
TRIBUNALE DI TREVISO

Procedura di Liquidazione del Patrimonio

R.G. n°12/2020

PERIZIA DI STIMA

LOTTO 1: Abitazione "trullo" sita in Contrada Pallone – Francavilla Fontana (BR)

LOTTO 2: Abitazione sita in vicolo Crocifisso Della Pietà, 17 – Francavilla Fontana (BR)

Giudice: dott. Bruno Casciarri



Liquidatore: dott. Giorgio Lorenzo

Treviso, 16 maggio 2022



Professionista certificato in conformità
alla norma UNI 11558:
VALUTATORE IMMOBILIARE

INDICE

1	PREMESSA	4
2	LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 1: ABITAZIONE “TRULLO” SITA IN CONTRADA PALLONE – FRANCAVILLA FONTANA (BR)	5
2.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	5
2.1.1	INTRODUZIONE	5
2.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	6
2.1.3	DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE	6
2.1.4	NOTE AGGIUNTIVE	7
2.2	VERIFICA REGOLARITA’ EDILIZIO-URBANISTICA	8
2.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI	8
2.2.2	ABUSI EDILIZI	8
2.2.3	CONGRUITA’ CATASTALE	8
2.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	9
2.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	9
2.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA’	11
2.6	STIMA IMMOBILI	11
2.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	11
2.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	14
2.6.3	FONTI DI INFORMAZIONE	14
2.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	15
	VALUTAZIONE DEL “PIU’ PROBABILE VALORE DI MERCATO”	16
	VALUTAZIONE DEL “VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO”	16
3	LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 2: ABITAZIONE SITA IN VICOLO CROCFISSO DELLA PIETÀ, 17 – FRANCAVILLA FONTANA (BR)	18
3.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	18
3.1.1	INTRODUZIONE	18
3.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	19
3.1.3	DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE	19
3.1.4	NOTE AGGIUNTIVE	20
3.2	VERIFICA REGOLARITA’ EDILIZIO-URBANISTICA	21
3.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI	21
3.2.2	ABUSI EDILIZI	21
3.2.3	CONGRUITA’ CATASTALE	21
3.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	21
3.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	21
3.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA’	23
3.6	STIMA IMMOBILI	23
3.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	23
3.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	26
3.6.3	FONTI DI INFORMAZIONE	26
3.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	27
	VALUTAZIONE DEL “PIU’ PROBABILE VALORE DI MERCATO”	28
	VALUTAZIONE DEL “VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO”	28
4	LE OPERAZIONI PERITALI: RIEPILOGO VALORI DEGLI IMMOBILI	30

ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE ESTRATTA C/O UFFICIO TECNICO COMUNALE

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

ALLEGATO 3: DOCUMENTAZIONE VERIFICA ISCRIZIONE E TRASCRIZIONI

ALLEGATO 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1 PREMESSA

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

- LOTTO 1: Abitazione "trullo" sita in Contrada Pallone – Francavilla Fontana (BR)
- LOTTO 2: Abitazione sita in via Crocifisso Della Pietà, 17 – Francavilla Fontana (BR)

Si precisa che in considerazione dell'ubicazione dei beni e del valore degli stessi, su indicazioni del Liquidatore non si è proceduto ad un sopralluogo c/o gli immobili, mentre è stato possibile reperire alcune fotografie recenti.

In tali condizioni si è quindi proceduto con una valutazione secondo uno stato di conservazione medio.

Si precisa inoltre che non sono stati ricompresi nella presente perizia i beni mobili eventualmente presenti all'interno degli immobili.

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 1: abitazione “trullo” sita in Contrada Pallone – Francavilla Fontana (BR)

2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

2.1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è un trullo in fase di ristrutturazione/costruzione, sito in Contrada Pallone a Francavilla Fontana (BR).

Si precisa che in considerazione dell'ubicazione dei beni e del valore degli stessi, su indicazioni del Liquidatore non si è proceduto ad un sopralluogo c/o gli immobili, mentre è stato possibile reperire alcune fotografie recenti esterne.

In base a tali fotografie, si evidenzia come il fabbricato si presenti in fase di ristrutturazione ormai interrotta da molti anni, sulla base di un progetto di ristrutturazione ed ampliamento mai completato.

E' altresì compresa un'ampia area esterna attualmente con presenza di ulivi.

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 FRANCAVILLA FONTANA (BR) – Catasto fabbricati – Contrada Pallone:

Fg. 34 Mn. 338* – P.T	cat. A/7	cons. 3 vani	sup. cat. 74 mq	Abitazione
-----------------------	----------	--------------	-----------------	------------

Comune di FRANCAVILLA FONTANA (BR) – Catasto terreni:

Fg. 34 Mn. 337*	FICHETO	Superficie: 7.483 m2
-----------------	---------	----------------------

**Diritto di Enfiteusi per 1/1*

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

2.1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

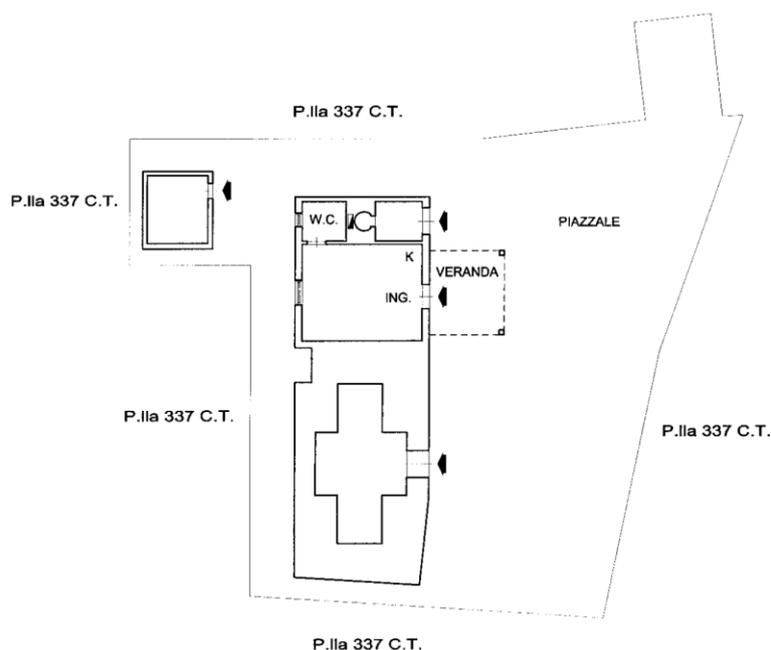
L'accesso all'immobile avviene attraverso una strada interpodereale non particolarmente agevole.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è caratterizzato da struttura in muratura.

Per quanto riguarda il layout distributivo, il fabbricato è composto al piano terra da una porzione ad uso soggiorno/cottura, un bagno ed una parte destinata a camera nella classica

costruzione a "trullo". E' altresì presente un magazzino esterno. Non risulta presente la veranda indicata nella planimetria seguente.

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'immobile oggetto di stima:



Pianta Piano Terra

Come già indicato in premessa, si precisa che in considerazione dell'ubicazione dei beni e del valore degli stessi, su indicazioni del Liquidatore non si è proceduto ad un sopralluogo c/o gli immobili, mentre è stato possibile reperire alcune fotografie recenti esterne.

Da quanto quindi visionato, complessivamente l'immobile si presenta in piena fase di ristrutturazione attualmente interrotta probabilmente da parecchio tempo.

Risultano da realizzare/completare le opere murarie, gli intonaci, gli impianti e tutte le opere di finitura (infissi, dipinture, pavimentazioni, rivestimenti ecc...).

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che non è stato possibile visionare alcun attestato di prestazione energetica. Considerate quindi la consistenza e l'esposizione dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica di elevata entità e che appartenga quindi ad una delle classi più scadenti sotto il profilo del risparmio energetico.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alle fotografie riportate in ALLEGATO 4.

La superficie commerciale complessiva attualmente presente (valutata come indicato al paragrafo 2.6.3), comprensiva dei locali accessori, è pari a 100,50 mq.

2.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

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

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

2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

2.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

Per il bene oggetto di stima, malgrado l'approfondita attività di ricerca, è stato possibile reperire solamente la seguente proposta di pratica edilizia (a tal fine si riporta la documentazione disponibile in ALLEGATO 2):

- Domanda presentata in data 23.01.09 n°17/09 prot. 2466 per rilascio di Permesso di Costruire per *"PROGETTO PER LA RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DA ESEGUIRE AL FABBRICATO ESISTENTE SITO ALLA CONTRADA PALLONE"*;
- Comunicazione di parere favorevole del comune di Francavilla Fontana datato 16.03.09.

Si precisa quindi che la reale valutazione sulla legittimità edilizia dell'immobile potrà comunque essere efficacemente verificata solamente a seguito di presentazione di nuova pratica edilizia, con le relative valutazioni da effettuarsi con i tecnici comunali, che esulano quindi dall'attività della presente perizia.

Tali aspetti e limitazioni (con le presunte eventuali superfici non concessionate) saranno comunque considerati ai fini della stima dell'immobile nella valutazione effettuata al paragrafo 2.6.4.

2.2.2 ABUSI EDILIZI

Si faccia riferimento a quanto già indicato al precedente paragrafo 2.2.1.

2.2.3 CONGRUITA' CATASTALE

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

ed altri immobili;

EREDI: per la quota di 4/24 di nuda proprietà;
per 2/24 di nuda proprietà ciascuno;

2) ;

Enfiteusi per 8/12;

-

Enfiteusi per 1/12;

-

Enfiteusi per 1/12;

-

Enfiteusi per 1/12;

-

Enfiteusi per 1/12;

-

Diritto del Concedente;

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Donazione e Divisione con atto in data 17.02.2004 Rep.n.31823 Notaio Tateo Maria e trascritto a Brindisi il 04.03.2004 ai nn.3198-9/2439-40;

Con il quale la Sig.ra dona la quota di 8/12 dell'enfiteuta ai Sigg.
che accettano la quota di 2/12 dell'enfiteuta ciascuno del
seguente immobile:

Comune di FRANCAVILLA FONTANA – Foglio 34

Mn.131 – Sup.ha.0.78.83;

ed altri immobili;

Con lo stesso Atto i Sigg. quali proprietari per la
quota di ¼ dell'Enfiteuta, dividono gli immobili in comunione con le seguenti assegnazioni:

-alla Sig.ra che accetta l'intero dell'enfiteuta del seguente Immobile:

Comune di FRANCAVILLA FONTANA – Foglio 34

Mn.131 – Sup.ha.0.78.83;

3)- , bene Personale;

Enfiteusi per l'Intero;

-

;

Diritto del Concedente;

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Compravendita in data 05.07.2006 Rep.n.35837 Notaio Tateo Maria e trascritto a Brindisi in data 24.07.2006 ai nn.16063/11235;

Con il quale la Sig.ra _____ vende al Sig. _____ che acquista l'intero dell'enfiteuta dei seguenti Immobili:

Comune di FRANCAVILLA FONTANA – Foglio 34

Catasto Terreni:

Mn.337 (ex 131/a) – Sup.ha.0.74.83;

Catasto Fabbricati:

Mn.338 - Contrada Pallone – cat.A/7 – vani 3;

(ex 131/b);

3)-

;

L'Intero dell'Enfiteuta;

TRASC.CONTRO: Negative;

ISCRIZIONI:

-Ipoteca Legale Iscritta a Brindisi il 30.09.2009 ai nn.18213/3359;

Con Annotamento di CANCELLAZIONE TOTALE annotato il 09.04.2010 al n.984;

-Ipoteca Legale in data 23.05.2017 Rep.n.1737 Equitalia Servizi di Riscossione SpA ed Iscritta a Brindisi il 29.05.2017 ai nn.8012/979;

Favore: Equitalia Servizi di Riscossione SpA;

Contro: _____ ;

Capitale €.149.366,72;

Somma Complessiva €.298.733,44;

BENI: Comune di Francavilla Fontana – Foglio 34

M.li 337 - 388

2.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Sulla base di quanto indicato al paragrafo precedente, si conclude che i beni immobili indicati al paragrafo 2.1.2 sono in proprietà per il diritto di Enfiteusi per l'intero al sig.

nato a

2.6 STIMA IMMOBILI

2.6.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

La metodologia estimativa rappresenta l'insieme delle tecniche e degli strumenti attraverso cui si formula il giudizio di stima.

Si premette che le seguenti valutazioni sono state condotte in assenza di ipoteche e/o limitazioni.

In generale, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene sono sostanzialmente due tipi:

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

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
 - che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
 - che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
 - che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
 - che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche modo valutabili e quantificabili le differenze.
- **metodologie indirette:** sono attuate attraverso procedimenti analitici e si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di seguito indicati) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato. Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:
 - Capitalizzazione del reddito: la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile:
 - determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
 - scegliere il saggio di capitalizzazione;

-
- capitalizzare il canone annuo netto;
 - effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di affitto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrimposte e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima. È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

- Valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; il valore ricercato sarà quindi definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato.

Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

- Valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

-
- Valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarietà.

Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

- Costo di produzione: la determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.

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

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

2.6.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

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

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

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

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

2.6.3 FONTI DI INFORMAZIONE

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni

similari, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima;
- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc...): si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima.

2.6.4 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

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

<i>Abitazioni al grezzo</i>	<i>300,00 - 450,00 €/mq</i>
<i>Terreni a "Ficheto"</i>	<i>2,00 - 4,00 €/mq</i>

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 2.6.3.

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

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori minimi precedentemente indicati.

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:				
Comune di FRANCAVILLA FONTANA (BR) – Catasto fabbricati – Contrada Pallone: Fg. 34 Mn. 338* – P.T cat. A/7 cons. 3 vani sup. cat. 74 mq Abitazione				
Comune di FRANCAVILLA FONTANA (BR) – Catasto terreni: Fg. 34 Mn. 337* FICHETO Superficie: 7.483 m2				
*Diritto di Enfiteusi per 1/1				
ABITAZIONE E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 2.6.3)	100,5 mq	300 €/mq	€	30.150
TERRENI - sup catastale	7.432,0 mq	2 €/mq	€	14.864
VALORE STIMATO			€	45.014

Si precisa inoltre che il bene è in proprietà per il diritto di Enfiteusi (diritto reale su un fondo altrui, in base al quale il titolare gode del dominio utile sul fondo stesso, obbligandosi però a migliorarlo e pagando al proprietario un canone annuo in danaro ovvero in derrate).

Per quanto riguarda il bene oggetto della presente valutazione, non è stato possibile rilevare/identificare alcun corrispettivo/canone. Per tale ragione, in base appunto alle verifiche effettuate, si conclude che il valore del diritto di Enfiteusi possa, pur con qualche approssimazione, essere approssimato al valore della piena proprietà.

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 **45.000,00 € (QUARANTECINQUEMILAEURO)**.

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 l'ubicazione e lo stato di manutenzione) e quindi non presenta un mercato di ampiezza ed omogeneità standard.

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

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

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

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

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

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

A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, si conclude che il più probabile valore di liquidazione dei beni oggetto di stima è pari arrotondato a **31.500,00 € (TRENTUNOMILACINQUECENTOEURO)**.

3 LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 2: Abitazione sita in vicolo Crocifisso Della Pietà, 17 – Francavilla Fontana (BR)

3.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

3.1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è un'abitazione sita in via Crocifisso della Pietà, in pieno centro storico del comune di Francavilla Fontana (BR).

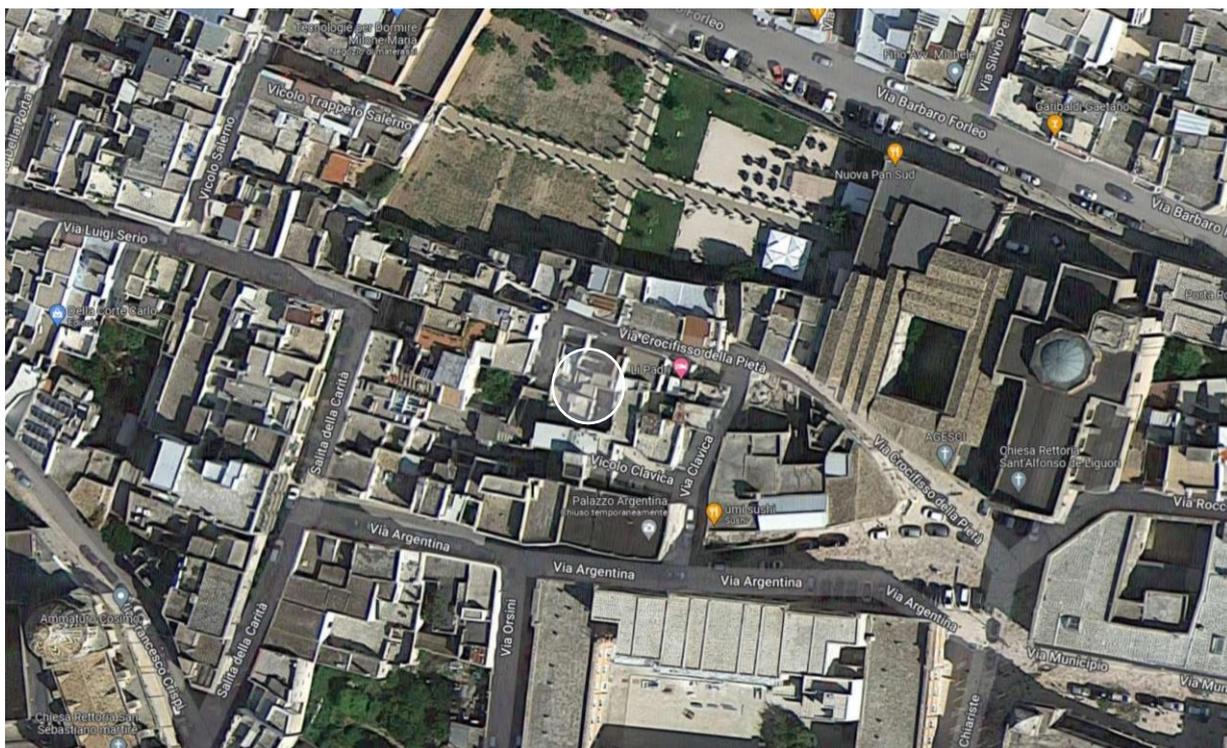
Si precisa che in considerazione dell'ubicazione dei beni e del valore delle quote di proprietà degli stessi, su indicazioni del Liquidatore non si è proceduto ad un sopralluogo c/o gli immobili, mentre è stato possibile reperire alcune fotografie recenti esterne.

L'abitazione si sviluppa al piano terra e non vi sono informazioni in merito allo stato di manutenzione interno.

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 FRANCAVILLA FONTANA (BR) – Catasto fabbricati, Via Crocifisso Della Pietà:

Fg. 214 Mn. 200* – P.T	cat. A/5	cons. 1,5 vani	sup. cat. 38 mq	Abitazione
Fg. 214 Mn. 2721 sub. 2* – P.T	cat. A/5	cons. 1 vano	sup. cat. 17 mq	Abitazione

**Diritto di proprietà a*

per la quota di 19/126

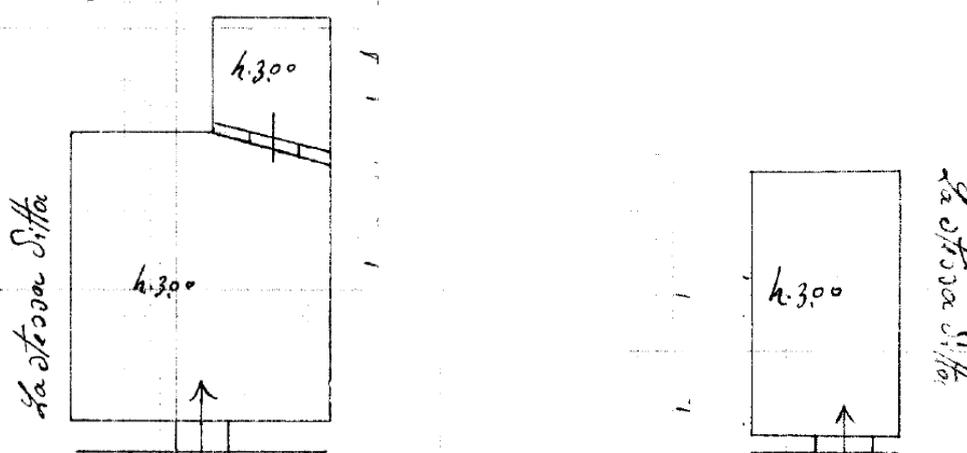
Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle planimetrie catastali ed all'individuazione riportata in ALLEGATO 2.

3.1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'accesso all'immobile avviene attraverso le vie del centro storico di Francavilla Fontana.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è realizzato con strutture in muratura.

Per quanto riguarda il layout distributivo, si riportano di seguito le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di stima:



Pianta Piano Terra

Come già indicato in premessa, si precisa che in considerazione dell'ubicazione dei beni e del valore degli stessi, su indicazioni del Liquidatore non si è proceduto ad un sopralluogo c/o gli immobili, mentre è stato possibile reperire alcune fotografie recenti esterne.

Da quanto quindi visionato, complessivamente l'immobile si presenta esternamente in sufficiente stato di manutenzione.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che non è stato possibile visionare alcun attestato di prestazione energetica. Considerate quindi la consistenza e l'esposizione dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica di elevata entità e che appartenga quindi ad una delle classi più scadenti sotto il profilo del risparmio energetico.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alle fotografie riportate in ALLEGATO 4.

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 3.6.4), comprensiva dei locali accessori, è pari a 48,00 mq.

3.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

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

3.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

3.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

Per il bene oggetto di stima, malgrado l'approfondita attività di ricerca, non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia quali permessi di costruire e/o agibilità né stabilire con esattezza il periodo di costruzione dello stesso (a tal fine si riporta la documentazione disponibile in ALLEGATO 2).

Si precisa quindi che la reale valutazione sulla legittimità edilizia dell'immobile potrà comunque essere efficacemente verificata solamente a seguito di presentazione di specifica pratica edilizia, con le relative valutazioni da effettuarsi con i tecnici comunali, che esulano quindi dall'attività della presente perizia.

Tali aspetti e limitazioni saranno comunque considerati ai fini della stima dell'immobile nella valutazione effettuata al paragrafo 3.6.4.

3.2.2 ABUSI EDILIZI

Si faccia riferimento a quanto già indicato al precedente paragrafo 3.2.1.

3.2.3 CONGRUITA' CATASTALE

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

3.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Attualmente gli immobili sono occupati dalla proprietà.

3.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVO AI SEGUENTI IMMOBILI:

Comune di FRANCAVILLA FONTANA – Foglio 214

Proprietario per la quota di 19/126:

Mn.2721 sub.2;

Mn.200;

VISURA AGGIORNATA AL 25.03.2022;

-Atto in data 24.02.1955 Notaio Francesco Marsella, registrato a Francavilla Fontana il 05.03.1955 al n.1081 e trascritto a Lecce il 15.03.1955 ai nn.12512/12116;

Con il quale il Sig. _____ vende al Sig. _____ fu _____ che acquista il seguente immobile:

Comune di FRANCAVILLA FONTANA – Vico Crocefisso della Pietà civici 15 e 17, composta da 2 vani al piano terra, oltre un ripostiglio – Partita 2202 Mn.200;

1)- _____ ;

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Successione Legittima di _____ deceduto il _____, registrata a Brindisi il 23.06.2011 al n.972 Vol.9990 e trascritta a Brindisi il 11.10.2011 ai nn.17969/12611;

EREDI: _____, per la quota di 1/3;

_____ per la quota di 200/6300, _____ per la quota di 200/6300, _____ per la quota di 200/6300, _____ er la quota di 200/2100, _____ per la quota di 200/2100. _____ per la quota di 200/2100, _____ per la quota di 200/2100, _____ per la quota di 200/2100, _____ per la quota di 200/2100;

BENI: Per l'Intero:

Comune di FRANCAVILLA FONTANA – Foglio 214

Mn.200 – Spiazso Crocefisso della Pietà 17 – cat.A/5 – vani 0,5;

Mn.2721 sub.2 – Spiazso Crocefisso della Pietà 15 – cat.A/5;

2) _____ 0;

Proprietario per la quota di 200/2100;

- _____ ;

Proprietaria per la quota di 1/3;

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Successione Legittima di _____ deceduta il _____, registrata a Brindisi il 18.03.2021 al n.105772 Vol.88888 e trascritta a Brindisi il 23.03.2021 ai nn.5017/3976;

EREDI: _____ per la quota di 21/1134, _____ per la quota di 21/1134, _____ per la quota di 21/1134, _____ per la quota di 21/378, _____ per la quota di 21/378;

BENI: Per la quota 21/63:

Comune di FRANCAVILLA FONTANA – Foglio 214

Mn.200 – Spiazso Crocefisso della Pietà 17 – cat.A/5 – vani 0,5;

Mn.2721 sub.2 – Spiazso Crocefisso della Pietà 15 – cat.A/5;

3)-

Proprietario per la quota di 19/126, bene personale;

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO: Negative;

3.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Sulla base di quanto indicato al paragrafo precedente, si conclude che i beni immobili indicati al paragrafo 2.1.2 sono di proprietà del sig.

per la quota di 19/126.

3.6 STIMA IMMOBILI

3.6.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

La metodologia estimativa rappresenta l'insieme delle tecniche e degli strumenti attraverso cui si formula il giudizio di stima.

Si premette che le seguenti valutazioni sono state condotte in assenza di ipoteche e/o limitazioni.

In generale, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene sono sostanzialmente due tipi:

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

Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri 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.

3.6.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

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

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

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

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

3.6.3 FONTI DI INFORMAZIONE

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

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima;

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

3.6.4 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

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

<i>Abitazioni</i>	<i>900,00 - 1.100,00 €/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 minimi precedentemente indicati.

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:				
Comune di FRANCAVILLA FONTANA (BR) – Catasto fabbricati, Via Crocifisso Della Pietà: Fg. 214 Mn. 200* – P.T cat. A/5 cons. 1,5 vani sup. cat. 38 mq Abitazione Fg. 214 Mn. 2721 sub. 2 – P.T cat. A/5 cons. 1 vano sup. cat. 17 mq Abitazione				
*Diritto di proprietà per 19/126				

ABITAZIONE E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 2.6.3)	48,0 mq	900 €/mq	€	43.200
---	---------	----------	---	--------

VALORE STIMATO	€ 43.200
-----------------------	-----------------

quota parte di proprietà	15,08%
--------------------------	--------

riduzione del valore per difficile collocabilità sul mercato di una quota parte dell'intera proprietà	30,0%
--	-------

VALORE STIMATO FINALE	€ 4.560
------------------------------	----------------

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 **4.500,00 € (QUATTROMILACINQUECENTO-EURO)**.

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 le dimensioni e lo stato di manutenzione) e quindi non presenta un mercato di ampiezza ed omogeneità standard.

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

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

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

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

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

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

A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, si conclude che il più probabile valore di liquidazione dei beni oggetto di stima è pari arrotondato a **3.100,00 € (TREMILACENTOEURO)**.

4 LE OPERAZIONI PERITALI: RIEPILOGO VALORI DEGLI IMMOBILI

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:

<u>LOTTO</u>	<u>DESCRIZIONE</u>	<u>VALORE DI MERCATO - PIENA PROPRIETA'</u>	<u>QUOTA DI PROPRIETA'</u>	<u>VALORE DI MERCATO - QUOTA DI PROPRIETA'</u>	<u>VALORE DI LLIQUIDAZIONE QUOTA DI PROPRIETA'</u>
LOTTO 1	Abitazione "trullo" sita in Contrada Pallone – Francavilla Fontana (BR)	€ 45.000	Diritto di ENFITEUSI	€ 45.000	€ 31.500
LOTTO 2	Abitazione sita in vicolo Crocifisso Della Pietà, 17 – Francavilla Fontana (BR)	€ 43.200	6/63	€ 4.500	€ 3.100
VALORE COMPLESSIVO		€ 88.200		€ 49.500	€ 34.600