

---

# TRIBUNALE DI TREVISO

## Liquidazione Giudiziale

“ [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ”

R.G. n°41/2024

## PERIZIA DI STIMA

- LOTTO A1: abitazione unifamiliare in corso di completamento sita in via Leopardi in Fontanafredda (PN)
- LOTTO A2: abitazione unifamiliare in corso di realizzazione sita in via Leopardi in Fontanafredda (PN)
- LOTTO A3: abitazione unifamiliare in corso di realizzazione sita in via Tomadini in Fontanafredda (PN)
- LOTTO B1: abitazione unifamiliare in corso di realizzazione sita in via Levada in Brugnera (PN)
- LOTTO B2: abitazione unifamiliare in corso di realizzazione sita in via Levada in Brugnera (PN)
- LOTTO C: edificio bifamiliare in corso di realizzazione sita in via Praderoni in Fiume Veneto (PN)

G.D.: dott.ssa Elena Merlo



Curatore: dott. Giuliano Caldo

Treviso, 28 gennaio 2025



Professionista certificato in conformità  
alla norma UNI 11558:  
VALUTATORE IMMOBILIARE

---

# INDICE

<b>1</b>	<b>PREMESSA</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO A1: ABITAZIONE UNIFAMILIARE IN CORSO DI COMPLETAMENTO SITA IN VIA LEOPARDI IN FONTANAFREDDA (PN)</b>	<b>5</b>
2.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	5
2.1.1	INTRODUZIONE	5
2.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE	6
2.1.3	STIMA ONERI DI COMPLETAMENTO OPERE	6
2.1.4	NOTE AGGIUNTIVE	8
2.2	STIMA IMMOBILI	8
2.2.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	8
2.2.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	11
2.2.3	FONTI DI INFORMAZIONE	11
2.2.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	12
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	13
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	13
<b>3</b>	<b>LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO A2: ABITAZIONE UNIFAMILIARE IN CORSO DI REALIZZAZIONE SITA IN VIA LEOPARDI IN FONTANAFREDDA (PN)</b>	<b>15</b>
3.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	15
3.1.1	INTRODUZIONE	15
3.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	16
3.1.3	STIMA ONERI DI COMPLETAMENTO OPERE	16
3.1.4	NOTE AGGIUNTIVE	18
3.2	STIMA IMMOBILI	18
3.2.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	18
3.2.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	21
3.2.3	FONTI DI INFORMAZIONE	21
3.2.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	22
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	23
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	23
<b>4</b>	<b>LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO A3: ABITAZIONE UNIFAMILIARE IN CORSO DI REALIZZAZIONE SITA IN VIA TOMADINI IN FONTANAFREDDA (PN)</b>	<b>25</b>
4.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	25
4.1.1	INTRODUZIONE	25
4.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	26
4.1.3	STIMA ONERI DI COMPLETAMENTO OPERE	26
4.1.4	NOTE AGGIUNTIVE	28
4.2	STIMA IMMOBILI	28
4.2.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	28
4.2.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	31
4.2.3	FONTI DI INFORMAZIONE	31
4.2.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	32
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	33
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	33

---

<b>5</b>	<b>LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO B1: ABITAZIONE UNIFAMILIARE IN CORSO DI REALIZZAZIONE SITA IN VIA LEVADA IN BRUGNERA (PN)</b>	<b>35</b>
5.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	35
5.1.1	INTRODUZIONE	35
5.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	36
5.1.3	STIMA ONERI DI COMPLETAMENTO OPERE	36
5.1.4	NOTE AGGIUNTIVE	38
5.2	STIMA IMMOBILI	38
5.2.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	38
5.2.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	41
5.2.3	FONTI DI INFORMAZIONE	41
5.2.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	42
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	43
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	43
<b>6</b>	<b>LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO B2: ABITAZIONE UNIFAMILIARE IN CORSO DI REALIZZAZIONE SITA IN VIA LEVADA IN BRUGNERA (PN)</b>	<b>45</b>
6.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	45
6.1.1	INTRODUZIONE	45
6.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	46
6.1.3	STIMA ONERI DI COMPLETAMENTO OPERE	46
6.1.4	NOTE AGGIUNTIVE	48
6.2	STIMA IMMOBILI	48
6.2.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	48
6.2.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	51
6.2.3	FONTI DI INFORMAZIONE	51
6.2.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	52
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	53
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	53
<b>7</b>	<b>LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO C: EDIFICIO BIFAMILIARE IN CORSO DI REALIZZAZIONE SITA IN VIA PRADERONI IN FIUME VENETO (PN)</b>	<b>55</b>
7.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	55
7.1.1	INTRODUZIONE	55
7.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	56
7.1.3	STIMA ONERI DI COMPLETAMENTO OPERE	56
7.1.4	NOTE AGGIUNTIVE	57
7.2	STIMA IMMOBILI	58
7.2.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	58
7.2.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	61
7.2.3	FONTI DI INFORMAZIONE	61
7.2.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	62
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	63
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	63
<b>8</b>	<b>RIEPILOGO VALORI IMMOBILI</b>	<b>65</b>

---

## **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. Giuliano Caldo, della redazione di perizia di stima dei beni immobili indicati di seguito:

- **LOTTO A1:** abitazione unifamiliare in corso di completamento sita in via Leopardi in Fontanafredda (PN)
- **LOTTO A2:** abitazione unifamiliare in corso di realizzazione sita in via Leopardi in Fontanafredda (PN)
- **LOTTO A3:** abitazione unifamiliare in corso di realizzazione sita in via Tomadini in Fontanafredda (PN)
- **LOTTO B1:** abitazione unifamiliare in corso di realizzazione sita in via Levada in Brugnera (PN)
- **LOTTO B2:** abitazione unifamiliare in corso di realizzazione sita in via Levada in Brugnera (PN)
- **LOTTO C:** edificio bifamiliare in corso di realizzazione sita in via Praderoni in Fiume Veneto (PN)

Si precisa che il presente documento integra la PERIZIA di VALUTAZIONE TECNICA, redatta dal sottoscritto e datata 10.09.2024, procedendo alla stima dei beni già descritti in tale perizia. Si rimanda quindi a tale PERIZIA di VALUTAZIONE TECNICA ed ai relativi allegati, di cui il presente documento è parte integrante, per ogni informazione e/o approfondimento sui beni 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 - LOTTO A1: abitazione unifamiliare in corso di completamento sita in via Leopardi in Fontanafredda (PN)**

### **2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

#### **2.1.1 INTRODUZIONE**

Il bene oggetto di stima è un'abitazione unifamiliare in corso di completamento sita in una nuova piccola lottizzazione con accesso da via Leopardi in Fontanafredda (PN).

L'abitazione, che si sviluppa al solo piano terra, si presenta quasi completamente finita ad eccezione del completamento di alcune finiture interne e della recinzione.

Il bene 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 FONTANAFREDDA** – Catasto fabbricati via Leopardi:

---

Fg. 23 Mn. 1226 sub. 1- P.T	cat. A/2	cons. 7 vani	sup. cat. 172 mq	Abitazione
Fg. 23 Mn. 1226 sub. 2- P.T	cat. C/6	cons. 29 mq	sup. cat. 38 mq	Garage

Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alla PERIZIA di VALUTAZIONE TECNICA, redatta dal sottoscritto e datata 10.09.2024, già citata in premessa.

#### 2.1.3 STIMA ONERI DI COMPLETAMENTO OPERE

Come già indicato in precedenza l'unità presenta lavorazioni incomplete/da realizzare e quindi sarà necessario, per poter ultimare e rendere agibile l'unità, procedere con le seguenti lavorazioni/attività:

- Completamento opere edili ed isolamenti necessarie per dare l'immobile completo, compresa ogni lavorazione e/o onere necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.
- Completamento di impianti elettrici comprensivi di tutte le finiture di tipologia e qualità standard, per dare l'impianto perfettamente funzionante ed a norma, ogni onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.

- 
- Completamento di impianti idro-termo-sanitari comprensivi di tutte le finiture di tipologia e qualità standard, per dare l'impianto perfettamente funzionante ed a norma, ogni onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Completamento di pavimentazioni, rivestimenti, zoccolature di tipologia e qualità standard, ogni onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Completamento di infissi esterni di tipologia e qualità standard, compresa ferramenta di sostegno e chiusura, guarnizioni, coprifili, mostrine, assistenze murarie, ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Completamento porte ed infissi interni di tipologia e qualità standard, compresa ferramenta di sostegno e chiusura, guarnizioni, coprifili, mostrine, assistenze murarie, ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Completamento opere fabbrili e di falegnameria, quali parapetti e quant'altro necessario, compresa la realizzazione di ponteggi dove necessari ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Completamento dipinture interne e completamento di quelle esterne di tipologia e qualità standard, compresa la realizzazione di ponteggi e la preparazione dei supporti ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Sistemazioni dell'area esterna di pertinenza dell'abitazione, comprensive impiantistica, allacciamenti, sistemazione aree a verde ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Rimozione e smaltimento di immondizie e materiali di risulta ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte, così come visibili al momento del sopralluogo effettuato.
  - Costi ed oneri per pratiche edilizie, accatastamenti, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed approvazioni di enti terzi, coordinamento delle lavorazioni, direzione dei lavori, oneri per il completamento delle lavorazioni, imprevisti e quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e per quant'altro richiesto dalla normativa vigente.

Si precisa infine che l'accesso/lottizzazione/area in cui è stato realizzato il bene oggetto di stima, non risulta realizzata/completa/collaudata, per cui sarà necessario procedere in tal senso in accordo con l'amministrazione comunale e/o con gli eventuali comproprietari delle aree interessate, con i relativi costi ed oneri di completamento/sistemazione.

L'importo complessivo stimato per il completamento delle lavorazioni non concluse precedentemente descritte e per l'ottenimento dell'unità agibile ed abitabile, comprensivo dei costi per la sicurezza, è stimato pari a 41.000,00 €.

Tale importo sarà utilizzato al paragrafo 2.2.4 per la stima dell'unità.

---

#### 2.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

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 precisa inoltre che in considerazione dello stato autorizzativo dei beni oggetto di perizia ed in considerazione del perimetro dell'incarico affidato allo scrivente, il sottoscritto ha proceduto ad una verifica edilizio-urbanistica c/o l'ufficio tecnico del Comune di ubicazione del bene ma che, in funzione della tipologia del bene stesso e della tempistica di inattività del cantiere, ogni ulteriore definitiva verifica dovrà essere effettuata in sede di presentazione di specifica pratica edilizia per il completamento dei lavori, attività che certamente esula dal perimetro di incarico del sottoscritto.

## **2.2 STIMA IMMOBILI**

### 2.2.1 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 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 sfritto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrimeposte 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.

#### 2.2.2 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, determinando così il valore dell'immobile completato e detraendo quindi i costi delle opere ed attività necessarie per il positivo completamento dei lavori.

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.

#### 2.2.3 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.

#### 2.2.4 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:

---

*Abitazioni unifamiliari nuove*

*1.800,00 – 2.000,00 €/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 medi 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 FONTANAFREDDA – Catasto fabbricati via Leopardi: Fg. 23 Mn. 1226 sub. 1– P.T cat. A/2 cons. 7 vani sup. cat. 172 mq Abitazione Fg. 23 Mn. 1226 sub. 2– P.T cat. C/6 cons. 29 mq sup. cat. 38 mq Garage				
ABITAZIONE FINITA - sup commerciali	170,6 mq	1.900 €/mq	€	324.140
<b>VALORE STIMATO</b>			<b>€</b>	<b>324.140</b>

---

A tale valore andranno detratti i costi di completamento delle opere non completate descritte al paragrafo 2.6.2, pari a 41.000,00 €.

#### 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 **283.100,00**.

#### 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 la condizione attuale) 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 **198.100,00 €**.

---

### **3 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO A2: abitazione unifamiliare in corso di realizzazione sita in via Leopardi in Fontanafredda (PN)**

#### **3.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

##### **3.1.1 INTRODUZIONE**

Il bene oggetto di stima è un'abitazione unifamiliare in corso di costruzione sita in una nuova piccola lottizzazione con accesso da via Leopardi in Fontanafredda (PN).

L'abitazione, che si sviluppa al solo piano terra, si presenta in una condizione definibile "al grezzo" con buona parte delle opere di finitura ed impiantistiche da realizzare.

Il bene oggetto di stima è indicato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

### 3.1.2 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 FONTANAFREDDA** - Catasto terreni:

Fg. 23 Mn. 1209

SEMIN. ARBOR.

Sup. Cat. 680 mq

---

Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alla PERIZIA di VALUTAZIONE TECNICA, redatta dal sottoscritto e datata 10.09.2024, già citata in premessa.

### 3.1.3 STIMA ONERI DI COMPLETAMENTO OPERE

Come già indicato in precedenza l'unità presenta lavorazioni incomplete/da realizzare e quindi sarà necessario, per poter ultimare e rendere agibile l'unità, procedere con le seguenti lavorazioni/attività:

- Completamento opere edili ed isolamenti necessarie per dare l'immobile completo, comprese le murature mancanti, le assistenze agli impianti, i massetti ed ogni altra lavorazione e/o onere necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.
- Completamento di impianti elettrici comprensivi di tutte le finiture di tipologia e qualità standard, per dare l'impianto perfettamente funzionante ed a norma, ogni onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.

- 
- Completamento di impianti idro-termo-sanitari comprensivi di tutte le finiture di tipologia e qualità standard, per dare l'impianto perfettamente funzionante ed a norma, ogni onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Fornitura e posa in opera di pavimentazioni, rivestimenti, zoccolature di tipologia e qualità standard, ogni onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Fornitura e posa in opera di infissi esterni di tipologia e qualità standard, compresa ferramenta di sostegno e chiusura, guarnizioni, coprifili, mostrine, assistenze murarie, ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Fornitura e posa in opera di porte ed infissi interni di tipologia e qualità standard, compresa ferramenta di sostegno e chiusura, guarnizioni, coprifili, mostrine, assistenze murarie, ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Realizzazione di opere fabbrili e di falegnameria, quali parapetti e quant'altro necessario, compresa la realizzazione di ponteggi dove necessari ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Realizzazione di dipinture interne e completamento di quelle esterne di tipologia e qualità standard, compresa la realizzazione di ponteggi e la preparazione dei supporti ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Sistemazioni dell'area esterna di pertinenza dell'abitazione, comprensive impiantistica, allacciamenti, sistemazione aree a verde ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Rimozione e smaltimento di immondizie e materiali di risulta ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte, così come visibili al momento del sopralluogo effettuato.
  - Costi ed oneri per pratiche edilizie, accatastamenti, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed approvazioni di enti terzi, coordinamento delle lavorazioni, direzione dei lavori, oneri per il completamento delle lavorazioni, imprevisti e quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e per quant'altro richiesto dalla normativa vigente.

Si precisa infine che l'accesso/lottizzazione/area in cui è stato realizzato il bene oggetto di stima, non risulta realizzata/completa/collaudata, per cui sarà necessario procedere in tal senso in accordo con l'amministrazione comunale e/o con gli eventuali comproprietari delle aree interessate, con i relativi costi ed oneri di completamento/sistemazione.

L'importo complessivo stimato per il completamento delle lavorazioni non concluse precedentemente descritte e per l'ottenimento dell'unità agibile ed abitabile, comprensivo dei costi per la sicurezza, è stimato pari a 151.000,00 €.

Tale importo sarà utilizzato al paragrafo 3.2.4 per la stima dell'unità.

---

#### 3.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

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 precisa inoltre che in considerazione dello stato autorizzativo dei beni oggetto di perizia ed in considerazione del perimetro dell'incarico affidato allo scrivente, il sottoscritto ha proceduto ad una verifica edilizio-urbanistica c/o l'ufficio tecnico del Comune di ubicazione del bene ma che, in funzione della tipologia del bene stesso e della tempistica di inattività del cantiere, ogni ulteriore definitiva verifica dovrà essere effettuata in sede di presentazione di specifica pratica edilizia per il completamento dei lavori, attività che certamente esula dal perimetro di incarico del sottoscritto.

### **3.2 STIMA IMMOBILI**

#### 3.2.1 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 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 allorché 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 sfritto 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.

### 3.2.2 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, determinando così il valore dell'immobile completato e detraendo quindi i costi delle opere ed attività necessarie per il positivo completamento dei lavori.

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.

### 3.2.3 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.

#### 3.2.4 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>Abitazioni unifamiliari nuove</i>	<i>1.800,00 - 2.000,00 €/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 3.6.3.

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 medi 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 FONTANAFREDDA – Catasto terreni: Fg. 23 Mn. 1209 SEMIN. ARBOR. Sup. Cat. 680 mq				
ABITAZIONE FINITA - sup commerciali	168,7 mq	1.900 €/mq	€	320.530
<b>VALORE STIMATO</b>				<b>€ 320.530</b>

---

A tale valore andranno detratti i costi di completamento delle opere non completate descritte al paragrafo 3.6.2, pari a 151.000,00 €.

#### 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 **169.500,00**.

#### 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 la condizione attuale) 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 **118.600,00 €**.

## **4 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO A3: abitazione unifamiliare in corso di realizzazione sita in via Tomadini in Fontanafredda (PN)**

### **4.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

#### **4.1.1 INTRODUZIONE**

Il bene oggetto di stima è un'abitazione unifamiliare in corso di costruzione con accesso da via Tomadini in Fontanafredda (PN).

L'abitazione, che si sviluppa al solo piano terra, si presenta in una condizione definibile "al grezzo" con buona parte delle opere di finiture ed impiantistiche da realizzare.

Si precisa che l'accesso all'area avviene attraverso una strada attualmente di cantiere che comprende una porzione (mappale) di strada non in proprietà, come indicato nella planimetria seguente.

Il bene oggetto di stima è indicato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

#### 4.1.2 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 FONTANAFREDDA – Catasto terreni:**

Fg. 24 Mn. 941*	SEMIN. ARBOR.	Sup. Cat. 185 mq
Fg. 24 Mn. 948*	SEMIN. ARBOR.	Sup. Cat. 47 mq
Fg. 24 Mn. 954*	SEMIN. ARBOR.	Sup. Cat. 154 mq
Fg. 24 Mn. 956	SEMIN. ARBOR.	Sup. Cat. 662 mq

*\*Bene in proprietà per la quota di 1/5*

Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alla PERIZIA di VALUTAZIONE TECNICA, redatta dal sottoscritto e datata 10.09.2024, già citata in premessa.

#### 4.1.3 STIMA ONERI DI COMPLETAMENTO OPERE

Come già indicato in precedenza l'unità presenta lavorazioni incomplete/da realizzare e quindi sarà necessario, per poter ultimare e rendere agibile l'unità, procedere con le seguenti lavorazioni/attività:

- 
- Completamento opere edili ed isolamenti necessarie per dare l'immobile completo, comprese le murature mancanti, le assistenze agli impianti, i massetti ed ogni altra lavorazione e/o onere necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Completamento di impianti elettrici comprensivi di tutte le finiture di tipologia e qualità standard, per dare l'impianto perfettamente funzionante ed a norma, ogni onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Completamento di impianti idro-termo-sanitari comprensivi di tutte le finiture di tipologia e qualità standard, per dare l'impianto perfettamente funzionante ed a norma, ogni onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Fornitura e posa in opera di pavimentazioni, rivestimenti, zoccolature di tipologia e qualità standard, ogni onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Fornitura e posa in opera di infissi esterni di tipologia e qualità standard, compresa ferramenta di sostegno e chiusura, guarnizioni, coprifili, mostrine, assistenze murarie, ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Fornitura e posa in opera di porte ed infissi interni di tipologia e qualità standard, compresa ferramenta di sostegno e chiusura, guarnizioni, coprifili, mostrine, assistenze murarie, ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Realizzazione di opere fabbrili e di falegnameria, quali parapetti e quant'altro necessario, compresa la realizzazione di ponteggi dove necessari ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Realizzazione di dipinture interne e completamento di quelle esterne di tipologia e qualità standard, compresa la realizzazione di ponteggi e la preparazione dei supporti ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Sistemazioni dell'area esterna di pertinenza dell'abitazione, comprensive impiantistica, allacciamenti, sistemazione aree a verde ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Rimozione e smaltimento di immondizie e materiali di risulta ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte, così come visibili al momento del sopralluogo effettuato.
  - Costi ed oneri per pratiche edilizie, accatastamenti, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed approvazioni di enti terzi, coordinamento delle lavorazioni, direzione dei lavori, oneri per il completamento delle lavorazioni, imprevisti e quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e per quant'altro richiesto dalla normativa vigente.

Si precisa, come già indicato al paragrafo 4.1.1 che l'accesso al bene avviene attraverso una porzione non in proprietà, creando una interclusione del fondo. Sarà quindi necessario procedere all'acquisto, anche in proprietà parziale, della porzione di area necessaria per garantire l'accesso all'immobile oggetto della presente valutazione. Nella presente perizia di è

---

proceduto ipotizzando tale area acquisibile e considerando quindi i costi necessari per tale attività ed acquisto ipotizzando il buon esito dell'operazione.

Si precisa infine che l'accesso/lottizzazione/area in cui è stato realizzato il bene oggetto di stima, non risulta realizzata/completa/collaudata, per cui sarà necessario procedere in tal senso in accordo con l'amministrazione comunale e/o con gli eventuali comproprietari delle aree interessate, con i relativi costi ed oneri di completamento/sistemazione.

L'importo complessivo stimato per il completamento delle lavorazioni non concluse precedentemente descritte e per l'ottenimento dell'unità agibile ed abitabile, comprensivo dei costi per la sicurezza, è stimato pari a 205.000,00 €.

Tale importo sarà utilizzato al paragrafo 4.2.4 per la stima dell'unità.

#### 4.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

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 precisa inoltre che in considerazione dello stato autorizzativo dei beni oggetto di perizia ed in considerazione del perimetro dell'incarico affidato allo scrivente, il sottoscritto ha proceduto ad una verifica edilizio-urbanistica c/o l'ufficio tecnico del Comune di ubicazione del bene ma che, in funzione della tipologia del bene stesso e della tempistica di inattività del cantiere, ogni ulteriore definitiva verifica dovrà essere effettuata in sede di presentazione di specifica pratica edilizia per il completamento dei lavori, attività che certamente esula dal perimetro di incarico del sottoscritto.

## **4.2 STIMA IMMOBILI**

### 4.2.1 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 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;

- 
- o capitalizzare il canone annuo netto;
  - o 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.

#### 4.2.2 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, determinando così il valore dell'immobile completato e detraendo quindi i costi delle opere ed attività necessarie per il positivo completamento dei lavori.

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.

#### 4.2.3 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.

#### 4.2.4 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:

---

*Abitazioni unifamiliari nuove*

*1.800,00 – 2.000,00 €/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 4.6.3.

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 medi 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 FONTANAFREDDA – Catasto terreni: Fg. 24 Mn. 941* SEMIN. ARBOR. Sup. Cat. 185 mq Fg. 24 Mn. 948* SEMIN. ARBOR. Sup. Cat. 47 mq Fg. 24 Mn. 954* SEMIN. ARBOR. Sup. Cat. 154 mq Fg. 24 Mn. 956 SEMIN. ARBOR. Sup. Cat. 662 mq	
*Bene in proprietà per la quota di 1/5	

ABITAZIONE FINITA - sup commerciali	167,7 mq	1.900 €/mq	€	318.630
-------------------------------------	----------	------------	---	---------

<b>VALORE STIMATO</b>	<b>€</b>	<b>318.630</b>
-----------------------	----------	----------------

A tale valore andranno detratti i costi di completamento delle opere non completate descritte al paragrafo 4.6.2, pari a 205.000,00 €.

#### 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 **113.600,00**.

#### 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 la condizione attuale) 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 **79.500,00 €**.

## **5 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO B1: abitazione unifamiliare in corso di realizzazione sita in via Levada in Brugnera (PN)**

### **5.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

#### 5.1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è un'abitazione unifamiliare in corso di costruzione con accesso da via Levada in Brugnera (PN).

L'abitazione, che si sviluppa al solo piano terra, si presenta in una condizione definibile "al grezzo" con buona parte delle opere di finitura ed impiantistiche da realizzare.

Il bene oggetto di stima è indicato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

#### 5.1.2 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 BRUGNERA** – Catasto terreni:

Fg. 5 Mn. 950	SEMINATIVO	Sup. Cat. 644 mq
Fg. 5 Mn. 957	VIGNETO	Sup. Cat. 93 mq
Fg. 5 Mn. 954*	SEMINATIVO	Sup. Cat. 44 mq
Fg. 5 Mn. 955*	SEMIN. ARBOR.	Sup. Cat. 688 mq

*\*Bene in proprietà per la quota di 1/2 (da modificare catastalmente per portare alla quota di 1/4)*

Si precisa che in funzione della suddivisione dei beni di proprietà della fallita tra i LOTTI B1 e B2, si dovrà procedere alla suddivisione dei beni in proprietà parziale sui due lotti (diventeranno in proprietà per la quota pari a 1/4 e non 1/2 e stimati appunto per tale quota).

Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alla PERIZIA di VALUTAZIONE TECNICA, redatta dal sottoscritto e datata 10.09.2024, già citata in premessa.

#### 5.1.3 STIMA ONERI DI COMPLETAMENTO OPERE

Come già indicato in precedenza l'unità presenta lavorazioni incomplete/da realizzare e quindi sarà necessario, per poter ultimare e rendere agibile l'unità, procedere con le seguenti lavorazioni/attività:

- 
- Completamento opere edili ed isolamenti necessarie per dare l'immobile completo, comprese le murature mancanti, le assistenze agli impianti, i massetti ed ogni altra lavorazione e/o onere necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Completamento di impianti elettrici comprensivi di tutte le finiture di tipologia e qualità standard, per dare l'impianto perfettamente funzionante ed a norma, ogni onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Completamento di impianti idro-termo-sanitari comprensivi di tutte le finiture di tipologia e qualità standard, per dare l'impianto perfettamente funzionante ed a norma, ogni onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Fornitura e posa in opera di pavimentazioni, rivestimenti, zoccolature di tipologia e qualità standard, ogni onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Fornitura e posa in opera di infissi esterni di tipologia e qualità standard, compresa ferramenta di sostegno e chiusura, guarnizioni, coprifili, mostrine, assistenze murarie, ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Fornitura e posa in opera di porte ed infissi interni di tipologia e qualità standard, compresa ferramenta di sostegno e chiusura, guarnizioni, coprifili, mostrine, assistenze murarie, ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Realizzazione di opere fabbrili e di falegnameria, quali parapetti e quant'altro necessario, compresa la realizzazione di ponteggi dove necessari ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Realizzazione di dipinture interne e completamento di quelle esterne di tipologia e qualità standard, compresa la realizzazione di ponteggi e la preparazione dei supporti ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Sistemazioni dell'area esterna di pertinenza dell'abitazione, comprensive impiantistica, allacciamenti, sistemazione aree a verde ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Rimozione e smaltimento di immondizie e materiali di risulta ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte, così come visibili al momento del sopralluogo effettuato.
  - Costi ed oneri per pratiche edilizie, accatastamenti, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed approvazioni di enti terzi, coordinamento delle lavorazioni, direzione dei lavori, oneri per il completamento delle lavorazioni, imprevisti e quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e per quant'altro richiesto dalla normativa vigente.

Si precisa infine che l'accesso/lottizzazione/area in cui è stato realizzato il bene oggetto di stima, non risulta realizzata/completa/collaudata, per cui sarà necessario procedere in tal senso in accordo con l'amministrazione comunale e/o con gli eventuali comproprietari delle aree interessate, con i relativi costi ed oneri di completamento/sistemazione.

---

L'importo complessivo stimato per il completamento delle lavorazioni non concluse precedentemente descritte e per l'ottenimento dell'unità agibile ed abitabile, comprensivo dei costi per la sicurezza, è stimato pari a 190.000,00 €.

Tale importo sarà utilizzato al paragrafo 5.6.2 per la stima dell'unità.

#### 5.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

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 precisa inoltre che in considerazione dello stato autorizzativo dei beni oggetto di perizia ed in considerazione del perimetro dell'incarico affidato allo scrivente, il sottoscritto ha proceduto ad una verifica edilizio-urbanistica c/o l'ufficio tecnico del Comune di ubicazione del bene ma che, in funzione della tipologia del bene stesso e della tempistica di inattività del cantiere, ogni ulteriore definitiva verifica dovrà essere effettuata in sede di presentazione di specifica pratica edilizia per il completamento dei lavori, attività che certamente esula dal perimetro di incarico del sottoscritto.

## **5.2 STIMA IMMOBILI**

### 5.2.1 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 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 allorché 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 sfritto 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.

#### 5.2.2 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, determinando così il valore dell'immobile completato e detraendo quindi i costi delle opere ed attività necessarie per il positivo completamento dei lavori.

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.

#### 5.2.3 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.

#### 5.2.4 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:

---

*Abitazioni unifamiliari nuove*

*1.800,00 - 2.000,00 €/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 5.6.3.

Si precisa che i valori delle aree esterne e delle eventuali volumetrie di completamento disponibili, si considerano già ricomprese nei valori precedentemente indicati.

Si precisa inoltre che in funzione della suddivisione dei beni di proprietà della fallita tra i LOTTI B1 e B2, si dovrà procedere alla suddivisione dei beni in proprietà parziale sui due lotti (diventeranno quindi in proprietà per la quota pari a  $\frac{1}{4}$  e non  $\frac{1}{2}$ ): la presente stima considera già tale aspetto.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori medi 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 BRUGNERA – Catasto terreni: Fg. 5 Mn. 950 SEMINATIVO Sup. Cat. 644 mq Fg. 5 Mn. 957 VIGNETO Sup. Cat. 93 mq Fg. 5 Mn. 954* SEMINATIVO Sup. Cat. 44 mq Fg. 5 Mn. 955* SEMIN. ARBOR. Sup. Cat. 688 mq
*Bene in proprietà per la quota di 1/2 (da ridefinire nella quota di 1/4)

ABITAZIONE FINITA - sup commerciali	168,7 mq	1.900 €/mq	€	320.530
-------------------------------------	----------	------------	---	---------

<b>VALORE STIMATO</b>	<b>€</b>	<b>320.530</b>
-----------------------	----------	----------------

A tale valore andranno detratti i costi di completamento delle opere non completate descritte al paragrafo 5.6.2, pari a 190.000,00 €.

#### 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 **130.500,00**.

#### 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 la condizione attuale) 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 **91.300,00 €.**

## **6 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO B2: abitazione unifamiliare in corso di realizzazione sita in via Levada in Brugnera (PN)**

### **6.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

#### 6.1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è un'abitazione unifamiliare in corso di costruzione con accesso da via Levada in Brugnera (PN).

L'abitazione, che si sviluppa al solo piano terra, si presenta in una condizione definibile "al grezzo avanzato" con buona parte delle opere di finitura ed impiantistiche da realizzare.

Il bene oggetto di stima è indicato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

#### 6.1.2 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 BRUGNERA** – Catasto terreni:

Fg. 5 Mn. 951	SEMINATIVO	Sup. Cat. 642 mq
Fg. 5 Mn. 958	VIGNETO	Sup. Cat. 236 mq
Fg. 5 Mn. 954*	SEMINATIVO	Sup. Cat. 44 mq
Fg. 5 Mn. 955*	SEMIN. ARBOR.	Sup. Cat. 688 mq

*\*Bene in proprietà per la quota di 1/2 (da modificare catastalmente per portare alla quota di 1/4)*

Si precisa che in funzione della suddivisione dei beni di proprietà della fallita tra i LOTTI B1 e B2, si dovrà procedere alla suddivisione dei beni in proprietà parziale sui due lotti (diventeranno in proprietà per la quota pari a 1/4 e non 1/2 e stimati appunto per tale quota).

Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alla PERIZIA di VALUTAZIONE TECNICA, redatta dal sottoscritto e datata 10.09.2024, già citata in premessa.

#### 6.1.3 STIMA ONERI DI COMPLETAMENTO OPERE

Come già indicato in precedenza l'unità presenta lavorazioni incomplete/da realizzare e quindi sarà necessario, per poter ultimare e rendere agibile l'unità, procedere con le seguenti lavorazioni/attività:

- 
- Completamento opere edili ed isolamenti necessarie per dare l'immobile completo, comprese le murature mancanti, le assistenze agli impianti, i massetti ed ogni altra lavorazione e/o onere necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Completamento di impianti elettrici comprensivi di tutte le finiture di tipologia e qualità standard, per dare l'impianto perfettamente funzionante ed a norma, ogni onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Completamento di impianti idro-termo-sanitari comprensivi di tutte le finiture di tipologia e qualità standard, per dare l'impianto perfettamente funzionante ed a norma, ogni onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Fornitura e posa in opera di pavimentazioni, rivestimenti, zoccolature di tipologia e qualità standard, ogni onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Fornitura e posa in opera di infissi esterni di tipologia e qualità standard, compresa ferramenta di sostegno e chiusura, guarnizioni, coprifili, mostrine, assistenze murarie, ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Fornitura e posa in opera di porte ed infissi interni di tipologia e qualità standard, compresa ferramenta di sostegno e chiusura, guarnizioni, coprifili, mostrine, assistenze murarie, ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Realizzazione di opere fabbrili e di falegnameria, quali parapetti e quant'altro necessario, compresa la realizzazione di ponteggi dove necessari ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Realizzazione di dipinture interne e completamento di quelle esterne di tipologia e qualità standard, compresa la realizzazione di ponteggi e la preparazione dei supporti ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Sistemazioni dell'area esterna di pertinenza dell'abitazione, comprensive impiantistica, allacciamenti, sistemazione aree a verde ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Rimozione e smaltimento di immondizie e materiali di risulta ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte, così come visibili al momento del sopralluogo effettuato.
  - Costi ed oneri per pratiche edilizie, accatastamenti, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed approvazioni di enti terzi, coordinamento delle lavorazioni, direzione dei lavori, oneri per il completamento delle lavorazioni, imprevisti e quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e per quant'altro richiesto dalla normativa vigente.

Si precisa infine che l'accesso/lottizzazione/area in cui è stato realizzato il bene oggetto di stima, non risulta realizzata/completa/collaudata, per cui sarà necessario procedere in tal senso in accordo con l'amministrazione comunale e/o con gli eventuali comproprietari delle aree interessate, con i relativi costi ed oneri di completamento/sistemazione.

---

L'importo complessivo stimato per il completamento delle lavorazioni non concluse precedentemente descritte e per l'ottenimento dell'unità agibile ed abitabile, comprensivo dei costi per la sicurezza, è stimato pari a 170.000,00 €.

Tale importo sarà utilizzato al paragrafo 6.2.4 per la stima dell'unità.

#### 6.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

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 precisa inoltre che in considerazione dello stato autorizzativo dei beni oggetto di perizia ed in considerazione del perimetro dell'incarico affidato allo scrivente, il sottoscritto ha proceduto ad una verifica edilizio-urbanistica c/o l'ufficio tecnico del Comune di ubicazione del bene ma che, in funzione della tipologia del bene stesso e della tempistica di inattività del cantiere, ogni ulteriore definitiva verifica dovrà essere effettuata in sede di presentazione di specifica pratica edilizia per il completamento dei lavori, attività che certamente esula dal perimetro di incarico del sottoscritto.

## **6.2 STIMA IMMOBILI**

### 6.2.1 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 simili 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 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 allorché 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 sfritto 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.

#### 6.2.2 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, determinando così il valore dell'immobile completato e detraendo quindi i costi delle opere ed attività necessarie per il positivo completamento dei lavori.

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.

#### 6.2.3 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.

#### 6.2.4 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:

---

*Abitazioni unifamiliari nuove*

*1.800,00 - 2.000,00 €/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 6.6.3.

Si precisa che i valori delle aree esterne e delle eventuali volumetrie di completamento disponibili, si considerano già ricomprese nei valori precedentemente indicati.

Si precisa inoltre che in funzione della suddivisione dei beni di proprietà della fallita tra i LOTTI B1 e B2, si dovrà procedere alla suddivisione dei beni in proprietà parziale sui due lotti (diventeranno quindi in proprietà per la quota pari a ¼ e non ½): la presente stima considera già tale aspetto.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori medi 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 BRUGNERA – Catasto terreni: Fg. 5 Mn. 951 SEMINATIVO Sup. Cat. 642 mq Fg. 5 Mn. 958 VIGNETO Sup. Cat. 236 mq Fg. 5 Mn. 954* SEMINATIVO Sup. Cat. 44 mq Fg. 5 Mn. 954* SEMIN. ARBOR. Sup. Cat. 688 mq	
*Bene in proprietà per la quota di 1/2 (da ridefinire nella quota di 1/4)	

ABITAZIONE FINITA - sup commerciali	167,7 mq	1.900 €/mq	€	318.630
-------------------------------------	----------	------------	---	---------

<b>VALORE STIMATO</b>	<b>€</b>	<b>318.630</b>
-----------------------	----------	----------------

A tale valore andranno detratti i costi di completamento delle opere non completate descritte al paragrafo 6.6.2, pari a 170.000,00 €.

#### 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 **148.600,00**.

#### 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 la condizione attuale) 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 **104.000,00 €**.

---

## **7 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO C: edificio bifamiliare in corso di realizzazione sita in via Praderoni in Fiume Veneto (PN)**

### **7.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

#### 7.1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è un fabbricato di tipo bifamiliare (due abitazioni contigue) in corso di realizzazione con accesso da via Praderoni in Fiume Veneto (PN).

Il fabbricato, che si sviluppa ai piano terra e primo, si presenta in fase di realizzazione, con le strutture portanti non ancora completate.

Il bene oggetto di stima è indicato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

#### 7.1.2 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 FIUME VENETO** – Catasto terreni:

---

Fg. 9 Mn. 1185                      PRATO      Sup. Cat. 792 mq

Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alla PERIZIA di VALUTAZIONE TECNICA, redatta dal sottoscritto e datata 10.09.2024, già citata in premessa.

#### 7.1.3 STIMA ONERI DI COMPLETAMENTO OPERE

Come già indicato in precedenza l'unità presenta lavorazioni incomplete/da realizzare e quindi sarà necessario, per poter ultimare e rendere agibile l'unità, procedere con le seguenti lavorazioni/attività:

- Completamento opere edili ed isolamenti necessarie per dare l'immobile completo, comprese le murature mancanti, le assistenze agli impianti, i massetti ed ogni altra lavorazione e/o onere necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.

- 
- Completamento di impianti elettrici comprensivi di tutte le finiture di tipologia e qualità standard, per dare l'impianto perfettamente funzionante ed a norma, ogni onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Completamento di impianti idro-termo-sanitari comprensivi di tutte le finiture di tipologia e qualità standard, per dare l'impianto perfettamente funzionante ed a norma, ogni onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Fornitura e posa in opera di pavimentazioni, rivestimenti, zoccolature di tipologia e qualità standard, ogni onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Fornitura e posa in opera di infissi esterni di tipologia e qualità standard, compresa ferramenta di sostegno e chiusura, guarnizioni, coprifili, mostrine, assistenze murarie, ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Fornitura e posa in opera di porte ed infissi interni di tipologia e qualità standard, compresa ferramenta di sostegno e chiusura, guarnizioni, coprifili, mostrine, assistenze murarie, ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Realizzazione di opere fabbrili e di falegnameria, quali parapetti e quant'altro necessario, compresa la realizzazione di ponteggi dove necessari ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Realizzazione di dipinture interne e completamento di quelle esterne di tipologia e qualità standard, compresa la realizzazione di ponteggi e la preparazione dei supporti ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Sistemazioni dell'area esterna di pertinenza dell'abitazione, comprensive impiantistica, allacciamenti, sistemazione aree a verde ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
  - Rimozione e smaltimento di immondizie e materiali di risulta ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte, così come visibili al momento del sopralluogo effettuato.
  - Costi ed oneri per pratiche edilizie, accatastamenti, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed approvazioni di enti terzi, coordinamento delle lavorazioni, direzione dei lavori, oneri per il completamento delle lavorazioni, imprevisti e quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e per quant'altro richiesto dalla normativa vigente.

L'importo complessivo stimato per il completamento delle lavorazioni non concluse precedentemente descritte e per l'ottenimento dell'unità agibile ed abitabile, comprensivo dei costi per la sicurezza, è stimato pari a 385.000,00 €.

Tale importo sarà utilizzato al paragrafo 7.2.4 per la stima dell'unità.

#### 7.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

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 precisa inoltre che in considerazione dello stato autorizzativo dei beni oggetto di perizia ed in considerazione del perimetro dell'incarico affidato allo scrivente, il sottoscritto ha proceduto ad una verifica edilizio-urbanistica c/o l'ufficio tecnico del Comune di ubicazione del bene ma che, in funzione della tipologia del bene stesso e della tempistica di inattività del cantiere, ogni ulteriore definitiva verifica dovrà essere effettuata in sede di presentazione di specifica pratica edilizia per il completamento dei lavori, attività che certamente esula dal perimetro di incarico del sottoscritto.

## **7.2 STIMA IMMOBILI**

### **7.2.1 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 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 sfritto 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.

#### 7.2.2 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, determinando così il valore dell'immobile completato e detraendo quindi i costi delle opere ed attività necessarie per il positivo completamento dei lavori.

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.

#### 7.2.3 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.

#### 7.2.4 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:

---

*Abitazioni bifamiliari nuove*

*1.800,00 – 2.000,00 €/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 7.6.3.

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 medi 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:

<b>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:</b>				
Comune di FIUME VENETO – Catasto terreni: Fg. 9 Mn. 1185 PRATO Sup. Cat. 792 mq				
n° 2 ABITAZIONI FINITE - sup commerciali	275,5 mq	1.900 €/mq	€	523.450
<b>VALORE STIMATO</b>			<b>€</b>	<b>523.450</b>

---

A tale valore andranno detratti i costi di completamento delle opere non completate descritte al paragrafo 7.6.2, pari a 385.000,00 €.

#### 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 **138.200,00**.

#### 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 la condizione attuale) 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 **96.700,00 €**.

## 8 RIEPILOGO VALORI IMMOBILI

Alla luce di quanto indicato nei paragrafi precedenti, si riepilogano nel seguito i valori dei beni oggetto di stima:



<u>LOTTO</u>	<u>DESCRIZIONE</u>	<u>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO</u>	<u>PIU' PROBABILE VALORE DI LIQUIDAZIONE</u>
<b><u>LOTTO A1</u></b>	Abitazione unifamiliare in corso di completamento sita in via Leopardi in Fontanafredda (PN)	€ 283.100	€ 198.100
<b><u>LOTTO A2</u></b>	Abitazione unifamiliare in corso di realizzazione sita in via Leopardi in Fontanafredda (PN)	€ 169.500	€ 118.600
<b><u>LOTTO A3</u></b>	Abitazione unifamiliare in corso di realizzazione sita in via Tomadini in Fontanafredda (PN)	€ 113.600	€ 79.500
<b><u>LOTTO B1</u></b>	Abitazione unifamiliare in corso di realizzazione sita in via Levada in Brugnera (PN)	€ 130.500	€ 91.300
<b><u>LOTTO B2</u></b>	Abitazione unifamiliare in corso di realizzazione sita in via Levada in Brugnera (PN)	€ 148.600	€ 104.000
<b><u>LOTTO C</u></b>	Adificio bifamiliare in corso di realizzazione sita in via Praderoni in Fiume Veneto (PN)	€ 138.200	€ 96.700
<b><u>VALORE TOTALE</u></b>		<b>€ 983.500</b>	<b>€ 688.200</b>