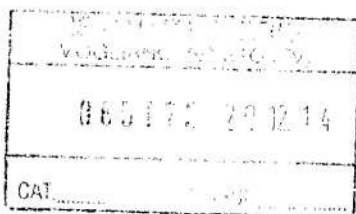


A

U

T

ARCHITETTO UMBERTO TRAVAGLI



PERIZIA DI STIMA SOMMARIA DEL COMPLESSO DEI BENI IMMOBILI DISPONIBILI ED ALIENABILI DI PROPRIETA'

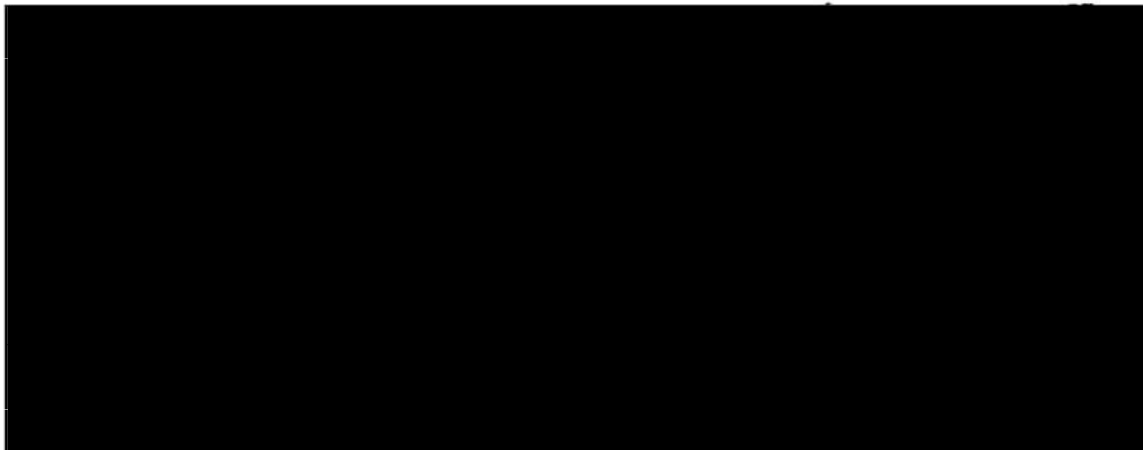
Commissario Straordinario Regionale - Istituto Costante Gris IPAB: Dott. Stefano Guerra
Direttore Generale - Istituto Costante Gris IPAB: Dott.ssa Annalisa Bassa

Perito estimatore incaricato: Arch. Umberto Travagli

**PERIZIA DI STIMA SOMMARIA DEL COMPLESSO DEI BENI IMMOBILI
DISPONIBILI ED ALIENABILI DI PROPRIETA' [REDACTED]**

INDICE

1	PREMESSE	pag. 3
2	IDENTIFICAZIONE DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE	pag. 5
3	AREA "A" - COMPLESSO DI "VILLA TORNI"	pag. 8
	3.1 - Cappella privata / Oratorio e Sacrestia (Sub. 17).....	pag. 9
	3.2 - Area scoperta comune alla Villa, Barchesse e Rusticale (Sub. 19)	pag. 10
	3.3 - Complesso storico di Villa Torni (Sub. 20)	pag. 11
	3.4 - Area scoperta comune ai Sub. 22, 25, 27, 28, 29, e 30 (Sub. 21)	pag. 26
	3.5 - Complesso dei "Reparti" (Sub. 22)	pag. 27
	3.6 - Ex alloggio del Cappellano (Sub. 23)	pag. 36
	3.7 - Ex guardia medica (Sub. 24)	pag. 37
	3.8 - Centro Idroterapico (Sub. 25)	pag. 38
	3.9 - Ex Asilo Favier (Sub. 26)	pag. 42
	3.10 - Cabina elettrica ENEL (Part. 285)	pag. 43
	3.11 - Piastra Servizi (Sub. 27)	pag. 44
	3.12 - Ex alloggio Bovaio (Sub. 28)	pag. 49
	3.13 - Ex laboratori, Cabina elettrica (Sub. 29)	pag. 50
	3.14 - Terreno "Campo-scuola Provincia" (Sub. 30)	pag. 51
	3.15 - Terreno a prato (Part. 72)	pag. 52
4	VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'AREA "A" - IPOTESI DI FRAZIONAMENTO	pag. 53



9 CONCLUSIONI..... pag. 72

ALLEGATI ALLA PERIZIA

- A INQUADRAMENTO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
- B ESTRATTI CATASTALI
- C FRAZIONAMENTI CATASTALI IN ESSERE
- D IPOTESI DI NUOVI FRAZIONAMENTI AI FINI PERITALI
- E PIANI REGOLATORI VIGENTI - ESTRATTI DI MAPPA (P.R.G)
- F FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI E ATTI DI RIFERIMENTO
- G TABELLA DI SINTESI DEI VALORI DI STIMA ESPRESSI PER SINGOLO CESPITE
- H NOTE ALLA STIMA DELL'AREA "B"
- I DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1 - PREMESSE

Il sottoscritto arch. Umberto Travagli, nato a Treviso il 14/07/1974, con studio a Treviso in via Risorgimento n° 34, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori (sez. A, settore Architettura) della provincia di Treviso con il n° 2412, è stato incaricato dalla Ditta [REDACTED] con sede legale in Comune [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], di procedere alla valutazione sommaria dell'intero patrimonio immobiliare, disponibile ed alienabile, di proprietà della suddetta Ditta, al fine di accertare il più probabile valore dei singoli cespiti che lo compongono. I valori di stima nella presente perizia sono il risultato, in prima istanza, degli accertamenti di natura tecnico-catastale, dei sopralluoghi necessari, delle condizioni di mercato della zona in cui esso rimane ubicato e di tutte le operazioni necessarie all'espletamento dell'incarico affidato.

In particolare l'obiettivo della perizia è stato quello di stabilire un valore il "più possibile venale" (spesso preferito nelle procedure pubbliche) del compendio in proprietà allo [REDACTED] ovvero quello di stabilire una quotazione prendendo in considerazione elementi di valutazione il più possibile oggettivi e stabili.

Tale stima, pur in maniera sommaria, viene riferita alla somma dei valori delle componenti di un bene che descrive il valore di un asset. In taluni casi analizzati dal sottoscritto, gli asset verranno considerati al termine della propria vita economica e per lo scopo per cui erano stati realizzati. Tali asset, sotto questa accezione, potranno avere comunque un valore per un uso alternativo futuro o per essere "riciclati", senza tuttavia dover ricorrere a speciali riparazioni e/o a lavori di adattamento.

I valori riportati in perizia, in ogni caso, tengono conto il più possibile di parametri quali:

- La differente destinazione urbanistica per i diversi ambiti e immobili: nello specifico dell'Area A è stato considerato il fatto che le ZTO di tipo F non hanno un vero e proprio

mercato immobiliare di riferimento; d'altra parte oggi si nota una certa frequenza di investimenti (e relativi sviluppi immobiliari) in ambiti di tipo socio-sanitario e assistenziale, vista la domanda sempre più crescente di strutture assistenziali e di prestazioni sanitarie, in funzione soprattutto di una popolazione (non solo locale) che invecchia e dell'assenza di incremento demografico.

- L'appetibilità degli immobili alla data odierna sul corrente mercato immobiliare e il difficile momento storico che esso sta attraversando in generale: pur constatando alcuni cenni di "ripresa" a livello regionale e nazionale, le condizioni sono ben lontane da quelle che si presentavano nei primi anni duemila; con molta probabilità si dovrà attendere un "lungo periodo" (10-15 anni) per riscontrare una vera e propria ripresa del settore.
- Le volumetrie e le superfici: pur trattandosi di immobili alle volte obsoleti e in disuso, alle volte in discreto stato di manutenzione e agibili, non si può non tenere conto del fatto che ci troviamo di fronte ad un complesso immobiliare di notevoli dimensioni, che comunque esiste e può essere considerato valido in funzione di ristrutturazioni e/o nuove pianificazioni all'interno vari ambiti che lo compongono.
- Il valore storico e artistico inerente alla Villa Torni, comprese le Barchesse e l'edificio "Rusticale" (tutela diretta).
- Altre caratteristiche intrinseche: la vetustà, tipologia costruttiva, stato di manutenzione e conservazione, grado di finitura.
- Le caratteristiche estrinseche: l'ubicazione strategica intercomunale con particolare considerazione alla vicinanza di centri urbani (Mogliano Veneto – Marcon – Casale sul Sile) e delle arterie di comunicazione, ai servizi presenti e alla salubrità della zona.



2 - IDENTIFICAZIONE DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare di proprietà [REDACTED] è composto da due "Macro-Gruppi" di immobili, che per convenzione vengono qui individuati, definiti e suddivisi nella maniera che segue:

1 - Il primo "Macro-Gruppo" rimane ubicato all'interno del Comune di Mogliano Veneto, a ovest del centro abitato e a ridosso del confine con il Comune di Marcon, ovvero in adiacenza all'asse autostradale della A-27 (vedi allegato A-1). Si sviluppa a nord di via Torni da est a ovest, e lungo via Tommasini da nord a sud. Tale prima parte di compendio verrà suddivisa, sempre per convenzione, in tre "Macro-Aree" qui di seguito definite:

_AREA A: Complesso di "VILLA TORNI", in Via Torni n° 51 (vedi ALLEGATO A e B); i confini risultano delimitati: a nord dal Fiume Zero, ad est da proprietà private, a sud dalla Strada Provinciale n. 75 denominata Via Torni (asse di collegamento con Marcon), e ad ovest da altri terreni di proprietà privata. Si precisa che l'immobile di seguito denominato "Ex Mocenigo - RSA disabili" (Part. 70 - parte del Sub. 22) non viene reso disponibile ed alienabile, in quanto strumentale all'attività dell'Ente stesso. Esso pertanto non sarà oggetto di valutazione della presente perizia. Si precisa inoltre che l'immobile di seguito denominato "Centro Idroterapico - Piscina e Palestra" (mapp. 70, parte del Sub. 25), ad oggi risulta essere oggetto di Atto Escutivo Cautelare, ovvero oggetto di Pignoramento Immobiliare (vedi ALLEGATO F - nota di iscrizione n° 17 del 04/03/2011 e sviluppo relativo atto, e nota di iscrizione n° 19 del 18/01/2013).

Il Complesso dell'Area A risulta così identificato al Catasto Terreni della Provincia di Treviso:

- _ Comune di Mogliano Veneto Foglio 42 Particella 70, Ente Urbano di Ha 09.41.36;
- _ Comune di Mogliano Veneto Foglio 42 Particella A, Ente Urbano di Ha 00.01.51;
- _ Comune di Mogliano Veneto - Foglio 42 - Particella 72, Prato, di Ha 00.08.50.

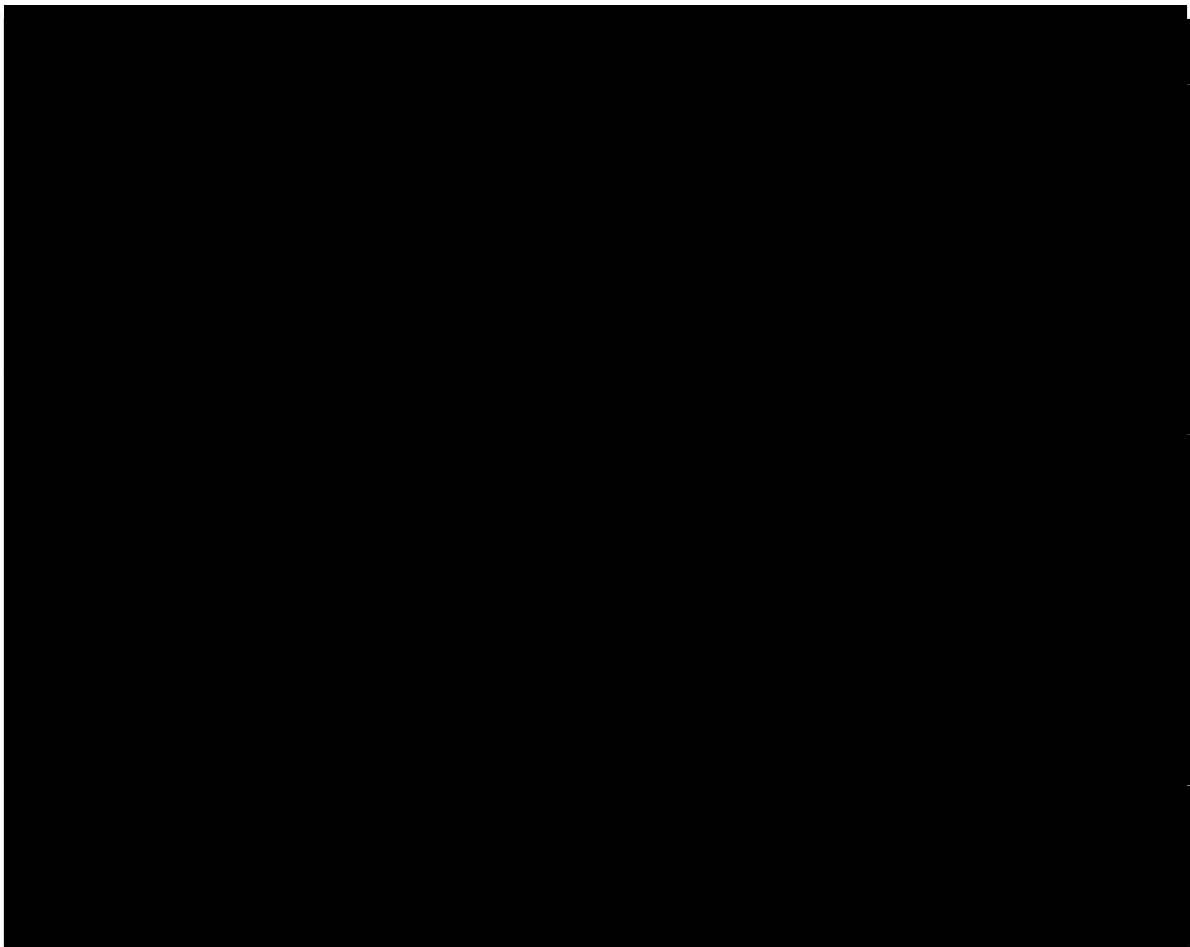
Sommano Ha 09.51.37

Il Complesso di "Villa Torni" (AREA A) possiede diverse destinazioni d'uso dei terreni, così come previste dal Piano Regolatore Generale (P.R.G. vigente - vedi ALLEGATO E-1) del Comune di Mogliano Veneto, e specificatamente coincidono con il tipo:

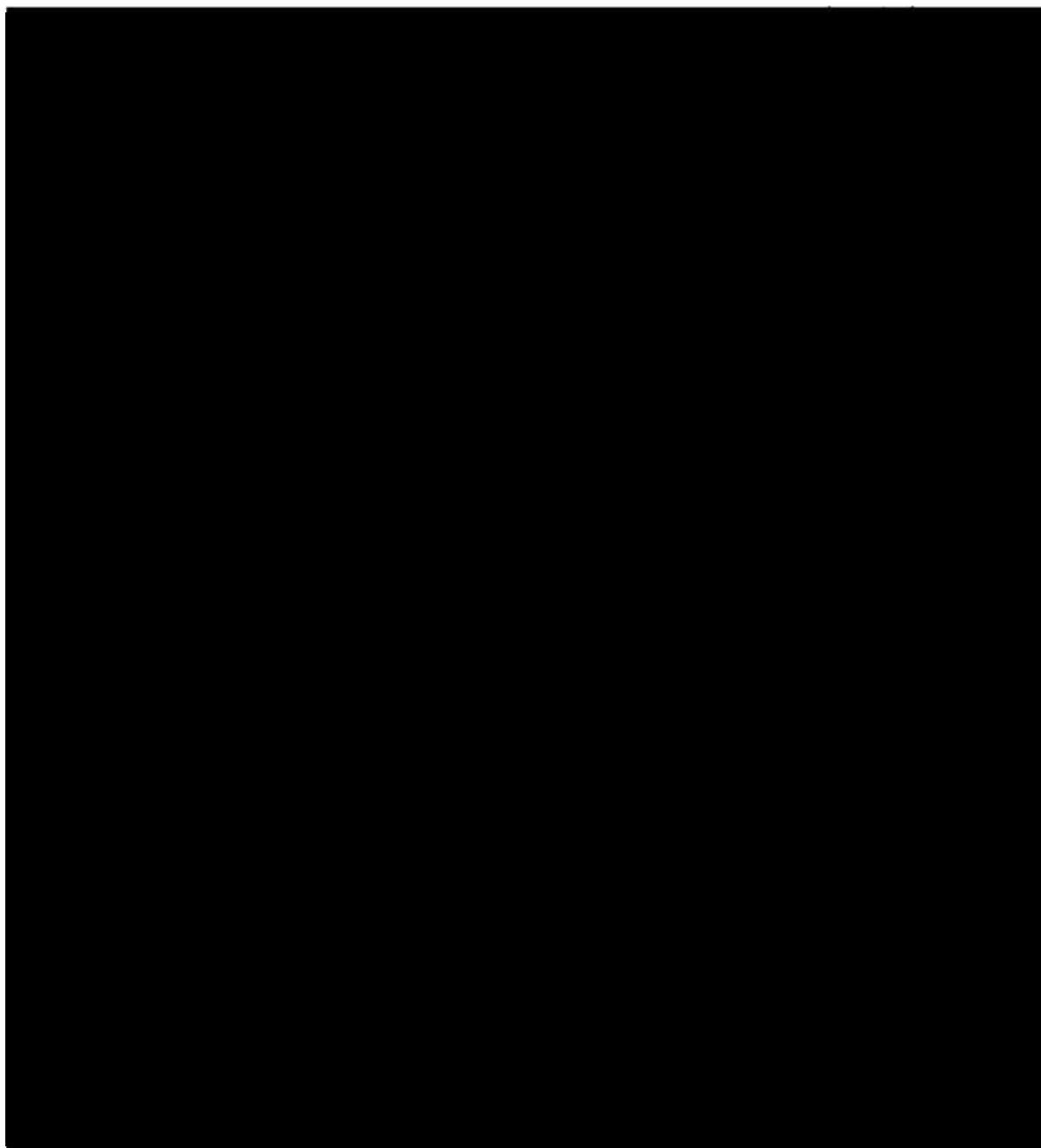
_Z.T.O. F1.2 (in relazione alla quasi totalità dell'Area A), ovvero "Aree pubbliche per attrezzature di interesse comune".

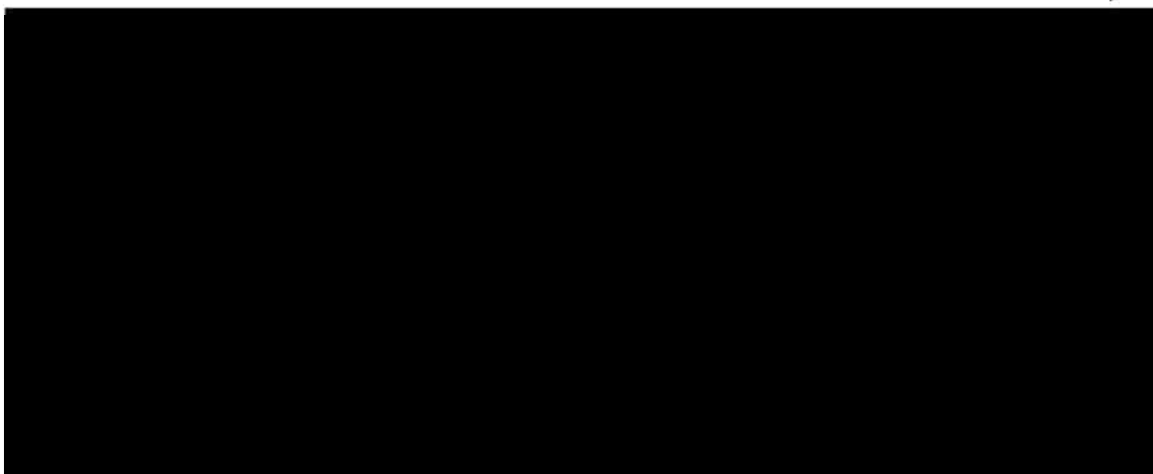
_Z.T.O. E.2 (in relazione all'area su cui insiste l'ex Asilo [REDACTED], della superficie di Ha 00.64.27, ovvero definita "Zona agricola di primaria importanza".

_Z.T.O. E.1 (in relazione ad un appezzamento di terreno confinante a nord dell'Area A oltre il fiume Zero), della superficie di mq 850,00, ovvero definita "Zona agricola caratterizzata da una produzione agricola tipica e specializzata".



ARCHITETTO UMBERTO TRAVAGLI





3 - AREA "A" - COMPLESSO DI "VILLA TORNI"

PREMESSE

Per procedere alla valutazione della consistenza immobiliare dell'Area "A", per quanto riguarda i fabbricati e i terreni, si procederà considerando i singoli subalterni in funzione del frazionamento catastale in essere (vedi ALLEGATO C-1); in alcuni casi i subalterni verranno a loro volta stimati per singole sotto-partizioni immobiliari, derivanti da una suddivisione logico-funzionale, vista la complessità e la dimensione di alcune unità.

Ogni subalterno comunque verrà stimato nella sua totalità come sommatoria di tali partizioni convenzionali.

D'altra parte i terreni verranno stimati singolarmente in funzione della loro destinazione d'uso (ZTO) prevista dal PRG vigente, nonché in funzione della loro identificazione catastale e dello stato d'utilizzo e di manutenzione degli stessi.



3.4 - AREA SCOPERTA COMUNE AI SUB. 22, 25, 27, 28, 29 e 30 (SUB. 21)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

B.C.N.C. - BENE COMUNE NON CENSITO:

Comune di Mogliano Veneto - Sezione E - Foglio 5 - Particella 70 - sub 21 - mq 377,00

PROVENIENZA IMMOBILE

Rogiti Rep. n° 2456, Reg. n° 186 del 05.07.1883 - Atto di Compravendita - Notaio Dott. Andrea Sellenati di Mestre - tra le Parti: CONGREGAZIONE DI CARITA' DI VENEZIA per l'Orfanotrofio Maschile dei Gesuiti ed il Dott. [REDACTED]

Registrato a Venezia il giorno 11.07.1883 al n° 1321 Vol. 26 Atti Pubblici

ONERI E SERVITU'

Servitù di passaggio dalla strada Comunale all'argine del fiume Zero, quale scorciatoia fra il Colmello Torni e la Strada del Cortellazzo. Attualmente tale servitù è concessa lungo la striscia compresa fra il fossetto di scolo che identifica il confine di ponente e la parallela siepe/recinzio-
ne di protezione dell'adiacente Asilo fino all'argine del fiume stesso.

DESCRIZIONE IMMOBILE - CONSISTENZE

Area scoperta comune ai sub. 22, 25, 27, 28, 29 e 30

Consistenze Terreno: superficie complessiva: mq 377,00

VALUTAZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE

TOTALE SUPERFICIE TERRENO (sub. 21): mq 377,00 X €/mq 3,50 = € 1.319,50

3.5 - COMPLESSO DEI REPARTI (SUB. 22)

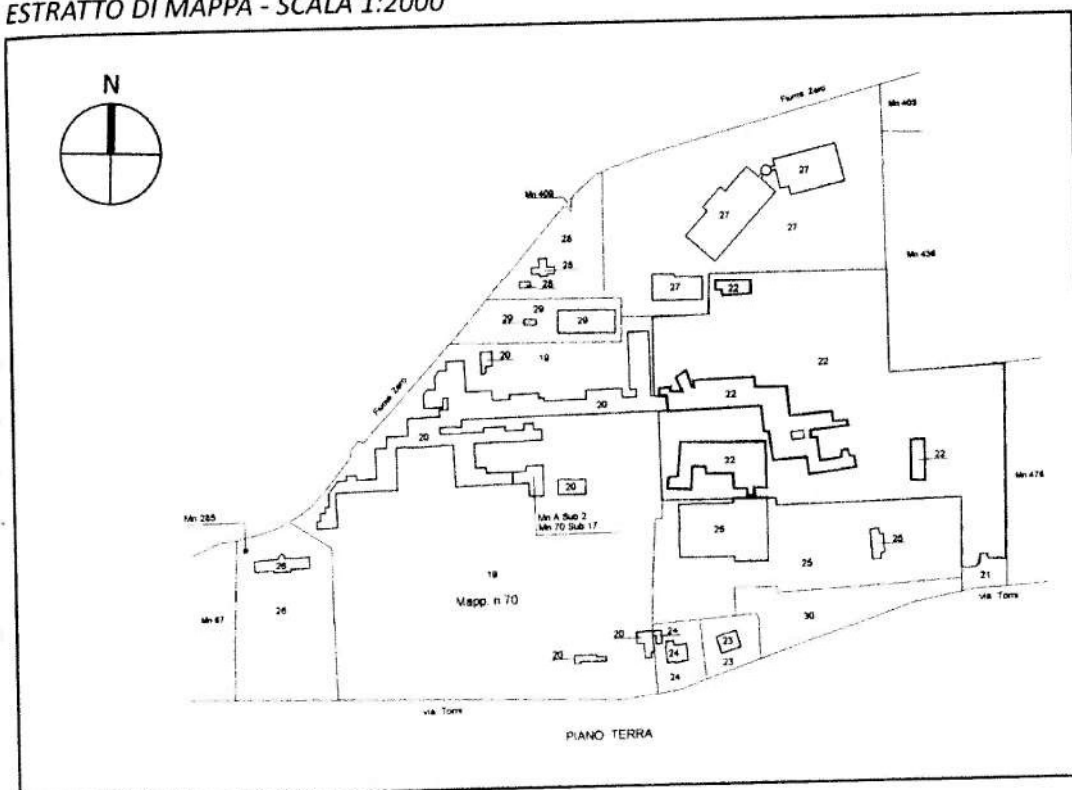
IDENTIFICAZIONE CATASTALE COMPLESSIVA

Ex Mocenigo, ex reparto frenastenici, sala Polivalente; così identificati al Catasto Fabbricati:

Comune di Mogliano Veneto - Sezione E - Foglio 5 - Particella 70 - sub 22 - Categoria B/2 - Classe U - m³ 34.731 - Rendita Catastale € 71.748,34 - Piano T, 1, 2,3 e 4.

Categoria B/2: Case di cura ed ospedali (senza fine di lucro)

ESTRATTO DI MAPPA - SCALA 1:2000



3.5.1 - EDIFICIO "AL SOLE"

PROVENIENZA IMMOBILE

Rogiti Rep. n° 2456, Reg. n° 186 del 05.07.1883 - Atto di Compravendita - Notaio Dott. Andrea Sellenati di Mestre - tra le Parti: CONGREGAZIONE DI CARITA' DI VENEZIA per l'Orfanotrofio Maschile dei Gesuiti ed il Dott. [REDACTED] Registrato a Venezia il giorno 11.07.1883 al n° 1321 Vol. 26 Atti Pubblici. Costruzione degli anni '60 e ampliamento realizzato nel 1997 per nuovo vano ascensore, scale e spogliatoi personale.

CONFORMITA' URBANISTICA

Agibilità: Prat. 64/92, Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Mogliano Veneto in data 29/01/2001 (dichiarata agibile la porzione di fabbricato a vano ascensore ad uso assistenziale).

ONERI E SERVITU'

Servitù di passaggio dalla strada Comunale all'argine del fiume Zero, quale scorciatoia fra il Colmello Torni e la Strada del Cortellazzo. Attualmente tale servitù è concessa lungo la striscia compresa fra il fossetto di scolo che identifica il confine di ponente e la parallela siepe/recinzione di protezione dell'adiacente Asilo fino all'argine del fiume stesso.

DESCRIZIONE IMMOBILE - CONSISTENZE

Fabbricato a quattro piani fuori terra; costruito con struttura portante in C.A. e muratura di tamponamento in bimattoni forati; solai in laterocemento, tetto in travi prefabbricate tipo Varese e tavelloni in cotto; intonaci al civile, porticato a sud in continuità col Rusticale; pavimenti in gres e marmo; copertura in coppi; adibito a Padiglione Sanitario per assistenza sanitaria a giovani con handicap psico-fisici medio-gravi.

Consistenze Edificio "Al Sole":
 _superficie lorda complessiva: mq 4.157,85
 _volume lordo complessivo: mc 14.250,07

VALUTAZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE

TOTALE CUBATURA EDIFICIO "AL SOLE": mc 14.250,07 X €/mc 75,00 = € 1.068.755,25



3.5.2 - EDIFICIO "EX REPARTO C1"

PROVENIENZA IMMOBILE

Rogiti Rep. n° 2456, Reg. n° 186 del 05.07.1883 - Atto di Compravendita - Notaio Dott. Andrea Sellenati di Mestre - tra le Parti: CONGREGAZIONE DI CARITA' DI VENEZIA per l'Orfanotrofio Maschile dei Gesuiti ed il Dott. [REDACTED]

Registrato a Venezia il giorno 11.07.1883 al n° 1321 Vol. 26 Atti Pubblici.

CONFORMITA' URBANISTICA

Agibilità: inesistente, costruzione ante 1967.

ONERI E SERVITU'

Servitù di passaggio dalla strada Comunale all'argine del fiume Zero, quale scorciatoia fra il Colmello Torni e la Strada del Cortellazzo. Attualmente tale servitù è concessa lungo la striscia compresa fra il fossetto di scolo che identifica il confine di ponente e la parallela siepe/recinzione di protezione dell'adiacente Asilo fino all'argine del fiume stesso.

DESCRIZIONE IMMOBILE - CONSISTENZE

Fabbricato parte sviluppato su due piani fuori terra, parte su tre. Costruito in mattoni pieni, solai in parte lignei in parte in laterocemento; tetto in legno; copertura in coppi; pavimenti in gres; intonaci al civile. Costruito in tempi diversi era adibito a reparto giovani handicappati e per attività socio-occupazionali.

Consistenze Ex Reparto C1:

_superficie lorda complessiva: mq 2.273,27
_volume lordo complessivo: mc 5.176,00

VALUTAZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE

TOTALE CUBATURA EDIFICIO "EX REPARTO C1": mc 5.176,00 X €/mc 70,00 = € 362.320,00

3.5.3 - EDIFICIO "SALA POLIVALENTE"

PROVENIENZA IMMOBILE

Atto di compravendita del 14 giugno 1887; Rogito Notaio Dott. Andrea Sellenati di Mestre al n° 3766 di Repertorio e n° 223 di Registro di compravendita, fra le parti: PIA FONDAZIONE ANTONIA BONCIO MOCENIGO, rappresentata dal Comune di Venezia ed [REDACTED]
- Trascritto a Treviso il 27.07.1887 al n° 219 Vol. 92 c/o Ufficio Ipoteche.

CONFORMITA' URBANISTICA

Agibilità: inesistente, costruzione ante 1967.

ONERI E SERVITU'

Non rilevate.

DESCRIZIONE IMMOBILE - CONSISTENZE

Fabbricato parte sviluppato su due piani fuori terra, parte su tre. Costruito in mattoni pieni, comuni solai in parte lignei in parte in laterocemento; tetto in legno; copertura in coppi; pavimenti in gres; intonaci al civile. il piano terra è adibito a sala polivalente ricreativa, mentre il piano primo risulta dismesso.

Consistenze Sala Polivalente: _superficie lorda complessiva: mq 472,02
volume lordo complessivo: mc 2.383,55

VALUTAZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE

TOTALE CUBATURA EDICIO "SALA POLIVALENTE": mc 2.383,55 X €/mc 75,00 = € 178.766,25

3.5.4 - EDIFICIO "RSA DISABILI - EX MOCENIGO"

PROVENIENZA IMMOBILE

Atto di compravendita del 14 giugno 1887; Rogito Notaio Dott. Andrea Sellenati di Mestre al n° 3766 di Repertorio e n° 223 di Registro di compravendita, fra le parti: PIA FONDAZIONE ANTONIA BONCIO MOCENIGO, rappresentata dal Comune di Venezia ed [REDACTED]
[REDACTED] Trascritto a Treviso il 27.07.1887 al n° 219 Vol. 92 c/o Ufficio Ipoteche.

CONFORMITA' URBANISTICA

Agibilità: Prat. Ed. n° 94/95/40468 - Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Mogliano V.to in data 11/06/2003.

ONERI E SERVITU'

Non rilevate.

DESCRIZIONE IMMOBILE - CONSISTENZE

Fabbricato sviluppato su tre piani fuori terra e uno interrato. Struttura portante in C.A., tamponamento in laterizio, solai e tetto in laterocemento, copertura in coppi, pavimenti in gres,intonaci al civile. Immobile in uso e funzionante in affitto all'ULSS 9.

Consistenze "RSA - Ex Mocenigo":

_superficie lorda complessiva: mq 3.709,48
_volume lordo complessivo: mc 13.666,20

VALUTAZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE

L'IMMOBILE IN OGGETTO NON VIENE RESO ALIENABILE IN QUANTO STRUMENTALE ALL'ATTIVITA' [REDACTED]

3.5.5 - EDIFICIO "OFFICINE SERVIZI APPALTATI (SIRAM)"

PROVENIENZA IMMOBILE

Rogiti Rep. n° 2456, Reg. n° 186 del 05.07.1883 - Atto di Compravendita - Notaio Dott. Andrea Sellenati di Mestre - tra le Parti: CONGREGAZIONE DI CARITA' DI VENEZIA per l'Orfanotrofio Maschile dei Gesuiti ed [REDACTED] Registrato a Venezia il giorno 11.07.1883 al n° 1321 Vol. 26 Atti Pubblici. Costruzione primi anni '60.

CONFORMITA' URBANISTICA

Agibilità: inesistente, ante 1967.

ONERI E SERVITU'

Servitù di passaggio dalla strada Comunale all'argine del fiume Zero, quale scorciatoia fra il Colmello Torni e la Strada del Cortellazzo. Attualmente tale servitù è concessa lungo la striscia compresa fra il fossetto di scolo che identifica il confine di ponente e la parallela siepe/recinzione di protezione dell'adiacente Asilo fino all'argine del fiume stesso.

DESCRIZIONE IMMOBILE - CONSISTENZE

Fabbricato ad un piano fuori terra; costruito in mattoni pieni comuni; tetto in travi prefabbricate tipo Varese e tavelloni; copertura in coppi; intonaci al civile; pavimenti in cemento liscio; infissi in ferro. Fabbricato adibito a sede delle imprese esterne [REDACTED] Ubicato a nord dell'edificio "Al Sole".

Consistenze Officine Servizi appaltati: _superficie lorda complessiva: mq 146,50
_volume lordo complessivo: mc 454,15

VALUTAZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE

TOTALE CUBATURA "OFFICINE SERVIZI APPALTATI": mc 454,15 X €/mc 60,00 = € 27.249,00



3.5.6 - EDIFICIO "SERRA"

PROVENIENZA IMMOBILE

Terreno ad est della Proprietà Torni (Area ZANUOLI).

Atto di compravendita 09/10/1967. Rogito Notaio Dott. Gianfranco Spinelli di Treviso al n° 17.428 di repertorio e al n° 2.795 di Registro 71/M del 28.08.1967, fra le parti: [REDACTED]

[REDACTED] l'acquisto comprende un terreno di mq 11.480.

CONFORMITA' URBANISTICA

Agibilità: non richiesta per il tipo di destinazione, costruzione degli anni '80.

ONERI E SERVITU'

Non rilevate.

DESCRIZIONE IMMOBILE - CONSISTENZE

Struttura prefabbricata ad un piano fuori terra in tubi di ferro zincato e tamponamenti in lastre di plexiglass. Il manufatto era adibito ad attività socio-occupazionali di tipo floro-vivaistico. Immobile in disuso.

Consistenze Serra: _superficie lorda complessiva: mq 208,25
 _volume lordo complessivo: mc 603,93

VALUTAZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE

TOTALE CUBATURA EDICIO "SERRA": mc 603,93 X €/mc 30,00 = € 18.117,90

3.5.7 - TERRENO

PROVENIENZA IMMOBILE

PROVENIENZA IMMOBILE
 Rogiti Rep. n° 2456, Reg. n° 186 del 05.07.1883 - Atto di Compravendita - Notaio Dott. Andrea Sellenati di Mestre - tra le Parti: CONGREGAZIONE DI CARITA' DI VENEZIA per l'Orfanotrofo Maschile dei Gesuiti ed il [REDACTED]
 Registrato a Venezia il giorno 11.07.1883 al n° 1321 Vol. 26 Atti Pubblici.

Atto di compravendita del 14 giugno 1887; Rogito Notaio Dott. Andrea Sellenati di Mestre al n° 3766 di Repertorio e n° 223 di Registro di compravendita, fra le parti: PIA FONDAZIONE ANTONIA BONCIO MOCENIGO, rappresentata dal Comune di Venezia ed il [REDACTED]
[REDACTED] - Trascritto a Treviso il 27.07.1887 al n° 219 Vol. 92 c/o Ufficio Ipoteche.

Terreno ad est della Proprietà Torni (Area ZANUOLI).

Atto di compravendita 09/10/1967. Rogito Notaio Dott. Gianfranco Spinelli di Treviso al n° 17.428 di repertorio e al n° 2.795 di Registro 71/M del 28.08.1967, fra le parti [REDACTED] l'acquisto comprende un terreno di mq 11.480.

ONERI E SERVITU'

ONERI E SERVITÙ
Servitù di passaggio dalla strada Comunale all'argine del fiume Zero, quale scorciatoia fra il Colmello Torni e la Strada del Cortellazzo. Attualmente tale servitù è concessa lungo la striscia compresa fra il fossetto di scolo che identifica il confine di ponente e la parallela siepe/recinzio-
ne di protezione dell'adiacente Asilo fino all'argine del fiume stesso.

DESCRIZIONE IMMOBILE - CONSISTENZE

Terreno a corte exclusiva del Sub. 22.

Consistenze Terreno: Superficie complessiva terreno: mq 18.112,00

VALUTAZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE

TOTALE SUPERFICIE TERRENO: mq 18.112,00 X €/mq 3,00 = € 54.336,00

3.5.8 - VALUTAZIONE COMPLESSIVA SUB. 22**REPARTI**

Valore di stima - Edificio "Al Sole"	= € 1.068.755,25
Valore di stima - Edificio "EX REPARTO C1"	= € 362.320,00
TOTALE VALORE EDIFICI "AL SOLE" E "EX REPARTO C1" = € 1.431.075,25	

SALA POLIVALENTE

Valore di stima - Edificio "Sala Polivalente"	= € 178.766,25
Valore di stima - Edificio "Ex Mocenigo - RSA disabili"	= N.D.
TOTALE VALORE RSA - EX MOCENIGO E SALA POLIVALENTE = € 178.766,25	

OFFICINA SERVIZI APPALTATI

Valore di stima - Edificio "Officina Servizi appaltati [REDACTED]"	= € 27.249,00
TOTALE VALORE OFFICINA SERVIZI APPLTATI = € 27.249,00	

SERRA

Valore di stima - Edificio "Serra"	= € 18.117,90
TOTALE VALORE SERRA = € 18.117,90	

TERRENO

Valore di stima - Terreno ("Ex Area [REDACTED]")	= € 54.336,00
TOTALE VALORE TERRENO (CORTE ESCLUSIVA) = € 54.336,00	

VALORE COMPLESSIVO SUB. 22

TOTALE VALORE COMPENDIO MAPP. 70, SUB. 22 = € 1.709.544,40

4 - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'AREA "A" - IPOTESI DI FRAZIONAMENTO

Al fine di valutare complessivamente l'intero compendio immobiliare di Villa Torni, viene qui di seguito ipotizzato un nuovo frazionamento della Particella n° 70 (vedi Allegato D-1) insieme con la Particella n° 72 rispetto al frazionamento in essere (vedi ALLEGATO C-1), ovvero viene delineata graficamente una possibile suddivisione dell'intera "Area A" in "gruppi di immobili e terreni" che siano funzionalmente logici all'alienazione degli stessi. Questa ipotesi di frazionamento contempla anche l'individuazione di alcune superfici che saranno destinate a servitù di passaggio, necessarie all'accesso ai vari fondi nuovamente conformati. Il valore del compendio immobiliare, anche se suddiviso e ricompartimentato in forma diversa, non verrà alterato rispetto ai valori delle singole unità immobiliari sopra individuate e stimate.

In questa fase non verranno comunque considerati i costi previsti per le variazioni catastali e la stipula degli atti che ne derivano: per stimare tali spese accessorie sarà necessaria un'analisi più approfondita, oltre che l'approvazione del frazionamento in oggetto.

D'altra parte, non considerando valida tale ipotesi, si potrà comunque considerare il valore di stima per ogni singolo immobile (cespite) di proprietà dell'Ente, come già riportato nelle schede precedentemente esposte e come riportato nella tabella di sintesi dei valori di stima espressi all'ALLEGATO G.

VILLA TORNI - SUB. 17, 19/a, 20/a,

Valore di stima - Corpo Centrale di Villa Torni	= € 693.000,00
Valore di stima - Barchessa Est Ristrutturata + Porticato	= € 576.390,00
Valore di stima - Chiesa e Sacrestia (sub. 17)	= € 133.640,00
Valore di stima - Barchessa Est non Ristrutturata	= € 210.000,00
Valore di stima - Barchessa Ovest Ristrutturata + Porticato	= € 414.250,00
Valore di stima - Barchessa Ovest non Ristrutturata	= € 169.980,00
Valore di stima - Terreno pertinenziale (sub 19/a circa mq 18.000)	= € 126.000,00
TOTALE VALORE VILLA TORNI E BARCHESSE = € 2.323.260,00	

RUSTICALE - SUB. 19/b, 20/b

Valore di stima - Ex Lavanderia, Magazzini	= € 111.092,40
Valore di stima - Rusticale "A"	= € 380.700,00
Valore di stima - Rusticale "B"	= € 462.936,00
Valore di stima - Ex Magazzino Giardinaggio	= € 155.993,25
Valore di stima - Ex Centrale idrica/autoclave	= € 20.521,20
Valore di stima - Terreno pertinenziale (sub 19/b circa mq 6.000)	= € 42.000,00
TOTALE VALORE RUSTICALE = € 1.173.242,85	

EX SPACCIO / PORTINERIA / TETTOIA - SUB. 20/c

Valore di stima - Ex Spaccio/CRAL	= € 25.432,00
Valore di stima - Portineria	= € 14.520,00
Valore di stima - Tettoia	= € 12.826,00
Valore di stima - Terreno pertinenziale (sub 20/c circa mq 5.793)	= € 40.551,00
TOTALE VALORE SUB. 20/c = € 93.329,00	

REPARTI - SUB. 21, 22, 22/a

Valore di stima - Edificio "Al Sole"	= € 1.068.755,25
Valore di stima - Edificio "EX REPARTO C1"	= € 362.320,00
Valore di stima - Edificio "Sala Polivalente"	= € 178.766,25
Valore di stima - Edificio "Ex-Mocenigo - RSA Disabili"	NON ALIENABILE
Valore di stima - Edificio "Serra"	= € 18.117,90
Valore di stima - Terreno pertinenziale (sub 22/a circa mq 16.000)	= € 48.000,00
Valore di stima - Terreno pertinenziale (sub 21 circa mq 377)	= € 1.319,50
<u>TOTALE REPARTI SOLE, C1, SERRA E SALA POLIVALENTE = € 1.677.278,90</u>	

ALLOGGIO DEL CAPELLANO - SUB. 23

<u>TOTALE SUB. 23 = € 65.043,00</u>	
--	--

EX GUARDIA MEDICA - SUB. 24

<u>TOTALE SUB. 24 = € 89.175,60</u>	
--	--

CENTRO IDROTERAPICO E OBITORIO - SUB. 25, 30

Valore di stima - Edificio "Centro Idroterapico"	= € 2.352.590,00
Valore di stima - Edificio "Ex Obitorio"	= € 25.680,00
Valore di stima - Terreno (Sub. 25, circa mq 7.393)	= € 22.179,00
Valore di stima - Terreno (Sub. 30, circa mq 2.586)	= € 12.930,00
<u>TOTALE VALORE COMPENDIO SUB. 25 e 30 = € 2.413.379,00</u>	

ARCHITETTI

Ministero dell'Economia
e delle Finanze

MARCA DA BOLLO

€16,00

SEDICI/00

Entrata
00014906 00007C7D WD1V0001
00185472 29/12/2014 16:19:58
4578-00088 F38DAZ3DC864ARC1
IDENTIFICATIVO : 01131866775495EX ASILO FAVIER E CABINA ELETTRICA ENEL - SUB. 26, MN. 285

Valore di stima - Ex Asilo [REDACTED] compreso terreno	= € 175.935,00
Valore di stima - Cabina Enel	= € 3.500,00
TOTALE VALORE COMPENDIO SUB. 26 e Mn. 285 = € 179.435,00	

PIASTRA SERVIZI E OFFICINE - SUB. 27, SUB. 22/b, Mn 72

Valore di stima - Edificio "Piastra servizi: Cucina-Mensa-Lavanderia"	= € 765.038,40
Valore di stima - Edificio "Piastra servizi: C.T. + C.I. + C.F."	= € 453.984,00
Valore di stima - Edificio "Officina Falegnameria"	= € 136.815,90
Valore di stima - Terreno (sub. 27, circa mq 11.697)	= € 35.091,00
Valore di stima - Terreno (sub. 22/b circa mq 2.112)	= € 6.336,00
Valore di stima - Terreno (Mn. 72 circa mq 850)	= € 5.525,00
Valore di stima - Edificio "Officina Servizi Appaltati" (Sub. 22/b)	= € 27.249,00
TOTALE VALORE COMPENDIO SUB. 27 e SUB. 22/b, Mn 72 = € 1.430.039,30	

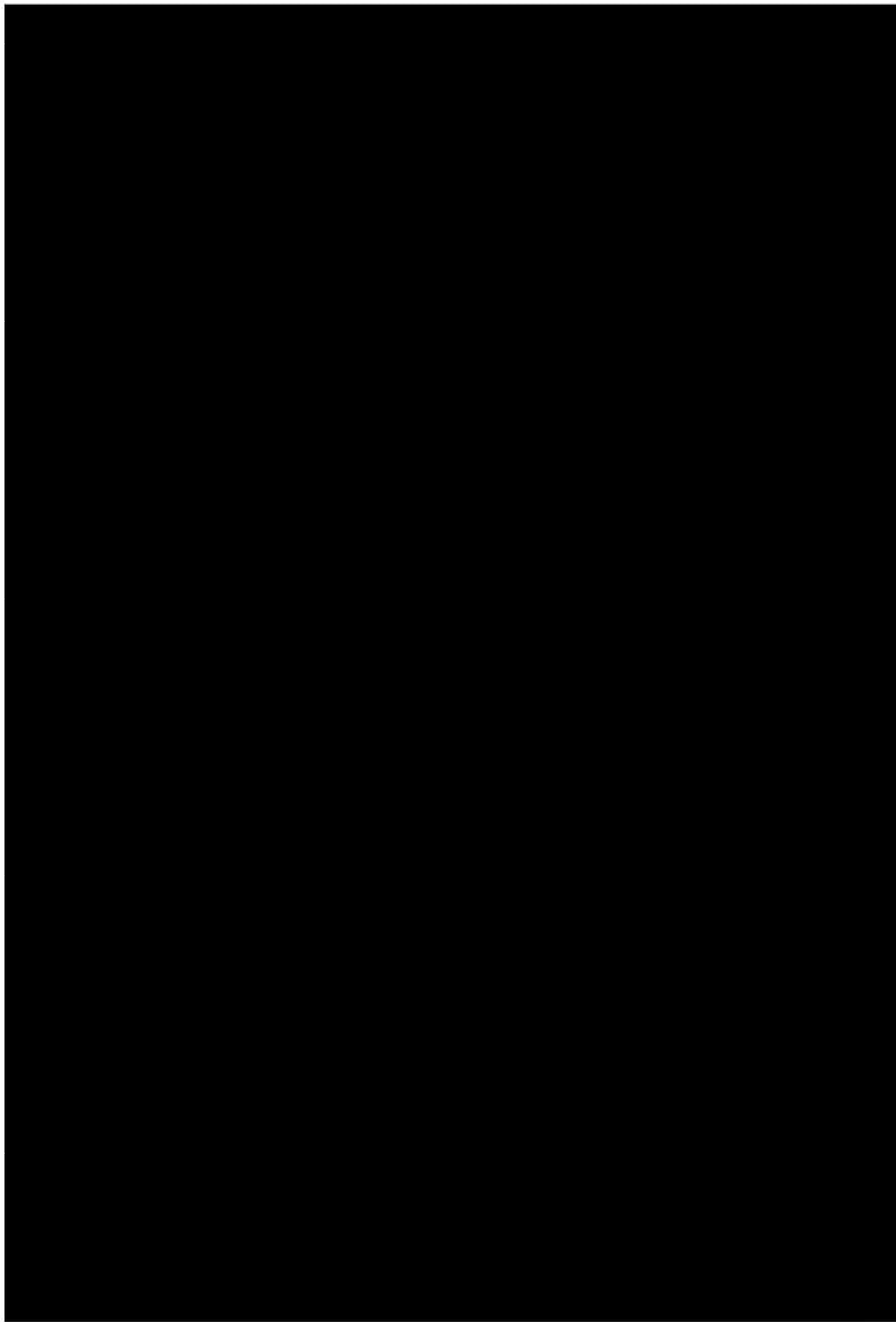
EX ALLOGGIO DEL BOVAIO, EX LABORATORI E CABINA ENEL - SUB. 28, 29

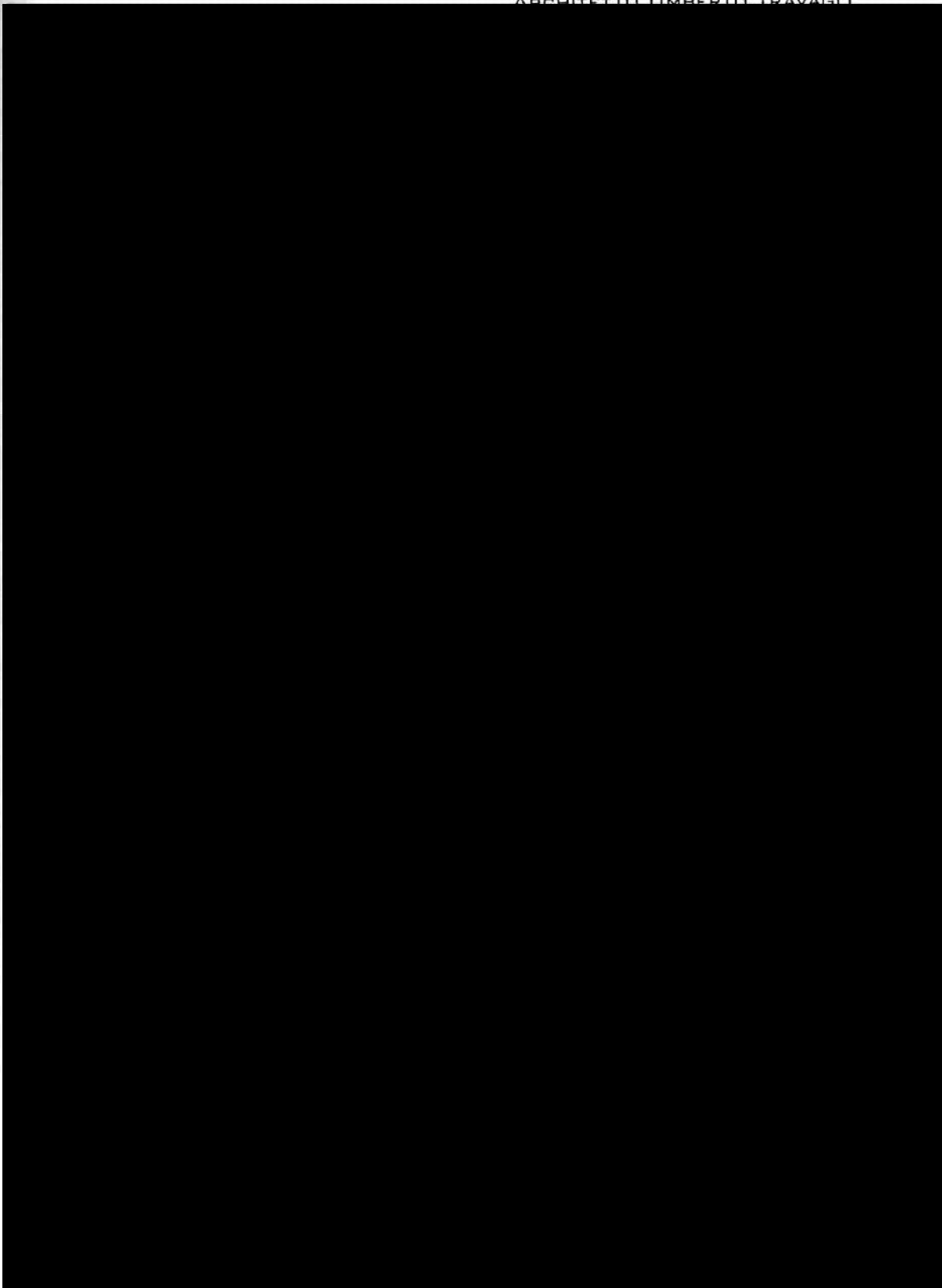
Valore di stima - Edificio "Ex Alloggio Bovaio e magazzino", compreso terreno pertinenziale (Sub. 28 circa mq 2.404)	= € 47.711,80
Valore di stima - Edificio "Ex Laboratori e cabina Enel" compreso terreno pertinenziale (Sub. 29 circa mq 1.622)	= € 154.437,50
TOTALE VALORE COMPENDIO SUB. 28 e 29 = € 202.149,30	

VALORE COMPLESSIVO AREA A

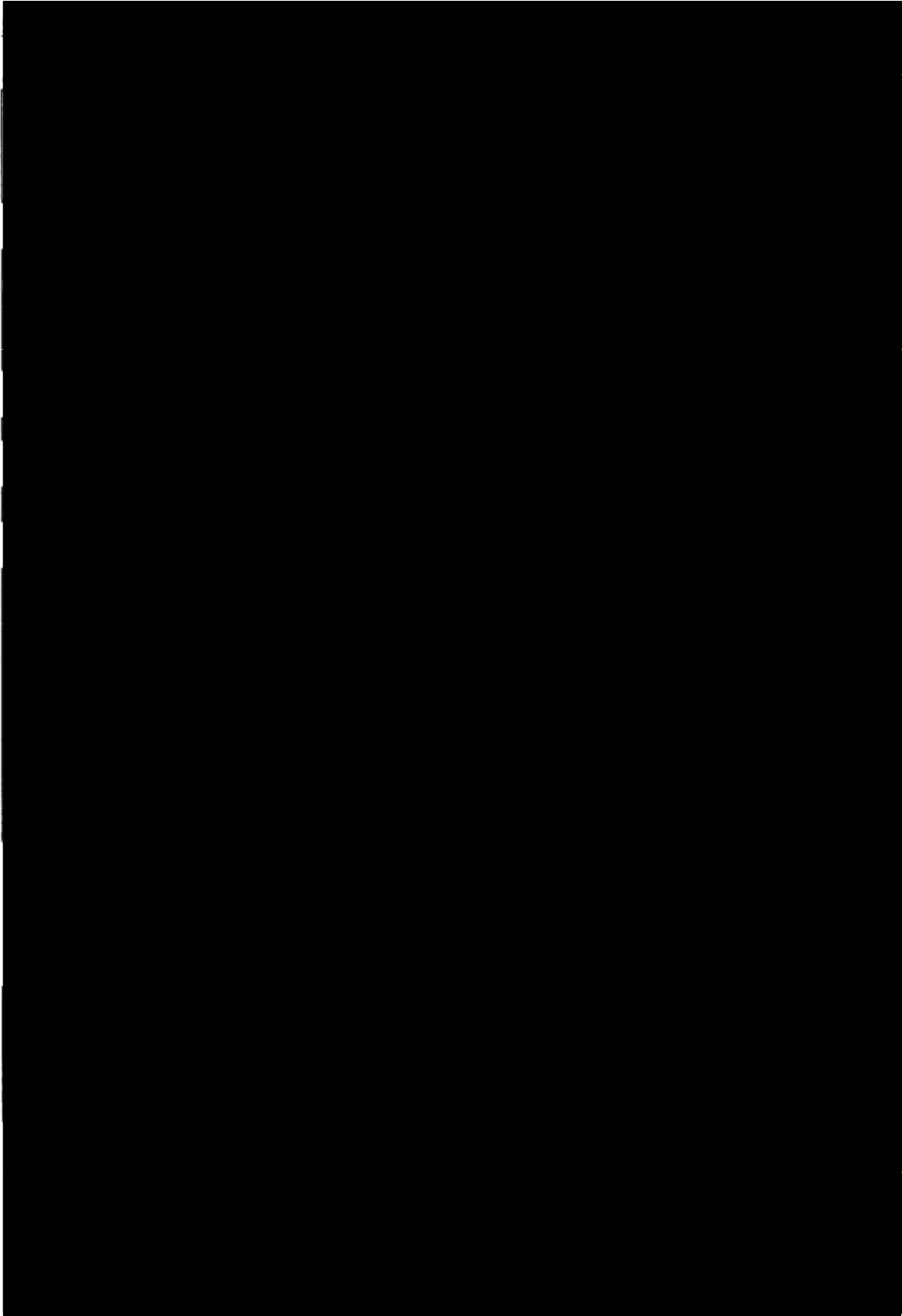
TOTALE AREA A = € 9.646.331,95

TOTALE AREA A ARROTONDATO PER DIFETTO = € 9.645.000,00

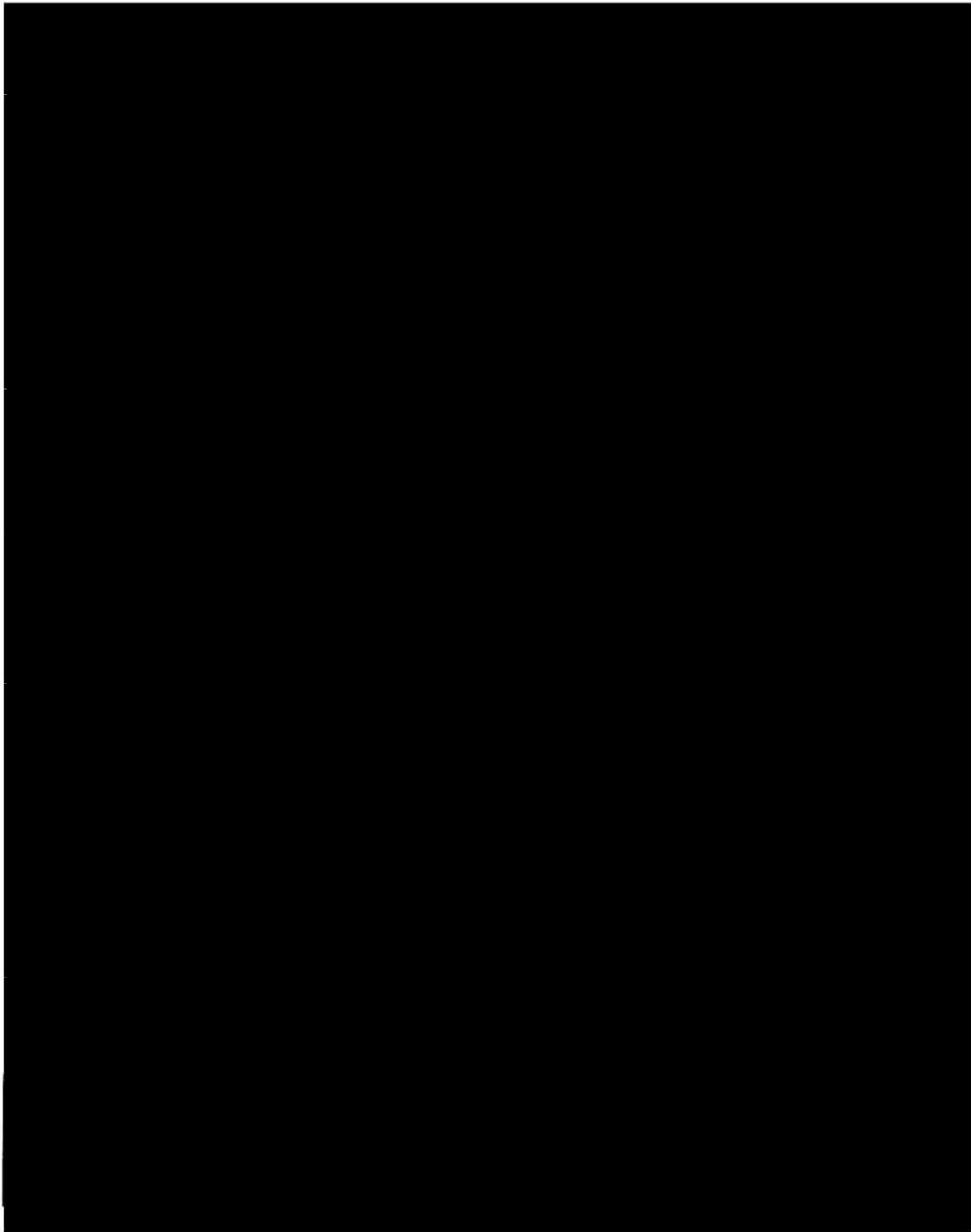




ARCHITETTO UMBERTO TRAVAGLI



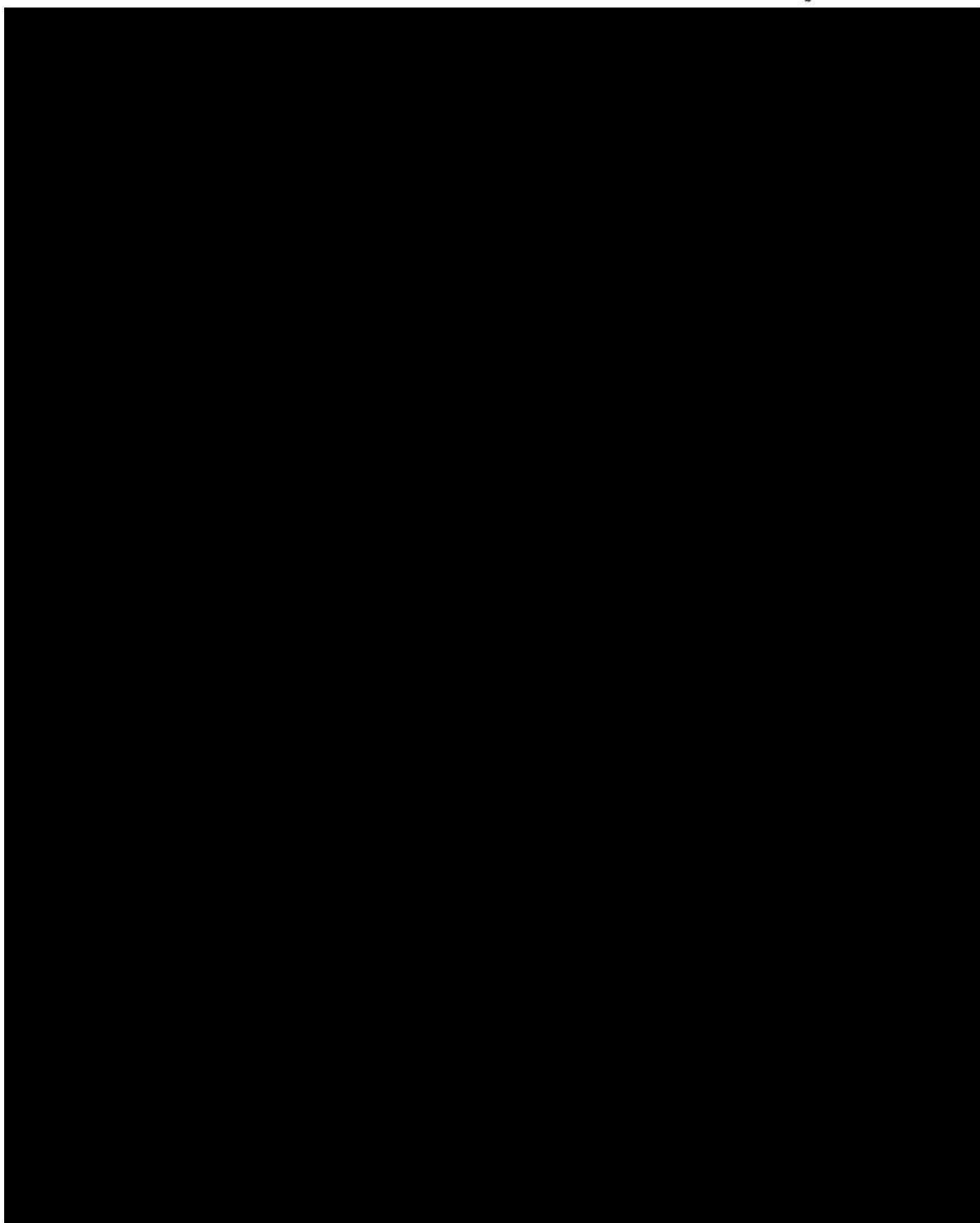
ARCHITETTO UMBERTO TRAVAGLI



MARCA DA BOLLO
€16,00
SERIOCI/00

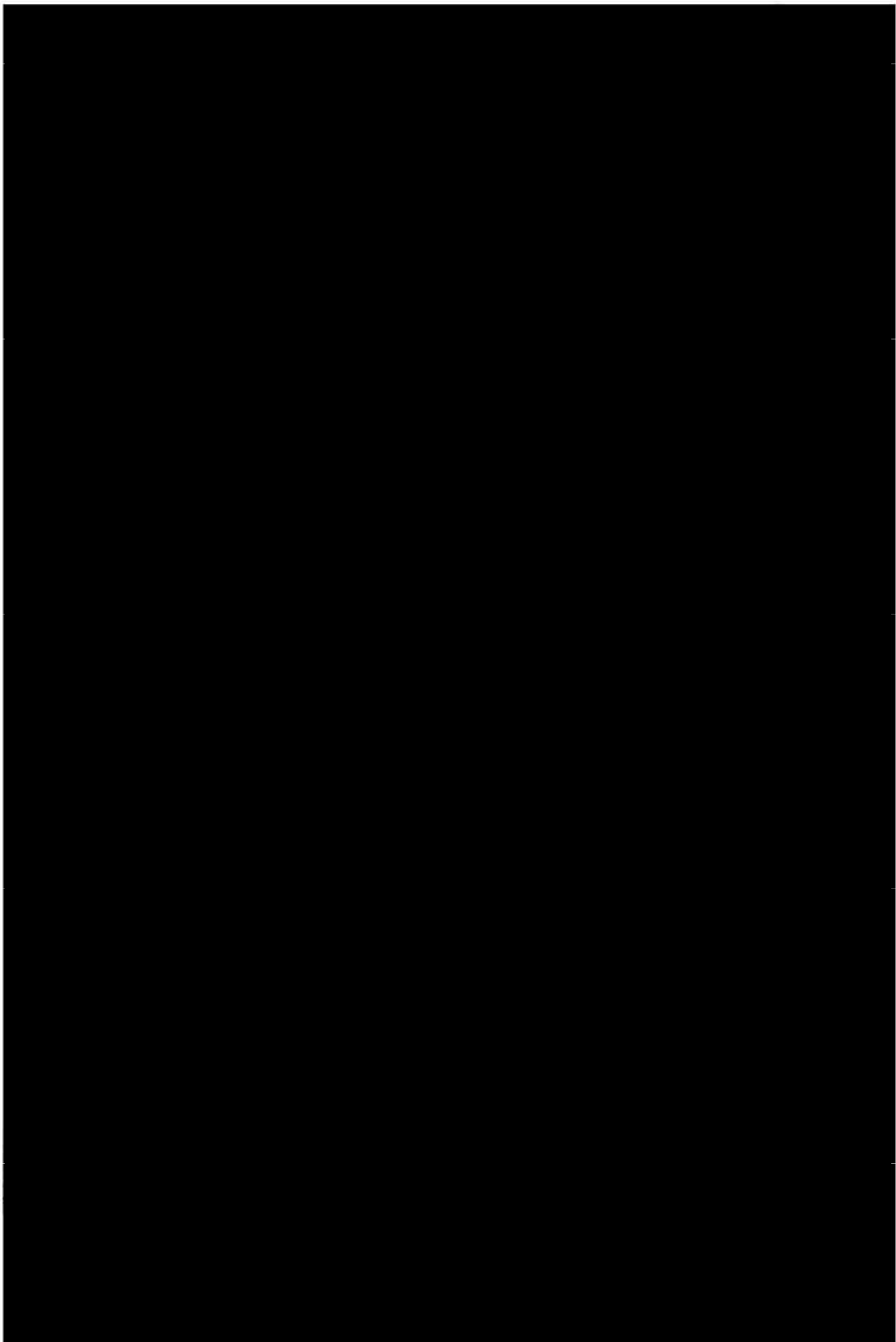
00014906 00007070 001VRO01
00185463 29/12/2014 16:19:14
4578-00088 F000887844FS1802
IDENTIFICATIVO : 01131866775586

0 1 13 186677 558 6

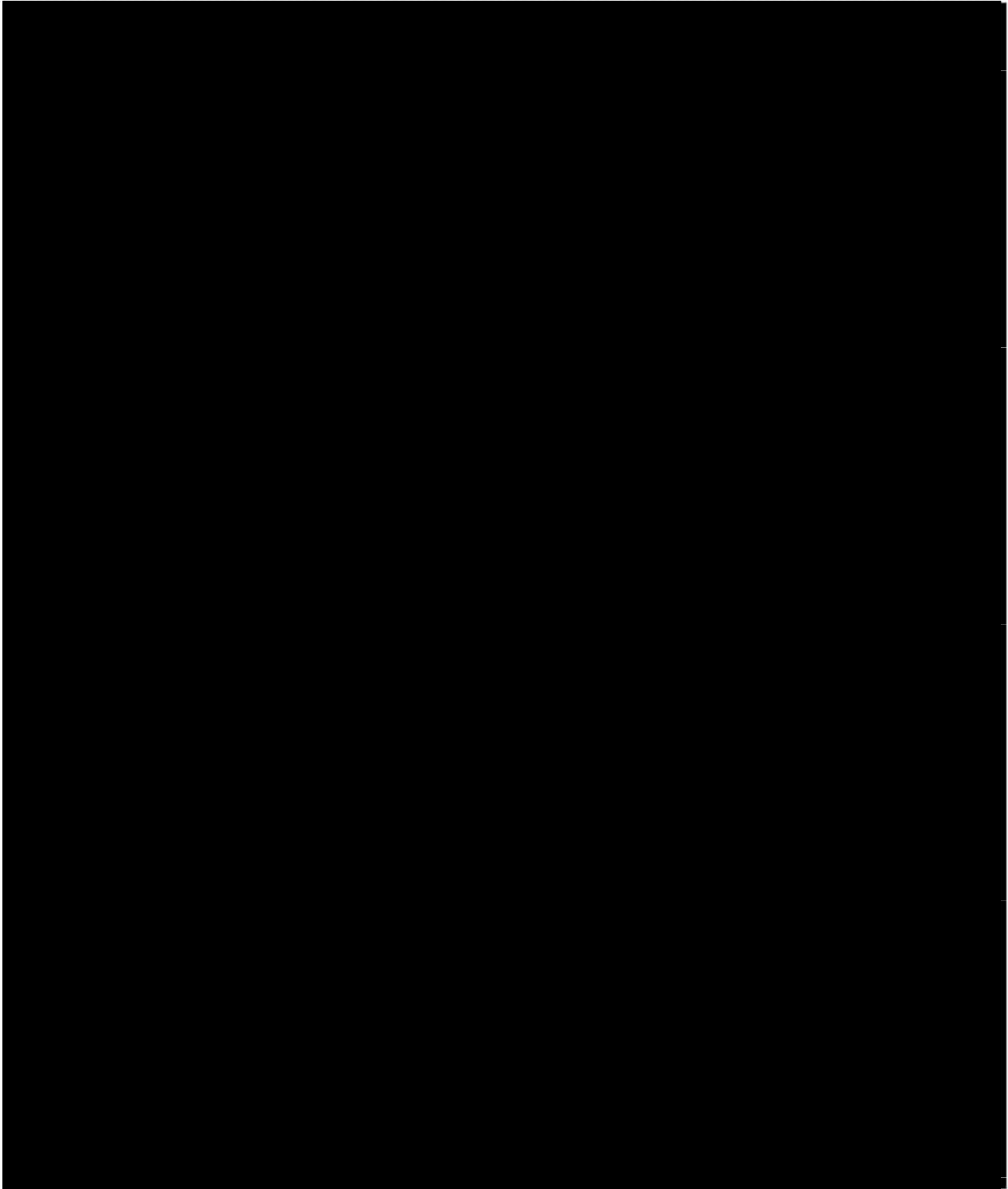




ARCHITETTO UMBERTO TRAVAGLI



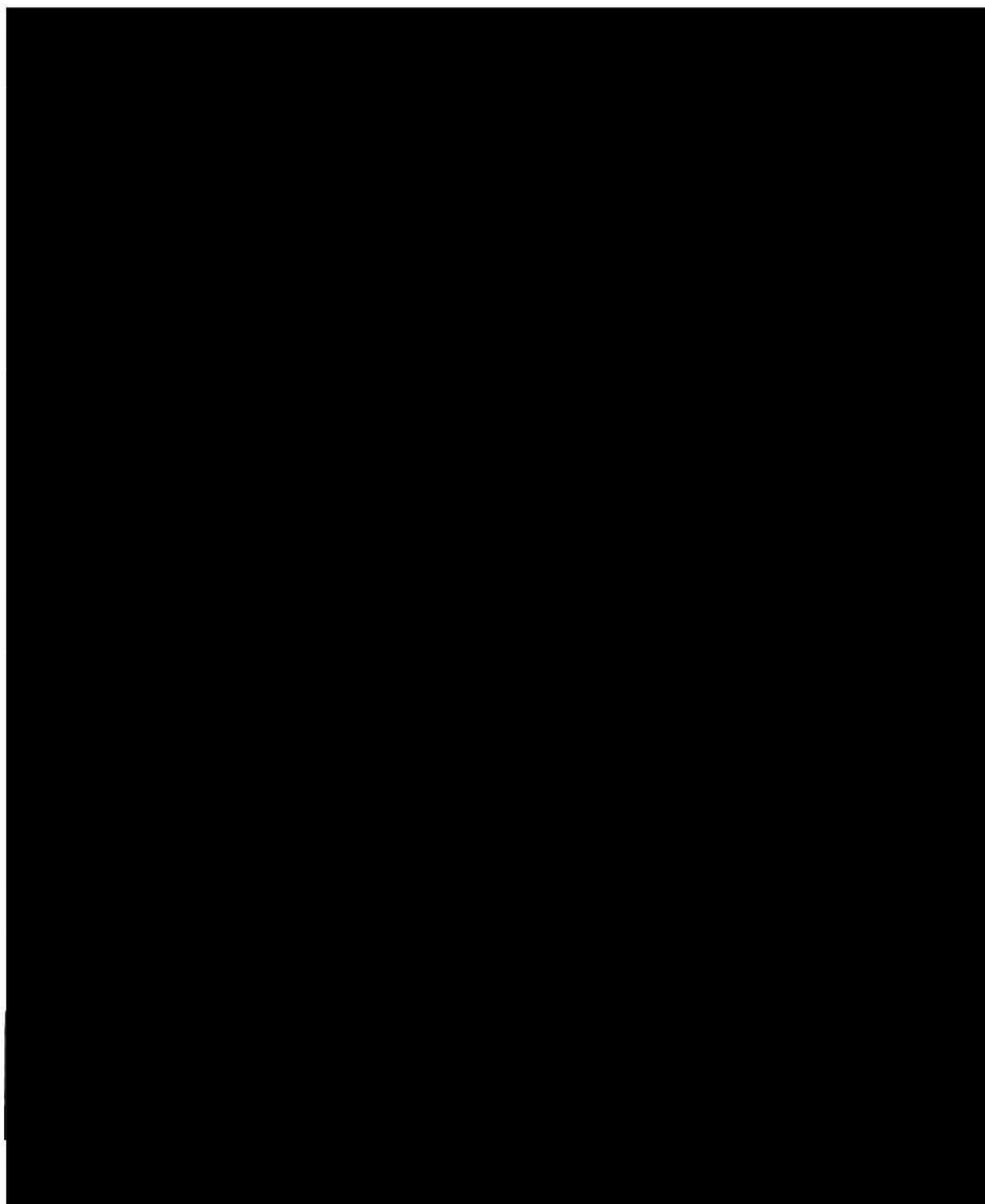
ARCHITETTO UMBERTO TRAVAGLI



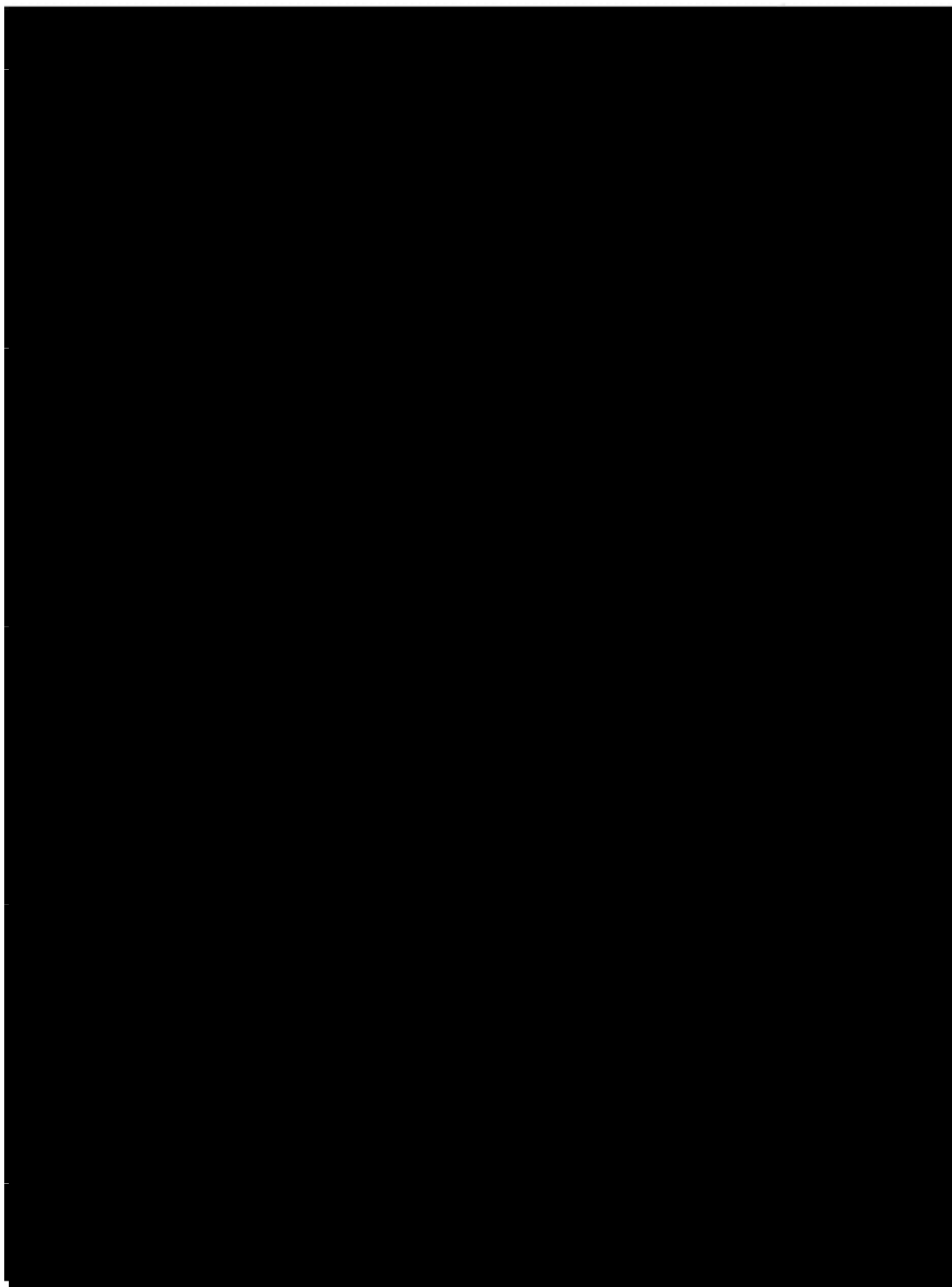
Stampa di archiviazione con dati tecnici e identificativi:

- 0014006
- 00185464
- 4573-00008
- IDENTIFICATIVO
- 00007070
- 29/12/2014 16:19:19
- 01131866775575
- MARCA DA SOLLO
- €16,00
- SEDICI/00
- 01131866775575

ARCHITETTO UMBERTO TRAVAGLI



ARCHITETTO UMBERTO TRAVAGLI



Ministero dell'Economia
e delle Finanze

MARCA DA BOLLO

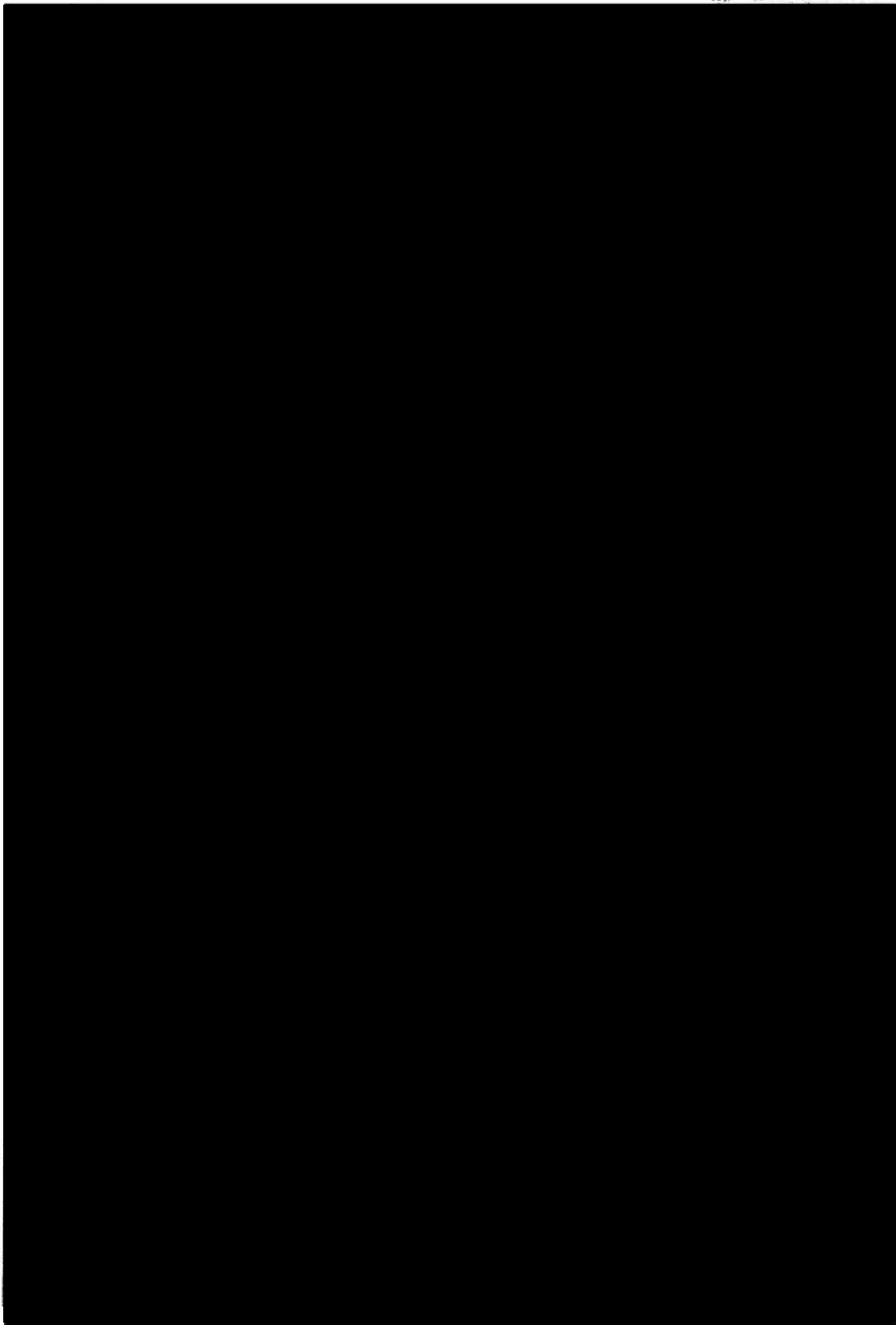
€16,00

SEDICI/00

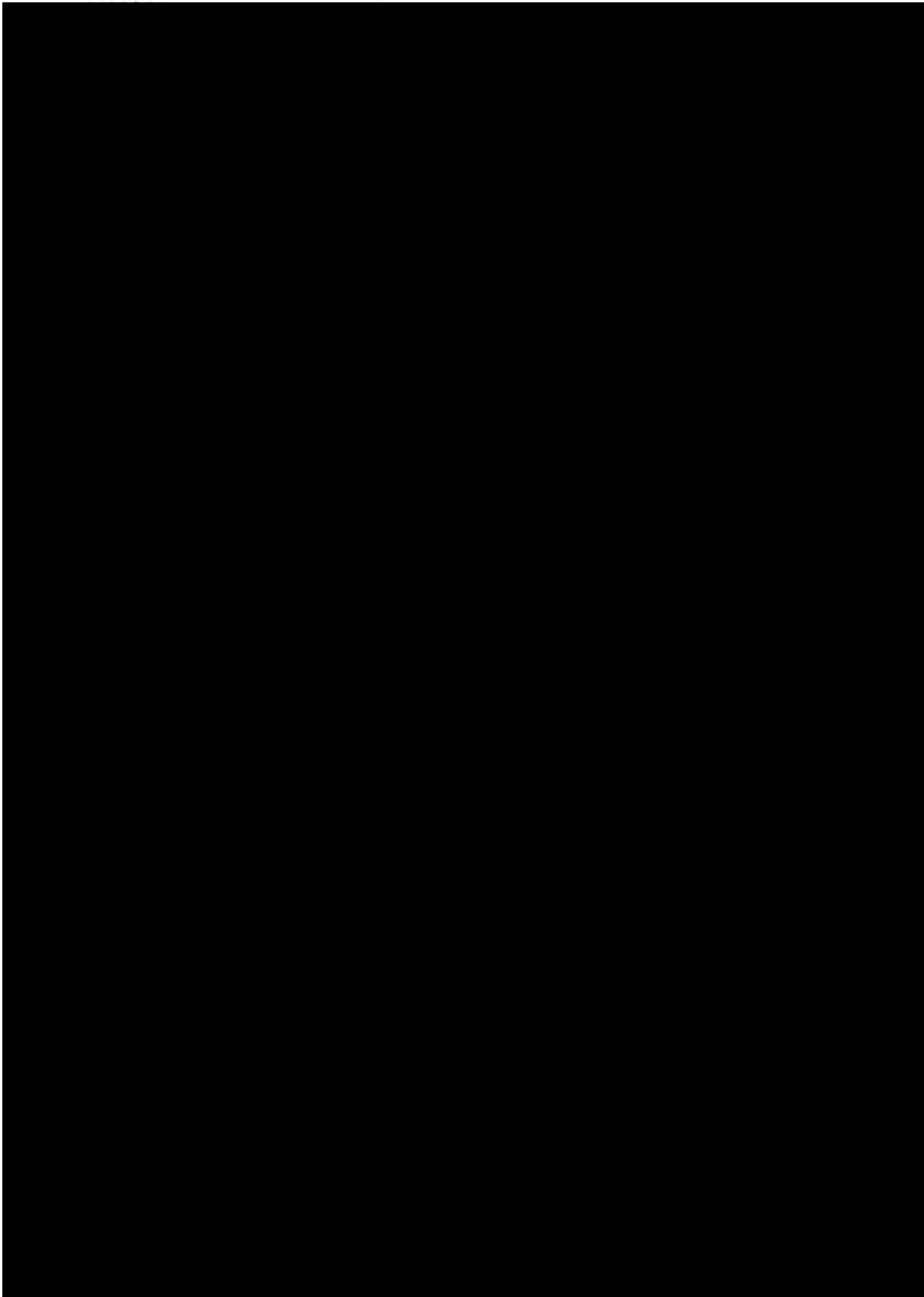
Entrate

ARCHITETTO UM

00014906 00007C7D WD1V0001
00185465 29/12/2014 16:19:24
4578-00088 7154289227978305
IDENTIFICATIVO : 01131866775564



ARCHITETTO UMBERTO TRAVAGLI



ARCHITETTO UMBERTO TRAVAGLI



9 - CONCLUSIONI

In conclusione alle valutazioni sopra esposte in relazione agli immobili di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] si sottolinea ancora una volta che trattasi di perizia sommaria.

Di conseguenza i valori potrebbero essere suscettibili a delle variazioni, soprattutto nel momento in cui si decida di procedere all'espletamento di una perizia analitica in funzione degli stessi immobili.

Come ultima osservazione si precisa che l'Area "A" del Complesso di Villa Torni, ricadendo per la quasi totalità in una Zona Territoriale Omogenea di tipo F (come già descritta e definita in premessa), è stata valutata soprattutto in funzione del suo mero valore venale, e quindi in funzione di elementi di valutazione il più possibile oggettivi e stabili.

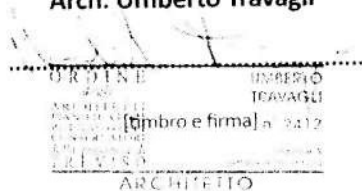
Da tutto quanto sopra esposto lo scrivente ha determinato i valori presentati in perizia (e come riportati sinteticamente all'ALLEGATO G) in relazione alle Aree denominate "A" (Via Torni) e "B" (Via Torni - Via Tommasini) ubicate in Mogliano Veneto, in relazione all'unità residenziale in Mestre (Viale Giuseppe Garibaldi), e in relazione ai terreni agricoli ubicati presso il Comune di Feltre.

Tanto si voleva esporre ad evasione dell'incarico ricevuto.

Treviso, li 16 dicembre 2014

Il tecnico incaricato

Arch. Umberto Travagli



**PERIZIA DI STIMA SOMMARIA DEL COMPLESSO DEI BENI
IMMOBILI DISPONIBILI ED ALIENABILI DI PROPRIETA'**

ALLEGATI ALLA PERIZIA

- A INQUADRAMENTO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
- B ESTRATTI CATASTALI
- C FRAZIONAMENTI CATASTALI IN ESSERE
- D IPOTESI DI NUOVI FRAZIONAMENTI AI FINI PERITALI
- E PIANI REGOLATORI VIGENTI - ESTRATTI DI MAPPA (P.R.G)
- F FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI E ATTI DI RIFERIMENTO
- G TABELLA DI SINTESI DEI VALORI DI STIMA ESPRESSI PER SINGOLO CESPITE
- H NOTE ALLA STIMA DELL'AREA "B"
- I DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Commissario Straordinario Regionale - Istituto Costante Gris IPAB: *Dott. Stefano Guerra*
Direttore Generale- Istituto Costante Gris IPAB: *Dott.ssa Annalisa Basso*

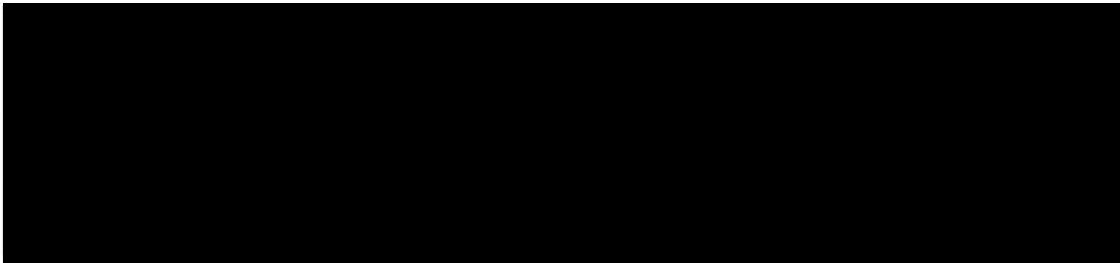
Perito estimatore incaricato: *Arch. Umberto Travagli*

ALLEGATO A

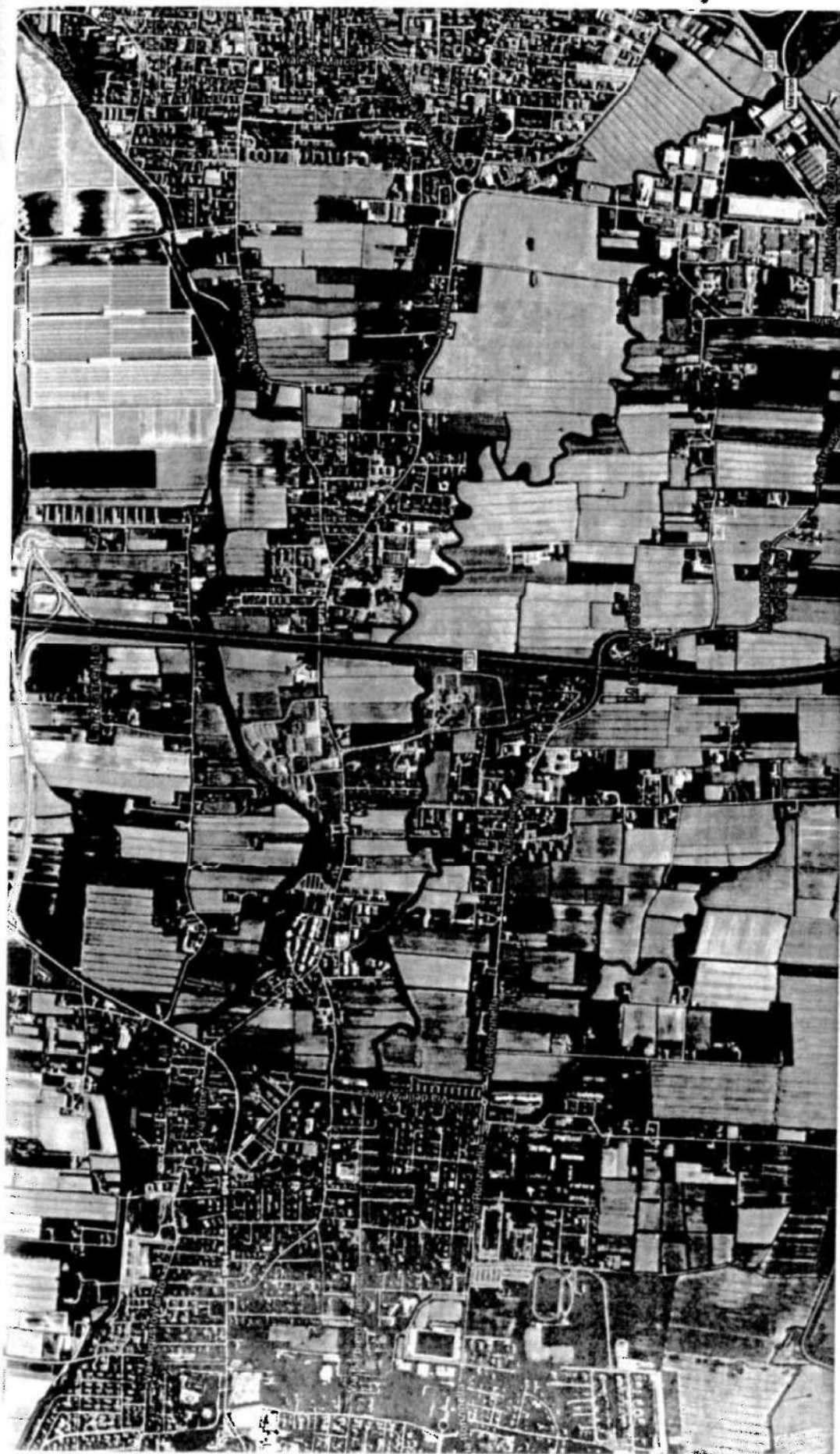
INQUADRAMENTO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

ALLEGATO A-1: Estratto cartografico - Territorio intercomunale tra Mogliano Veneto e Marcon.

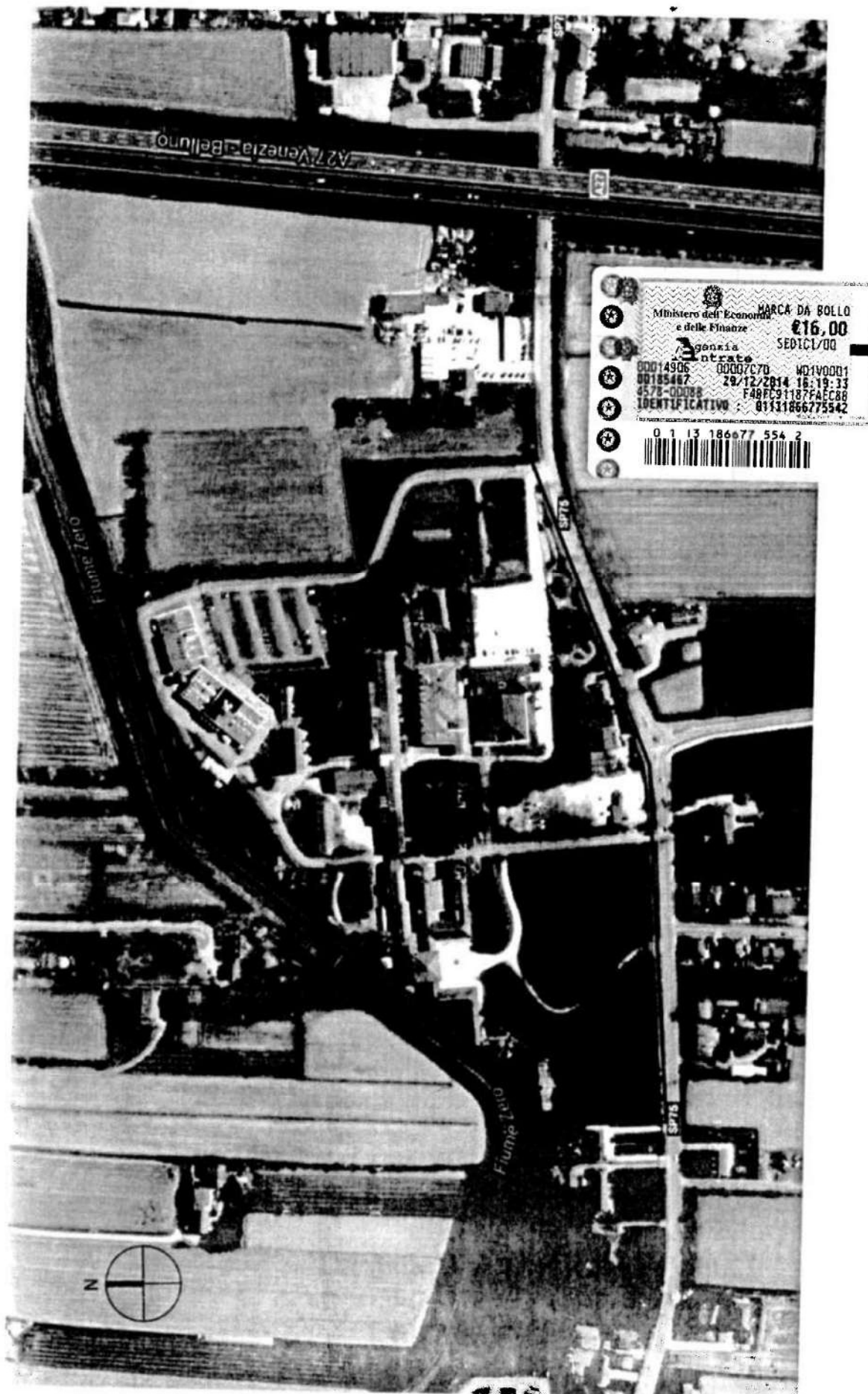
ALLEGATO A-2: Estratto cartografico, Area A - Complesso di Villa Torni (via Torni);



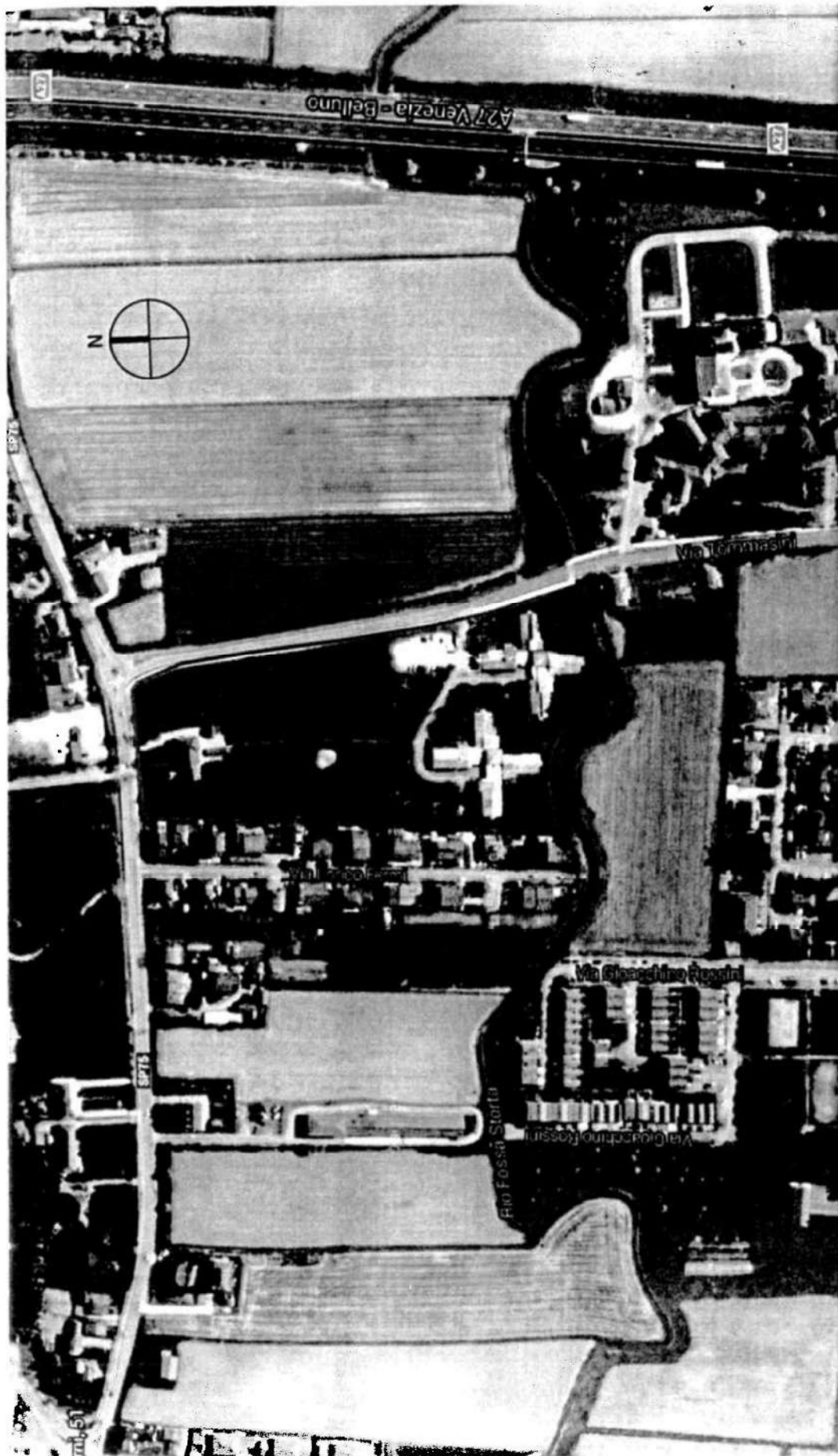
ALLEGATO A-1: Estratto cartografico - Territorio intercomunale tra Mogliano Veneto e Marcon.



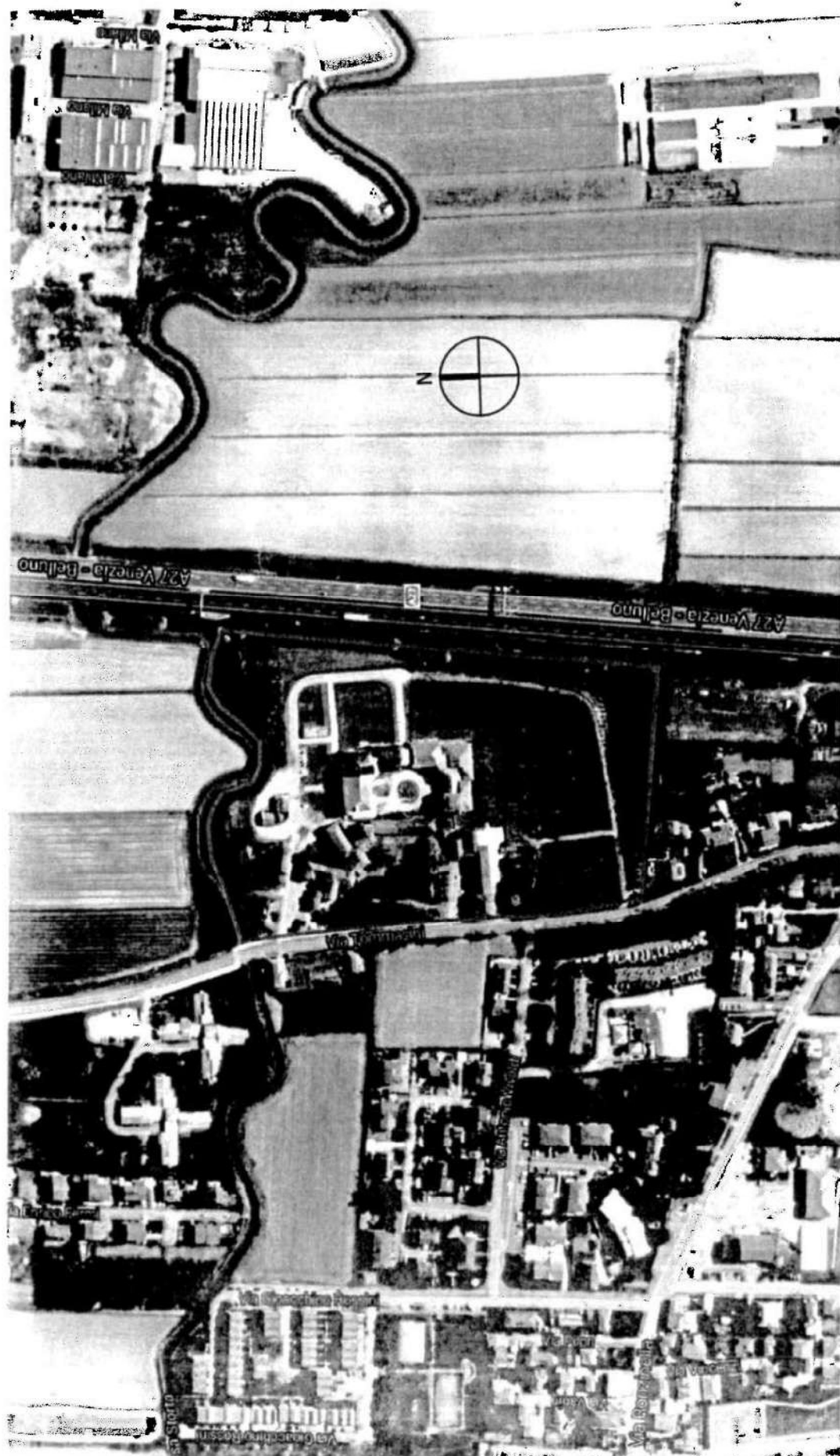
ALLEGATO A-2: Estratto cartografico, Area A - Complesso di Villa Torni (via Torni)

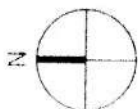


ALLEGATO A-3: Estratto cartografico, Area B - Complesso Suore-Casette (via Tommasini)



ALLEGATO A-4: Estratto cartografico, Area C - Complesso del Geriatrico (Villa Tommasini)





ALLEGATO A-6: Estratto cartografico, immobile E - Terreni in Comune di Feltre

