
TRIBUNALE DI TREVISO

Liquidazione Giudiziale

“ [REDACTED] ”

R.G. n°108/2023

PERIZIA DI STIMA



Compendio costituito da abitazione unifamiliare con annesso fabbricato ad uso magazzino ed annesso rustico sito in via Argine San Marco, 18 - San Biagio di Callalta (TV)

G.D.: dott. Luciano Munaro

Curatore: dott.ssa Caterina Carrer

Treviso, 7 giugno 2024



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.....	8
2.2.3	CONGRUITA' CATASTALE.....	10
2.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	10
2.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	10
2.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	12
2.6	STIMA IMMOBILI.....	12
2.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	12
2.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA.....	15
2.6.3	FONTI DI INFORMAZIONE.....	15
2.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	16
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	17
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	17
ALLEGATO 1:	DOCUMENTAZIONE ESTRATTA C/O UFFICIO TECNICO COMUNALE E VERBALE DI ASSEMBLEA CONDOMINIALE DEL 15.06.23	
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 Caterina Carrer, della redazione di perizia di stima dei beni immobili indicati di seguito:

- Compendio costituito da abitazione unifamiliare con annesso fabbricato ad uso magazzino ed annesso rustico sito in via Argine San Marco, 18 - San Biagio di Callalta (TV)

I sopralluoghi c/o gli immobili sono stati effettuati nel mese di maggio 2024 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.

2 LE OPERAZIONI PERITALI

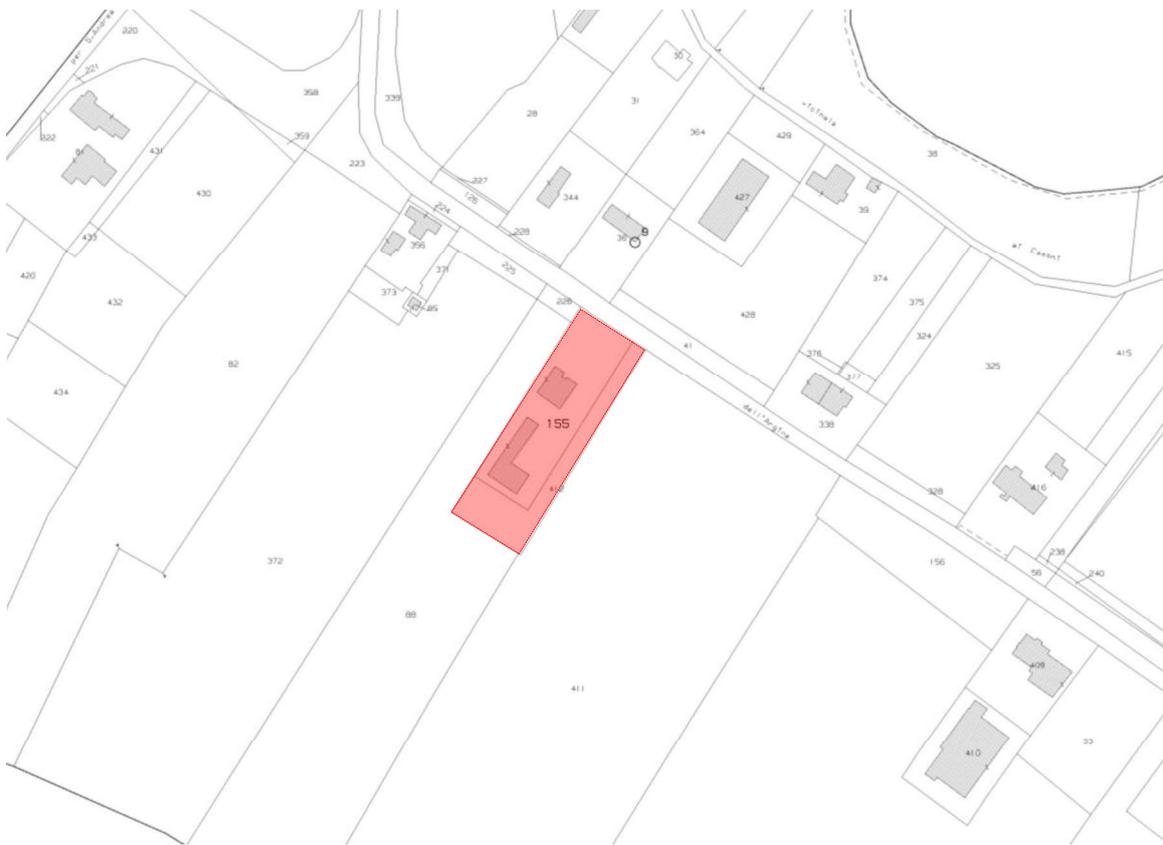
2.1 **INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

2.1.1 INTRODUZIONE

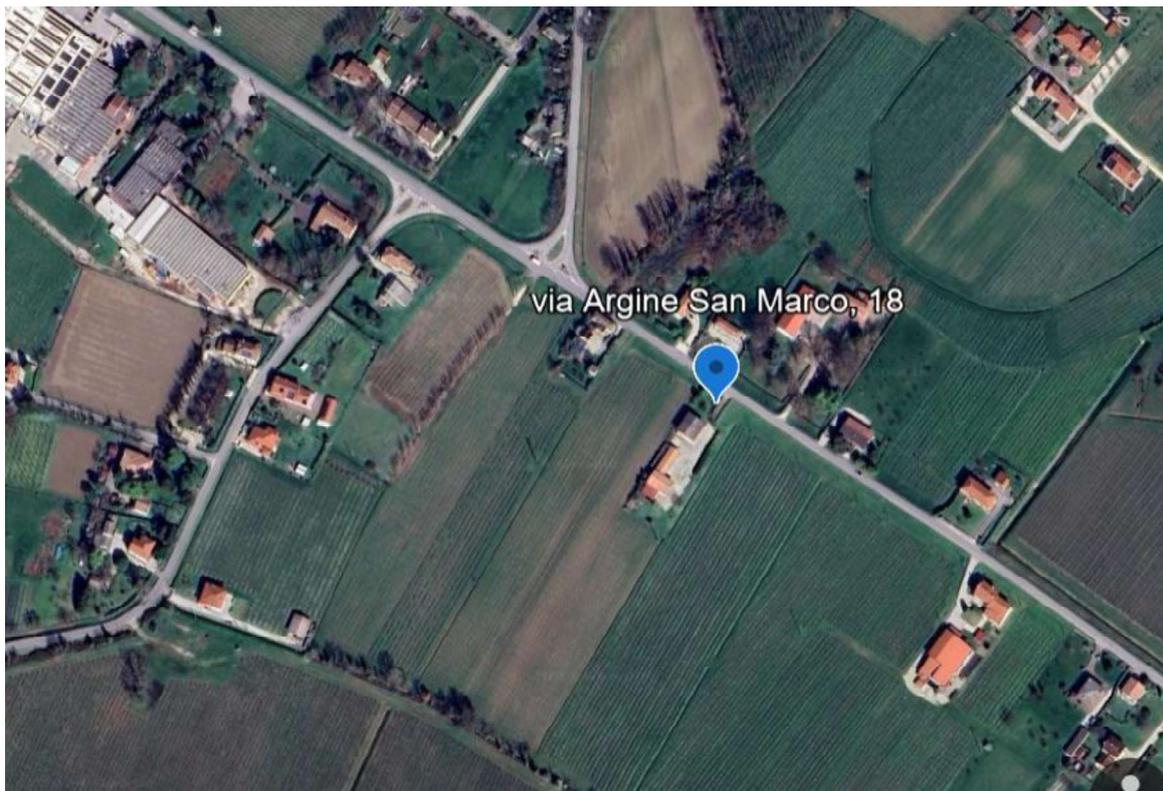
Il bene oggetto di stima è un compendio costituito da un'abitazione unifamiliare con annesso fabbricato ad uso magazzino ed annesso rustico sito in via Argine San Marco, 18 - San Biagio di Callalta (TV).

I fabbricati, realizzati a partire dalla fine degli anni sessanta, si sviluppano su due piani fuori terra per la porzione abitazione ed un piano per il restante fabbricato annesso (con una sorta di soppalco aggiunto), e si presentano in generale in non ottimali condizioni di manutenzione e con finiture tipiche dell'epoca 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 SAN BIAGIO DI CALLALTA – Catasto fabbricati, Sez. B, via S. Mauro:

Fg. 6 Mn. 155 sub. 3- P.T	cat. C/6	cons. 18 mq	sup. cat. 21 mq	Garage
Fg. 6 Mn. 155 sub. 5	cat. F/1	cons. 1.626 mq		Area esterna
Fg. 6 Mn. 155 sub. 7- P.T,1	cat. C/2	cons. 178 mq	sup. cat. 212 mq	Magazzino
Fg. 6 Mn. 155 sub. 9- P.T,1	cat. A/2	cons. 8,5 vani	sup. cat. 153 mq	Abitazione
Fg. 6 Mn. 155 sub. 10- P.T	cat. C/3	cons. 48 mq	sup. cat. 61 mq	Laboratorio

Comune di SAN BIAGIO DI CALLALTA – Catasto terreni:

Fg. 13 Mn. 412 semin. arbor.	Sup cat. 1.002 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 all'immobile oggetto di stima avviene direttamente da via Argine San Marco, 18 - attraverso un ingresso carraio e pedonale.

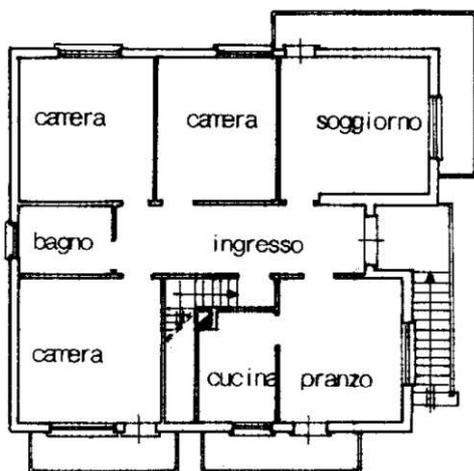
L'area esterna è in parte pavimentata con ghiaio ed in parte a verde con un'ampia area costituita dal mappale 412 adibita a prato con alberature.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è presumibilmente caratterizzato da fondazioni in cemento armato, struttura in cemento armato/muratura, solaio e copertura in laterocemento/cemento armato.

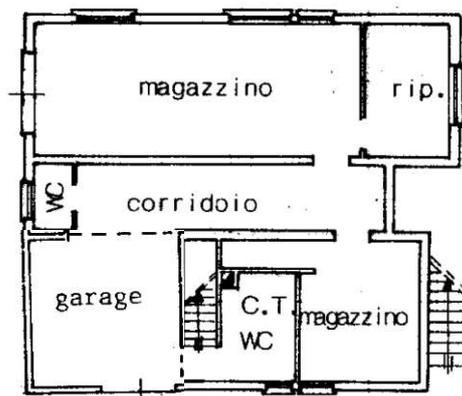
Per quanto riguarda il layout distributivo, l'abitazione comprende un piano primo ad uso residenziale con soggiorno, pranzo, cucina, tre camere bagno ed ingresso, ed un piano terra con presenza di locali ad uso magazzino/laboratorio (non residenziale) e garage.

L'altro fabbricato ad uso magazzino/laboratorio ed annesso rustico si sviluppa invece al piano terra con vari locali, ed al piano primo con un solo soppalco/ripostiglio.

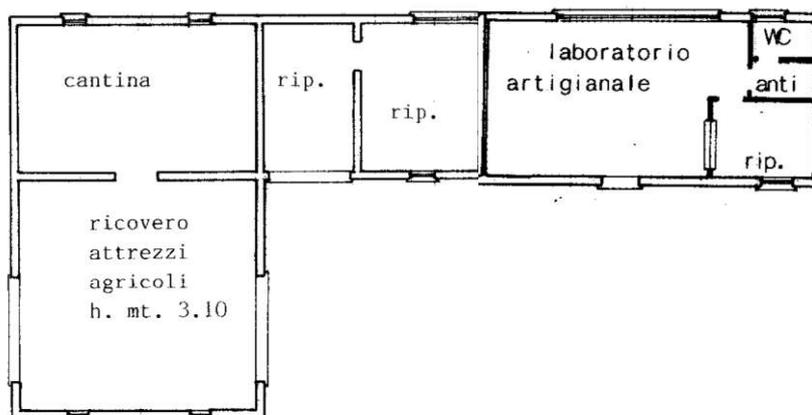
Si riportano di seguito le planimetrie catastali dei beni oggetto di stima:



Pianta Piano Primo



Pianta Piano Terra



Pianta Piano Terra (scala del disegno differente dall'abitazione precedente)



Pianta Piano Primo (scala del disegno differente dall'abitazione precedente)

Complessivamente i fabbricati si presentano in non ottimale stato di manutenzione con finiture e soluzioni tecnologiche tipiche dell'epoca di realizzazione.

In generale gli immobili sono caratterizzati da pareti in muratura, intonacate e dipinte con pittura.

Le pavimentazioni sono in ceramica o calcestruzzo di qualità e tipologia standard per l'epoca di realizzazione.

Gli infissi sono in legno e metallici, le porte interne sono in legno tamburato o metalliche.

L'impianto elettrico e gli impianti idro-termo sanitari sono standard per l'epoca di realizzazione

L'impianto di riscaldamento comprende una caldaia posta su vano tecnico con corpi radianti ubicati nei vari locali.

Non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti.

Si precisa che alcune aree del fabbricato ad uso magazzino ed annesso rustico non sono internamente complete/finite.

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:

- 203,50 mq per la porzione residenziale, artigianale e locali accessori;
- 165,00 mq per la porzione magazzino, annessi e locali accessori.

2.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

In considerazione della vetustà degli immobili precedentemente descritti, non sono state nella presente perizia considerate problematiche e costi legati alla eventuale presenza di

inquinamenti e/o inquinanti dei terreni e/o presenza di materiali inquinanti su ogni altra porzione del fabbricato (si citano al solo titolo esemplificativo e non esaustivo, gli isolanti, le murature, le coperture ecc.), e quindi della necessità di procedere ad una bonifica degli stessi. Tali aspetti risultano infatti ad oggi difficilmente quantificabili senza specifiche analisi di tipo ambientale/chimico finalizzate ad esempio alla valutazione dell'eventuale contaminazione del sottosuolo, delle acque di falda e/o della presenza di materiali contenenti amianto. Tali indagini e sondaggi non si sono quindi eseguite in considerazione della tipologia/modalità richieste per la redazione della presente perizia.

Si segnala inoltre l'utilizzo improprio di alcuni locali rispetto allo stato concessionato.

2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

2.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- PERMESSO DI AGIBILITA' IN SANATORIA N°827-85 del 11.05.1993 per cambio d'uso da residenziale ad artigianale del piano terra del fabbricato residenziale;
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N°827-85 del 11.05.1993 per cambio di destinazione d'uso da residenziale ad artigianale del piano terra del fabbricato ad uso abitativo;
- CERTIFICATO di AGIBILITA' N°57-92 del 12.10.1993 per annesso rustico;
- SECONDA VARIANTE IN CORSO D'OPERA alla CONCESSIONE EDILIZIA n°57-92 del 12.10.1993 per lavori di ristrutturazione annesso rustico;
- PRIMA VARIANTE IN CORSO D'OPERA alla CONCESSIONE EDILIZIA n°57-92 del 26.01.1993 per lavori di ristrutturazione annesso rustico;
- CONCESSIONE EDILIZIA N°57-92 del 12.09.1992 per lavori di ristrutturazione fabbricato ad uso annesso rustico;
- CONCESSIONE EDILIZIA N°2-83 del 10.06.1983 per costruzione recinzione;
- LICENZA DI ABITABILITA' N°94-68 del 22.10.1968 per casa rurale;
- LICENZA DI ESECUZIONE LAVORI EDILI N°94-68 del 30.08.1968 per variante alla LICENZA N°27/68 per costruzione di fabbricato rurale;
- LICENZA DI ESECUZIONE LAVORI EDILI N°27-68 del 11.04.1968 per costruzione di fabbricato rurale.

2.2.2 ABUSI EDILIZI

Da quanto verificato, si è rilevato quanto segue:

- **Presenza di alcune porzioni con aumenti di volume/superficie non concessionati** (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la presenza di tettoie e corpi staccati aggiuntivi).

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.

- **Presenza di alcune difformità prospettiche** (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la presenza di alcune differenti finestrate presenti).

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.

- **Presenza di alcune difformità di layout interno** (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la presenza di alcune differenze di layout delle partizioni presenti e destinazioni d'uso dei locali).

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, 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.

L'importo complessivo stimato per le attività e lavorazioni sopra descritte, comprensivo dei costi per la sicurezza, è stimato pari a 16.300,00 €. Tale importo, comprensivo anche dei costi per gli aggiornamenti catastali, sarà utilizzato al paragrafo 2.6.4 per la stima dell'unità.

Si evidenzia inoltre 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 della presenza di sovrapposte pratiche edilizie, alcune non concluse e/o portate a termine con esito positivo. In tali circostanze quanto indicato dovrà essere verificato con i tecnici comunali in sede di presentazione di nuova pratica edilizia, attività che esula dalla presente perizia.

2.2.3 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 dalla proprietà.

2.4 **VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVO AI SEGUENTI IMMOBILI:

Comune di SAN BIAGIO DI CALLALTA – Sezione B – Foglio 6

Catasto Fabbricati:

M.li 155 sub.3 – 5 – 7 – 9 – 10;

derivano dalla variazione dei M.li 155 sub.1 – 2 – 4 – 6 – 8);

fabbricato eretto sul seguente terreno:

Foglio 13

M.le 155 – Ente urbano – Sup.ha.0.19.75;

Catasto Terreni:

Foglio 13

M.le 412 (ex 366 ex 155) – Sup.ha.0.10.02;

VISURA AGGIORNATA AL 29.05.2024;

-Compravendita a rogito Notaio Roberto Blandaleone in data 31.07.1975 Rep.n.15082, registrato a Vittorio Veneto il 20.08.1975 al n.1451 Mod.I Vol.150 e trascritto a Treviso il 29.08.1975 ai nn.12104/10432;

Con il quale il [REDACTED] che acquista per il prezzo di £.10.000.000.= il seguente Immobile:

Comune di SAN BIAGIO DI CALLALTA – Sezione B – Foglio 6

M.le 155 – Sup.ha.2.61.15;

con sovraeretto fabbricato rurale non censito in catasto.

1)- [REDACTED];

TRASC.CONTRO:

-Patti di Mutuo trascritti a Treviso il 13.12.1985 ai nn.24421/19768;

Con Annotamento di CANCELLAZIONE annotato il 21.02.1991 al n.682;

-Costituzione di Vincolo di destinazione con Atto in data 15.12.1992 Rep.n.27651 e trascritto a Treviso il 29.12.1992 ai nn.32808/24868;

Con il quale la [REDACTED] costituisce vincolo di destinazione sul M.le 155 fg.13 Comune di San Biagio di Callalta

ISCRIZIONI:

-Contratto di Mutuo Iscritto a Treviso il 13.12.1985 ai nn.24420/2474;

Con Annotamento di CANCELLAZIONE TOTALE annotato il 21.02.1991 al n.682;

-Contratto di Mutuo Iscritto a Treviso il 27.02.1991 ai nn.6533/794;

Con Annotamento di CANCELLAZIONE TOTALE annotato il 07.04.1993 al n.1134;

-Contratto di Mutuo Iscritto a Treviso il 14.04.1993 ai nn.9420/1201;

Con Annotamento di CANCELLAZIONE TOTALE annotato il 13.01.2011 al n.153;

-Contratto di Mutuo a rogito Notaio Talice Paolo in data 19.05.2008 Rep.n.69110 ed Iscritto a Treviso il 22.05.2008 ai nn.19965/4432;

Favore: [REDACTED];

Contro: Intesa Sanpaolo S.p.A.;

Capitale €.155.000,00;

Somma complessiva €.232.500,00;

Durata anni 12;

Beni: Comune di San Biagio di Callalta – Sez.B – Fg.6

M.li 155 sub.3 – 5 – 7 – 9 – 10;

-Contratto di Mutuo a rogito Notaio Battistella Nada in data 22.06.2015 Rep.n.186 ed Iscritto a Treviso il 29.06.2015 ai nn.17743/2982;

Favore: Banca di Monastier e del Sile – Credito Cooperativo – Società Cooperativa;

Contro: [REDACTED];

Debitore non datore: [REDACTED];

Capitale €.130.000,00;

Somma complessiva €.260.000,00;

Durata 9 anni e 11 mesi;

Beni: Comune di San Biagio di Callalta – Sez.B – Fg.6

M.li 155 sub.3 – 5 – 7 – 9 – 10;

-Ipoteca volontaria con Atto a rogito Notaio Battistella Nada in data 22.02.2019 Rep.n.1315 Ed Iscritto a Treviso il 08.03.2019 ai nn.8958/1325;

Favore: [REDACTED];

Contro: [REDACTED]

Capitale €.65.000,00;

Somma complessiva €.65.000,00;

Beni: Comune di San Biagio di Callalta – Sez.B – Fg.6

M.li 155 sub.3 – 5 – 7 – 9 – 10;

Foglio 13

M.le 412 di mq.1.002;

-Ipoteca Conc. Amministrativa-Riscossione in data 30.09.2022 Rep.n.4052 ed Iscritto a Treviso il 03.10.2022 ai nn.38980/6879;

Favore: Agenzia delle Entrate-Riscossione;

Contro: [REDACTED];

Capitale €.28.758,83;

Somma complessiva €.57.517,66;

Beni: Comune di San Biagio di Callalta – Sez.B – Fg.6

M.li 155 sub.3 – 5 – 7 – 9 – 10;

Foglio 13

M.le 412 – Sup.ha.0.10.02.

2.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Sulla base di quanto indicato al paragrafo precedente, si conclude che [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] è proprietarie dei beni indicati al paragrafo 2.1.2.

2.6 STIMA IMMOBILI

2.6.1 CRITERIE 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 simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili 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 della 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 affitto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrime 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 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 simile 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 simile 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:

<i>Abitazione e locali accessori</i>	<i>1.000,00 – 1.100,00 €/mq</i>
<i>Annesso, magazzino, laboratorio e locali accessori</i>	<i>450,00 – 550,00 €/mq</i>

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 precisa inoltre che le superfici sono state raggruppate in funzione dell'ubicazione, utilizzando dei coefficienti di omogeneizzazione per considerare la differente destinazione.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Comune di SAN BIAGIO DI CALLALTA – Catasto fabbricati, Sez. B, via S. Mauro:

Fg. 6 Mn. 155 sub. 3- P.T cat. C/6 cons. 18 mq sup. cat. 21 mq Garage

Fg. 6 Mn. 155 sub. 5- P.T cat. F/1 cons. 1.626 mq Area esterna

Fg. 6 Mn. 155 sub. 7- P.T,1 cat. C/2 cons. 178 mq sup. cat. 212 mq Magazzino

Fg. 6 Mn. 155 sub. 9- P.T,1 cat. A/2 cons. 8,5 vani sup. cat. 153 mq Abitazione

Fg. 6 Mn. 155 sub. 10- P.T cat. C/3 cons. 48 mq sup. cat. 61 mq Laboratorio

Comune di SAN BIAGIO DI CALLALTA – Catasto terreni:

Fg. 13 Mn. 412 semin. arbor. Sup cat. 1.002 mq

PORZIONE RESIDENZIALE, ARTIGIANALE E LOCALI ACCESSORI- sup commerciali	203,5 mq	1.000 €/mq	€	203.500
PORZIONE MAGAZZINO, ANNESSI E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali	165,0 mq	450 €/mq	€	74.250

VALORE STIMATO	€	277.750
-----------------------	----------	----------------

A tale valore andranno detratti i costi di regolarizzazione per le attività e lavorazioni descritte al paragrafo 2.2.2, pari a 16.300,00 €.

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, liberi da qualsiasi gravame e descritti ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **261.400,00 €**.

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 **182.900,00 €.**

