
TRIBUNALE DI TREVISO

Liquidazione Giudiziale "IMMOBILIARE VILLA DAL VESCO" R.G. n°73/2024

PERIZIA DI STIMA

LOTTO 2: terreno con due edifici inagibili sito tra via Gai e via G. Paolo I - Annone Veneto (TV)

G.D.: dott. Bruno Casciarri

Curatore: dott. Lorenzo Boer



Treviso, 08 ottobre 2024



Professionista certificato in conformità
alla norma UNI 11558:
VALUTATORE IMMOBILIARE

INDICE

1	PREMESSA	4
----------	-----------------------	----------

3	LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 2.....	24
----------	--	-----------

3.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	24
3.1.1	INTRODUZIONE	24
3.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	25
3.1.3	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	26
3.1.4	NOTE AGGIUNTIVE.....	27
3.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	27
3.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI.....	27
3.2.2	ABUSI EDILIZI.....	28
3.2.3	CONGRUITA' CATASTALE.....	28
3.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	28
3.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	28
3.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	31
3.6	STIMA IMMOBILI.....	31
3.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	31
3.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA.....	34
3.6.3	FONTI DI INFORMAZIONE.....	34
3.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	35
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	36
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	36

5 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA 48

**ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE ESTRATTA C/O UFFICIO TECNICO COMUNALE E
VERBALE DI ASSEMBLEA CONDOMINIALE DEL 15.06.23**

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

ALLEGATO 3: DOCUMENTAZIONE VERIFICA ISCRIZIONE E TRASCRIZIONI

ALLEGATO 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1 PREMESSA

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

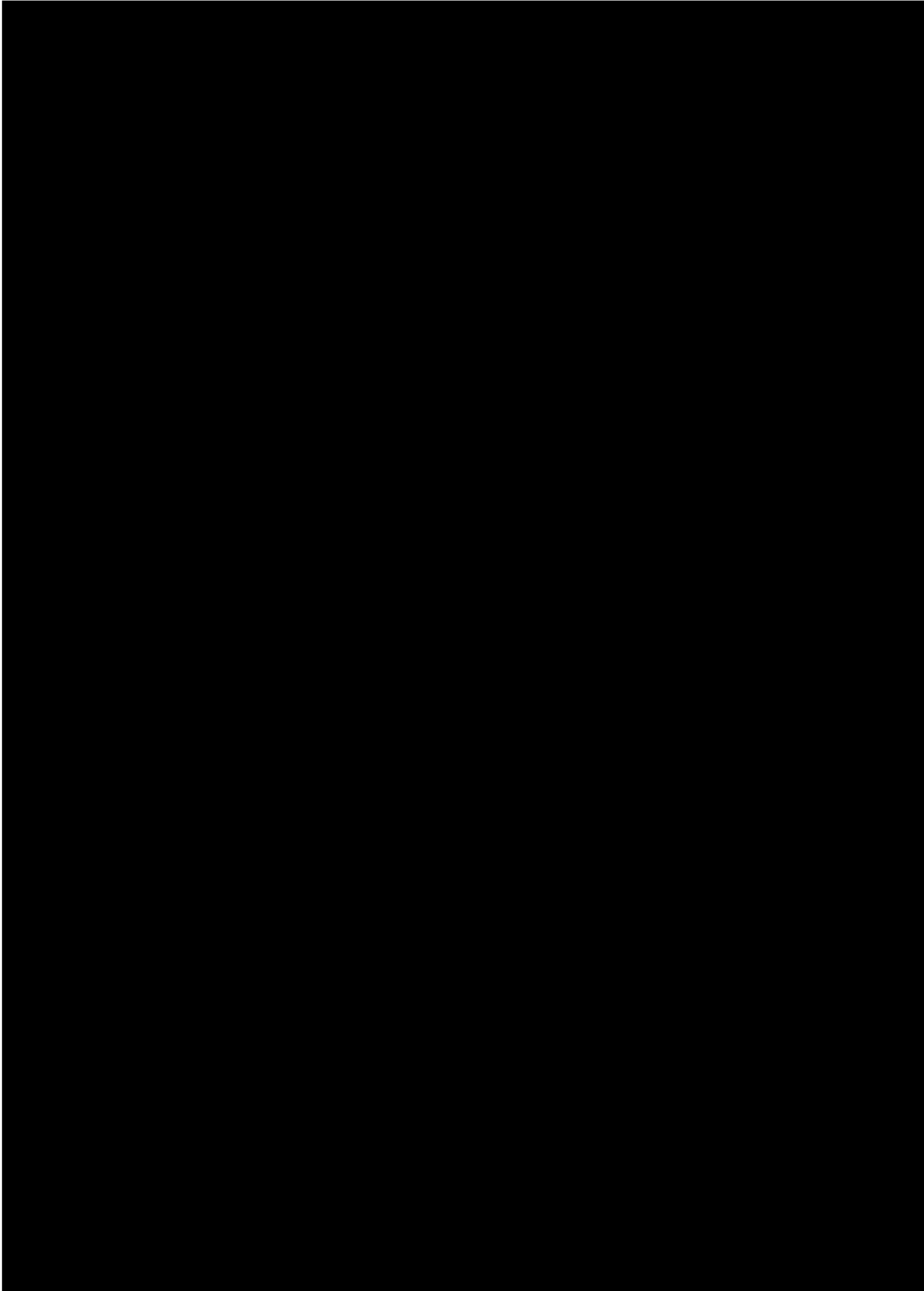
- LOTTO 2: terreno con due edifici inagibili sito tra via Gai e via G. Paolo I - Annone Veneto (TV)

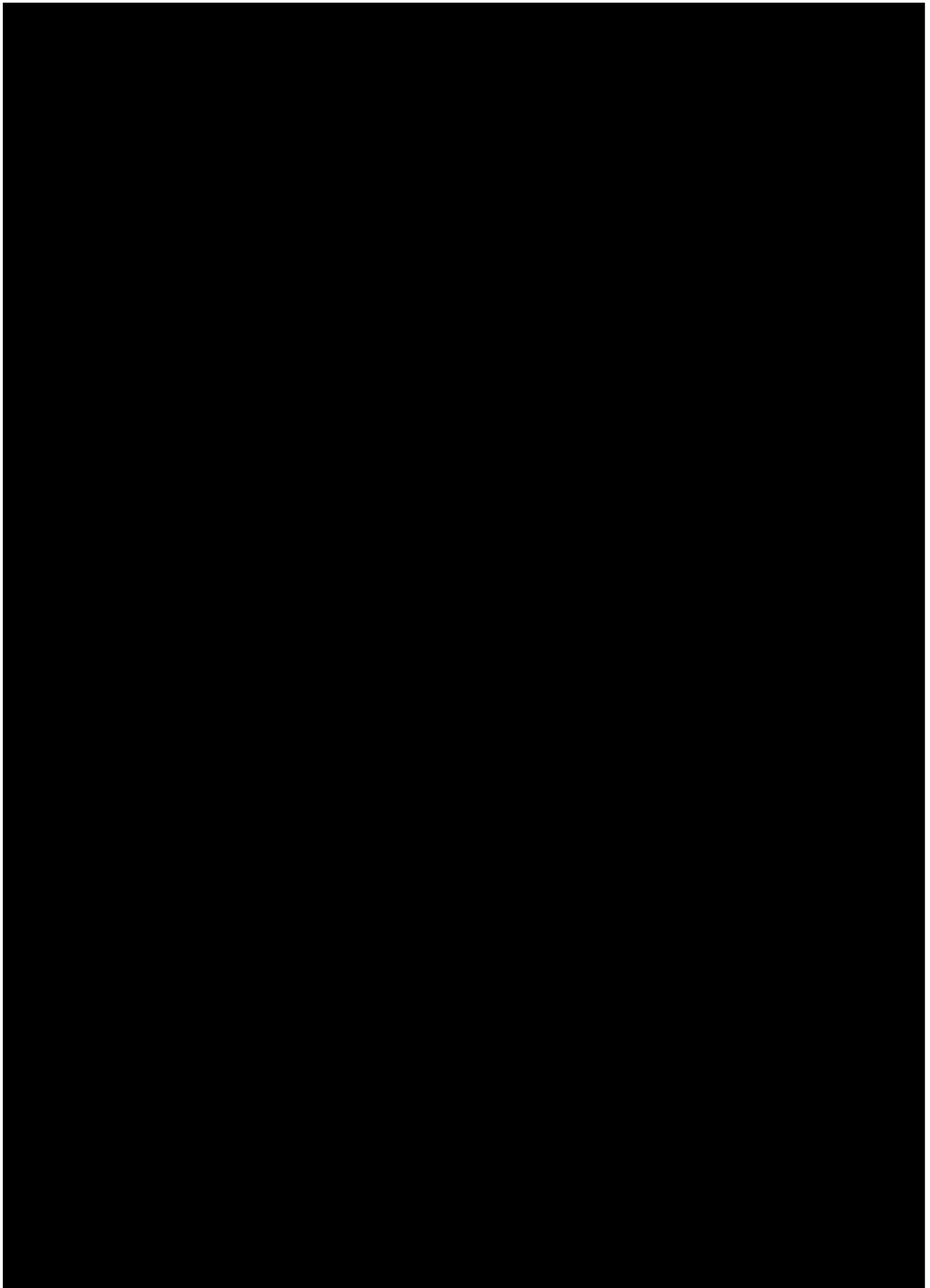
I sopralluoghi c/o gli immobili sono stati effettuati nei mesi di luglio ed agosto 2024 e ci si riferisce quindi allo stato di fatto rilevato in loco.

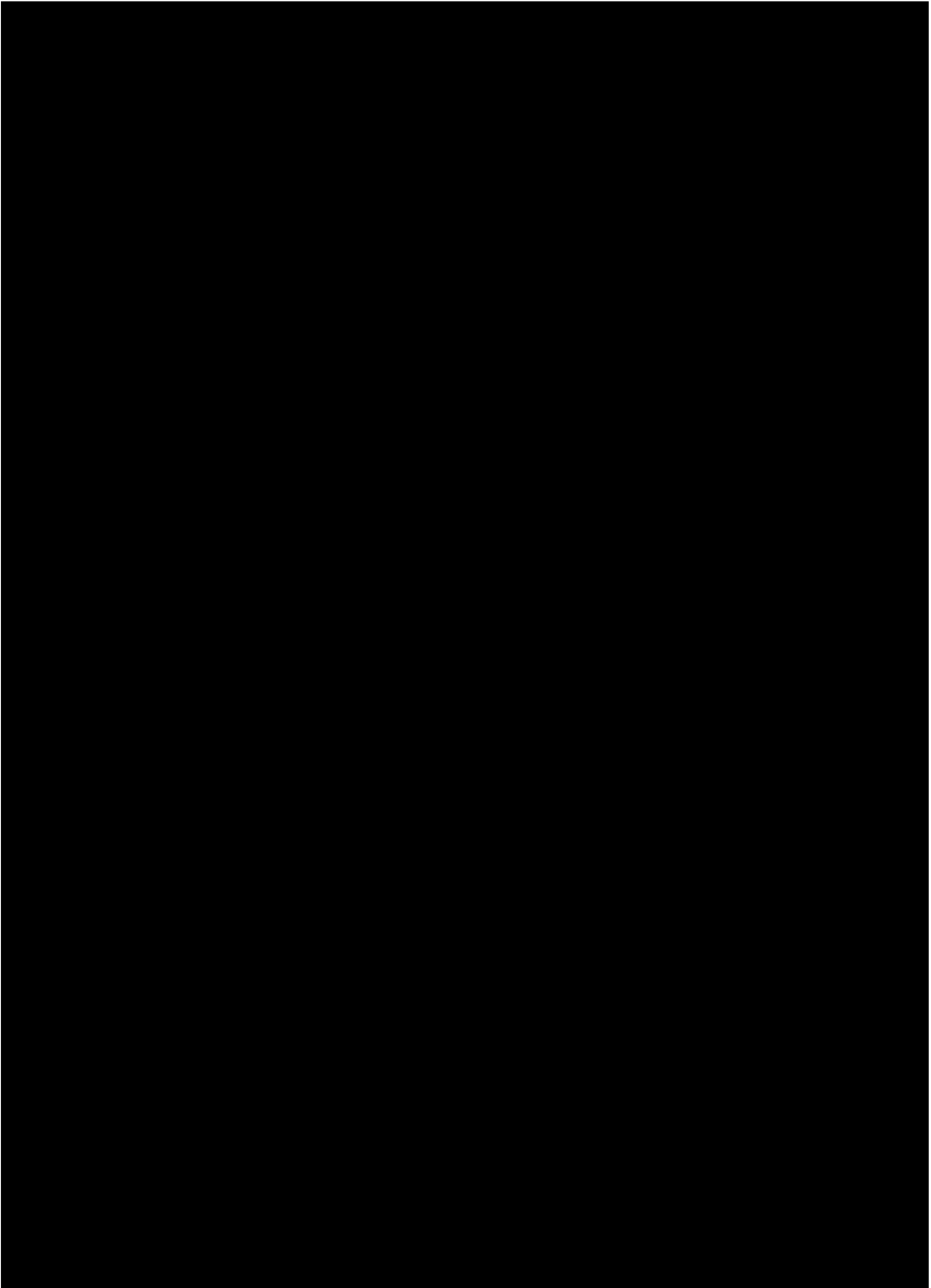
Si precisa che nella presente stima non sono stati considerati gli eventuali beni mobili presenti all'interno degli immobili oggetto di stima.

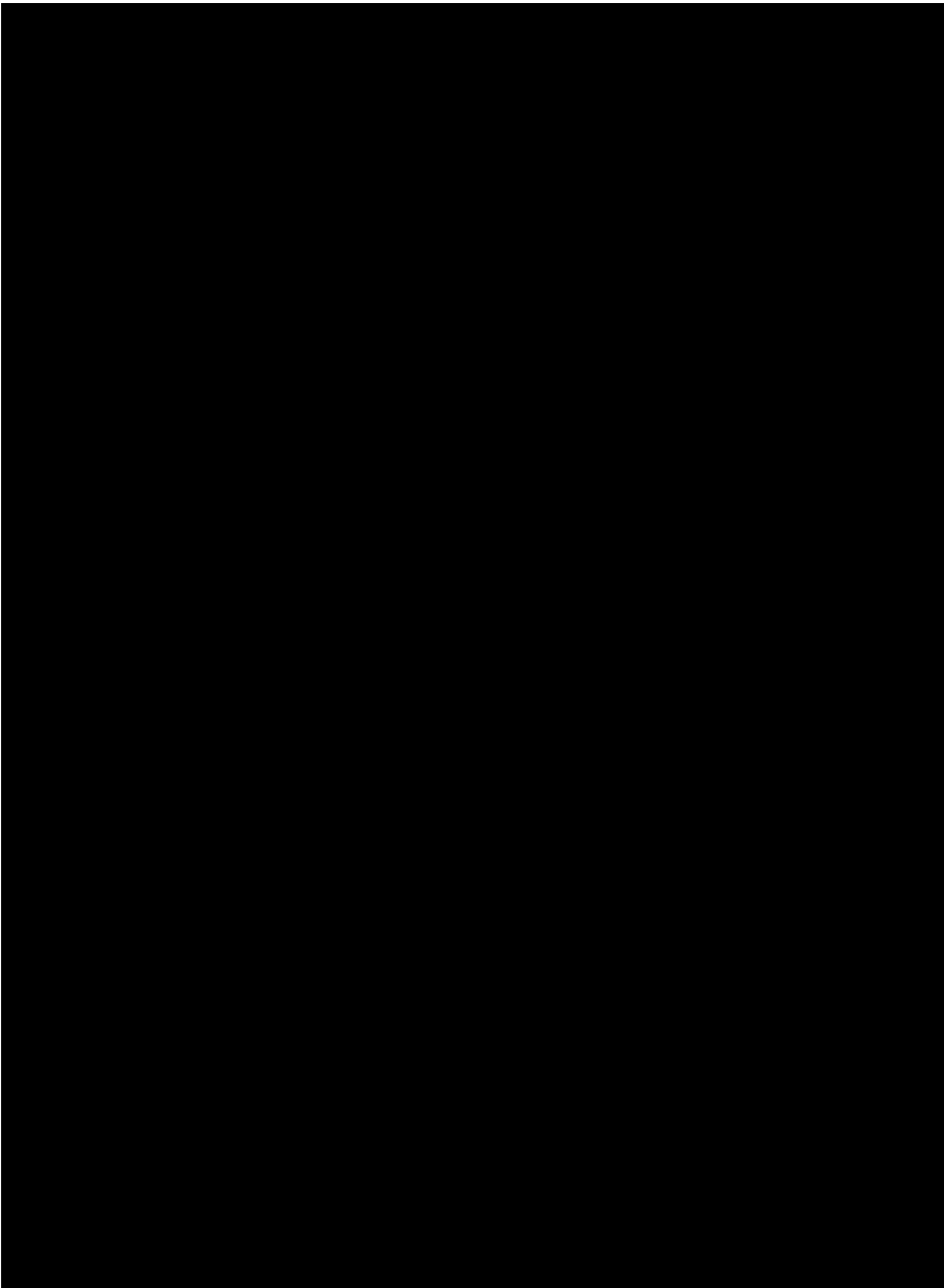
Si precisa infine che, in considerazione della tipologia dei beni oggetto di stima, non sono stati nella presente perizia valutati e considerati gli obblighi derivanti ad esempio da eventuali diritti di prelazione o similari, attività che viene, in accordo con il committente, demandata al notaio incaricato.

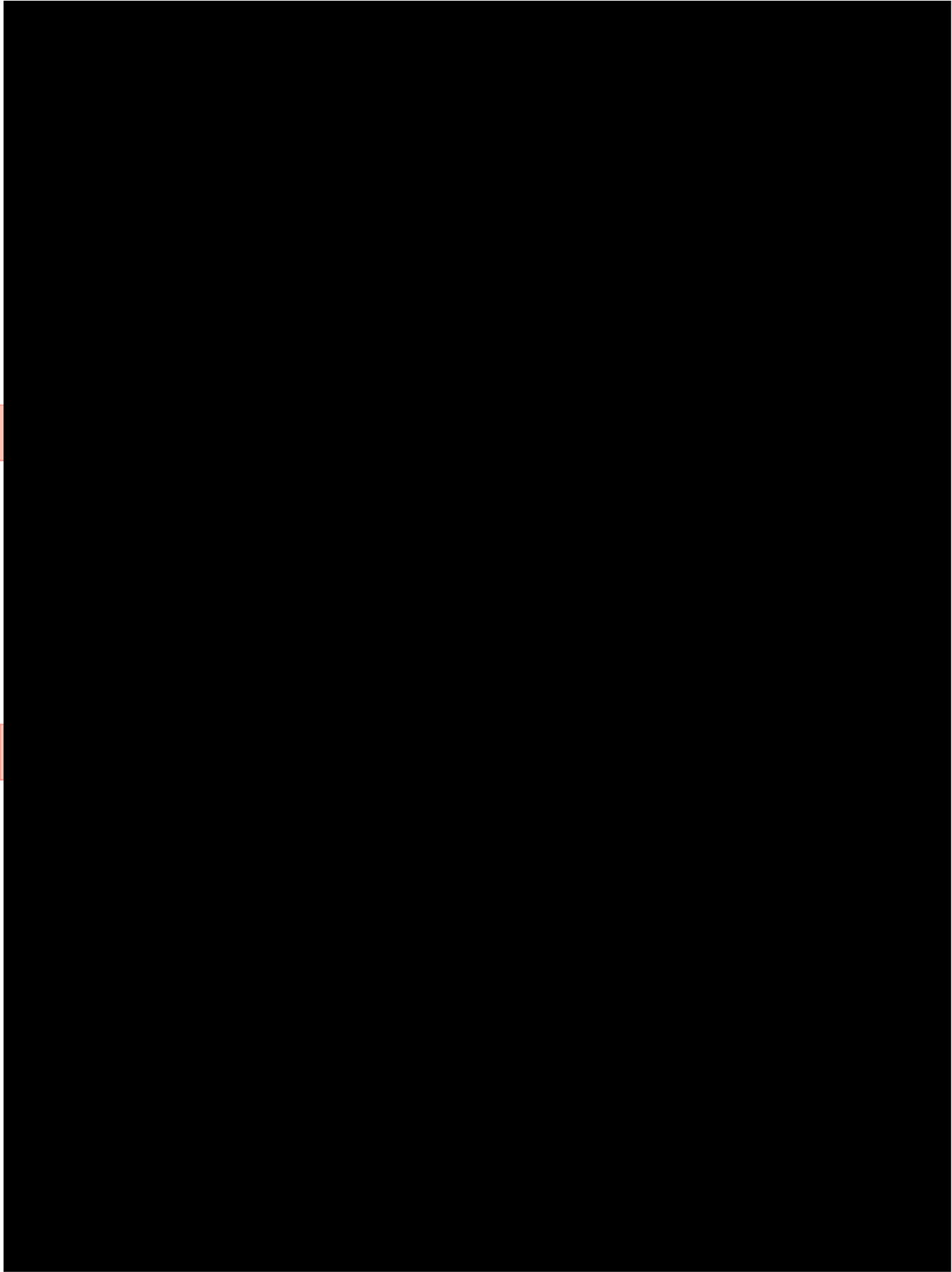
Non è consentito copiare, alterare, distribuire, pubblicare o utilizzare per qualsiasi uso anche commerciale i contenuti del presente documento, comprensivi degli allegati descritti nell'indice, senza autorizzazione specifica della proprietà e/o dei locatari degli immobili.

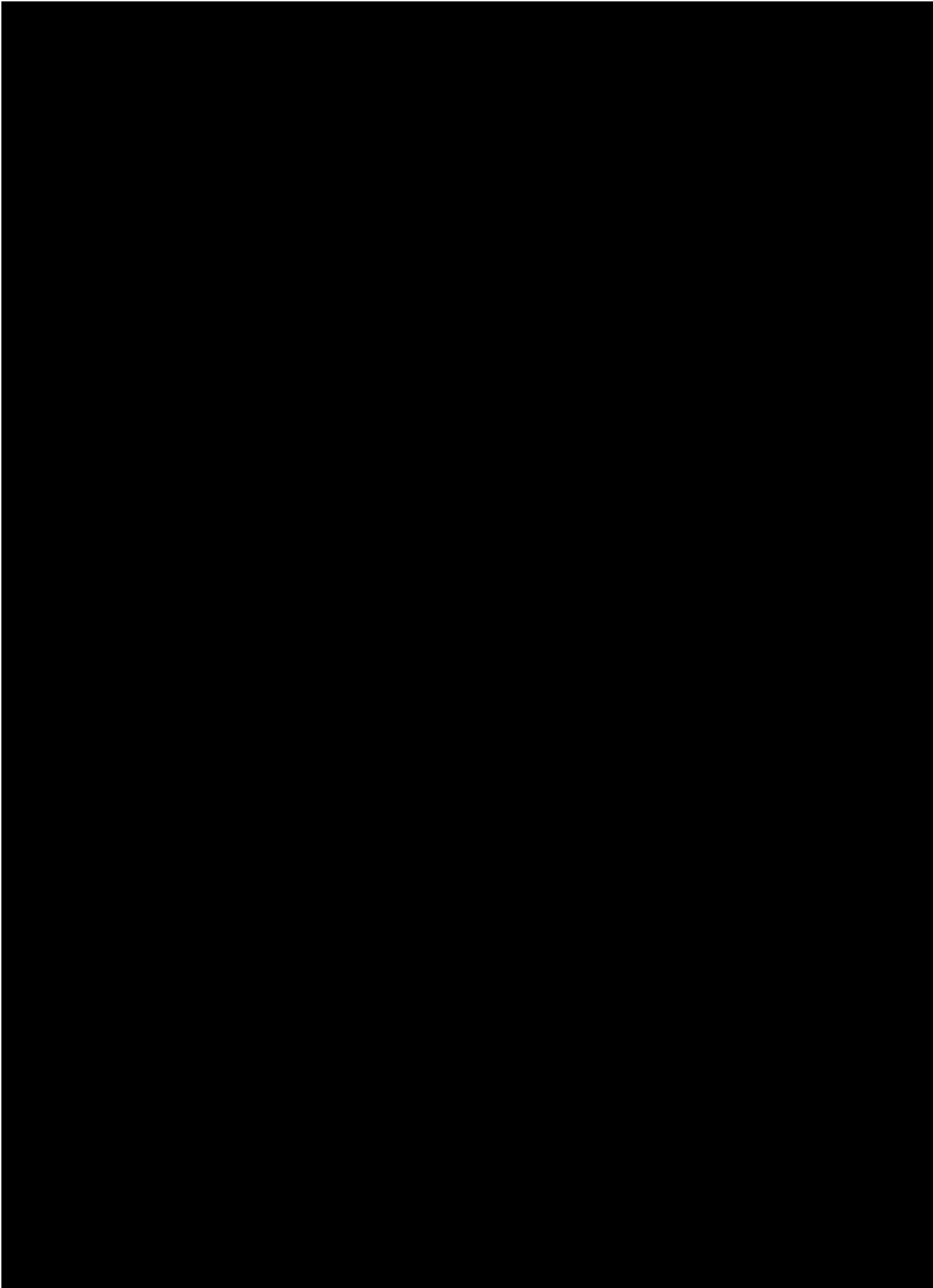


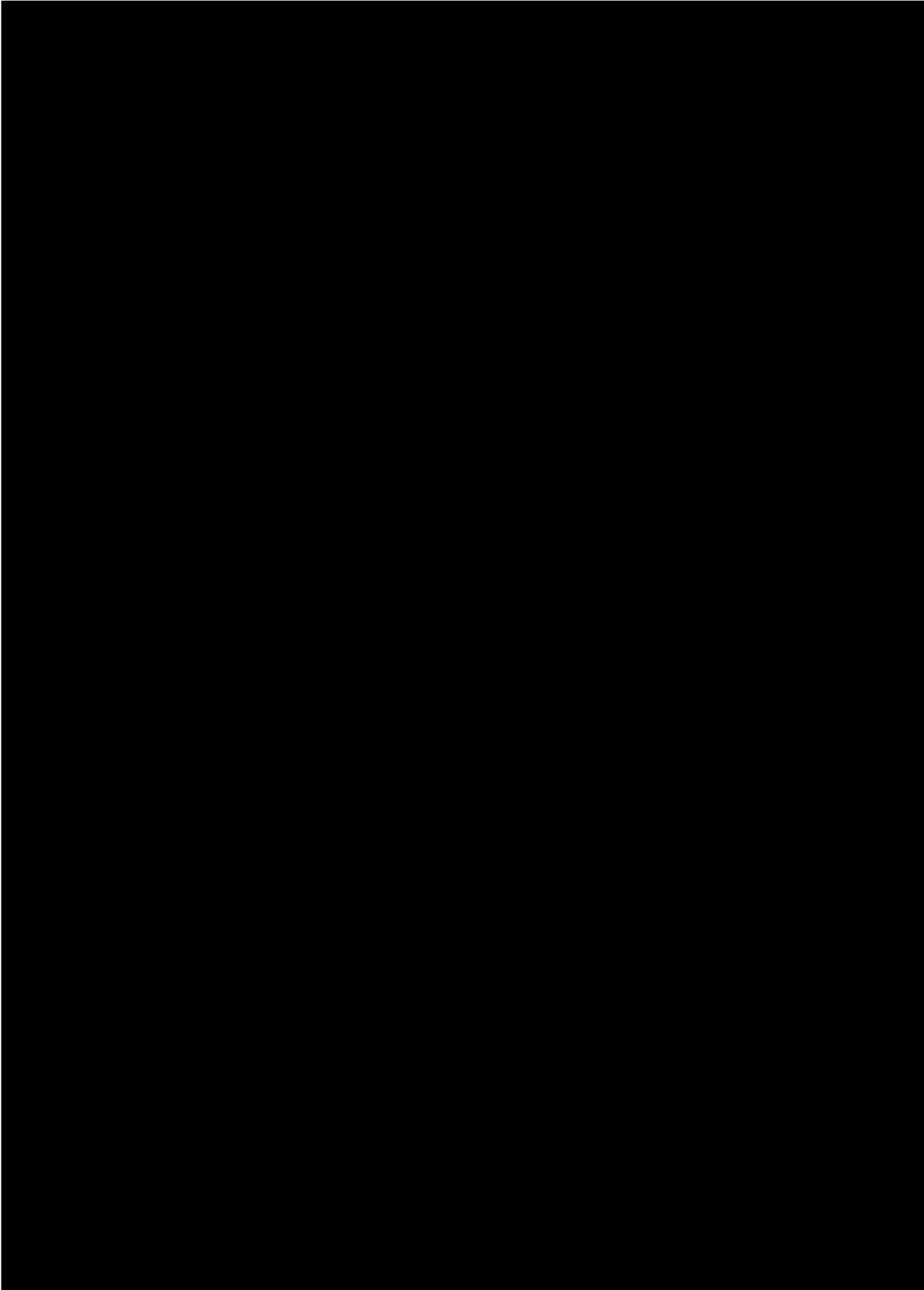


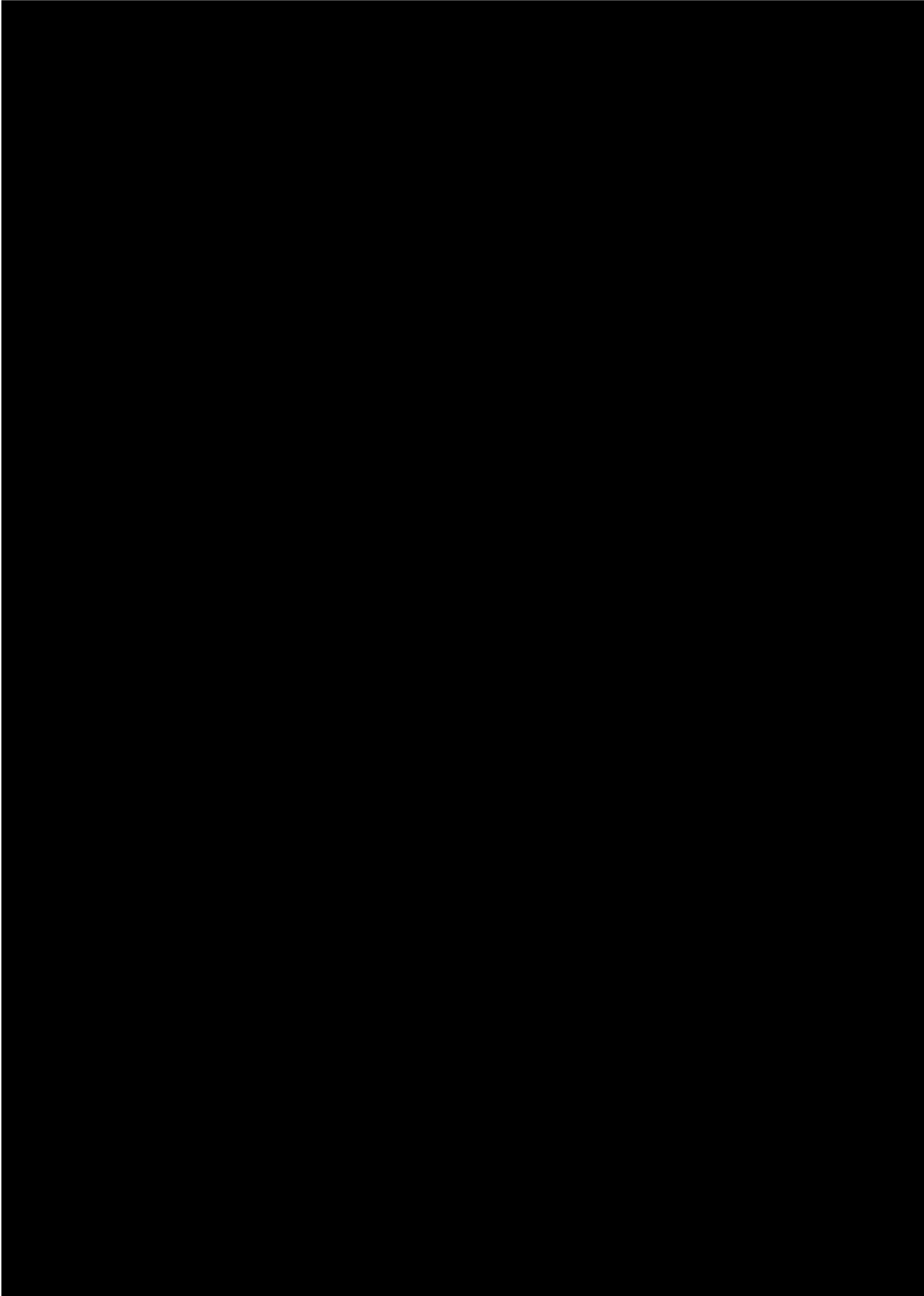


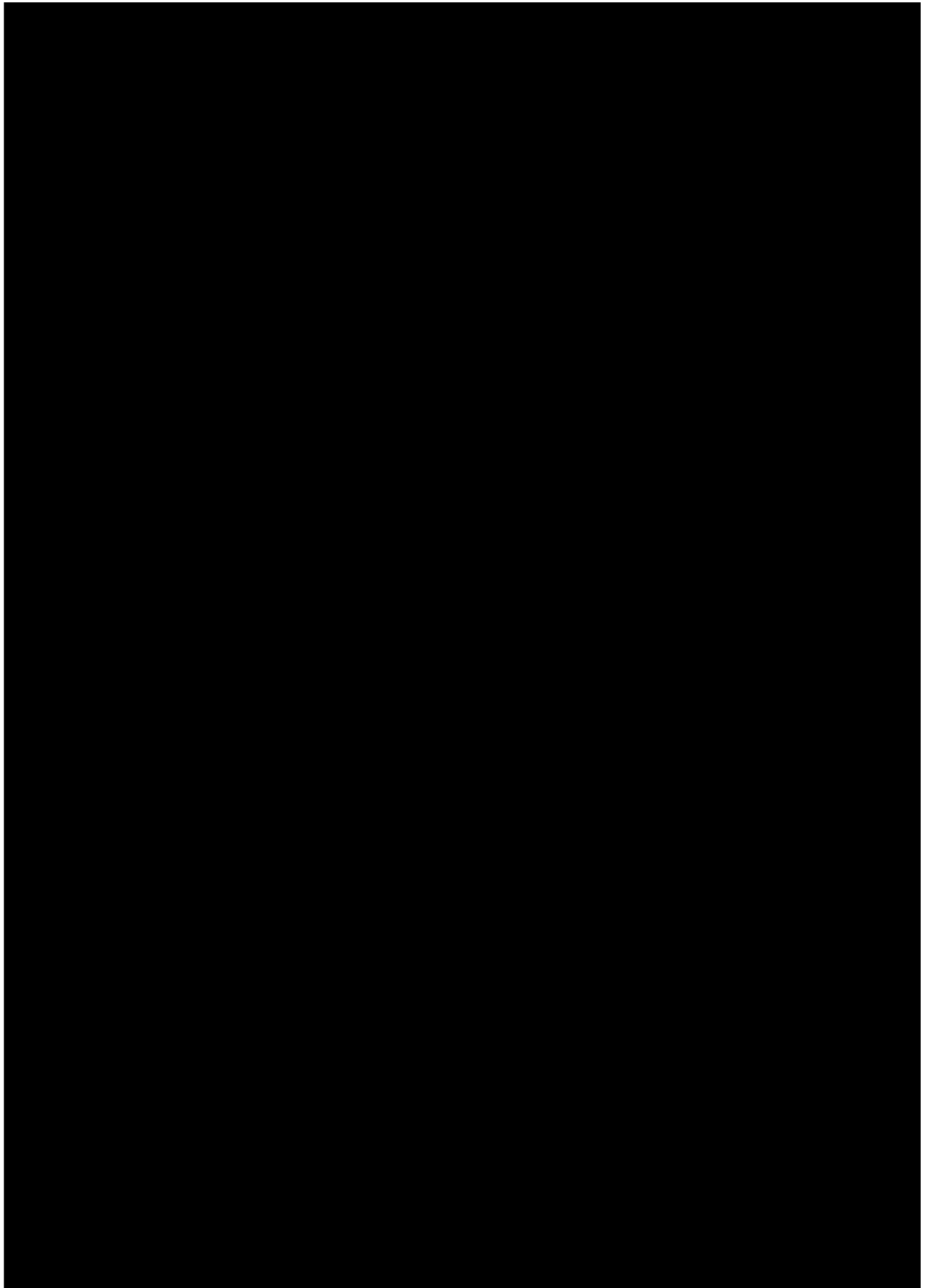


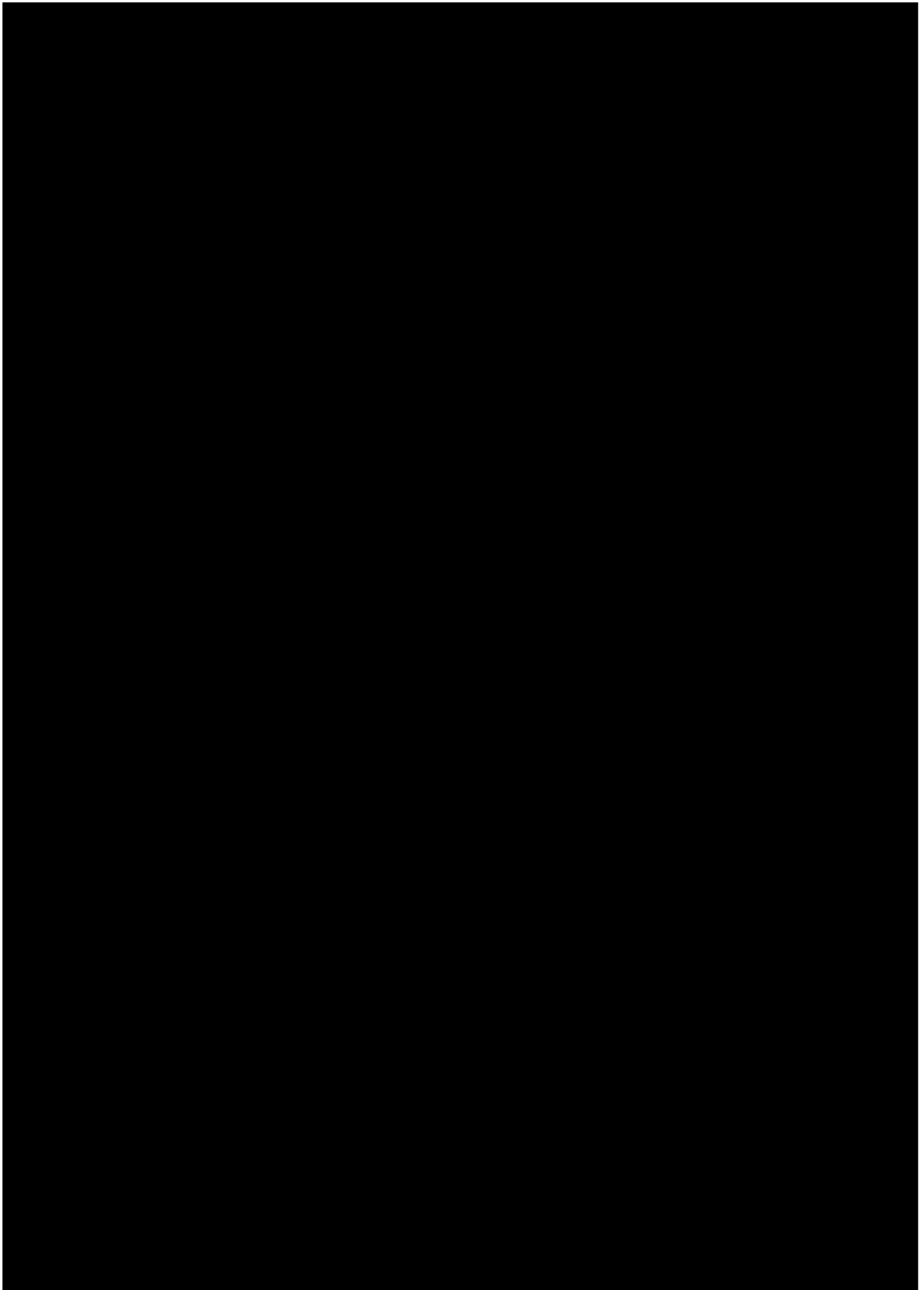


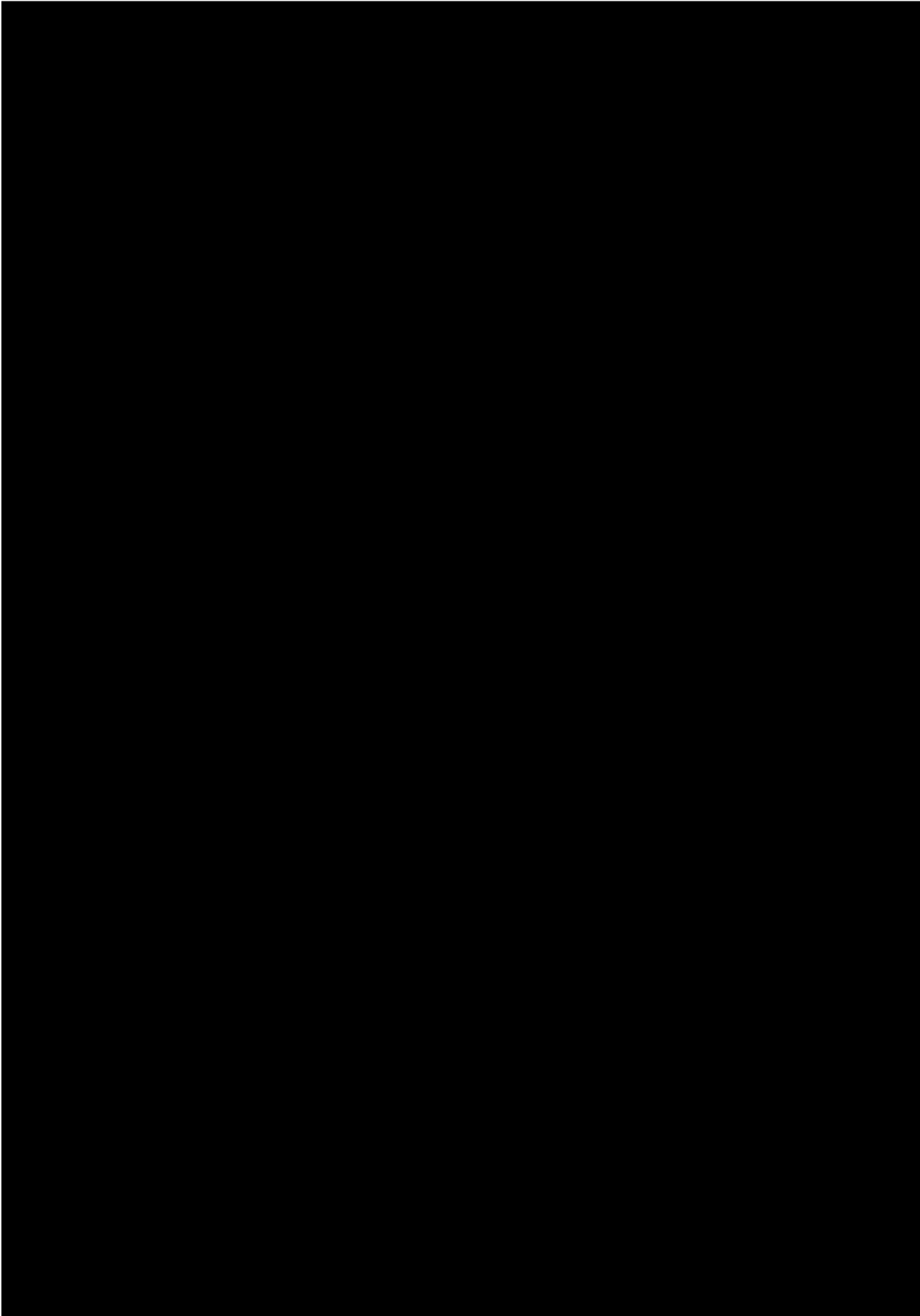


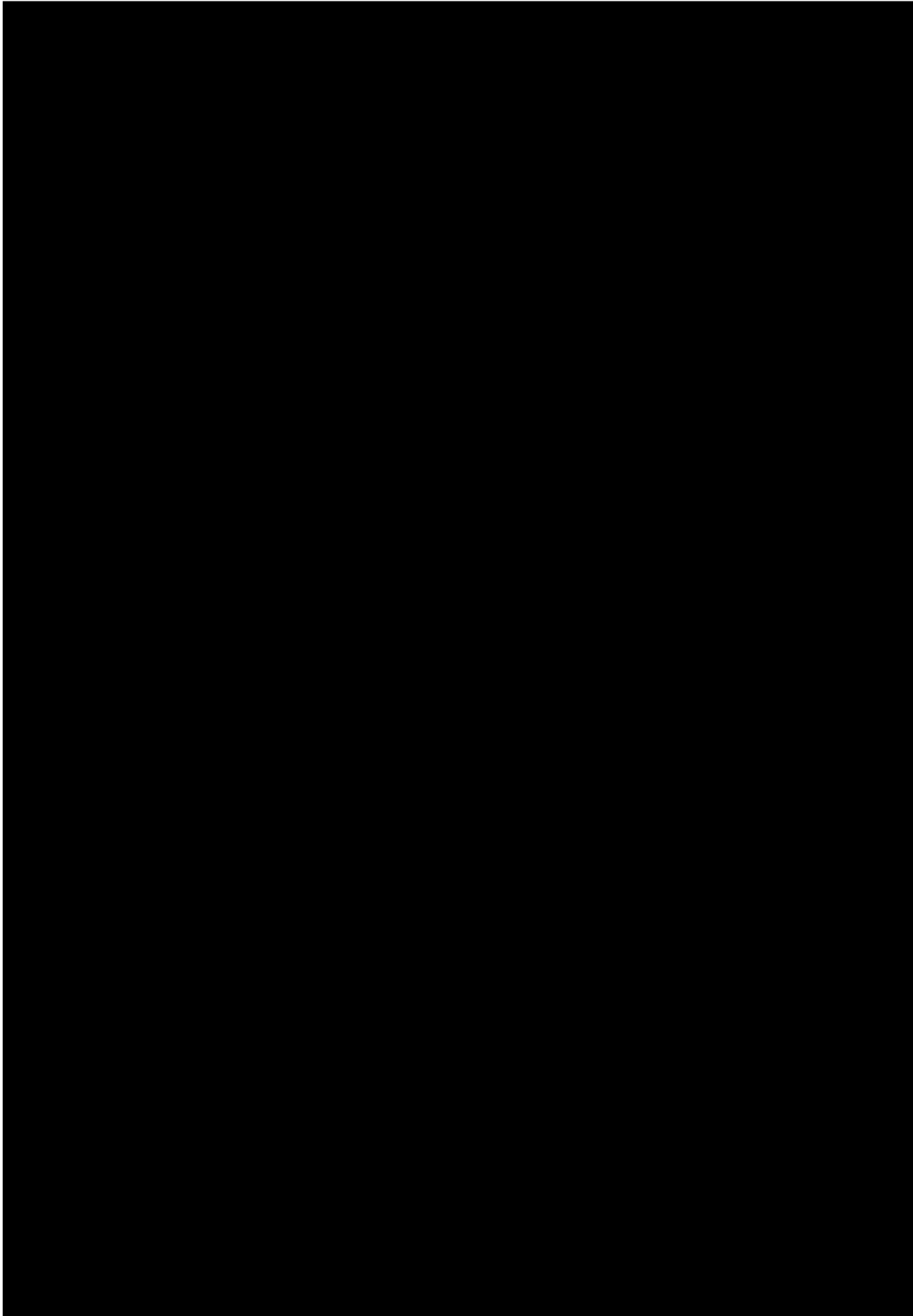


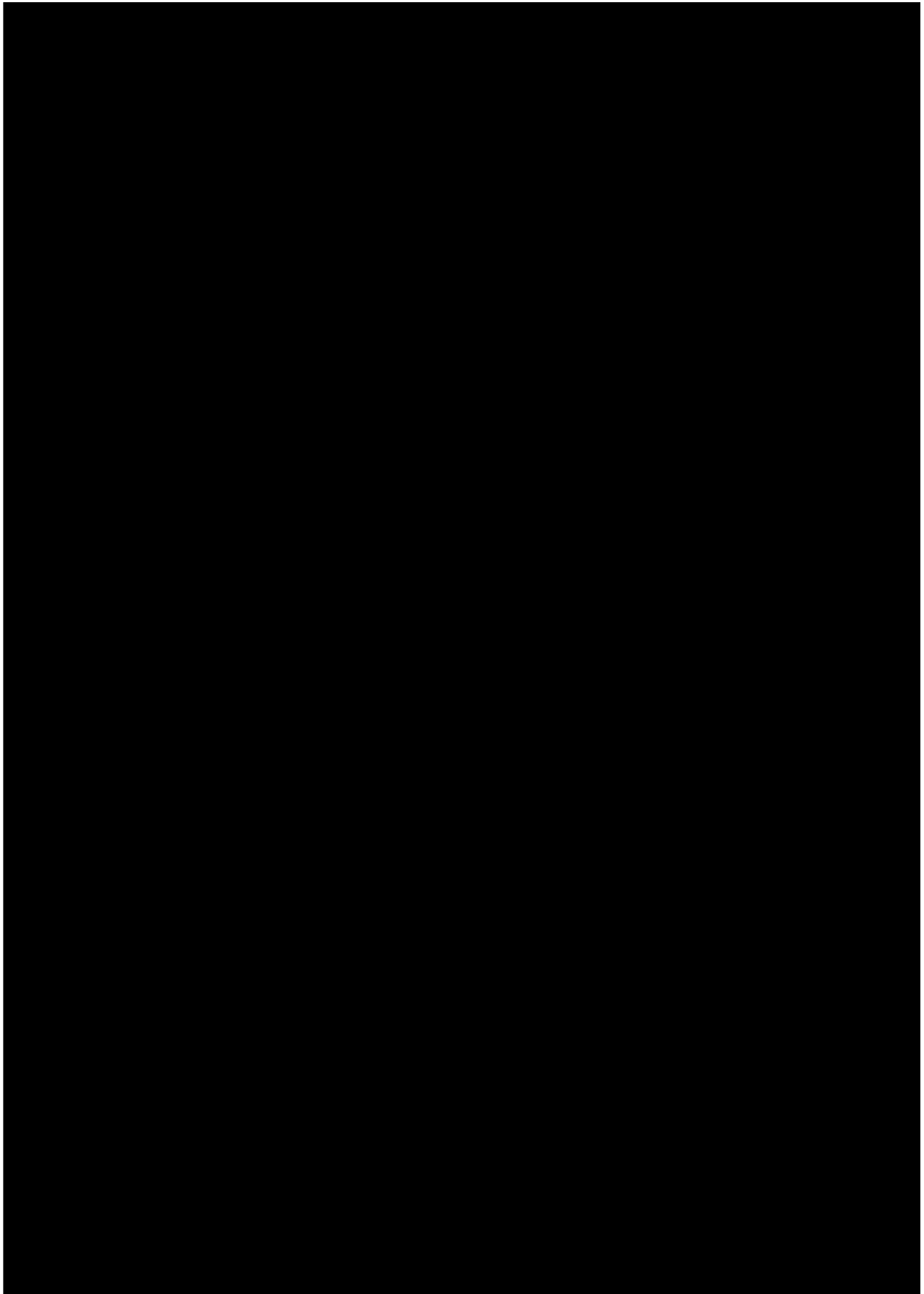


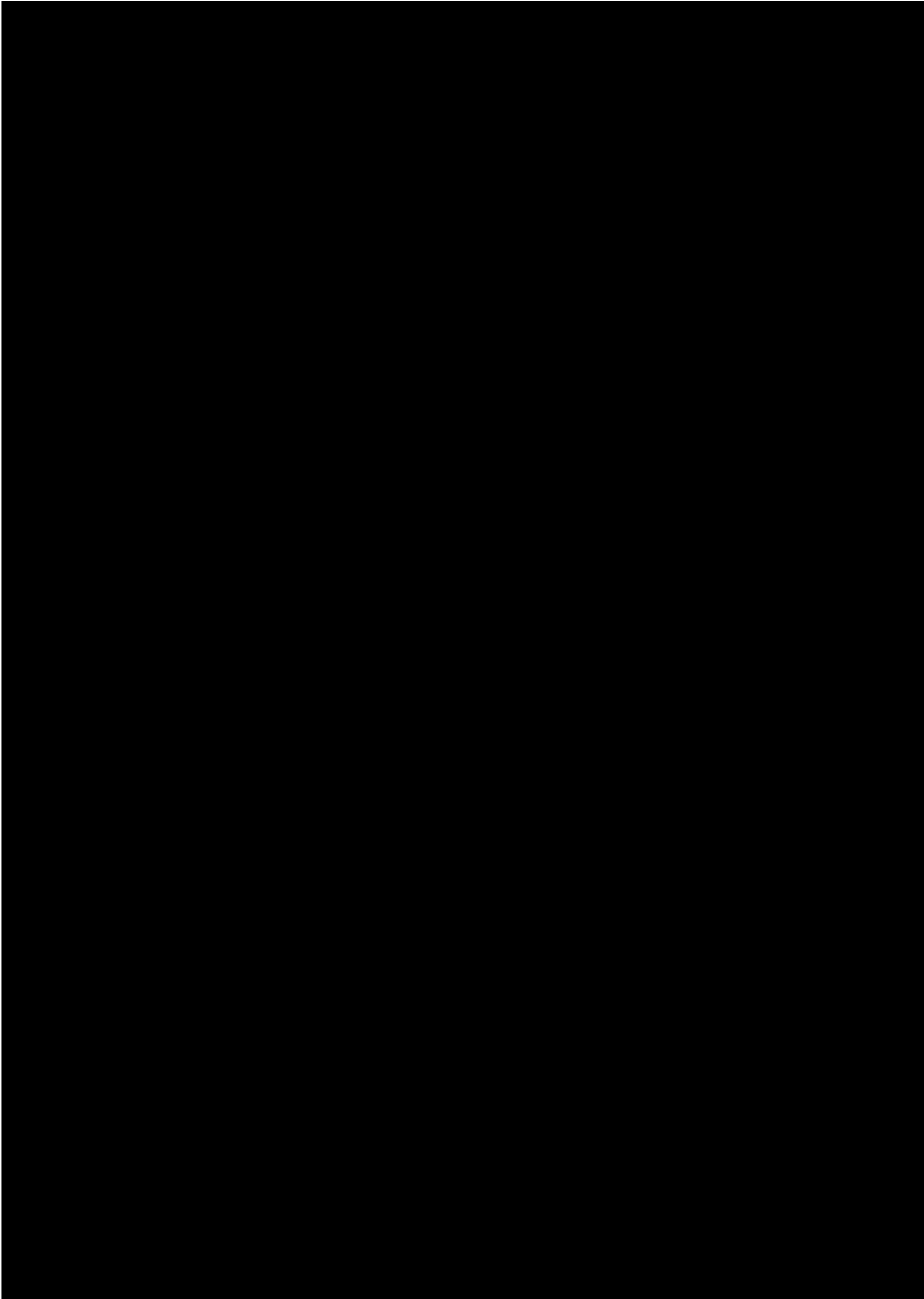


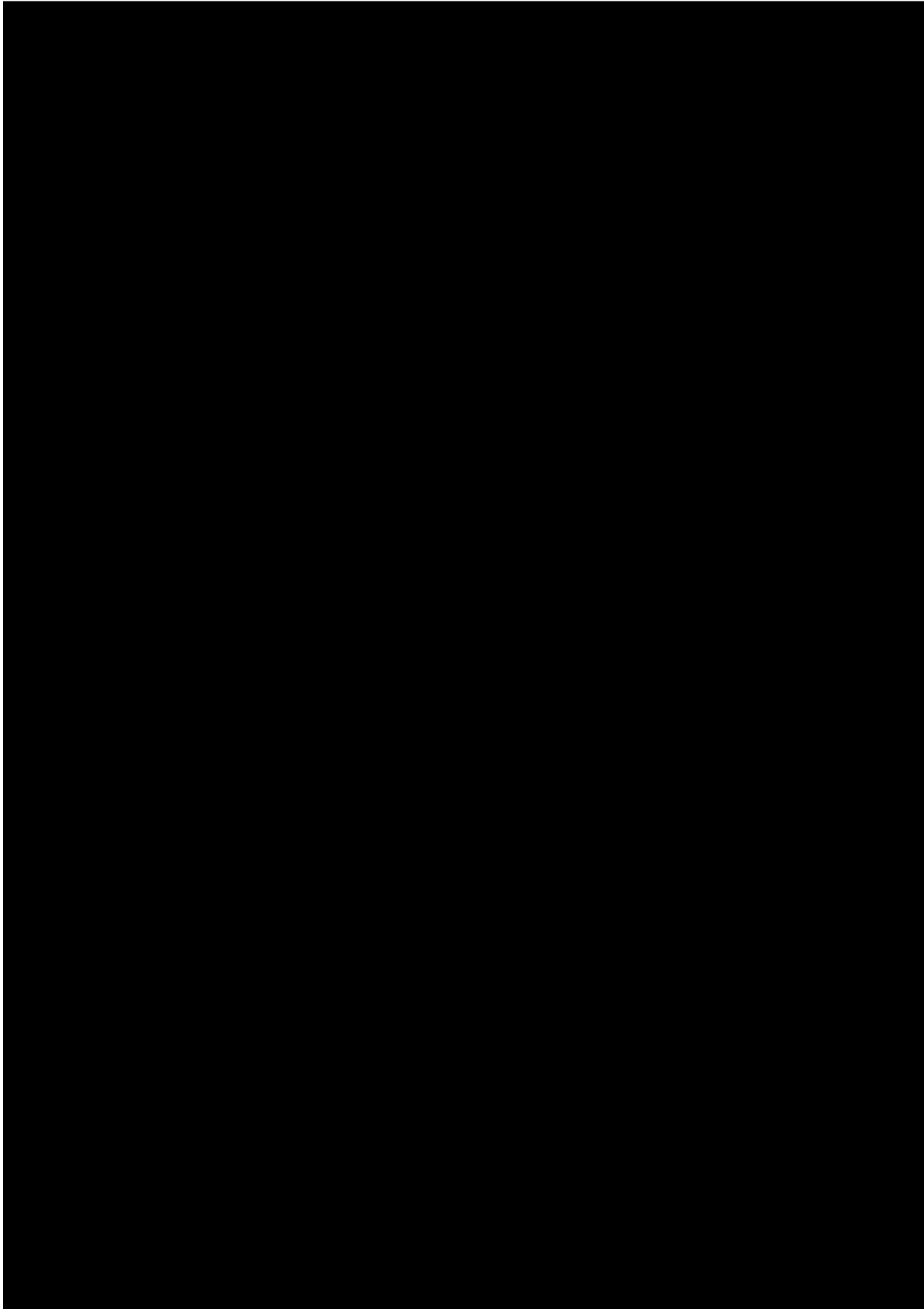


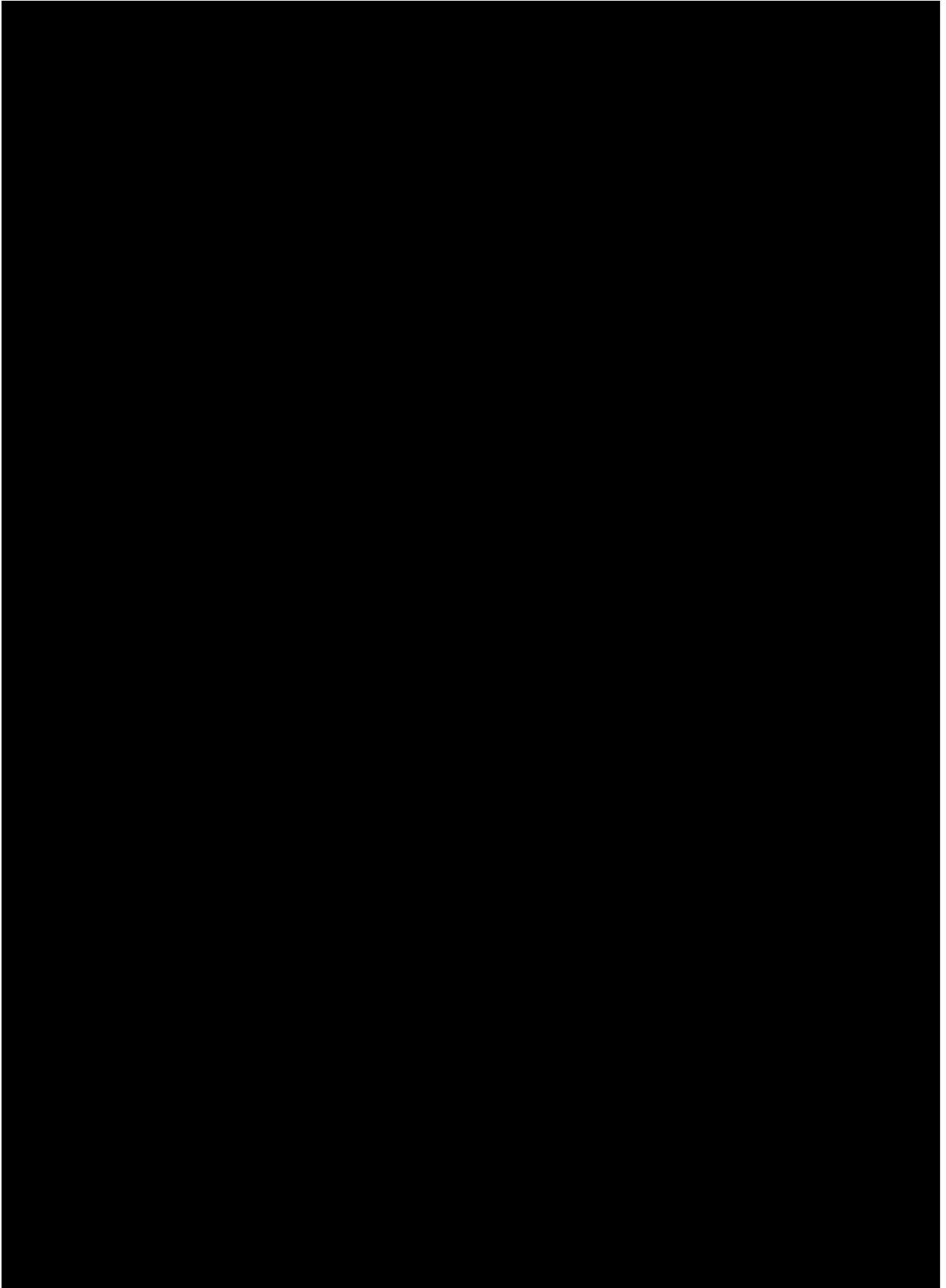


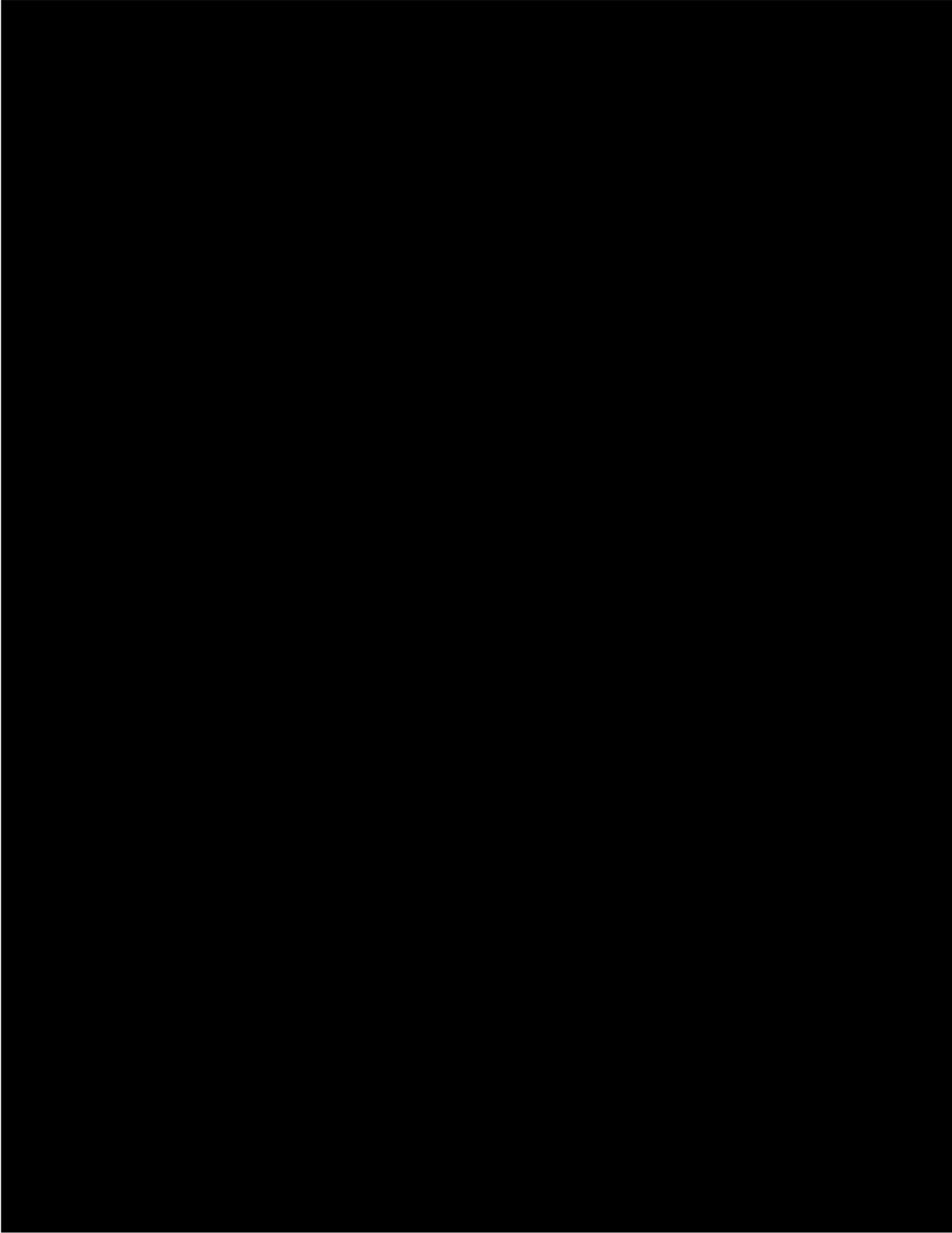


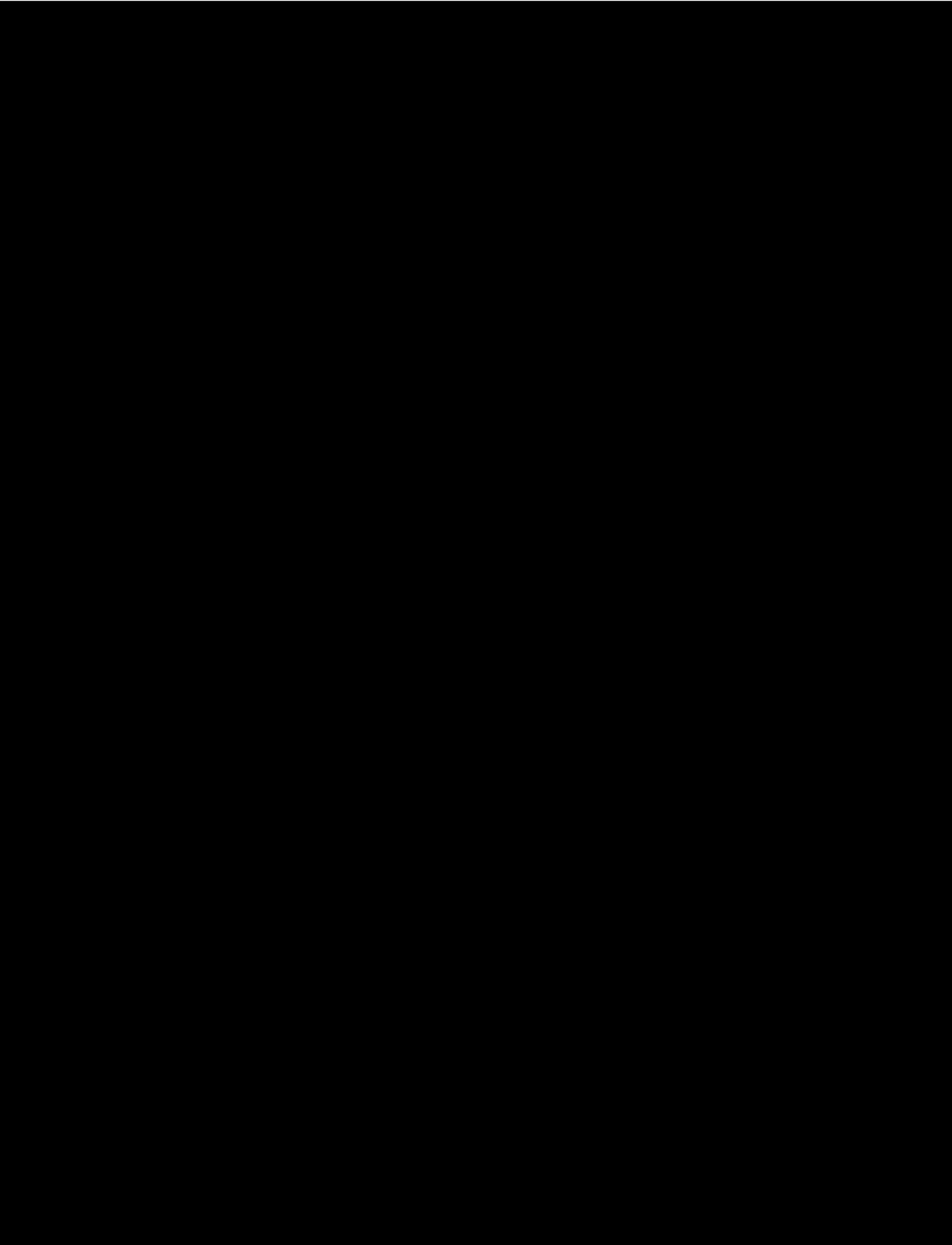


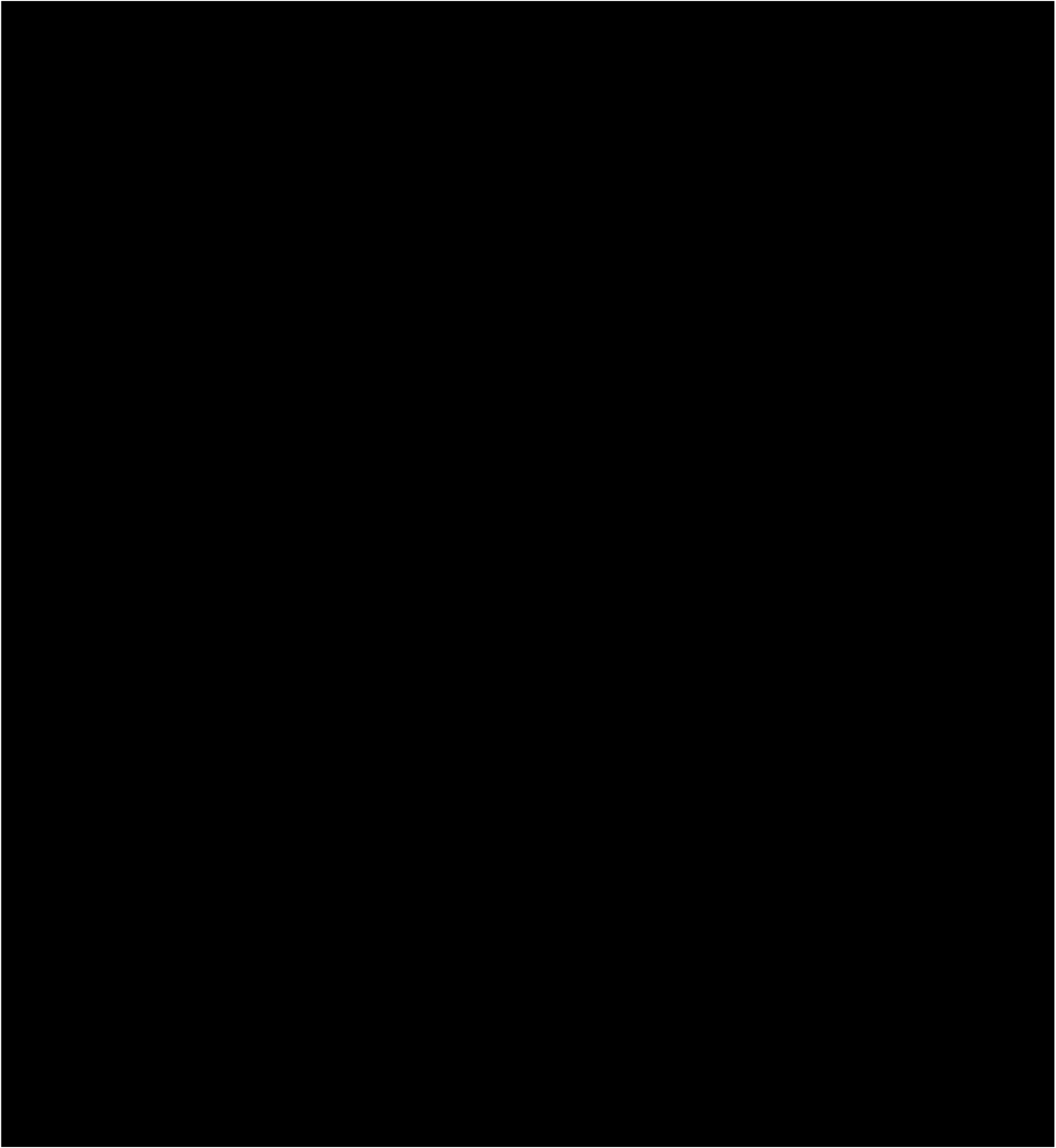












3 LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 2

3.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

3.1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è un terreno con sovrastante fabbricato inagibile, a destinazione urbanistica residenziale di tipo "C1", ubicato tra via Gaii e via Giovanni Paolo I, in Annone Veneto (TV).

Si segnala che, sulla base delle risultanze del Certificato di Destinazione Urbanistica riportato in ALLEGATO 1, l'area ricade nel P.G.R.A. in zona bianca, come Pericolosità Idraulica e come Rischio Idraulico.

L'area è pianeggiante ed a verde, con presenza di due fabbricati attualmente inagibili.

I beni oggetto di stima sono indicati 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 ANNONE VENETO – Catasto fabbricati, via Giai:

Fg. 7 Mn. 314 – P.T-1	cat. A/6	cons. 6,5 vani	sup. cat. 140 mq	Abitazione
-----------------------	----------	----------------	------------------	------------

Comune di ANNONE VENETO – Catasto terreni:

Fg. 7 Mn. 105	seminativo	sup.cat. 900 mq (AA)
	semin. arbor.	sup.cat. 150 mq (AB)
Fg. 7 Mn. 319	semin. arbor.	sup.cat. 960 mq (AA)
Fg. 7 Mn. 354	prato	sup.cat. 40

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

3.1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

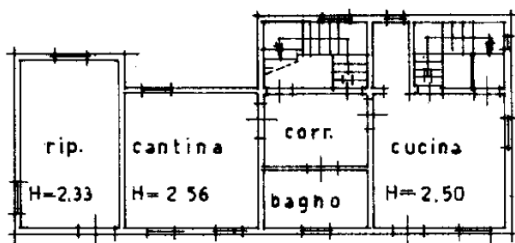
I due fabbricati si presentano in condizioni di inagibilità, come di seguito indicato:

- un primo fabbricato di più ampie dimensioni e realizzato in muratura non intonacata, si sviluppa su due piani fuori terra e risulta coperto su tre lati da fitte alberature;
- un secondo fabbricato staccato, di modeste dimensioni ed anch'esso realizzato in muratura, appare parzialmente demolito/crollato.

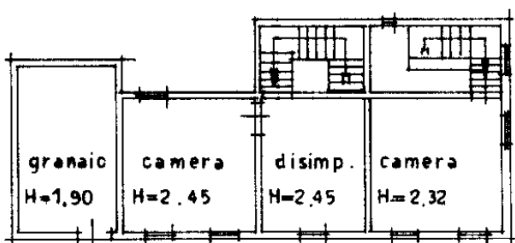
L'area esterna è a verde e pianeggiante.

Si precisa che non è stato possibile accedere all'interno dei fabbricati a causa appunto delle condizioni degli stessi, se non nella limitata porzione all'ingresso della cucina ed in alcuni locali adiacenti (con riferimento al fabbricato di più ampie dimensioni), constatando lo stato di totale degrado e di sostanziale inagibilità interna.

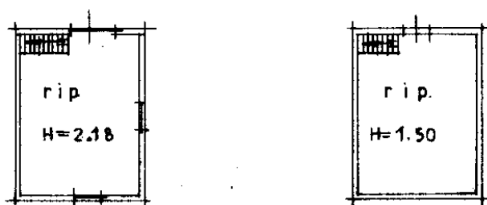
Per quanto riguarda il layout distributivo, si riportano di seguito le planimetrie catastali dei beni oggetto di stima:



Pianta Piano Terra - Edificio principale



Pianta Piano Primo - Edificio principale



Pianta Piano Terra e Primo - Edificio staccato

Complessivamente i fabbricati si presentano in pessimo stato di manutenzione ed inagibili.

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 catastale complessiva dell'area è pari a 2.600,00 mq.

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.

3.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

3.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

A seguito di richiesta di accesso atti c/o il comune di Annone Veneto, il comune non ha rintracciato alcuna pratica efficace, a meno di titoli autorizzativi non ritirati e/o non rilasciati (tra cui si cita la Richiesta di Permesso di Costruire prot. n° 01335300297-12082020-1007 del 10/10/2020 per "*Demolizione fabbricati esistenti e realizzazione di edificio residenziale Plurifamiliare*" consistente nella realizzazione di due abitazioni mono-piano).

Si evidenzia quindi che per i fabbricati oggetto di stima non è stato possibile estrarre alcuna pratica edilizia volta a definirne la situazione di regolarità edilizio-urbanistica, a causa della vetustà dei beni stessi. In tali circostanze quanto presente dovrà essere verificato con i tecnici comunali in sede di presentazione di nuova pratica edilizia, attività che esula dalla presente perizia.

In base al certificato di destinazione urbanistica riportato in ALLEGATO 1, l'area oggetto di stima ricade nel P.G.R.A. in zona bianca, come Pericolosità Idraulica, e zona bianca come

Rischio Idraulico, e presenta destinazione urbanistica di tipo C1 (zona omogenea residenziale di espansione) come di seguito riportata:

Fg.	Mapp.	ZONA P.I.	NORME DI ATTUAZIONE
			P.I. vigente
7	105- 314- 319- 354	Zone C1 Limite centri abitati	Art. 20 Art. 16

3.2.2 ABUSI EDILIZI

In base a quanto sopra indicato, non è stato possibile procedere ad una verifica puntuale dell'eventuale presenza di abusi edilizi.

Si evidenzia che per i beni oggetto di stima non è stato possibile estrarre in maniera completa le pratiche edilizie volte a definirne la situazione di regolarità edilizio-urbanistica, a causa della vetustà dei beni stessi e della presenza di sovrapposte pratiche edilizie, molte non concluse e/o portate a termine con esito positivo. In tali circostanze quanto indicato dovrà essere verificato con i tecnici comunali in sede di presentazione di nuova pratica edilizia, attività che esula dalla presente perizia.

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 liberi e non occupati.

3.4 **VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVO AI SEGUENTI IMMOBILI:

Comune di ANNONE VENETO – Foglio 7

Catasto Fabbricati:

M.le 314 – cat.A/6;

fabbricato eretto sul seguente terreno:

*M.le 701 (ex 319) di mq.40 – M.le 702 (ex 354) di mq.110 – M.le 314 di mq.400,
vengono soppressi ed uniti al M.le 314 che diventa Ente Urbano di mq.550;*

Catasto Terreni:

M.le 105 – Sup.ha.0.09.00+0.01.50;

M.le 319 – Sup.ha.0.09.60;

M.le 354 – Sup.ha.0.00.40;

VISURA AGGIORNATA AL 01.08.2024;

-Successione Testamentaria (Testamento Olografo pubblicato in data 17.04.1998 Rep.n.8257 Notaio Cortelazzo, registrato a Venezia il 30.04.1998 al n.1330 Pubblici) di **[REDACTED]** nata a Annone Veneto il 29.11.1914 e deceduta il 02.01.1998, registrata a Treviso il 02.07.1998 al n.82 Vol.843 e trascritta a Venezia il 13.03.2000 ai nn.8390/5817;

EREDI: **[REDACTED]**;

BENI: Per l'Intero:

Comune di ANNONE VENETO – Foglio 7

Catasto Fabbricati:

M.le 314 – Appartamento;

Catasto Terreni:

M.le 105 – Sup.ha.0.10.50;

M.le 319 – Sup.ha.0.10.00;

M.le 354 – Sup.ha.0.01.50;

-Accettazione Tacita di Eredità con Atto in data 18.09.2020 Rep.n.6507 Notaio Dalla Porta Tiziana e trascritto a Venezia il 25.09.2020 ai nn.26876/18589;

Con il quale i **[REDACTED]** o hanno compiuto atto comportante l'accettazione dell'eredità ex art.476 C.C. **[REDACTED]**;

1) DAN **[REDACTED]**

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Cessione di Quote di Immobili a rogito **[REDACTED]** in data 05.05.1999 Rep.n.35005 e trascritto a Venezia il 29.05.1999 ai nn.15186/9014;

Con il quale **[REDACTED]**, disponendo di bene personale ai sensi dell'art.151/75, cede e trasferisce per il prezzo di **[REDACTED]** al Sigg. Panzani Gio Battista e **[REDACTED]** che per quote uguali acquistano la quota di 1/3 ad essa cedente spettante, sui seguenti immobili:

Comune di ANNONE VENETO – Foglio 7

M.le 314 – Via Gai n.22 – P.T-1;

Catasto Terreni:

Foglio 7

M.le 105 – Sup.ha.0.10.50;

M.le 319 (ex 319/a) – Sup.ha.0.09.60;

M.le 354 (ex 354/a) – Sup.ha.0.00.40;

2)-

-

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Compravendita a rogito Notaio Tiziana Dalla Porta in data 18.09.2020 Rep.n.6507 e trascritto a Venezia il 25.09.2020 ai nn.26877/18590;

Con il quale i Sigg. **[REDACTED]** e **[REDACTED]** congiuntamente vendono alla **[REDACTED]**

[REDACTED] che acquista per il prezzo di **[REDACTED]** i seguenti Immobili:

Comune di ANNONE VENETO – Foglio 7

M.le 314 – Via Gai n.22 – P.T-1 – cat.A/6 – cl.2 – vani 6,5 – sup.cat.tot.mq.140 – aree scoperte mq. 123 – R.C.€.204,78;

Catasto Terreni:

M.le 105 porzione AA – Sup.ha.0.09.00;

M.le 105 porzione AB – Sup.ha.0.01.50;

M.le 354 – Sup.ha.0.00.40;

M.le 319 – Sup.ha.0.09.60;

3)-IMMOBILIARE VILLA DAL VESCO S.R.L.

Sede in Breda di Piave;

C.F. 01335300297;

ISCRIZIONI: Negativa;

TRASC.CONTRO:

-Sequestro Conservativo trascritto del Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto in data 13.01.2023 Rep.n.36/2023 e trascritto a Venezia il 30.01.2023 ai nn.2941/2192;

Favore: ██████████

Contro: I ██████████

Viene eseguito Sequestro Conservativo sino alla concorrenza di Euro 771.830,00;

BENI: Comune di ANNONE VENETO – Foglio 7

C.F. M.le 314;

C.T. M.li 105 – 319 – 354;

Con Annotamento di SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA annotato il 12.01.2024 ai nn.1186/81.

3.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Sulla base di quanto indicato al paragrafo precedente, si conclude che la società IMMOBILIARE VILLA DAL VESCO S.R.L. con sede in Breda di Piave, è proprietaria dei beni immobili indicati al paragrafo 3.1.2.

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 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:
 - o 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);

-
- o 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;
 - o che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
 - o 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;
 - o 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:
 - o 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:
 - o determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
 - o 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.

-
- o 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.

 - o 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.

 - o 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.

 - o 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 dei beni oggetto di stima si procederà all'utilizzo del procedimento indiretto del VALORE DI TRASFORMAZIONE. In particolare, il metodo si esplicherà valutando il valore del terreno edificabile (valutato con diretto metodo comparativo), salvo poi detrarre i costi di demolizione dei fabbricati esistenti ed i costi tecnici accessori.

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

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>Terreno residenziale C1</i>	<i>60,00 – 90,00 €/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.

Si precisa che, secondo la modalità di stima già indicata al paragrafo 3.6.2, dal valore di stima calcolato in base alla potenzialità edificatoria, sarà poi necessario procedere detraendo il costo di demolizione dei fabbricati esistenti con i relativi oneri tecnici.

In base ad un'indagine di mercato effettuata, il costo totale risultante per gli oneri ed attività di demolizione e smaltimento dei materiali di risulta del fabbricato, comprensivi di oneri e costi tecnici, è pari a 29.400,00 euro.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:				
Comune di ANNONE VENETO – Catasto fabbricati, via Giai: Fg. 7 Mn. 314 – P.T-1 cat. A/6 cons. 6,5 vani sup. cat. 140 mq Abitazione				
Comune di ANNONE VENETO – Catasto terreni: Fg. 7 Mn. 105 seminativo sup.cat. 900 mq (AA) semin. arbor. sup.cat. 150 mq (AB) Fg. 7 Mn. 319 semin. arbor. sup.cat. 960 mq (AA) Fg. 7 Mn. 354 prato sup.cat. 40				
TERRENO EDIFICABILE	2.800,00	mq	60 €/mq	€ 168.000
VALORE STIMATO			€	168.000
detrazione per costi ed oneri di demolizione fabbricato esistente			€	29.400
VALORE STIMATO			€	138.600

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 **138.600,00 €**.

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 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.

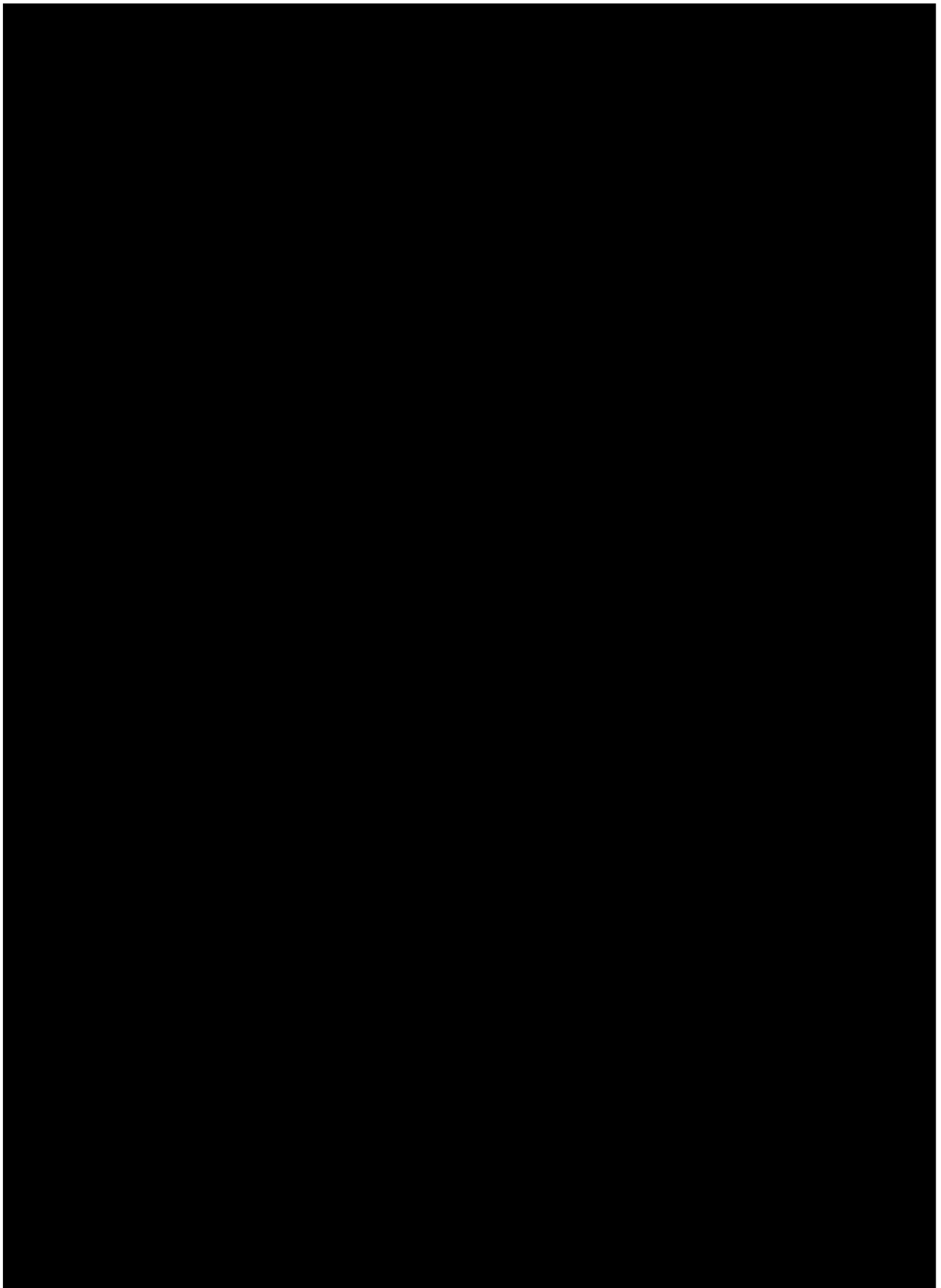
Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.

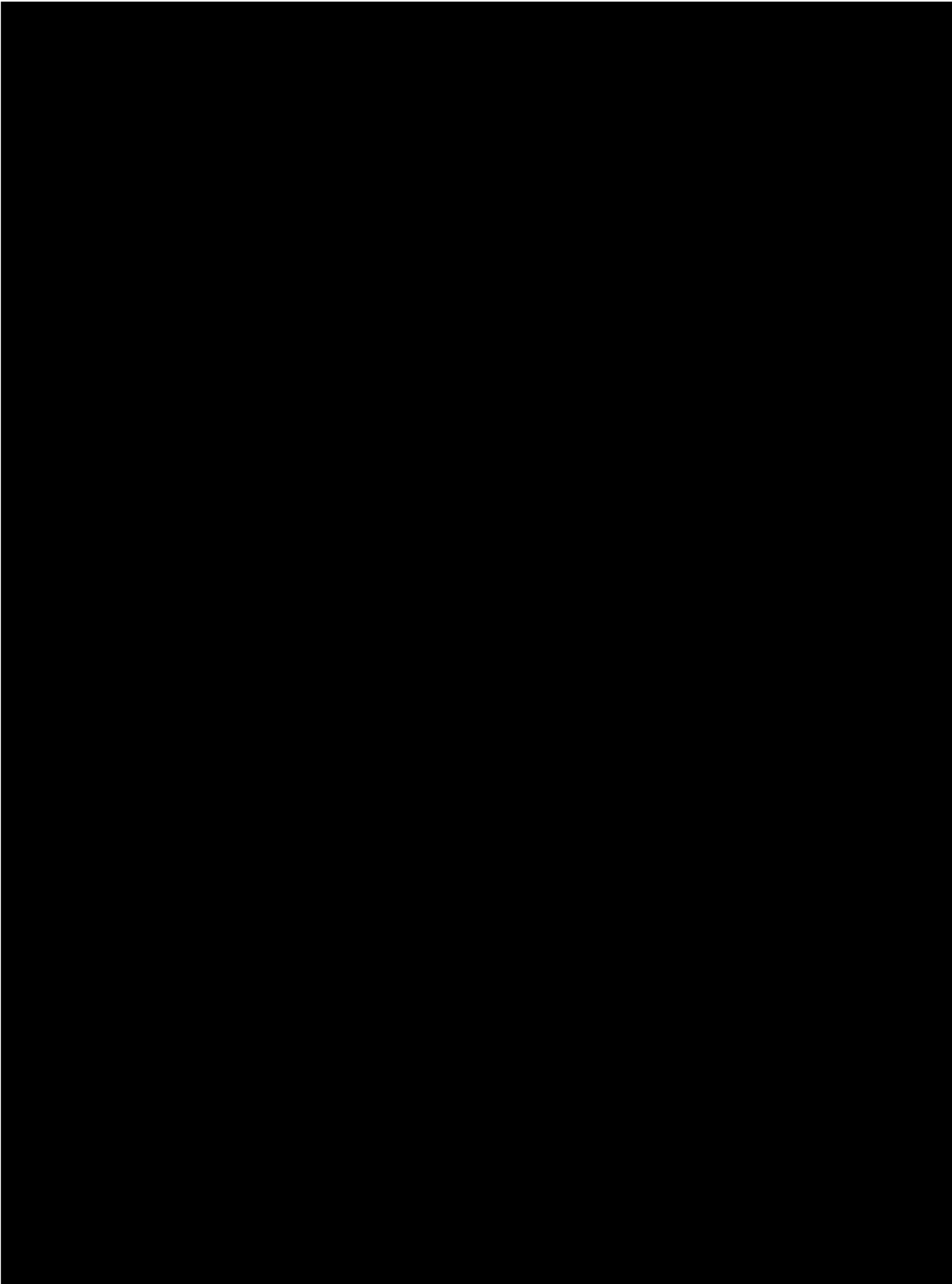
Tutti gli aspetti precedentemente indicati hanno una rilevante incidenza sull'appetibilità dei beni oggetto di stima e quindi sul valore di tali beni, con una percentuale complessiva di riduzione del valore stimabile compresa tra il 22 e 30%.

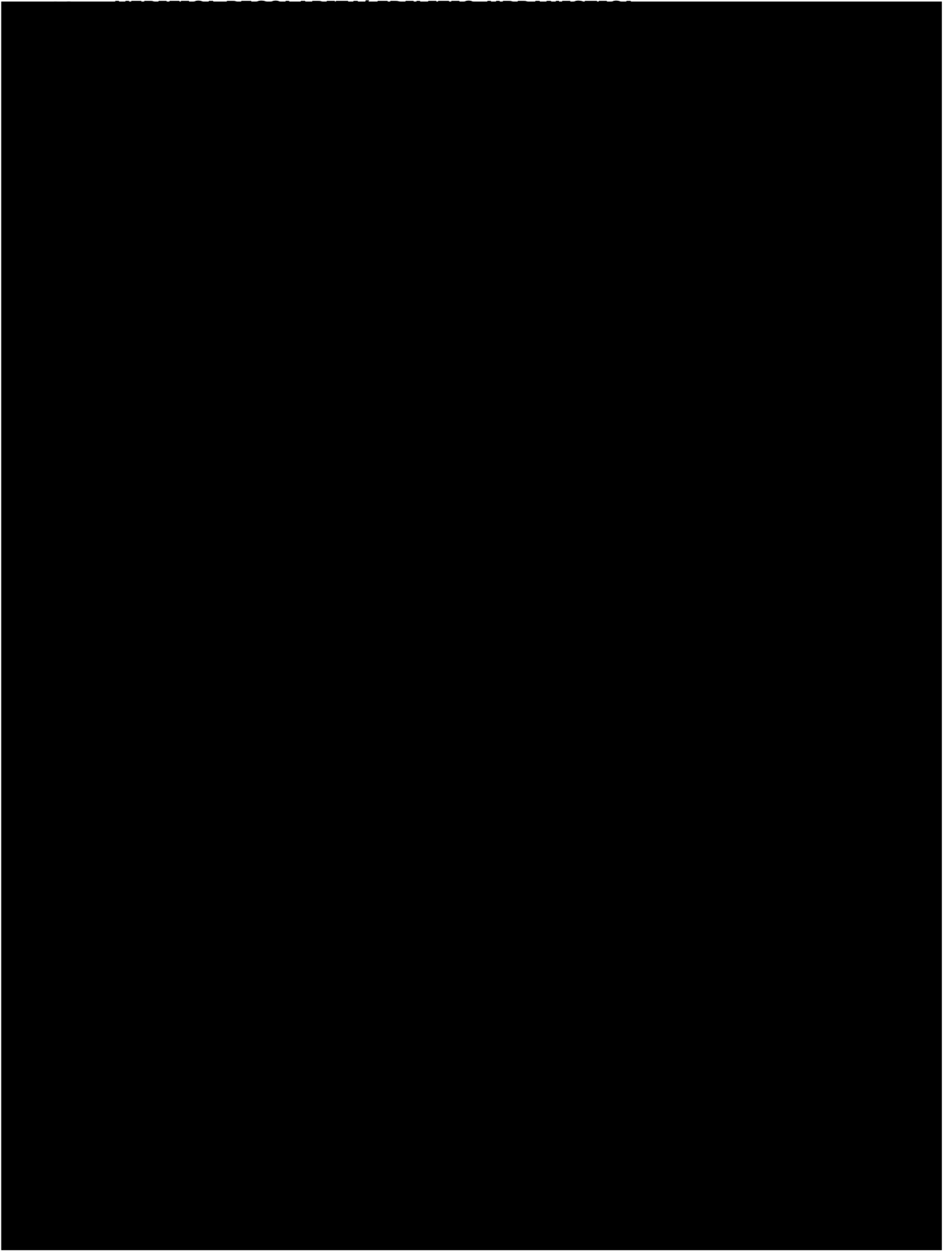
Con riferimento alle valutazioni precedentemente effettuate, si considera la percentuale massima di abbattimento del valore di mercato (pari quindi al 30%).

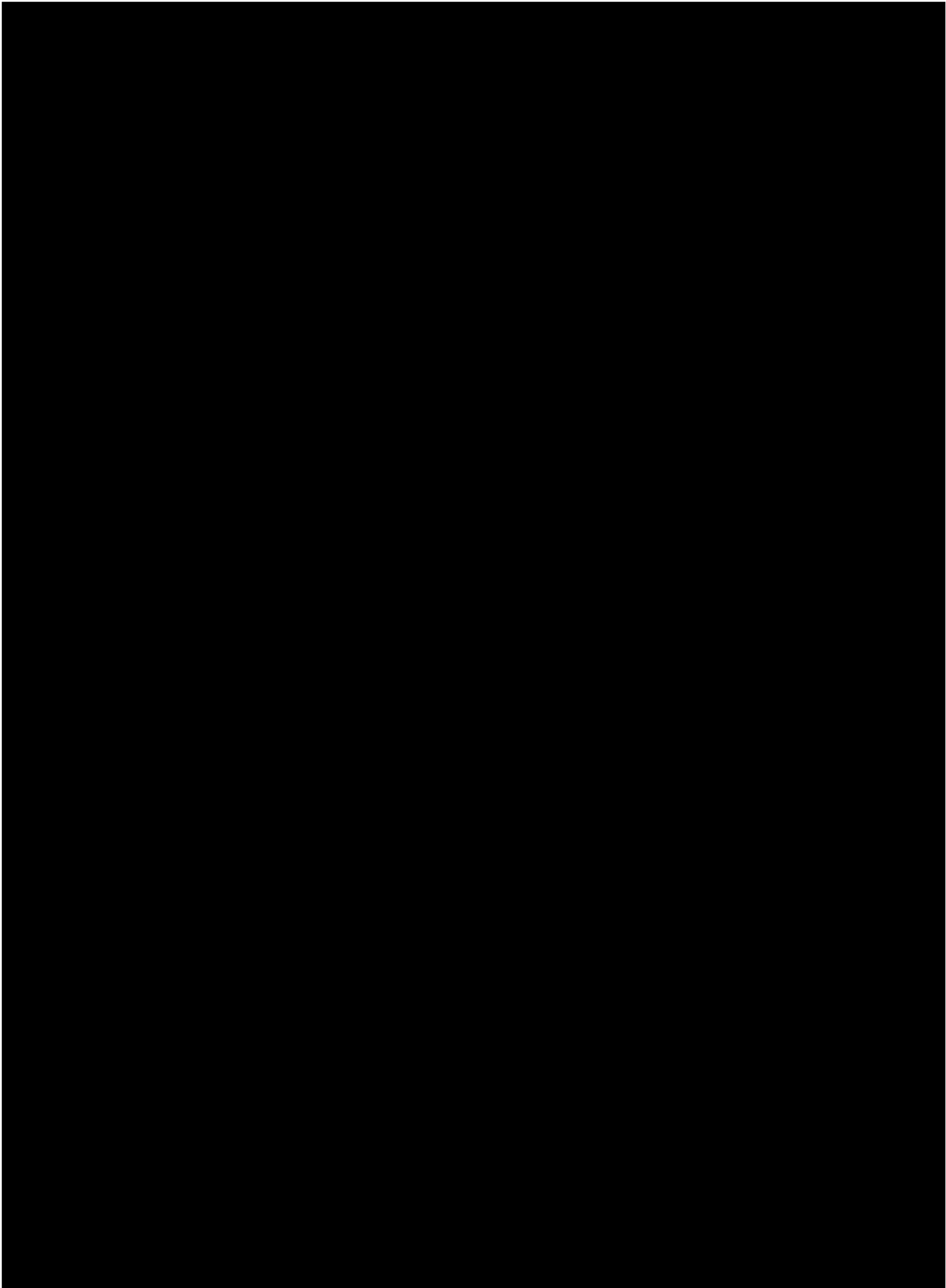
A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, si conclude che il più probabile valore di liquidazione dei beni oggetto di stima è pari arrotondato a **97.000,00 €**.

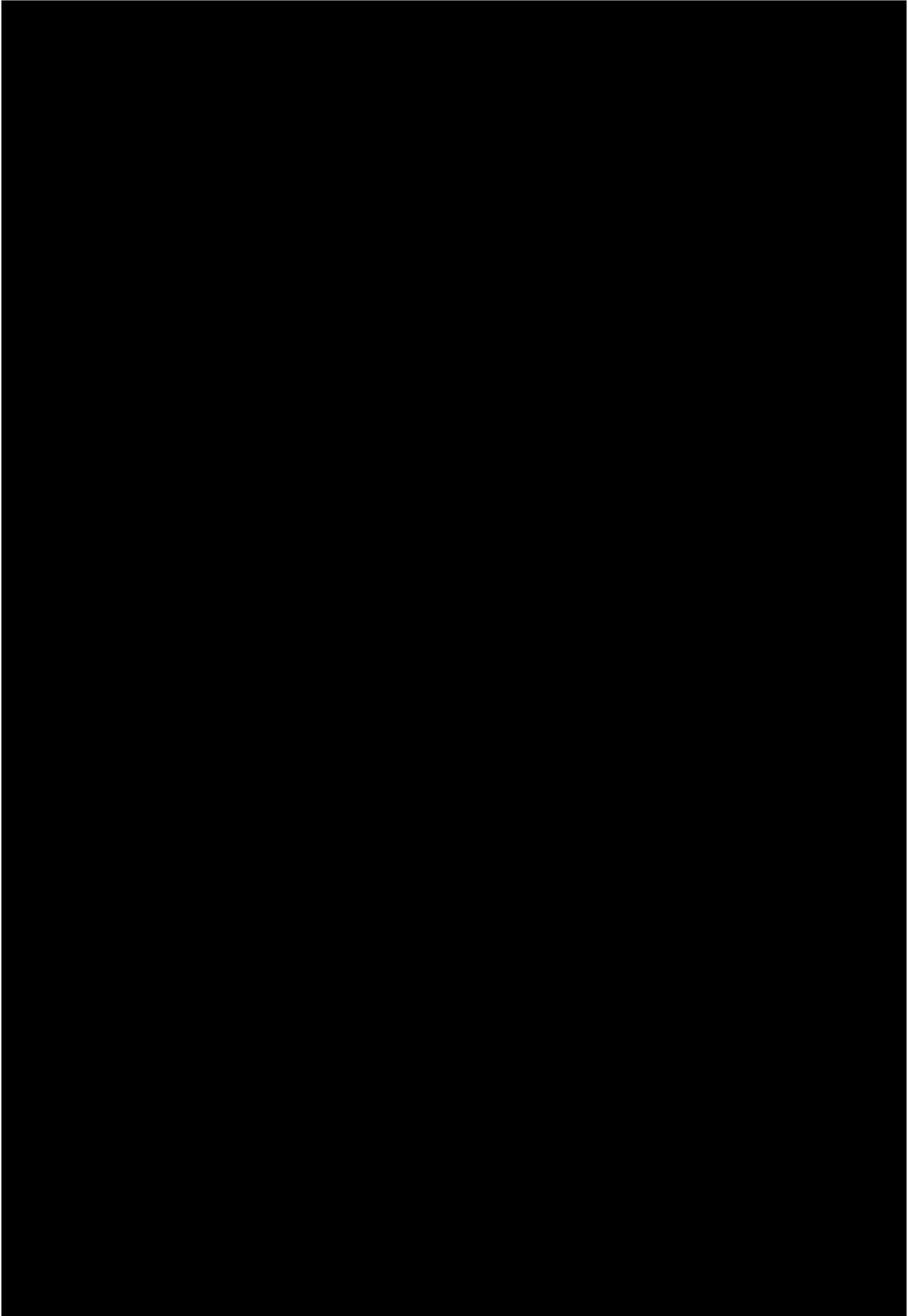
4 LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 3

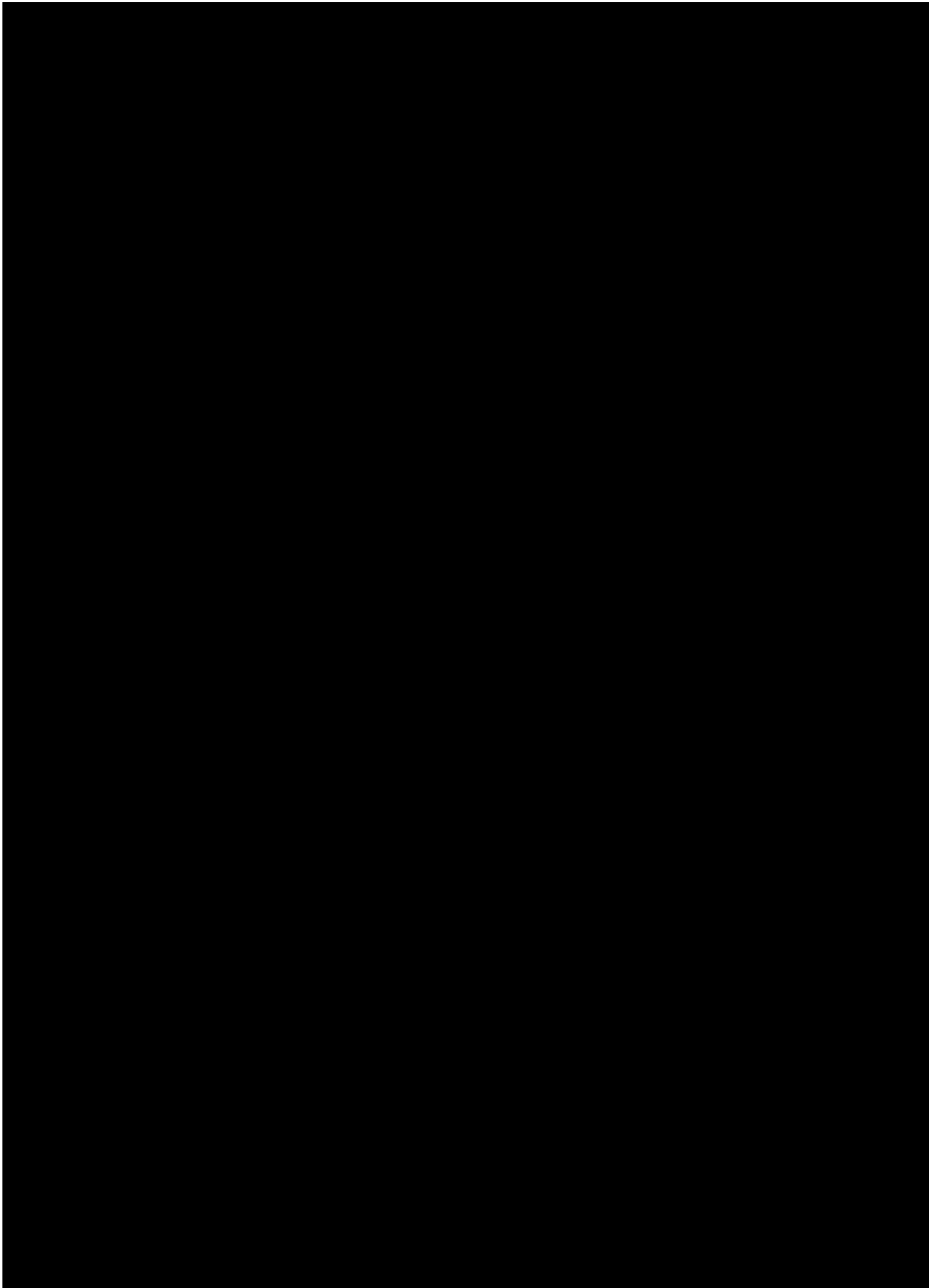


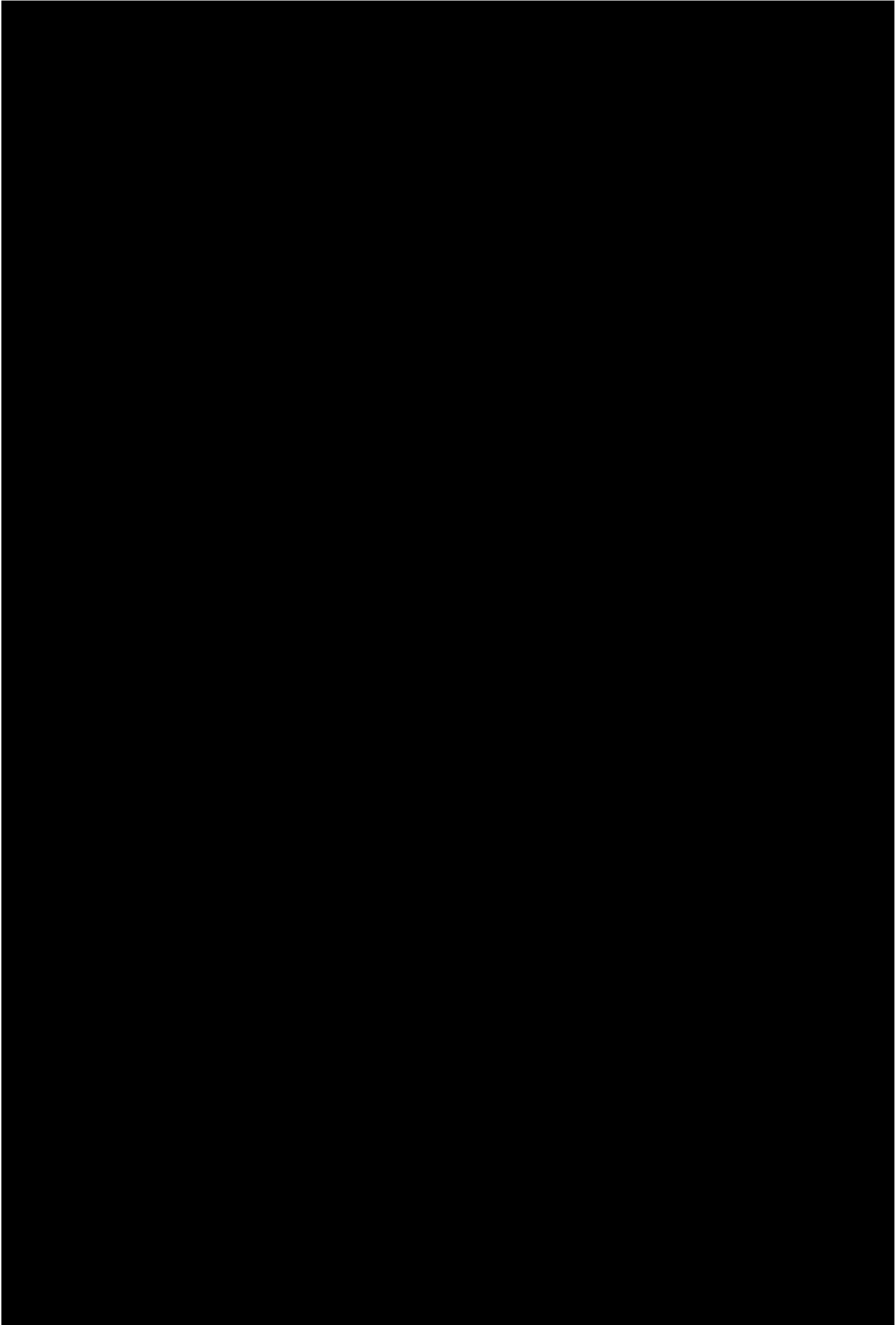


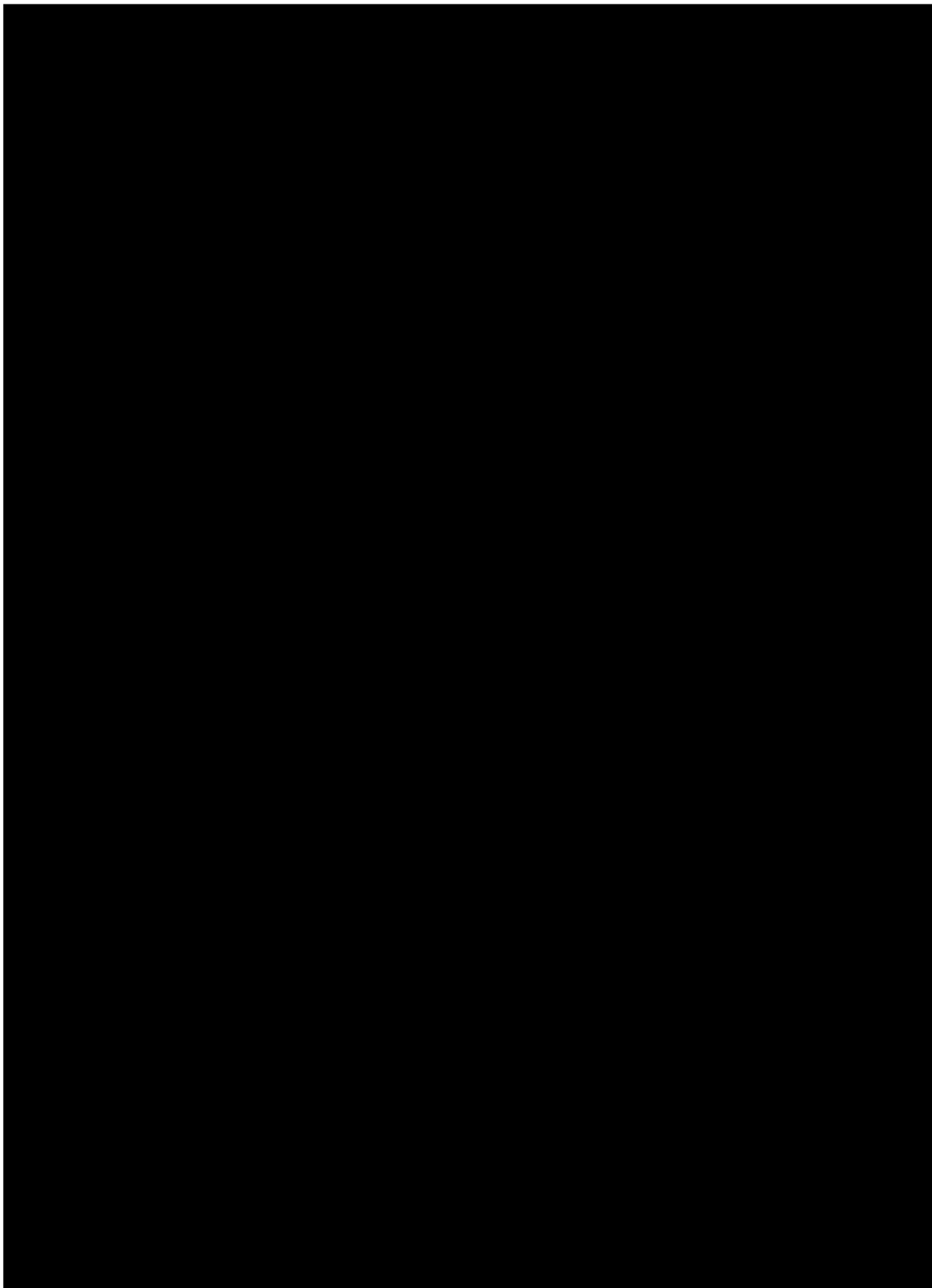


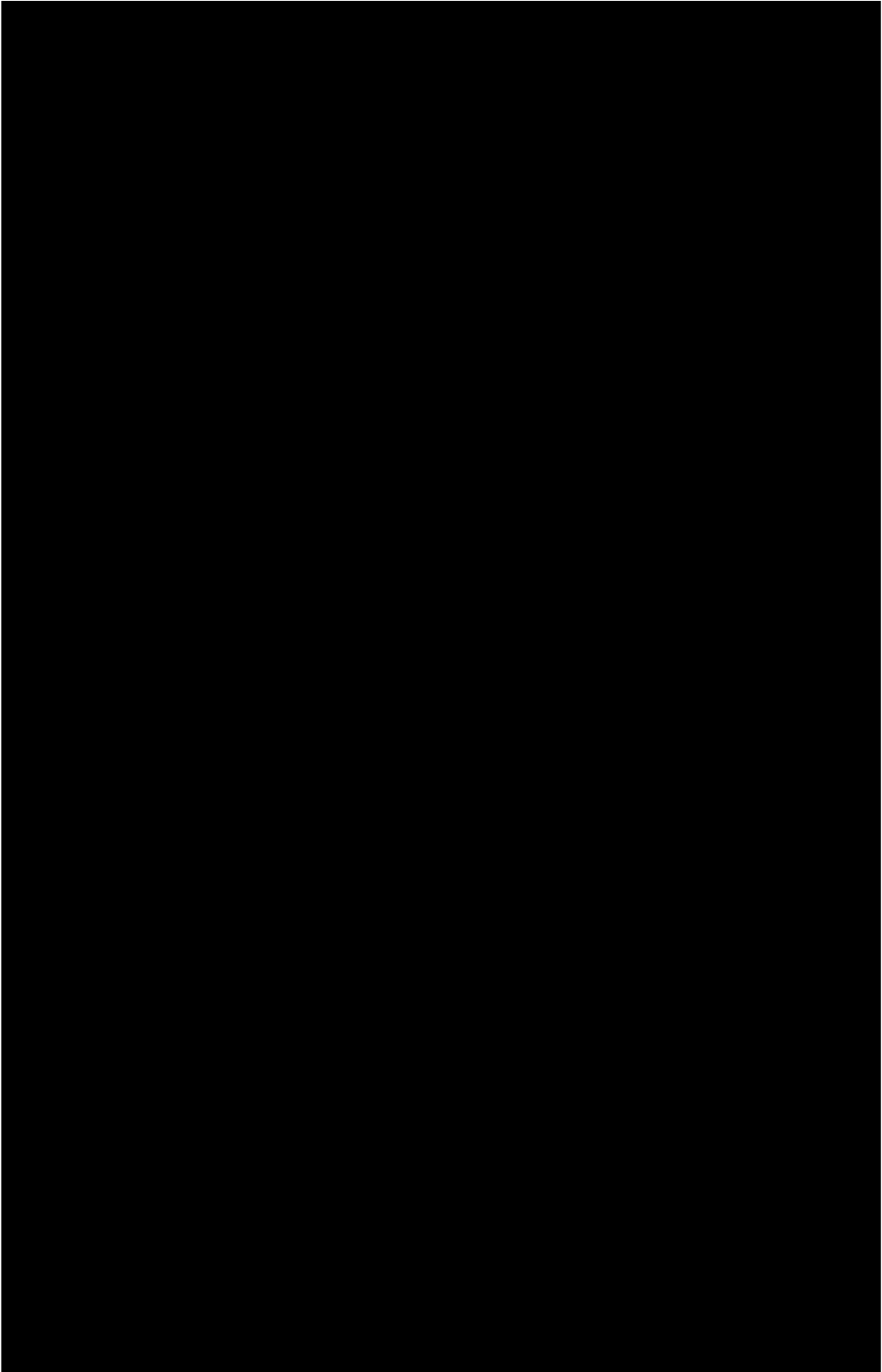




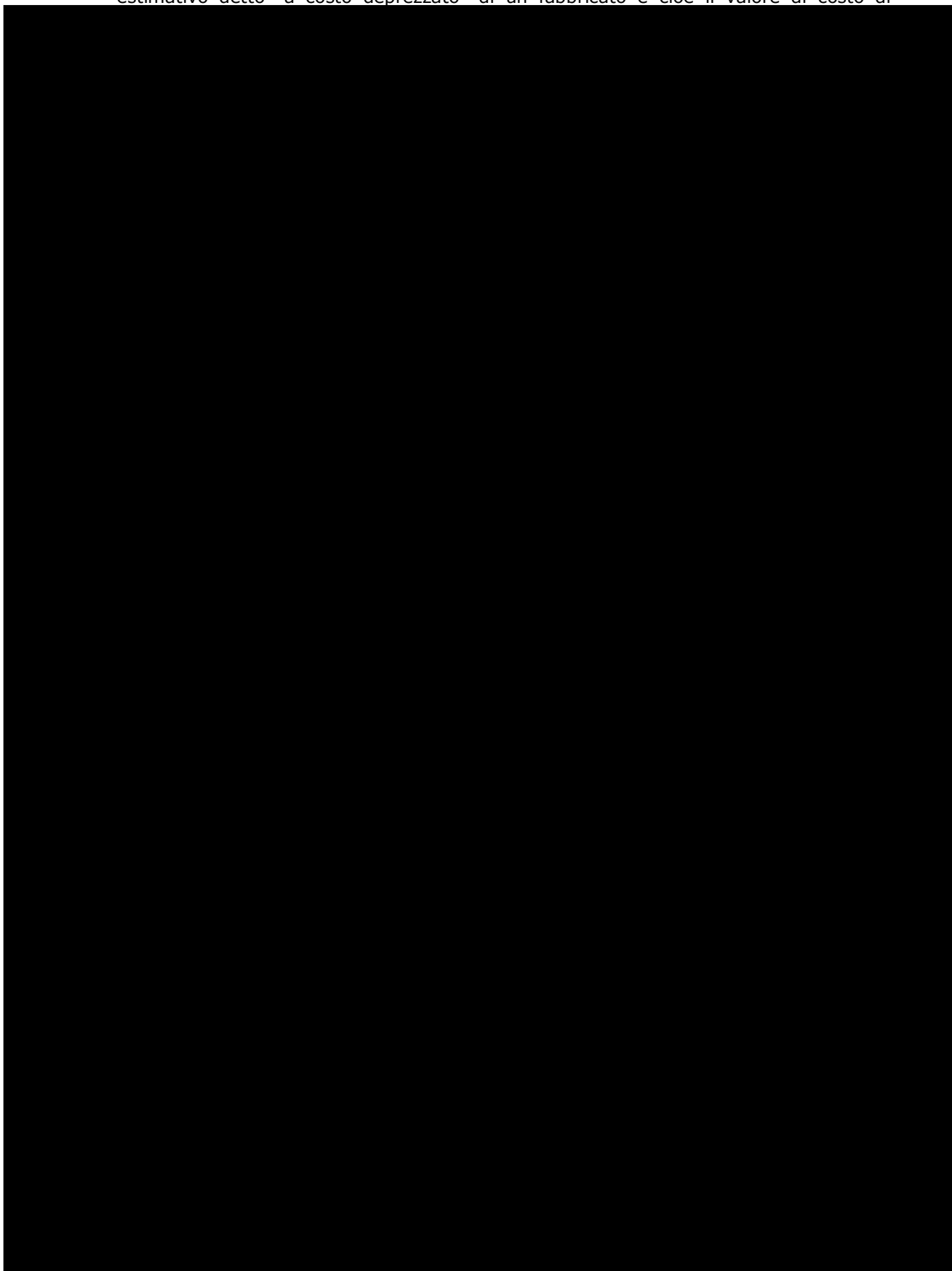


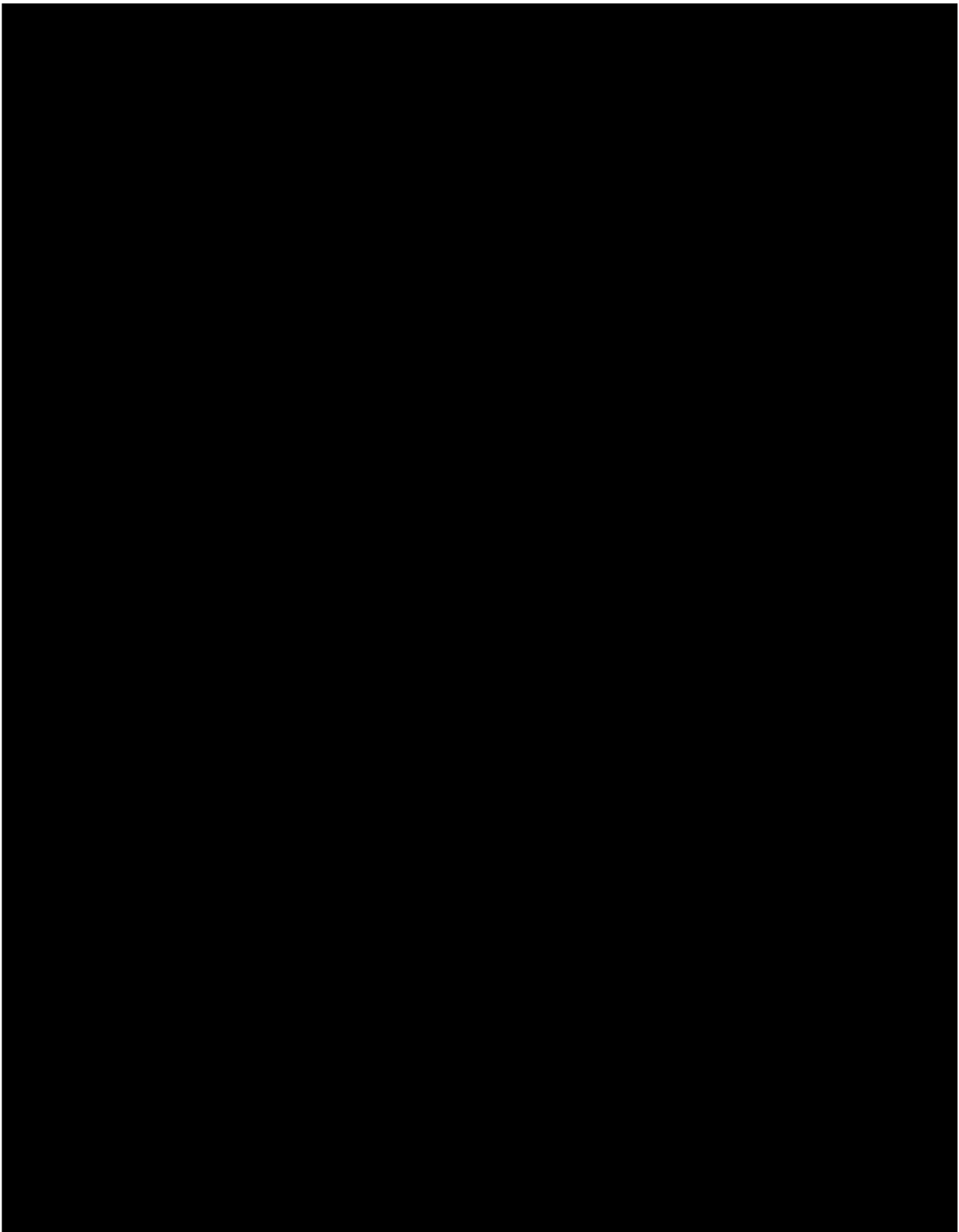






estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di







5 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Si riportano a seguire i valori determinati per i beni oggetto della presente valutazione:

<u>LOTTO</u>	<u>DESCRIZIONE</u>	<u>PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO</u>	<u>PIU' PROBABILE VALORE DI LIQUIDAZIONE</u>
<u>LOTTO 2</u>	Terreno con due edifici inagibili sito tra via Gai e via G. Paolo I - Annone Veneto (TV)	€ 138.600	€ 97.000