scoperta;
M.le 217 sub.2 – Via Valdemoneghe – P.T-1 – Capannone industriale;
Catasto Terreni:
Comune di CARBONERA - Foglio 21
M.le 217 – Sup.ha.0.30.60;

2)- NARDINI S.P.A.
Sede in Carbonera;
C.F. 01161890262;

ISCRIZIONI: Negative;
TRASC.CONTRO: Negative;

N.B. Non è trascritto in Conservatoria il Mutamento di Denominazione da S.p.A. a S.r.L. con Atto in data 15.12.2025 Rep.n.8822 Notaio

3)- NARDINI – S.R.L.
Sede in Carbonera;
C.F. 01161890262;

ISCRIZIONI: Negative;
TRASC.CONTRO: Negative;

- QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVO AI SEGUENTI IMMOBILI:

Comune di CARBONERA – Sezione D – Foglio 9
M.li 220 sub.3-4 graffati, (capannone con corte esclusiva);
(derivano dalla variazione dei M.li 220 sub.1-2 ex M.li 166 sub.1-2);
fabbricato eretto sul seguente terreno:
Foglio 21
M.le 220 – Ente Urbano – Sup.ha.1.72.66;
deriva dalla fusione dei seguenti terreni:
M.li 220-221-222-223-224-225-300-303 di sup.tot.ha.1.72.66;

VISURA AGGIORNATA AL 12.05.2026;

-Conferimento di Società con Verbale di Assemblea Straordinaria in data 30.12.1980 Rep.n.10389 Notaio , registrato a Treviso il 19.01.1981 al n.690 Pubblici e trascritto a Treviso il 06.02.1981 ai nn.3183/2570;
Con il quale il Sig. conferì nella società Nardini S.p.A. con sede in Carbonera i seguenti Immobili:
Comune di CARBONERA – Sezione D – Foglio 9
M.le 220 – Sup.ha.0.48.05;
M.le 221 – Sup.ha.0.06.15;
M.le 222 – Sup.ha.0.05.28;
M.le 223 – Sup.ha.0.00.70;
M.le 224 – Sup.ha.0.06.54;
M.le 225 – Sup.ha.0.70.76;

M.le 300 – Sup.ha.0.69.03;
M.le 303 – Sup.ha.0.08.00;
con sovraeretti i seguenti fabbricati:
M.le 166 sub.1 – Via Valdemoneghe-P.T-1-cat.D/1-R.M.;
M.le 166 sub.1 – Via Valdemoneghe-P.T-cat.D/1-R.M.;

1)-NARDINI S.P.A.
Sede in Carbonera;
C.F.01161890262;

ISCRIZIONI: Cancellate;
TRASC.CONTRO:
-Atto d'Obbligo in data 21.11.1985 Rep.n.33838 Notaio , registrato a Treviso il 03.12.1985 al n.5518 Atti Privati e trascritto a Treviso il 09.12.1985 ai nn.24045/19465;
Con il quale la Nardini S.p.A. proprietaria del suolo edificatorio sito in Comune di Carbonera Sez.D – Fg.9 M.li 216-219-220-221-222-223-224-225-300-303, intendono avvalersi dei benefici previsti dall'ex L.R. n.1 del 12.1.1982 ora L.R. n.7 del 15.1.1985 per l'ampliamento di un capannone industriale di cui alle domande di concessione edilizia presentata in data 16.2.1985 al n.1292 e in data 13.7.1985 al n.5746, assume formale ed irrevocabile impegno ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione tipo di cui alla delibera n.95 del 15.10.1982;
Il presente atto esplica validità ed efficacia fino alla data del certificato di agibilità o abitabilità e fino a 10 anni dalla stipula del presente atto.
La ditta Nerdini S.p.A. ratifica, convalida e conferma, per quanto necessario, il precedente atto d'obbligo autenticato nelle firme in data 1.2.1985 Rep.n.25062 Notaio e trascritto il 27.2.1985 ai nn.4552/3874;

-Atto in data 27.10.1986 Rep.n.72782 Notaio registrato a Treviso il 04.11.1986 al n.4009 Atti Privati e trascritto a Treviso il 05.11.1986 ai nn.23444/18225;
Con il quale la società .. e la società Nardini S.p.A. ed il Sig. proprietari del suolo in Carbonera – Sezione D – Foglio 9 M.li 216-220-221-224-223-222-225-300-217 e la società Nardini S.p.A. titolore del diritto di superficie temporaneo su porzione del M.le 217, intendendo avvalersi dei benefici previsti dalla Legge Regionale n.1 del 12.gennaio 1982 e successiva L.R. n.7 del 15.1.1985 recante norme per l'ampliamento di fabbricati adibiti ad attività di produzione artigianale ed industriale ed attività commerciali, si impegnarono ad eseguire in conformità al progetto acquisito agli atti del Comune di Carbonera al n.5138 di prot., in data 18.06.1986, nei termini prescritti dall'art. 78 della legge regionale 2 maggio 1980 n.40.

Si impegnarono altresì a destinare a soste veicoli ed a verde attrezzato le parti dell'area, non inferiori al 20% venti per cento della superficie del fondo su cui insiste l'edificio.

-Patti Mutuo trascritti a Treviso il 01.04.1988 ai nn.9456/7446;

N.B. Non è trascritto in Conservatoria il Mutamento di Denominazione da S.p.A. a S.r.L. con Atto in data 15.12.2025 Rep.n.8822 Notaio

2)- NARDINI – S.R.L.
Sede in Carbonera;
C.F. 01161890262;

ISCRIZIONI: Negative;
TRASC.CONTRO: Negative;

- QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVO AI SEGUENTI IMMOBILI:

Comune di CARBONERA – Sezione D – Foglio 9
M.le 1100 sub.2 (magazzino con area scoperta di pertinenza di mq.924);
(deriva dalla variazione del M.le 1100 sub.1 ex 1099 ex M.li 982 sub.1-2);
Fabbricato eretto sul seguente terreno:
Foglio 21
M.le 1100 – Ente urbano – Sup.ha.0.09.65,
deriva dalla fusione dei seguenti terreni:
M.le 1100 – Sup.ha.0.04.01 (ex 1099 ex 982 ex 75);
M.le 1182 – Sup.ha.0.05.64 (ex 1098 ex 362 ex 217);

VISURA AGGIORNATA AL 12.05.2026;

-Compravendita a rogito Notaio data 31.03.2004 Rep.n.80074 e trascritto a Treviso il 09.04.2004 ai nn.15646/10074;
Con il quale i Sigg. vendono alla società con sede in Casier che acquista i seguenti Immobili:
Comune di CARBONERA - Sezione D – Foglio 9
Catasto Fabbricati:
M.le (982 sub.1 – Via Valdemonighe n.20 – P.T-1 – cat.A/4 – vani 9,5;
M.le)982 sub.2
graffati;
Catasto Terreni:
Foglio 21

M.le 362 – Sup.ha.0.43.15;

1)-
sede in Casier;
C.F.

ISCRIZIONI: Negative;
TRASC.CONTRO:
-Atto di Fusione per Incorporazione a rogito Notaio in data 05.05.2009 Rep.n.89788 e trascritto a Treviso il 12.05.2009 ai nn.17236/10511;
Con il quale la società si fonde con la società con sede in Treviso;
Beni oggetto di fusione:
Comune di CASIER;
Comune di CARBONERA – Sezione D – Foglio 9
M.le 1100 sub.1 – Via Valdemoneghe – P.T - cat.C/2 – mq.35;
Catasto Terreni:
Comune di CARBONERA (nella Nota erroneamente hanno indicato Casier):
Foglio 21
M.le 1098 – Sup.ha.0.37.42;

-Nota di rettifica trascritta a Treviso il 22.05.2009 ai nn.18956/11643;
Rettifica le precedente trascritta al n.10511 del 2009, nella quale per errore è stato indicato Comune di Casier anziché correttamente Comune di Carbonera per il M.le 1098.

2)-
Sede in Treviso;
C.F.

ISCRIZIONI: Negative;
TRASC.CONTRO:
-Compravendita a rogito Notaio in data 28.05.2014 Rep.n.95647 e trascritto a Treviso il 05.06.2014 ai nn.14334/10429;
Con il quale la società . vende alla società Nardini – S.p.A. che acquista i seguenti Immobili:
Comune di CARBONERA – Sezione D – Foglio 9
M.le 1100 sub.2 – Via Valdemoneghe – P.T – cat.C/2 – mq.35;
Catasto Terreni:
Foglio 21

M.le 1181 – Sup.ha.0.31.78;

3)- NARDINI S.P.A.
Sede in Carbonera;
C.F. 01161890262;

ISCRIZIONI: Negative;
TRASC.CONTRO: Negative;

N.B. Non è trascritto in Conservatoria il Mutamento di Denominazione da S.p.A. a S.r.L. con Atto in data 15.12.2025 Rep.n.8822 Notaio

4)- NARDINI – S.R.L.
Sede in Carbonera;
C.F. 01161890262;

ISCRIZIONI: Negative;
TRASC.CONTRO: Negative;

- QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVO AL SEGUENTE IMMOBILE:

Comune di CARBONERA – Foglio 21
Catasto Terreni:
M.le 1181 – Sup.ha.0.31.78 (ex 1098 ex 362 ex 217);

VISURA AGGIORNATA AL 12.05.2026;

-Compravendita a rogito Notaio in data 31.03.2004 Rep.n.80074 e trascritto a Treviso il 09.04.2004 ai nn.15646/10074;
Con il quale i Sigg. vendono alla società con sede in Casier che acquista i seguenti Immobili:
Comune di CARBONERA - Sezione D – Foglio 9
Catasto Fabbricati:
M.le (982 sub.1 – Via Valdemonighe n.20 – P.T-1 – cat.A/4 – vani 9,5;
M.le)982 sub.2
graffati;
Catasto Terreni:
Foglio 21
M.le 362 – Sup.ha.0.43.15;

1)-

sede in Casier;

C.F.

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Atto di Fusione per Incorporazione a rogito Notaio in data 05.05.2009 Rep.n.89788 e trascritto a Treviso il 12.05.2009 ai nn.17236/10511;

Con il quale la società si fonde con la società con sede in Treviso;

Beni oggetto di fusione:

Comune di CASIER;

Comune di CARBONERA – Sezione D – Foglio 9

M.le 1100 sub.1 – Via Valdemoneghe – P.T - cat.C/2 – mq.35;

Catasto Terreni:

Comune di CARBONERA (nella Nota erroneamente hanno indicato Casier):

Foglio 21

M.le 1098 – Sup.ha.0.37.42;

-Nota di rettifica trascritta a Treviso il 22.05.2009 ai nn.18956/11643;

Rettifica la precedente trascritta al n.10511 del 2009, nella quale per errore è stato indicato Comune di Casier anziché correttamente Comune di Carbonera per il M.le 1098.

2)-

Sede in Treviso;

C.F.

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Compravendita a rogito Notaio in data 28.05.2014 Rep.n.95647 e trascritto a Treviso il 05.06.2014 ai nn.14334/10429;

Con il quale la società vende alla società Nardini – S.p.A. che acquista i seguenti Immobili:

Comune di CARBONERA – Sezione D – Foglio 9

M.le 1100 sub.2 – Via Valdemoneghe – P.T – cat.C/2 – mq.35;

Catasto Terreni:

Foglio 21

M.le 1181 – Sup.ha.0.31.78;

3)- NARDINI S.P.A.
Sede in Carbonera;
C.F. 01161890262;

ISCRIZIONI: Negative;
TRASC.CONTRO: Negative;

N.B. Non è trascritto in Conservatoria il Mutamento di Denominazione da S.p.A. a S.r.L. con Atto in data 15.12.2025 Rep.n.8822 Notaio

4)- NARDINI – S.R.L.
Sede in Carbonera;
C.F. 01161890262;

ISCRIZIONI: Negative;
TRASC.CONTRO: Negative.

2.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Sulla base di quanto indicato al paragrafo precedente, si conclude che i beni immobili indicati al paragrafo 2.1.2 sono di proprietà di NARDINI S.r.L. con sede in Carbonera (TV).

2.6 STIMA IMMOBILI

2.6.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

La metodologia estimativa rappresenta l'insieme delle tecniche e degli strumenti attraverso cui si formula il giudizio di stima.
Si premette che le seguenti valutazioni sono state condotte in assenza di ipoteche e/o limitazioni.
In generale, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene sono sostanzialmente due tipi:

- **metodologia diretta:** è basata sulla comparazione, ed è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni similari al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri dalla stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
- che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche modo valutabili e quantificabili le differenze.

- **metodologie indirette:** sono attuate attraverso procedimenti analitici e si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di seguito indicati) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.
  Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:

  - Capitalizzazione del reddito: la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile:

    - determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
    - scegliere il saggio di capitalizzazione;
    - capitalizzare il canone annuo netto;
    - effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

    Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di sfitto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrimposte e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).
    È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare

per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima. È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

- Valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; il valore ricercato sarà quindi definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.
  Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato.
  Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

- Valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.
  Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

- Valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.
  Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarietà.
  Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

- Costo di produzione: la determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.
  Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

L'utilizzo dell'una o dell'altra tipologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

2.6.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

A seguito delle considerazioni sviluppate nel paragrafo precedente, per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima si procederà all'utilizzo del procedimento diretto comparativo.

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili.

I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico diretto comparativo basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore dei beni con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

2.6.3 FONTI DI INFORMAZIONE

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni similari, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;

- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato

immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;

- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia similare a quella dei beni oggetto della presente stima;

- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc…): si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili di tipologia similare a quella dei beni oggetto della presente stima.

2.6.4 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene, da informazioni assunte relative a recenti compravendite di immobili di simili caratteristiche e di simile ubicazione, liberi da qualsiasi gravame e limitazione, che il più probabile valore di mercato, considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

Capannoni datati	*320,00 – 450,00 €/mq*
Capannoni di più recente realizzazione	*450,00 – 550,00 €/mq*
Locali accessori	*120,00 – 150,00 €/mq*

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 2.6.3.
Si precisa che i valori delle aree esterne e delle eventuali volumetrie di completamento disponibili, si considerano già ricomprese nei valori precedentemente indicati.
Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori minimi precedentemente indicati.
Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori.
Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:
Comune di CARBONERA – Catasto fabbricati, Sezione D, via Valdemoneghe: Fg. 9 Mn. 217 sub. 1 sup. cat. 2.460 mq Area Urbana Fg. 9 Mn. 217 sub. 2– P.1-3 cat. D/1 Capannone Fg. 9 Mn. 220 sub. 3– P.1-3 cat. D/1 Capannone sub. 4– P.1-3 Fg. 9 Mn. 1100 sub. 2 - P.S1-T cat. C/1 cons. 35 mq sup. cat. 129 mq Magazzino

CAPANNONE E LOCALI ACCESSORI - **PORZIONE ORIGINARIA** - sup commerciali	3.899,0	mq	320	€/mq	€	1.247.680
CAPANNONE E LOCALI ACCESSORI - **PORZIONE RECENTE** - sup commerciali	1.899,0	mq	450	€/mq	€	854.550
CAPANNONE E LOCALI ACCESSORI - **LOCALI ACCESSORI** - sup commerciali	304,0	mq	120	€/mq	€	36.480
VALORE STIMATO					**€**	**2.138.710**

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato della quota di proprietà dei beni oggetto di stima, liberi da qualsiasi gravame e descritti ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **2.138.700,00 €.**

VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"

Al fine di determinare il più probabile valore di liquidazione/realizzo del bene oggetto di stima, si procede ad una riduzione del valore sopra indicato in considerazione di alcuni aspetti di rilievo legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e del suo mercato nonché alla modalità e tempistica di vendita; si fa in particolare riferimento:

- **Alla specifica natura del bene**: quanto più specifico e particolare è il bene, tanto più alto sarà il deprezzamento da considerare e tanto più marcata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.
  Il bene oggetto di stima presenta tratti di particolare specificità (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la tipologia, le dimensioni e lo stato di manutenzione) e quindi non presenta un mercato di ampiezza ed omogeneità standard.
  Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.

- **Alla particolare condizione di chi vende:** quanto più "libero di contrarre" sarà il debitore tanto più basso sarà il coefficiente di deprezzamento da definire e tanto più limitata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Inoltre, dalle indicazioni ricevute, si prevede una cessione nell'ottica del breve periodo, potendo quindi contare su una limitata tempistica per la ricerca del potenziale acquirente.

Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.

Tutti gli aspetti precedentemente indicati hanno una rilevante incidenza sull'appetibilità dei beni oggetto di stima e quindi sul valore di tali beni, con una percentuale complessiva di riduzione del valore stimabile compresa tra il 22 e 30%.

Con riferimento alle valutazioni precedentemente effettuate, si considera la percentuale massima di abbattimento del valore di mercato (pari quindi al 30%).

A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, si conclude che il più probabile valore di liquidazione dei beni oggetto di stima è pari arrotondato a **1.497.000,00 €.**