

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TREVISO

Sezione Fallimentare

Fallimento n. R.G.Fall. 34/2017

Copper di Mattarollo Rino & C. S.n.c. (c.f. : 01124050269)

e del socio illimitatamente responsabile

Regina Bergamin (c.f.: BRGRGN49S62C190A)

Giudice Delegato: dott.ssa Petra Uliana

Curatore: dott. Andrea Possamai

Relazione di stima del patrimonio immobiliare

Consulente Tecnico: arch. Pietro Mascherin

INDICE

1. Procedimento ed incarico	pag. 2
1.1. Estremi del procedimento ed oggetto dell'incarico	pag. 3
1.2. Individuazione dei soggetti e degli immobili	pag. 3
1.3. Modalità di espletamento dell'incarico	pag. 3
1.4. Criteri e metodologie di analisi e di stima	pag. 4
2. CAPANNONE artigianale-commerciale in via Postumia 15 a Paese .	pag. 5
2.1. Descrizione generale ed individuazione catastale	pag. 5
2.2. Intestazione della proprietà e provenienza	pag. 6
2.3. Limitazioni, vincoli e servitù	pag. 6
2.4. Stato di possesso e di occupazione degli immobili	pag. 8
2.5. Descrizione generale dell'immobile	pag. 8
2.6. Destinazione urbanistica	pag. 10
2.7. Situazione amministrativa e regolarità urbanistico-edilizia	pag. 11
2.8. Divisibilità del bene ed eventuale individuazione dei lotti	pag. 11

2.9. Stima valore di mercato attuale (commerciale)	pag. 12
2.10 Stima del valore di vendita forzata	pag. 14
3. ABITAZIONE in via Della Libertà 28 a Paese	pag. 15
3.1. Descrizione generale ed individuazione catastale	pag. 15
3.2. Intestazione della proprietà e provenienza	pag. 16
3.3. Limitazioni, vincoli e servitù	pag. 16
3.4. Stato di possesso e di occupazione degli immobili	pag. 17
3.5. Descrizione generale dell'immobile	pag. 17
3.6. Destinazione urbanistica	pag. 19
3.7. Situazione amministrativa e regolarità urbanistico-edilizia	pag. 19
3.8. Divisibilità del bene ed eventuale individuazione dei lotti	pag. 20
3.9. Stima valore di mercato attuale	pag. 21
3.10 Stima del valore di vendita forzata	pag. 23
4. TERRENI in via Monsignore Longhin a Paese	pag. 24
4.1. Descrizione generale ed individuazione catastale	pag. 24
4.2. Intestazione della proprietà e provenienza	pag. 25
4.3. Limitazioni, vincoli e servitù	pag. 25
4.4. Descrizione generale e destinazione urbanistica	pag. 26
4.5. Divisibilità del bene ed eventuale individuazione dei lotti	pag. 27
4.6. Stima valore di mercato attuale	pag. 27
4.7. Stima del valore di vendita forzata	pag. 28
5. Riepilogo dati di stima	pag. 30
6. Elenco allegati	pag. 31

* * * * *

1. PROCEDIMENTO ED INCARICO

1.1. Estremi del procedimento ed oggetto dell'incarico.

In data 26.04.2017 e previa autorizzazione del Giudice Delegato dott. Antonello Fabbro (provvedimento del 19.04.2017) il curatore incaricato del fallimento dott. Andrea Possamai avente studio a Treviso in Piazza Rinaldi n. 4 affidava al sottoscritto Mascherin Pietro architetto libero professionista avente studio professionale a Treviso in viale Burchiellati n°28 ed iscritto al n°848 dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Treviso nonché al n°208 dell'elenco dei consulenti tecnici del Tribunale di Treviso Cat. industriale l'incarico di procedere alla stima economica dei beni immobiliari su cui potevano vantare diritti la fallita società e/o la socia illimitatamente responsabile.

1.2. Individuazione dei soggetti e degli immobili.

I soggetti falliti mi venivano così meglio indicati:

società "**Copper di Mattarollo Rino & C. S.n.c.**" (c.f./p.i. 01124050269) avente sede a Paese in via Postumia n. 15 a Paese (TV);

signora **Bergamin Regina** (c.f.: BRGRGN49S62C190A) nata aCastello di Godego (TV) il 22/11/1949 e residente a Paese in via Della Libertà 28;

Per quanto riguarda invece gli immobili:

- capannone ad uso produttivo-commerciale sito a Paese in via Postumia n..15;
- abitazione sita a Paese in via Della Libertà n. 28;
- alcuni terreni in edificati siti a Paese in Monsignor Longhin;

1.3. Modalità di espletamento dell'incarico.

Verifica completezza documentazione di cui all'art.567, 2 comma c.p.c.

Accettato l'incarico conferitomi procedevo a recuperare ed analizzare la documentazione in possesso del curatore del fallimento, ad effettuare i necessari ed opportuni accessi presso i competenti uffici pubblici e ad effettuare il

sopralluogo presso gli immobili.

Recupero ulteriore documentazione tecnica.

In particolare, al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, nonché di verificare la congruità dello stato di fatto e l'eventuale sussistenza di vincoli di natura urbanistica e/o territoriale, venivano espletati i seguenti accertamenti:

- accesso presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio (Catasto) di Treviso (13.09.2017) per l'acquisizione degli estratti di mappa, delle planimetrie catastali e per l'effettuazione delle "visure" relative agli immobili;
- accesso presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio (Conservatoria dei RR.II.) di Treviso (14.09.2017), per la verifica e lo sviluppo delle formalità interessanti le proprietà;
- accesso presso gli uffici comunali (uffici "Edilizia Privata" ed "Urbanistica") del comune di Paese (19.07.2017 e 16.10.2017) per la verifica della situazione urbanistico-edilizia degli immobili;

1.4. Criteri e metodologie di analisi e di stima.

Lo scrivente in sede di stima si è attenuto a metodi e principi valutativi di generale accettazione in particolare seguendo il metodo sintetico-comparativo applicato al più generale metodo di confronto del mercato; secondo tale metodologia, una volta individuate le caratteristiche del bene periziato (tipologia, consistenza, posizionamento, stato di finitura e manutenzione, ecc.) lo stesso viene confrontato con un insieme di beni simili o assimilabili contrattati di recente sul mercato e dunque di prezzo noto. L'indagine di mercato è fatta contattando vari operatori del settore (agenzie immobiliari, professionisti, imprenditori, ecc.) e confrontando i dati ricavati anche con le rilevazioni statistiche di vari istituti nazionali (primo fra tutti

l'Agenzia del Territorio). Di eventuali particolari condizioni dell'immobile (per esempio situazioni di irregolarità urbanistico-edilizie) o del suo stato di diritto (presenza di pregiudizi, vincoli o servitù) che possano comportare un minor valore dello stesso si tiene conto una volta individuato il valore commerciale del bene "libero da pregiudizi" sottraendo a quest'ultimo i valori corrispondenti al ripristino e/o all'eliminazione dei pregiudizi.

Il parametro unitario di riferimento normalmente utilizzato è l'euro/mq che deve essere applicato all'intera superficie commerciale (calcolata al filo esterno dei muri perimetrali di proprietà esclusiva ed all'asse di quelli in comproprietà); nel caso di immobili residenziali andranno valutate al 100% le parti residenziali, al 70% taverne e mansarde abitabili, al 50% le superfici accessorie quali magazzino, garage, sottotetto e cantina, al 30% portici, logge e terrazze, al 20% posti macchina scoperti, al 5% eventuale aree scoperte di pertinenza privata (10% se superfici inferiori ai 200 mq e 2% se superfici superiori ai 500 mq); nel caso di immobili produttivi andranno valutate al 100% le superfici produttive, al 200% quelle direzionali-commerciali, al 50% magazzini e depositi, al 20% tettoie e porticati, al 10% aree di deposito e stoccaggio all'aperto; nel caso di immobili commerciali-direzionali al 100% le superfici di vendita, al 50% magazzini e depositi, al 20% parcheggi coperti, al 10%-5% le aree scoperte di deposito e sosta. In alcuni casi possono essere applicati alcuni coefficienti correttivi per stimare il maggior o minor valore derivante agli immobili dal fatto di essere in un eventuale stato di grezzo, in cattive o pessime condizioni statiche e di manutenzione, ecc.

2 - CAPANNONE ARTIGIANALE-COMMERCIALE in via Postumia 15 a Paese.

2.1. – Descrizione generale ed individuazione catastale.

L'unità immobiliare risulta così censita presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio

provinciale di Treviso (allegato B.1):

- Comune di Paese, Catasto Fabbricati, Sez. D, Foglio 6, Particella 409 -
Categoria cat. C/3, Classe 1, Consistenza mq 603, Sup. catastale 565 mq,
Rendita euro 996,55.

2.2. Intestazione della proprietà e provenienza.

Sempre presso l'Agenzia del Territorio l'immobile risulta così intestato:

- a BERGAMIN Regina (BRGRGN49S62C190A) - nata a Castello di Godego (TV)
il 22.11.1949 per 4/6 della proprietà;
- a MATTAROLLO Mary (MTTMRY74P48L407X) - nata a Treviso (TV) il
08.09.1974 per 1/6 della proprietà;
- a MATTAROLLO Vanessa (MTTVSS72E41L407P) - nata a Treviso (TV) il
01.05.1972 per 1/6 della proprietà.

l'immobile è pervenuto ai suddetti proprietari:

quanto alla signora Bergamin Regina parte (3/6) per atto di compravendita in data 27.04.1992 del notaio Francesco Giopato di Treviso (Rep. 37606) trascritto a Treviso il 27.03.2015 ai nn. Gen. 13061 e Part. 10121, parte (1/6) per atto di successione di Mattarollo Rino (deceduto il 17.08.2013) registrata a Montebelluna il 05.08.2014 al n. 1061 - Volume 9990 e trascritta a Treviso il 27.03.2015 ai nn. Gen. 8082 e Part. 5941;

quanto alle signore Mattarollo Mary e Mattarollo Vanessa (1/6 ciascuna) per atto di successione di Mattarollo Rino (deceduto il 17.08.2013) registrata a Montebelluna il 05.08.2014 al n. 1061 - Volume 9990 e trascritta a Treviso il 27.03.2015 ai nn. Gen. 8082 e Part. 5941.

2.3. Limitazioni, vincoli e servitù.

Dalle visure telematiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso –

Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (visura in data 16.06.2017 – allegato B.4) risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione del 13/05/2010 (Reg. Part. 3787 – Reg. Gen. 16915) ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, Atto notaio Acconcia Oleg Nicola Rep. 109120/15514 del 06/08/2010;
- Iscrizione del 13/05/2010 (Reg. Part. 3788 – Reg. Gen. 16916) ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, Atto notaio Acconcia Oleg Nicola Rep. 109120/15514 del 06/08/2010;
- Iscrizione del 01/03/2011 (Reg. Part. 1491 – Reg. Gen. 7075) ipoteca giudiziale in forza di Decreto ingiuntivo in data 04/12/2010 Rep.n.1855/201 del Tribunale di Treviso;
- Iscrizione del 27/07/2012 (Reg. Part. 3397 – Reg. Gen. 23662) ipoteca giudiziale in forza di Decreto ingiuntivo in data 14/10/2011 Rep.n.33 del giudice di pace di Reggio Emilia;
- Iscrizione del 12/03/2013 (Reg. Part. 971 – Reg. Gen. 8074) ipoteca volontaria derivante da costituzione di Ipoteca, atto notaio Giopato Francesco Rep. 82204/47487 del 26/02/2013;
- Iscrizione del 16/10/2014 (Reg. Part. 4247 – Reg. Gen. 27605) ipoteca giudiziale in forza di Decreto ingiuntivo in data 22/11/2013 Rep.n.4602/2013 del Tribunale di Treviso;
- Iscrizione del 22/12/2015 (Reg. Part. 6348 – Reg. Gen. 37791) ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di condanna Corte d'Appello Rep.n.48/2015 del 02/12/2014;

– Iscrizione del 02/09/2016 (Reg. Part. 5192 – Reg. Gen. 29079) ipoteca giudiziale in forza di Decreto ingiuntivo in data 15/07/2015 Rep.n.3042/2015 del Tribunale di Treviso;

– Trascrizione del 16/01/2017 (Reg. Part. 1370 – Reg. Gen. 1838)) - Verbale di pignoramento immobili in forza di atto esecutivo o cautelare in data 23/12/2016 n. 13159/2016 rep. Uff. Giudiziari Tribunale di Treviso.

Sussiste una servitù a favore e contro con il confinante per costruire ad una distanza dal confine inferiore a quella prevista dallo strumento urbanistico di 5,00 ml (Atto notaio Francesco Giopato di Treviso in data 29/11/1990 Rep. 33386).

2.4. Stato di possesso e di occupazione degli immobili.

L'unità immobiliare periziata risulta libera da persone ma non da cose; in particolare la zona mostra risulta allestita con stand arredati (ambientazioni arredo-bagno) e materiali vari ad uso espositivo ed il magazzino pieno di materiale solo parzialmente recuperabile; sempre nel magazzino risultano collocati degli scaffali metallici che, anche qualora potessero risultare utili, andranno rimossi in quanto non a norma. Di tale situazione bisognerà tener conto nella formulazione definitiva del prezzo di messa in vendita.

2.5. – Descrizione generale dell'immobile.

Localizzazione e confini. Il complesso immobiliare oggetto di stima si trova all'interno di un lotto di complessivi 2.150 mq sito al margine di un'area edificata residenziale in zona agricola; l'immobile ha accesso diretto dalla SR53 Postumia caratterizzata da grande traffico. Confina a nsud-ovest con strada, a nord-ovest e nord-est con campi, a sud ovest con abitazione privata.

Tipologia e dimensioni dell'immobile. Il complesso immobiliare è costituito da una tipica costruzione industriale a pianta regolare di forma rettangolare di

dimensioni esterne indicative di circa ml 38,00x14,00 ed una superficie complessiva di mq 533,29 (dato riportato in concessione) a cui va aggiunta la superficie coperta relativa ad una pensiline sul lato lungo ovest che sporge ml 3,30 dal fronte del fabbricato per una superficie coperta pari a mq 84,53 (sempre dati desunti dalla concessione).

Risultano anche realizzate – ma senza autorizzazione – due ulteriori tettoie una a ridosso del lato lungo est dell'edificio ed una a ridosso del confine nord del lotto: tali manufatti risultano non legittimi e non legittimabili e pertanto dovranno essere rimossi.

All'interno il fabbricato risulta diviso in due zone adibite rispettivamente a magazzino merci e a sala espositiva con uffici; la distinzione funzionale risulta autorizzata con la C.E. in sanatoria che però non riporta la realizzazione di un soppalco sopra l'intera zona espositiva di cui si potrebbe ottenere la regolarizzazione (come riduzione dell'altezza dei locali espositivi) ma non come spazio utilizzabile sovrastante (al contrario attualmente tale spazio viene usato come deposito).

Altezze interne pari a ml 2,87 (sotto tavolato) nella zona uffici ed esposizione, ml 4,80 nella restante parte di magazzino.

Risulta iniziata, anch'essa in modo abusivo, la costruzione di un nuovo servizio igienico sul lato ovest del fabbricato con accesso sia dall'interno che dall'esterno; anche tale opera, in quanto abusiva, andrà rimossa.

Nella pratica amministrativa (C.E. in Sanatoria per parziale cambio d'uso) sono riportate le seguenti superfici utili: mq 35,00 ad ufficio, mq 208,00 a sala espositiva (commerciale); 295,00 a magazzino-deposito (artigianale); complessivamente la superficie utile risulta dunque pari a mq 538,00.

La costruzione è stata realizzata con struttura in parte prefabbricata (copertura) in parte in opera (tamponamenti interni ed esterni).

Finiture ed impianti. Le porzioni destinate a magazzino sono caratterizzate da finiture di tipo industriale con pavimento in cemento, serramenti in ferro, impianti a vista; le parti a destinazione commerciale risultano variamente pavimentate e rivestite (i locali sono destinati a sala mostra di prodotti ceramici) con partizioni interne in cartongesso (gli uffici in cotto intonacato), impianti sotto traccia e serramenti in alluminio e/o ferro; gli impianti risultano, per quanto è stato possibile verificare (non sono state consegnate le dichiarazioni di conformità) a norma; non è presente o comunque utilizzabile l'impianto di allarme; non è presente o comunque utilizzabile l'impianto di condizionamento; l'area scoperta risulta completamente recintata e quasi totalmente pavimentata in asfalto o in blocchetti in cls autobloccanti.

Stato di conservazione. Le unità immobiliari periziate risultano in buono stato strutturale e in un discreto stato generale di manutenzione; le parti impiantistiche risultano, per quanto è stato possibile verificare (non sono state consegnate le dichiarazioni di conformità), a norma; in generale si può dire che non risultano esistere gravi carenze strutturali, edilizie, di finitura, impiantistiche o manutentive.

Certificazioni relative agli immobili. Non sono state consegnate le certificazioni degli impianti che, per quanto possibile visionare, risultano a norma. Non è stato consegnato e non risulta esistente l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) o il precedente A.C.E. (Attestato di Certificazione Energetica).

2.6. Destinazione urbanistica.

Il terreno sul quale insiste la proprietà è classificato dal vigente P.I. del Comune di Paese in "**Zona TEb – Terreni agricoli a forte frammentazione residenziale**"

disciplinata dall'art.91 delle N.T.O. dello stesso P.I.; parte del terreno ricade in “**Fascia di rispetto stradale**” normata dall'art.43 delle N.T.O. (allegato A.2 – Estratto normativa urbanistica). Non risulta realizzabile alcun ampliamento o nuova costruzione con destinazione commerciale o produttiva.

2.7. Situazione amministrativa e regolarità urbanistico-edilizia.

L'immobile è stato realizzato come “capannone ad uso magazzino” con Autorizzazione n.953 del 12.02.1970 e dichiarato agibile in data 22.08.1974 con Permesso di agibilità n.2615.

Successivamente è stata rilasciata al Concessione Edilizia in Sanatoria n.1.605/C del 19.01.1992 per “Ampliamento fabbricato artigianale e cambio d'uso di porzione di fabbricato con ricavo uffici e sala esposizione”; tale pratica non risulta ancora definita completamente in quanto manca la richiesta – e conseguente rilascio – di nuova agibilità con tutta la relativa documentazione (con costi stimati di almeno euro 15.000,00). Rispetto alle pratiche presentate ed autorizzate il fabbricato risulta non in regola in quanto sussistono sia all'interno che all'esterno notevoli differenze. (allegato B.2).

Conclusioni: lo stato di fatto NON risulta conforme allo stato amministrativo autorizzato ed alla documentazione tecnico-amministrativa acquisite pertanto i cespiti, dal punto di vista tecnico-amministrativo, andranno regolarizzati con costi (per demolizioni di opere abusive, messa a norma degli impianti, pratiche amministrative, ecc.) stimabili in euro 15.000,00.

2.8. Divisibilità del bene ed eventuale individuazione dei lotti.

Sulla base di quanto richiamato al precedente capitolo “1.4. - *Criteri e metodologie di analisi e di stima*” circa la verifica della comoda e conveniente divisibilità dei beni si evidenzia che, benché il compendio periziato risulti – di fatto ancorché non

amministrativamente – frazionato in due distinte porzioni la divisione non risulta né fattibile dal punto di vista amministrativo né conveniente dal punto di vista economico giacché l'immobile può risultare appetibile solamente nel caso possa svolgersi in esso un'unica attività produttiva, artigianale o commerciale.

Per tali motivi, lo scrivente perito esprime giudizio negativo in ordine alla vendita frazionata dell'unità ritenendo per contro che si debba convenientemente procedere alla vendita dello stesso per Lotto unico.

2.9. Stima del valore di mercato attuale.

Valutazione analitica delle consistenze:

La superficie commerciale complessiva del fabbricato è stata calcolata considerando al 100% le parti a destinazione magazzino-produzione, al 200% quelle commerciali (esposizione), al 200% quelle direzionali (uffici), al 20% gli spazi di deposito e/o parcheggio coperti (tettoie) ed al 5% l'area scoperta. Per quanto sopra sono derivate le seguenti consistenze:

35,00 ad ufficio, mq 208,00 a sala espositiva (commerciale); 295,00 a magazzino-deposito (artigianale); complessivamente la superficie utile risulta dunque pari a mq 538,00 tettoia mq 84,53

Calcolo superfici commerciali dello stato di fatto:

Sup. a magazzino: mq 295 x 100% =	mq	295,00 +
Sup. direzionali e commerciali: mq 208 x 200% =	mq	416,00 +
Sup. ad ufficio: mq 35 x 200% =	mq	75,00 +
Sup. tettoia (solo quella legittima): mq 84,50 x 20% =	mq	16,90 +
Sup. scoperta (mq 2.150 - 533,00 + 84,50: mq 1.532,50 x 5% = <u>mq</u>		<u>76,60 =</u>
Totale Sup. commerciale:	mq	879,50 .

Individuazione dei parametri unitari di riferimento.

Esaminato il bene immobile ed il fabbricato di cui esso fa parte nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, considerati tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore di un immobile, tenuto conto della posizione nel territorio, della qualità del contesto, delle condizioni e delle previsioni di sviluppo dell'area, della destinazione, della dimensione e consistenza, della vetustà, del grado di conservazione, e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, prese adeguate informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona (vedi in particolare i dati della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - allegato A.3), compiute adeguate indagini sulla situazione odierna di mercato e fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche, ai fini della determinazione del valore commerciale dell'immobile periziato nello stato di fatto in cui si trova si ritiene di dover applicare quale parametro unitario di riferimento il valore di 335,00 euro/mq. A giustificazione del parametro individuato si evidenzia in particolare che il principale dato preso in considerazione (il dato O.M.I. per immobili di tipo "produttivi" indica valori di 310-360 €/mq) è riferito ad immobili caratterizzati da un grado di finitura medio e da uno stato conservativo "normale" mentre quello periziato risulta caratterizzato da finiture medio-basse e da un grado di manutenzione "mediocre" il che consiglia l'inserimento dell'immobile nella fascia quantomeno media del mercato.

Determinazione del valore.

Per tutto quanto sopra esposto, considerati tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore di un immobile, tenuto conto della posizione nel territorio, della qualità del contesto, delle condizioni e delle previsioni di sviluppo dell'area, della dimensione, della destinazione, della vetustà, del grado di conservazione, della sua consistenza e delle sue caratteristiche intrinseche ed

estrinseche, prese adeguate informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona, compiute adeguate indagini sulla situazione odierna di mercato e fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche, si giudica di attribuire all'immobile periziato un "VALORE ATTUALE DI MERCATO" a corpo e arrotondato (Sup.comm.tot. mq 879,50 x €/mq 335,00 = € 294.632,50 arrotondato ad € 295.000,00) pari ad euro 295.000,00 (diconsi euro duecentonovantacinquemila/00) a cui andranno detratti i costi ipotizzati per la regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico-edilizio precedentemente quantificati in euro 15.000,00 per un valore finale a corpo e arrotondato pari a euro 280.000,00 (diconsi euro duecentoottantamila/00).

2.10. Stima del valore di "vendita forzata".

Poiché la vendita dell'immobile in esame avverrà in particolari condizioni oltre che in un momento di particolare crisi del mercato immobiliare si ritiene doveroso procedere all'individuazione del cosiddetto "Valore di vendita forzata". In relazione a tale questione si riportano i chiarimenti sul concetto e sul valore della "vendita forzata" fornita dall'IVSC - International Valuation Standards Council: IVS 2007 - IVS 2, nota 6.11: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore*

siano conosciute. Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione causale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base definita in questo standard. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento”.

Per quanto sopra, considerato che l'eventuale cessione dell'immobile avverrebbe in particolari condizioni di mercato (vendita forzata senza il libero ed adeguato posizionamento dell'immobile sul mercato) e con la parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti, si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile pari al 10% del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un **“VALORE DI VENDITA FORZATA”** (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) **a corpo e arrotondato pari ad euro 252.000,00** (diconsi euro duecentocinquantaquattremila/00) (valore di mercato € 280.000,00 – 10% riduzione valore per vendita forzata 28.000,00 = € 252.000,00).

N.B.: al fine della esatta determinazione del valore bisognerà comunque tenere conto se l'immobile verrà consegnato vuoto ovvero con tutta la merce (interi bancali di materiale per rivestimenti), gli allestimenti (box arredati) e le attrezzature (scaffali metallici non più a norma) presenti all'interno il cui eventuale smaltimento potrebbe comportare costi molto elevati (ipotizzabili almeno euro 10.000,00).

3 - ABITAZIONE in via Della Libertà n.28 a Paese (TV).

3.1. – Descrizione generale ed individuazione catastale.

L'unità immobiliare risulta così censita presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Treviso (allegato C.1 - Documentazione catastale):

- Comune di Paese, Catasto Fabbricati, Sez. D, Foglio 6, Particella 379, Sub.1, Categoria cat. A/2, Classe 2, Consistenza vani 9, Sup. catastale 159 mq (159 escluse aree scoperte), Rendita euro 859,90;
- Comune di Paese, Catasto Fabbricati, Sez. D, Foglio 6, Particella 379, Sub.2, Categoria cat. C/6, Classe 3, Consistenza mq 13, Sup. catastale 13 mq, Rendita euro 28,87.
- Comune di Paese, Catasto Fabbricati, Sez. D, Foglio 6, Particella 379, Sub.4, BCNC comune ai Sub. 1 e 2, Area scoperta di mq 309.

3.2. Intestazione della proprietà e provenienza.

Sempre presso l'Agenzia del Territorio l'immobile risulta così intestato:

- a BERGAMIN Regina (BRGRGN49S62C190A) - nata a Castello di Godego (TV) il 22.11.1949 per 1/3 della proprietà;
- a MATTAROLLO Mary (MTTMRY74P48L407X) - nata a Treviso (TV) il 08.09.1974 per 1/3 della proprietà;
- a MATTAROLLO Vanessa (MTTVSS72E41L407P) - nata a Treviso (TV) il 01.05.1972 per 1/3 della proprietà.

l'immobile è pervenuto ai suddetti proprietari per Successione di Mattarollo Rino (deceduto il 17.08.2013) registrata a Montebelluna il 05.08.2014 al n. 1061 - Volume 9990 e trascritta a Treviso il 27.03.2015 ai nn. Gen. 8082 e Part. 5941;

3.3. Limitazioni, vincoli e servitù.

Dalle visure telematiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (visura in data 09.11.2017 – allegato C.4) risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione del 15/04/2011 (Reg. Part. 2765 – Reg. Gen. 13308) ipoteca giudiziale in forza di Decreto ingiuntivo in data 04/12/2010 Rep.n.1855/2010 del Tribunale di Treviso;
- Iscrizione del 22/12/2015 (Reg. Part. 6348 – Reg. Gen. 37791) ipoteca giudiziale derivante da Sentenza di condanna Corte d'Appello Rep.n.48/2015 del 02/12/2014;
- Iscrizione del 02/09/2016 (Reg. Part. 5192 – Reg. Gen. 29079) ipoteca giudiziale in forza di Decreto ingiuntivo in data 15/07/2015 Rep.n.3042/2015 del Tribunale di Treviso;
- Trascrizione del 03/07/2009 (Reg. Part. 15709 – Reg. Gen. 25553)) - Verbale di pignoramento in forza di atto giudiziario in data 09/06/2009 n. 3056/2009 rep. Uff. Giudiziari di Treviso.

3.4. Stato di possesso e di occupazione degli immobili.

L'unità immobiliare periziata risulta occupata da una delle proprietarie (Bergamin Regina) senza alcun titolo particolare se non quello della proprietà.

3.5. – Descrizione generale dell'immobile.

Localizzazione e confini. L'immobile si trova all'interno di un'area residenziale marginale del centro del Paese (al limite della zona agricola) in via Della Libertà n.28. L'immobile periziato costituisce la parte est di una costruzione abbinata realizzata su tre piani fuori terra ed uno interrato per una superficie coperta di 97,50 mq (dato della originaria concessione). L'area scoperta di pertinenza del fabbricato risulta completamente recintata e quasi totalmente pavimentata (risulta mantenuta a verde una piccola porzione verso strada).

Tipologia e dimensioni dell'immobile.

Al piano terra portico, ingresso-soggiorno, disimpegno, lavanderia , wc e garage

(all'esterno la CT), al piano interrato una cantina; al piano una camera con bagno, due camere singole ed un bagno; al secondo piano una stanza di passaggio, uno studio ed una terrazza.

Risulta realizzate – ma senza autorizzazione – una tettoia sul lato posteriore dell'abitazione fino a confine: tale manufatto risulta non legittimo e la sua sanabilità, ai sensi della L.R. 14/2009 (piano casa), dovrà essere accertata anche alla luce dei vincoli civilistici (distanze dal confine, autorizzazione confinante, ecc.).

Ai fini della presente perizia è stata valutata la necessità di demolizione.

Finiture ed impianti. Le finiture complessive sono di tipo medio se rapportate all'epoca di costruzione. L'abitazione presenta pareti intonacate a civile e tinteggiate (molte stanze risultano rivestite con carta da parati), pavimenti e rivestimenti dei bagni in ceramica, pavimenti in cotto nella zona giorno ed in legno in quella notte comprese le scale; impianti sotto traccia con finiture di tipo commerciale; i serramenti esterni sono in legno senza vetro-camera verniciati trasparenti con scuri esterni in legno sempre verniciati trasparenti; serramenti interni (porte) ad anta liscia tamburata; l'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è indipendente e funziona a gas metano; impianto di riscaldamento con radiatori di tipo lamellare; sanitari e rubinetteria di tipo commerciale; gli impianti risultano, per quanto è stato possibile verificare (non sono state consegnate le dichiarazioni di conformità) a norma. Non sono presenti gli impianti di condizionamento né di allarme; l'area scoperta risulta completamente recintata e quasi totalmente pavimentata in lastre di porfido (vialetto di accesso in marmo effetto palladiana).

Stato di conservazione. L'unità immobiliare periziata risulta in buone condizioni strutturali ed in un discreto stato generale di manutenzione; le parti impiantistiche

risultano, per quanto è stato possibile verificare (non sono state consegnate le dichiarazioni di conformità), a norma; in generale si può dire che non risultano esistere gravi carenze strutturali, edilizie, di finitura, impiantistiche o manutentive.

Certificazioni relative agli immobili. Non sono state consegnate le certificazioni degli impianti che, per quanto possibile visionare, risultano a norma.

Attestato di Prestazione Energetica. In merito alla **classificazione energetica** dell'immobile si precisa che non sono stati consegnati e non risultano reperibili né l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) né il precedente A.C.E. (Attestato di Certificazione Energetica); poiché il fabbricato di cui l'immobile periziato fa parte è stato realizzato in forza di un titolo abilitativo rilasciato in data antecedentemente l' 8/10/2005 e che successivamente a tale data non risultano essere stati realizzati interventi volti alla riqualificazione energetica dello stesso fabbricato, considerati inoltre la tipologia, la dimensione, le caratteristiche costruttive, i materiali utilizzati, il tipo di finiture ed il grado di manutenzione che contraddistingue al momento l'immobile si ritiene che lo stesso possa avere un bassissimo rendimento energetico con costi di gestione energetica molto alti e dunque che possa essere inserito sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico in una delle peggiori classi previste dalla normativa.

3.6. Destinazione urbanistica.

Il terreno sul quale insiste la proprietà è classificato dal vigente P.I. del Comune di Paese in “Zona **TCR** – **Tessuti consolidati recenti di tipo estensivo**” disciplinata dall'art.70 delle N.T.O. dello stesso P.I. (allegato A.2 – Estratto normativa urbanistica). Non risulta realizzabile alcun ampliamento ordinario (da valutare eventuali possibilità edificatorie ai sensi della LR 14/2009)

3.7. Situazione amministrativa e regolarità urbanistico-edilizia.

L'immobile è stato realizzato con Autorizzazione n.3924 del 05.06.1972 con successiva Abitabilità n. 3308 del 18.08.1978.

Successivamente è stata ottenuta Concessione Edilizia in Sanatoria n.854/C in data 23.07.1990 per ampliamento fabbricato residenziale in difformità da Licenza Edilizia. Non è stata recuperata alcuna Abitabilità. Le pratiche edilizie rinvenute sono alquanto lacunose dal punto di vista della documentazione tecnica in particolare non riportano le dimensioni e le caratteristiche formali dell'edificio.

Ancorché il fabbricato risulti legittimo nella sostanza, nel posizionamento e nel dimensionamento (volume, superficie coperta, sagoma) non risulta conforme ai progetti depositati (!) per quanto attiene i prospetti, la forometria di facciata, alcune destinazioni e partizioni interne. Per tali motivi si ritiene necessario procedere ad un riordino completo della pratica edilizia (tramite SCIA ex art. 23. DPR 380/2001) per regolarizzare sotto ogni aspetto la costruzione.

Conclusioni: lo stato di fatto NON risulta conforme allo stato amministrativo autorizzato ed alla documentazione tecnico-amministrativa acquisite pertanto i cespiti, dal punto di vista tecnico-amministrativo, andranno regolarizzati con costi stimati (per demolizioni di opere abusive, messa a norma degli impianti, pratiche amministrative, ecc.) stimabili in euro 10.000,00.

3.8. Divisibilità del bene ed eventuale individuazione dei lotti.

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione (Cass. 10/04/'90 n.2989; 15/02/'90 n.1104; 11/08/'90 n.8201; 30/07/2004 n.14540) la quale conferma (Cass. 30/07/2004 n.14540) come *“Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 c.c. postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di*

autonomo e libero godimento che possono formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso".

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile e di quanto enunciato dalla Suprema Corte di Cassazione come sopra riportato si ritiene che il bene periziato non sia frazionabile né comodamente divisibile e pertanto che la vendita dovrà avvenire per lotto unico.

3.9. Stima del valore di mercato attuale.

Valutazione analitica delle consistenze:

La superficie commerciale complessiva del fabbricato è stata calcolata considerando al 100% le parti a destinazione magazzino-produzione, al 150% quelle commerciali (esposizione), al 200% quelle direzionali (uffici), al 20% gli spazi di deposito e/o parcheggio coperti (tettoie) ed al 5% l'area scoperta. Per quanto sopra sono derivate le seguenti consistenze:

35,00 ad ufficio, mq 208,00 a sala espositiva (commerciale); 295,00 a magazzino-deposito (artigianale); complessivamente la superficie utile risulta dunque pari a mq 538,00 tettoia mq 84,53

Calcolo superfici commerciali ragguagliate.

Sup. abitazione: 177,12 mq x 100%	mq	177,12 +
Sup. taverne e mansarde: mq 50,69 x 70%	mq	35,48 +
Sup. interrati (magazzini, cantine H. 240): mq 29,68 x 50%	mq	14,84 +
Sup. C.T.: mq 4,00 x 50%	mq	2,00 +

Superficie garage: mq 13,00 x 50%	mq	6,50 +
Superficie terrazza: mq 5,00 x 25%	mq	1,25 +
Superficie portico: mq 26,51 x 30%	mq	7,95 +
Area scoperta privata: circa mq 260 x 5%	mq	<u>13,00 =</u>
Totale superficie commerciale ragguagliata	mq	258,14 .

Individuazione dei parametri unitari di riferimento.

Esaminato il bene immobile ed il fabbricato di cui esso fa parte nelle loro peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, considerati tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore di un immobile, tenuto conto della posizione nel territorio, della qualità del contesto, delle condizioni e delle previsioni di sviluppo dell'area, della destinazione, della dimensione e consistenza, della vetustà, del grado di conservazione, e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, prese adeguate informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona (vedi in particolare i dati della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - allegato A.3), compiute adeguate indagini sulla situazione odierna di mercato e fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche, ai fini della determinazione del valore commerciale dell'immobile periziato nello stato di fatto in cui si trova si ritiene di dover applicare quale parametro unitario di riferimento il valore di 1.200,00 euro/mq. A giustificazione del parametro individuato si evidenzia in particolare che il principale dato preso in considerazione (il dato O.M.I. per immobili di tipo "abitazioni civili" indica valori di 1.250-1.350 €/mq) è riferito ad immobili caratterizzati da un grado di finitura medio e da uno stato conservativo "normale" mentre quello periziato risulta caratterizzato da finiture medio-basse e da un grado di manutenzione "mediocre" il che consiglia l'inserimento dell'immobile nella fascia più bassa.

Determinazione del valore.

Per tutto quanto sopra esposto, considerati tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore di un immobile, tenuto conto della posizione nel territorio, della qualità del contesto, delle condizioni e delle previsioni di sviluppo dell'area, della dimensione, della destinazione, della vetustà, del grado di conservazione, della sua consistenza e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, prese adeguate informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona, compiute adeguate indagini sulla situazione odierna di mercato e fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche, si giudica di attribuire all'immobile periziato un “VALORE ATTUALE DI MERCATO” a corpo e arrotondato (Sup.comm.tot. mq 258,14 x €/mq 1.200,00 = € 309.758,00 arrotondato ad € 310.000,00) pari ad euro 310.000,00 (diconsi euro trecentodiecimila/00) a cui andranno detratti i costi ipotizzati per la regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista urbanistico-edilizio precedentemente quantificati in euro 10.000,00 per un valore finale a corpo e arrotondato pari a euro 300.000,00 (diconsi euro trecentomila/00).

3.10. Stima del valore di “vendita forzata”.

Poiché la vendita dell'immobile in esame avverrà in particolari condizioni oltre che in un momento di particolare crisi del mercato immobiliare si ritiene doveroso procedere all'individuazione del cosiddetto “Valore di vendita forzata”. In relazione a tale questione si riportano i chiarimenti sul concetto e sul valore della “vendita forzata” fornita dall'IVSC - International Valuation Standards Council: IVS 2007 - IVS 2, nota 6.11: *“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non*

soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione causale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base definita in questo standard. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento”.

Per quanto sopra, considerato che l'eventuale cessione dell'immobile avverrebbe in particolari condizioni di mercato (vendita forzata senza il libero ed adeguato posizionamento dell'immobile sul mercato) e con la parziale mancanza delle garanzie per vizi e difetti, si reputa di dover applicare un deprezzamento del valore dell'immobile pari al 15% del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un **“VALORE DI VENDITA FORZATA”** (cioè quello da porre a base della procedura di vendita forzata) **a corpo e arrotondato pari ad euro 255.000,00** (diconsi euro duecentocinquantacinquemila/00) (valore di mercato € 300.000,00 – 15% riduzione valore per vendita forzata 45.000,00 = € 255.000,00).

4 - TERRENI in via Monsignore Longhin a Paese (TV).

4.1. – Descrizione generale ed individuazione catastale.

I terreni in questione si trovano ai margini del centro del paese in una zona

parzialmente edificata e più precisamente in via Monsignore Longhin e risultano così censiti presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Treviso (allegato D.1 - Documentazione catastale):

Comune di Paese, Catasto Terreni, Foglio 28:

- Particella 1261, Seminativo, Cl. 2, mq 1421, R. Dom. € 12,11, R. Agr. € 6,24;
- Particella 1263, Seminativo, Cl. 2, mq 17, R. Dom. € 0,14, R. Agr. € 0,07;
- Particella 1264, Seminativo, Cl. 2, mq 26, R. Dom. € 0,22, R. Agr. € 0,11;
- Particella 1266, Seminativo, Cl. 2, mq 35, R. Dom. € 0,30, R. Agr. € 0,15;
- Particella 1267, Seminativo, Cl. 2, mq 124, R. Dom. € 1,06, R. Agr. € 0,54;
- Particella 1269, Seminativo, Cl. 2, mq 35, R. Dom. € 0,30, R. Agr. € 0,15;
- Particella 1271, Seminativo, Cl. 3, mq 6, R. Dom. € 0,04, R. Agr. € 0,02;
- Particella 1272, Seminativo, Cl. 3, mq 3, R. Dom. € 0,02, R. Agr. € 0,01.

4.2. Intestazione della proprietà e provenienza.

Presso l'Agenzia del Territorio gli immobili risultano così intestati:

- COPPER DI MATTAROLLO RINO & C. SNC con sede in Paese (c.f. e p.i. 01124050269) per 1/1 della proprietà;

4.3. Limitazioni, vincoli e servitù.

Dalle visure telematiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Treviso – Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (visura in data 13/11/2017 – allegato D.3) risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione del 16/10/2014 (Reg. Part. 4247 – Reg. Gen. 27605) ipoteca giudiziale in forza di Decreto ingiuntivo in data 22/11/2013 Rep.n. 4602/2013 del Tribunale di Treviso;

– Iscrizione del 22/12/2015 (Reg. Part. 6348 – Reg. Gen. 37791) ipoteca giudiziale in forza di sentenza di condanna in data 02/12/2014 Rep.n. 48/2015 corte d'Appello di Venezia;

Gli immobili risultano liberi da cose o persone.

4.4. – Descrizione generale e destinazione urbanistica.

I terreni possono essere divisi in due gruppi: un primo gruppo raccoglie una serie di piccoli mappali che rappresentano di fatto delle piccole aree urbanizzate la cui proprietà avrebbe dovuto *verosimilmente* essere trasferita alla pubblica amministrazione a seguito della avvenuta urbanizzazione dell'area (M.n. 1263, 1264, 1266, 1267, 1271); un secondo gruppo, costituito dai due soli mappali nn. 1261 e 1269 di complessivi mq 1.456 (1.421+35) è l'unico degno di attenzione in quanto, rientrando all'interno di un'area edificabile, può rappresentare un qualche valore economico ancorché "non autonomo" in quanto, come si dirà di seguito, non si può intervenire in esse in modo diretto. I terreni periziati (per totali mq 1.456) rientrano nella più vasta area (di complessivi mq 7.682) classificata dal vigente P.I. del Comune di Paese come "Zona ATR 13 – Ambito di trasformazione residenziale" disciplinata dall'art.81 delle N.T.O. e dalle indicazioni del Repertorio Schede Normative ad esse allegato (allegato A.2 – Estratto normativa urbanistica): in tale area l'edificazione è sottoposta a P.U.A. (Piano Urbanistico Attuativo) e quindi non si può intervenire nel solo lotto in esame né tantomeno con intervento edilizio diretto in quanto mancano le opere di urbanizzazione che devono riguardare – per l'appunto – l'intera area. Ai fini della stima (almeno teorica) dei valori si considererà che con un Ip (*Indice perequato*) di 0,25 mq/mq S.t. (Superficie territoriale) la possibilità edificatoria dell'area è pari a mq 1.920,50 di S.u. (Superficie utile) (mq 7.682 x 0.25) di cui mq 364 (1.456 x 0,25) relativi al lotto periziato.

4.5. Divisibilità del bene ed eventuale individuazione dei lotti.

Il giudizio sulla comoda divisibilità degli immobili va espresso tenendo conto dei criteri enunciati dalla Suprema Corte di Cassazione (Cass. 10/04/90 n.2989; 15/02/90 n.1104; 11/08/90 n.8201; 30/07/2004 n.14540) la quale conferma (Cass. 30/07/2004 n.14540) come *“Il concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l’art. 720 c.c. postula, sotto l’aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possono formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l’aspetto economico funzionale, che la divisione non incida sull’originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell’intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso”*.

Tenuto conto delle caratteristiche dell’immobile e di quanto enunciato dalla Suprema Corte di Cassazione come sopra riportato nonché di quanto precisato poco sopra in merito alle effettive possibilità di sfruttamento della potenzialità edificatoria dei terreni (su cui si può intervenire solamente se viene presentato e adottato un PUA più ampio) si ritiene che il bene periziato non sia frazionabile né comodamente divisibile e pertanto che la vendita dovrà avvenire per lotto unico.

4.6. Stima del valore di mercato attuale.

Valutazione delle consistenze e individuazione dei parametri di riferimento.

Ai fini della valutazione economica del bene si assume quale parametro di riferimento il mq di Su (*Superficie utile*) edificabile che è il parametro edilizio indicato nel P.I. (Piano degli Interventi). Ai meri fini di una eventuale valutazione “tradizionale” (effettuata a mc) si consideri che 1 mq di Su corrisponde circa a 3,5

mc di Volume lordo dell'edificio (secondo la formula $Su / 0,85 \times 3,00$ dove 0,85 è il coefficiente per trovare la superficie lorda e 3,00 l'altezza teorica necessaria a calcolare il volume). Come sopra riportato, con un I_p (*Indice perequato*) di 0,25 mq/mq di St (Superficie territoriale) la possibilità edificatoria del lotto in esame è pari a 364 mq di Su ($1.456 \times 0,25$) equivalenti a circa 1.274 mc ($mq\ 364 \times 3,5$) ovvero a potenziali 4 abitazioni di circa 91 mq utili (tre camere e doppi servizi).

Esaminato il bene immobile nelle sue peculiari caratteristiche, considerati tutti gli elementi che possono influire nella determinazione del valore, tenuto conto della posizione nel territorio, della qualità del contesto, delle condizioni e delle previsioni di sviluppo dell'area, della destinazione, della dimensione e consistenza, e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, prese adeguate informazioni sulle valutazioni recenti relative ad immobili di tipo simile nella zona, compiute adeguate indagini sulla situazione odierna di mercato e fatte tutte le debite valutazioni tecniche ed economiche, ai fini della determinazione del valore commerciale dell'immobile periziato nello stato di fatto in cui si trova si ritiene di dover applicare quale parametro unitario di riferimento il valore di 240,00 €/mq Su corrispondenti a circa 68,00 €/mc.

Determinazione del valore.

Per tutto quanto sopra esposto si giudica di attribuire all'immobile periziato un "VALORE ATTUALE DI MERCATO" "teorico" a corpo e arrotondato pari ad euro 87.500,00 (diconsi euro ottantasettemilacinquecento/00) (Su realizzabile mq 364 x €/mq 240,00 = € 87.360,00 arrotondato ad € 87.500,00).

"o" a €/mq %

4. 7. Stima del valore di "vendita forzata".

Poiché la vendita dell'immobile in esame avverrà in particolari condizioni oltre che

in un momento di particolare crisi del mercato immobiliare si ritiene doveroso procedere all'individuazione del cosiddetto "Valore di vendita forzata". In relazione a tale questione si riportano i chiarimenti sul concetto e sul valore della "vendita forzata" fornita dall'IVSC - International Valuation Standards Council: IVS 2007 - IVS 2, nota 6.11: *"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione causale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base definita in questo standard. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento"*.

Per quanto sopra, considerato in particolare che l'eventuale cessione dell'immobile avverrebbe in particolari condizioni di mercato (vendita forzata senza il libero ed adeguato posizionamento dell'immobile sul mercato) e, ancor più senza che esista un accordo con le proprietà confinanti per procedere alla redazione di un PUA (indispensabile per procedere alla costruzione), si reputa di dover applicare un

deprezzamento del valore dell'immobile pari al 25% del suo valore commerciale e dunque di attribuire all'immobile periziato un **“VALORE DI VENDITA FORZATA”** (cioè quello da porre a base della procedura di vendita) **a corpo e arrotondato pari ad euro 65.500,00** (diconsi euro sessantacinquemilacinquecento/00) (valore di mercato € 87.500,00 – 25% riduzione valore per vendita forzata euro 21.875,00 = euro 65.625,00 arrotondato a 65.500,00).

5. Riepilogo dati di stime e adeguamento alle percentuali di proprietà.

5.1. - Lotto n.1: Capannone artigianale-commerciale in via Postumia n.15 a Paese (TV) così censito presso l'Agenzia del Territorio: Comune di Paese, Catasto Fabbricati, Sez. D, Foglio 6, Particella 409 - Categoria cat. C/3, Classe 1, Consistenza mq 603, Sup. catastale 565 mq, Rendita euro 996,55; per tale immobile si stima a corpo un “Valore commerciale” di euro 280.000,00 (diconsi euro duecentottantamila/00) ed un **“Valore di vendita forzata” pari ad euro 252.000,00 (diconsi euro duecentocinquantaquattremila/00)**. Su tali beni il fallimento può vantare **diritti su 4/6 della proprietà** (quota parte di proprietà della signora Bergamin Regina) **per un controvalore economico (252.000,00 : 6 x 4) di euro 168.000,00 (diconsi euro centosessantottomila/00)**. Si rammenta la nota relativa alla eventuale sottrazione dei costi necessari a liberarlo dalle cose presenti all'interno (stimati euro 10.000,00) che andranno sottratti al prezzo finale di aggiudicazione.

5.2. - Lotto n.2: Abitazione e relativi garage ed area scoperta di pertinenza siti in via della Libertà n. 28 a Paese (TV) così censiti presso l'Agenzia del Territorio:

- Comune di Paese, Catasto Fabbricati, Sez. D, Foglio 6, Particella 379, Sub.1, Categoria cat. A/2, Classe 2, Consistenza vani 9, Sup. catastale 159 mq (159 escluse aree scoperte), Rendita euro 859,90;
- Comune di Paese, Catasto Fabbricati, Sez. D, Foglio 6, Particella 379, Sub.2,

Categoria cat. C/6, Classe 3, Consistenza mq 13, Sup. catastale 13 mq, Rendita euro 28,87.

– Comune di Paese, Catasto Fabbricati, Sez. D, Foglio 6, Particella 379, Sub.4, BCNC comune ai Sub. 1 e 2, Area scoperta di mq 309.

per tale immobile si stima a corpo un “Valore commerciale” di euro euro 310.000,00 (diconsi euro trecentodiecimila/00) ed un “Valore di vendita forzata” pari ad euro 255.000,00 (diconsi euro duecentocinquantacinquemila/00). Su tali beni il fallimento può vantare diritti su 1/3 della proprietà (quota parte di proprietà della signora Bergamin Regina) per un controvalore economico (255.000,00 : 3) di euro 85.000,00 (diconsi euro ottantacinquemila/00).

5.3. - Lotto n.3: Terreni edificabili in via della Monsignore Longhin a Paese (TV)

così censiti presso l’Agenzia del Territorio:

Comune di Paese, Catasto Terreni, Foglio 28:

– Particella 1261, Seminativo, Cl. 2, mq 1421, R. Dom. € 12,11, R. Agr. € 6,24;

– Particella 1269, Seminativo, Cl. 2, mq 35, R. Dom. € 0,30, R. Agr. € 0,15;

per tali immobili si stima a corpo un “Valore commerciale” di euro euro 87.500,00 (diconsi euro ottantasettemilacinquecento) ed un “Valore di vendita forzata” pari ad euro 65.500,00 (diconsi euro sessantacinquemilacinquecento/00). Su tali beni il

fallimento può vantare diritti su 1/1 della proprietà (quota parte di proprietà della Copper di Mattarollo Rino & C. S.n.c.)_

6 – Elenco allegati:

Alla presente relazione viene allegata copia dei seguenti documenti:

A.1 – Inquadramento territoriale immobili;

A.2 – Estratto normativa urbanistica;

A.3 – Estratto quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate;

- B.1 - Lotto 1 – Capannone – Documentazione catastale;
- B.2 - Lotto 1 – Capannone – Pratica edilizia;
- B.3 - Lotto 1 – Capannone – Visure ipotecarie sintetiche;
- B.4 – Lotto 1 – Capannone – Documentazione fotografica;
- C.1 – Lotto 2 – Abitazione – Documentazione catastale;
- C.2 - Lotto 2 – Abitazione – Pratica edilizia;
- C.3 - Lotto 2 – Abitazione – Visure ipotecarie sintetiche;
- C.4 - Lotto 2 – Abitazione – Documentazione fotografica;
- D.1 – Lotto 3 – Terreni – Documentazione catastale;
- D.2 - Lotto 2 – Abitazione – Visure ipotecarie sintetiche;

* * * * *

La presente relazione di stima è stata redatta attentamente e con serena obbiettività al solo scopo di far conoscere la verità all'Ill.mo Sig. Giudice. E' composta (esclusi gli allegati) da trentadue fogli (numerati da 1 a 32) compreso il presente ognuno ad unico fronte dattiloscritto e privo di aggiunte e/o correzioni a mano oltre eventuali firme

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Treviso, li 15 novembre 2017

Il Tecnico

Arch. Pietro Mascherin

ORDINE PIETRO
degli MASCHERIN
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PASSAGGIATI
CONSERVATORI
della provincia di
TREVISO
1° 448
sezione A
settore architettura
ARCHITETTO

Treviso, li 9 settembre 2022

Fallimento n. R.G.Fall. 34/2017
Copper di Mattarollo Rino & C. S.n.c.

alla c.a. del curatore
dott. Andrea Possamai

e-mail: andrea.possamai@ystudiocwz.it

OGGETTO: Tribunale di Treviso - Fallimento n. R.G.Fall. 34/2017 Copper di Mattarollo Rino & C. S.n.c. - Parere di congruità del valore di uno degli immobili come indicato nella perizia di stima redatta dallo scrivente in occasione della procedura fallimentare in relazione al nuovo valore attribuito al medesimo immobile da altro tecnico all'interno di una procedura esecutiva avviata presso lo stesso Tribunale (Geom. Diego Zussa - R.G.E. n. 64/2019).

In relazione al Fallimento in oggetto, a seguito del ricevimento e dell'analisi della perizia di stima effettuata dal geom. Diego Zussa nella Esecuzione Immobiliare sempre indicata in oggetto avente ad oggetto uno degli immobili (abitazione a Paese in Via della Libertà n.28 – NCEU, Sez. D, Fg. 6, Mn. 379, Subb. 1, 2 e 4) da me già valutato tra gli altri nella perizia di stima redatta in occasione del fallimento ed alla conseguente vostra richiesta di parere di congruità del nuovo valore riportato nell'esecuzione – discordante, al ribasso, da quello a suo tempo indicato dallo scrivente – sono con la presente a fornire le precisazioni del caso.

Nella perizia redatta dal sottoscritto in data 15 novembre 2017 veniva attribuito all'immobile in oggetto, per l'intera proprietà, un valore commerciale di euro 300.000,00 (diconsi euro trecentomila/00) ed un cosiddetto "valore di vendita forzata" di euro 255.000,00 (diconsi euro duecentocinquantaquattremila/00) derivato dall'applicazione di una riduzione del 15% del valore commerciale.

Nella perizia ora redatta per l'Esecuzione immobiliare n. R.G.E. 64/2019 il geom. Zussa indica, sempre per l'intero immobile, un valore commerciale pari ad euro 322.600,00 che a seguito dell'applicazione di due percentuali di riduzione risulta ad ultimo ridotto ad euro 225.810,00 (diconsi euro duecentoventicinquemilaottocentodieci/00).

Pur partendo da un valore commerciale più alto di quello indicato dallo scrivente il tecnico dell'esecuzione perviene alla fine ad un valore da porre a base d'asta più basso (225.810,00 euro contro 255.000,00 euro) in quanto applica delle riduzioni assai più consistenti a compensazione della "non conformità" urbanistico-edilizia (10% del valore pari a 32.260,00 euro) e per le modalità di vendita in forma "forzata" (20% del valore residuo pari ad ulteriori 64.520,00).

In definitiva per lo scrivente il valore commerciale reale libero da pregiudizi era pari ad euro 300.000,00 mentre per il tecnico dell'Esecuzione è oggi pari ad euro 290.340,00 che comunque risulta assolutamente allineato con la stima all'epoca fatta dal sottoscritto.

In seconda battuta è risultata differente l'applicazione di riduzione del valore per le modalità di vendita che avverrà in modo "forzato" per la quale situazione sono state applicate due percentuali di riduzione del valore differenti ovvero un -15% dallo scrivente contro un -20% del tecnico dell'esecuzione con risultati ovviamente diversi ovvero un valore finale da porre a base d'asta di euro 255.000,00 per lo scrivente e di euro 225.000,00 per il tecnico dell'esecuzione.

In relazione alla questione della riduzione del valore commerciale per le modalità di "Vendita forzata" si richiamano i chiarimenti forniti dall'International Valuation Standards Council (IVSC) ancora nel 2007 e già riportati in perizia: "Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura

o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione causale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base definita in questo standard. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento”.)

Nella prassi comune – quantomeno nella nostra zona in questo momento storico – la percentuale di riduzione del valore immobiliare per modalità di “vendita forzata” è mediamente indicata nel 20% ma in occasione della procedura fallimentare (tra l’altro risalente a cinque anni fa) lo scrivente aveva ritenuto che fosse sufficiente applicare una percentuale inferiore (15%) in quanto l’immobile sembrava essere sufficientemente “appetibile” e relativamente “privo di difetti” (difformità urbanistico-edilizie facilmente sanabili) almeno per quel tanto che bastava ad evitare una riduzione di valore più elevata.

In definitiva, per tutto quanto sopra considerato ed illustrato, atteso anche che nelle procedure esecutive il prezzo di un immobile viene “deciso” proprio nella fase dell’asta, a prescindere dal prezzo di partenza, quando vengono via via formulate le offerte (che tendono a salire fin tanto che per l’immobile sussiste un vero interesse e poi si arrestano quando il valore rischia di eccedere il giusto valore) oltre alla considerazione che nell’arco di tempo trascorso tra la prima perizia dello scrivente (2017) e quella odierna del tecnico dell’esecuzione (2022) le condizioni del mercato specie delle esecuzioni forzate sono notevolmente cambiate (con l’inserimento nell’offerta di una gran quantità di immobili), si può ritenere corretta l’applicazione di una percentuale di riduzione del valore commerciale per “vendita forzata” più elevata (20% anziché 15%) e dunque che il valore da porre a base d’asta espresso oggi dal tecnico dell’esecuzione (euro 225.810,00) sia sostanzialmente corretto. Ciò nella speranza che comunque l’aggiudicazione definita avvenga in realtà ad un prezzo superiore e ben più vicino a quello del valore commerciale di mercato condiviso, nella sostanza, da entrambi i tecnici stimatori al netto delle sole riduzioni per le difformità urbanistico-edilizie (compreso tra i 300.000,00 dello scrivente ed i 290.340,00 euro del tecnico dell’esecuzione).

Naturalmente, il valore di cui sopra è relativo all’intera proprietà ed andrà suddiviso nelle due quote parte riferibili al fallimento (1/3 del valore) ed all’esecuzione (2/3).

Tanto ad evasione della richiesta di chiarimenti pervenuta.

Con osservanza.


ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI della provincia di TREVISO
PIETRO MASCHERIN
1° 448
segretario A
settore architettura
ARCHITETTO

Arch. Pietro Mascherin