
TRIBUNALE DI TREVISO

Fallimento "ALMA S.a.S." n° 5/2018

PERIZIA DI STIMA

- **LOTTO 1:** Terreno con sovrastante fabbricato in stato di abbandono, sito in via Postumia in Rustignè di Oderzo (TV)
- **LOTTO 2:** Terreno con residuo di abitazione sito in via Le Basse in Fratta di Oderzo (TV)
- **LOTTO 3:** Abitazione sita in via Gorgazzo, 61 – Oderzo (TV)
- **LOTTO 4:** N°2 posti auto siti in via Comunale di Fratta – Oderzo (TV)

G.D.: Dott. Lucio Munaro



Curatore: Dott. Andrea Cester

Treviso, 22 aprile 2024



Professionista certificato in conformità
alla norma UNI 11558:
VALUTATORE IMMOBILIARE

INDICE

1	PREMESSA	4
2	LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 1	5
2.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	5
2.1.1	INTRODUZIONE	5
2.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	6
2.1.3	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	7
2.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	8
2.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI	8
2.2.2	ABUSI EDILIZI	8
2.2.3	CONGRUITA' CATASTALE	8
2.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	8
2.4	VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'	8
2.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	9
2.6	STIMA IMMOBILI	10
2.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	10
2.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	12
2.6.3	FONTI DI INFORMAZIONE	13
2.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	13
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	14
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	14
3	LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 2	16
3.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	16
3.1.1	INTRODUZIONE	16
3.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	17
3.1.3	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	17
3.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	18
3.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI	18
3.2.2	ABUSI EDILIZI	18
3.2.3	CONGRUITA' CATASTALE	18
3.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	18
3.4	VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'	18
3.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	19
3.6	STIMA IMMOBILI	19
3.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	19
3.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	22
3.6.3	FONTI DI INFORMAZIONE	22
3.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	23
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	24
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	24

4	LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 3.....	25
4.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	25
4.1.1	INTRODUZIONE	25
4.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	26
4.1.3	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	26
4.1.4	NOTE AGGIUNTIVE.....	28
4.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	28
4.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI.....	28
4.2.2	ABUSI EDILIZI.....	28
4.2.3	CONGRUITA' CATASTALE.....	29
4.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	29
4.4	VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'	29
4.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	31
4.6	STIMA IMMOBILI.....	31
4.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	31
4.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA.....	33
4.6.3	FONTI DI INFORMAZIONE.....	34
4.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	34
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	36
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	36

5	LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 4.....	38
5.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	38
5.1.1	INTRODUZIONE	38
5.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	39
5.1.3	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	39
5.1.4	NOTE AGGIUNTIVE.....	40
5.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	40
5.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI.....	40
5.2.2	ABUSI EDILIZI.....	41
5.2.3	CONGRUITA' CATASTALE.....	41
5.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	41
5.4	VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'	41
5.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	43
5.6	STIMA IMMOBILI.....	43
5.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	43
5.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA.....	45
5.6.3	FONTI DI INFORMAZIONE.....	46
5.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	46
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	47
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	47

6	RIEPILOGO DI VALORI DI STIMA.....	49
----------	--	-----------

ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE ESTRATTA C/O UFFICIO TECNICO COMUNALE

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

ALLEGATO 3: 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. Andrea Cester, della redazione di perizia di stima dei beni immobili indicati di seguito:

- LOTTO 1: Terreno con sovrastante fabbricato in stato di abbandono, sito in via Postumia in Rustignè di Oderzo (TV)
- LOTTO 2: Terreno con residuo di abitazione sito in via Le Basse in Fratta di Oderzo (TV)
- LOTTO 3: Abitazione sita in via Gorgazzo, 61 – Oderzo (TV)
- LOTTO 4: N°2 posti auto siti in via Comunale di Fratta – Oderzo (TV)

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

Si precisa inoltre che, in accordo con il Curatore, non sono state verificate le proprietà dei beni (e le relative quote di proprietà dove di pertinenza) e le eventuali pregiudizievoli al ventennio, oggetto di verifica notarile separata (rif. RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE ai sensi dell'art. 567 c.p.c. fornita al sottoscritto dal Curatore e riportata nel presente documento senza verifica alcuna da parte del sottoscritto).

Si precisa infine che per il solo LOTTO 4 la documentazione autorizzativa estratta c/o il comune di Oderzo è stata fornita direttamente dal curatore.



FOTOGRAMMETRICO

2.1.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

I beni oggetto della presente valutazione sono di seguito identificati c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE:

COMUNE DI ODERZO - Catasto fabbricati, SEZ. F - Via Postumia di Rustignè:

Fg. 1 Mn. 74, sub. 2*, P.T	cat. C/3	cons. 35 mq	sup. cat. 45 mq	laboratorio
Fg. 1 Mn. 74, sub. 3*, P.T	cat. A/3	cons. 6 vani	sup. cat. 129 mq	abitazione
Fg. 1 Mn. 281, sub. 1*				
Fg. 1 Mn. 74, sub. 5*, P.T	cat. A/3	cons. 1,5 vani	sup. cat. 18 mq	abitazione
Fg. 1 Mn. 74, sub. 6*, P.T	cat. A/3	cons. 2,5 vani	sup. cat. -	abitazione
Fg. 1 Mn. 74, sub. 7*, P.T	cat. A/3	cons. 1,5 vani	sup. cat. 16 mq	abitazione
Fg. 1 Mn. 74, sub. 8*, P.T-1	cat. A/3	cons. 2,5 vani	sup. cat. 33 mq	abitazione
Fg. 1 Mn. 74, sub. 9*, P.T-1	cat. A/3	cons. 3,5 vani	sup. cat. -	abitazione
Fg. 1 Mn. 74, sub. 10*, P.T-1	cat. A/3	cons. 3 vani	sup. cat. -	abitazione
Fg. 1 Mn. 281, sub. 3*, P.T-1	cat. A/4	cons. 5 vani	sup. cat. 87 mq	abitazione

**proprietà per la quota di 1/3 intestata ad "ALMA S.a.s."*

Sono altresì compresi i bcnc costituiti essenzialmente da aree scoperte.

COMUNE DI ODERZO - Catasto terreni:

Fg. 29 Mn. 79*	Vigneto	sup: are 09.50
Fg. 29 Mn. 336*	Sem.Arb.	sup: are 12.35

**proprietà per la quota di 1/3 intestata ad "ALMA S.a.s."*

Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle planimetrie catastali ed all'individuazione riportata in ALLEGATO 1.

2.1.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Come già indicato in premessa, sul terreno insiste un fabbricato catastalmente ad uso abitazione e laboratorio con annessi rustici, disabitato da molti anni ed in stato di rovina che non è stato possibile visionare se non parzialmente dall'esterno, a causa sia della presenza di fitta vegetazione che delle precarie condizioni in cui versa.

In merito alla destinazione urbanistica, con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica CDU n. 23/2024 datato 22.02.2024, rilasciato dal comune di Oderzo e riportato in ALLEGATO 1, si evidenzia quanto segue:

COMUNE DI ODERZO - PI PIANO URBANISTICO

Foglio 29 mappale 74

- in parte in Perimetro centro urbano LR 50/2012 - art. 38 delle NTO
- in parte in ZTO B3 - zone residenziali e miste di completamento a bassa densità - artt. 21 - 35 - 36 delle NTO
- in parte in ZTO D2 - zona per attività economiche di nuovo impianto - artt. 38 - 39 - 41 delle NTO
- in parte in ZTO F4 - Parcheggi di progetto - artt. 55-60 delle NTO
- in parte in Fascia di rispetto "s" - stradale - artt. 67 - 69 delle NTO
- in parte in in SUOP n. 7.1 Scheda Urbanistica di Orientamento Progettuale - art. 8 delle NTO. La scheda SUOP n. 7.1 risulta decaduta, ai sensi dell'art.18 comma 7 della L.R. 11/2004, del 02/06/2023, ne consegue che la suddetta area risulta soggetta alle disposizioni di cui all'art. 33 - "Aree non Pianificate" della medesima L.R. 11/2004.

Foglio 29 mappale 79

- in parte in Perimetro centro urbano LR 50/2012 - art. 38 delle NTO
- in parte in ZTO D2 - zona per attività economiche di nuovo impianto - artt. 38 - 39 - 41 delle NTO
- in parte in ZTO E - zona agricola - artt. 46 - 47 - 47.1 - 48 - 49 delle NTO
- in parte in in SUOP n. 7.1 Scheda Urbanistica di Orientamento Progettuale - art. 8 delle NTO. La scheda SUOP n. 7.1 risulta decaduta, ai sensi dell'art.18 comma 7 della L.R. 11/2004, dal 02/06/2023, ne consegue che la suddetta area risulta soggetta alle disposizioni di cui all'art. 33 - "Aree non Pianificate" della medesima L.R. 11/2004.

con il Foglio 29 mappale 336

- in parte in Perimetro centro urbano LR 50/2012 - art. 38 delle NTO
- in parte in ZTO B3 - zone residenziali e miste di completamento a bassa densità - artt. 21 - 35 - 36 delle NTO
- in parte in ZTO F4 - Parcheggi di progetto - artt. 55-60 delle NTO
- in parte in Fascia di rispetto "s" - stradale - artt. 67 - 69 delle NTO
- in parte in in SUOP n. 7.1 Scheda Urbanistica di Orientamento Progettuale - art. 8 delle NTO. La scheda SUOP n. 7.1 risulta decaduta, ai sensi dell'art.18 comma 7 della L.R. 11/2004, dal 02/06/2023, ne consegue che la suddetta area risulta soggetta alle disposizioni di cui all'art. 33 - "Aree non Pianificate" della medesima L.R. 11/2004.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento al CDU n. 23/2024 datato 22.02.2024, rilasciato dal comune di Oderzo e riportato in ALLEGATO 1.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alle fotografie riportate in ALLEGATO 3.

La superficie catastale dei terreni complessiva 3.248,00 mq.

2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

2.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

Data la natura la tipologia di bene, non si sono nella presente perizia rilevate pratiche edilizie specifiche, anche in virtù della modalità di stima operata nel seguito.

2.2.2 ABUSI EDILIZI

Data la natura la tipologia di bene, non si sono nella presente perizia rilevati abusi edilizi.

2.2.3 CONGRUITA' CATASTALE

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

2.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

I beni alla data dei sopralluoghi si presentavano liberi e non occupati.

2.4 VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'

Come indicato in premessa, non sono state verificate le pregiudizievoli al ventennio dal sottoscritto.

Si riporta nel seguito l'estratto della RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE ai sensi dell'art. 567 c.p.c. fornita dal Curatore (per maggiori e più precisi dettagli si veda la relazione completa):

D

Fabbricato che si sviluppa ai piani terra, primo e secondo con annesse aree scoperte di pertinenza esclusiva;

- terreni estesi per complessivi catastali mq 2.185 (duemilacentottantacinque);

il tutto sito in Comune di Oderzo, Via Postumia di Rustignè.

Dette unità immobiliari, poste al civico n. 5, sono così catastalmente individuate:

Catasto Fabbricati - Comune di Oderzo =

Sezione F Foglio 1

MN. 74 sub 2 - Zona Censuaria 2 - Via Postumia di Rustignè n. 5, piano T, categoria C/3, classe 4[^], mq 35, sup.cat.tot. mq 45, RCE 121,83 =

MN. 74 sub 3 - Zona Censuaria 2 - Via Postumia di Rustignè n. 5, piano T, categoria A/3, classe 1[^], vani 6, sup.cat.tot. mq 129, RCE 266,49 =

MN. 281 sub 1 - Zona Censuaria 2 - Via Postumia di Rustignè n. 5, unità catastalmente graffata con il mappale 74 sub 3 =

MN. 74 sub 5 - Zona Censuaria 2 - Via Postumia di Rustignè n. 5, piano T, categoria A/3, classe 2[^], vani 1,5, sup.cat.tot. mq 18, RCE 99,16 =

MN. 74 sub 6 - Zona Censuaria 2 - Via Postumia di Rustignè n. 5, piano T, categoria A/3, classe 2[^], vani 2,5, RCE 165,27 =

MN. 74 sub 7 - Zona Censuaria 2 - Via Postumia di Rustignè n. 5, piano T, categoria A/3, classe 2[^], vani 1,5, sup.cat.tot. mq 16, RCE 99,16 =

MN. 74 sub 8 - Zona Censuaria 2 - Via Postumia di Rustignè n. 5, piano T-1, categoria A/3, classe 2[^], vani 2,5, sup.cat.tot. mq 33, RCE 165,27 =

MN. 74 sub 9 - Zona Censuaria 2 - Via Postumia di Rustignè n. 5, piano T-1, categoria A/3, classe 2[^], vani 3,5, RCE 231,37 =

MN. 74 sub 10 - Zona Censuaria 2 - Via Postumia di Rustignè n. 5, piano T-1, categoria A/3, classe 2[^], vani 3, RCE 198,32 =

MN. 281 sub 3 - Zona Censuaria 2 - Via Postumia di Rustignè n. 4B, piano T-1, categoria A/4, classe 2[^], vani 5, sup.cat.tot. mq 87, RCE 196,25 =

MN. 74 sub 11 - Via Postumia di Rustignè n. 5, area scoperta di mq 146, b.c.n.c. ai sub 3, 9, 10 e mappale 2181 sub 1 e 3 =

MN. 74 sub 12 - Via Postumia di Rustignè n. 5, area scoperta di mq 30, b.c.n.c. ai sub 2, 6 e 7 =

MN. 74 sub 13 - Via Postumia di Rustignè n. 5, area scoperta di mq 661, b.c.n.c. ai tutti i sub =

Catasto Terreni - Comune di Oderzo =

Sezione di Oderzo - Foglio 29

MN. 336 - semin arbor, classe 4[^], Ha. 00.12.35, Rd 6,28, Ra 3,83 =

MN. 79 - vigneto, classe 3[^], Ha. 00.09.50, Rd 6,78, Ra 5,89 =

Confini a corpo: per un lato con mappali 82, 236 e 600, per un secondo lato con mappali 600, 543, 836 e 185, per un terzo lato con mappali 86, 75 e 80, tutti del Catasto Terreni, Foglio 29 del Comune di Oderzo/A, salvo altri.

Con la precisazione, ai fini catastali, che:

* l'area coperta e scoperta del fabbricato in oggetto coincide con quanto individuato al Catasto Terreni del Comune di Oderzo, Sezione di Oderzo, Foglio 29, con il mappale 74 ente urbano di mq 1.063;

* le unità immobiliare in oggetto sono individuate nella denuncia presentata all'UTE di Treviso in data 20 aprile 1955 (mappale 74 sub 2, 3 graffato con il mappale 281 sub 1 e mappale 281 sub 3) in data 20 novembre 2008 pratica n. TV0380458 (mappale 74 sub 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13) in sostituzione di quanto già individuato con il mappale 74 sub 1, 4 e mappale 281 sub 2.

Detti immobili sono:

1) di proprietà della società " " , per la quota indivisa di 1/3 (un terzo);

2) pervenuti a detta società in forza dei seguenti titoli:

-- atto di cessione ricevuto da Enrico Fumo, già Notaio in Treviso in data 28 giugno 2002 repertorio n. 87729, trascritto nei RR.II. di Treviso il 2 luglio 2002 ai nn. RG 26884 RP 18945;

-- atto di cessione ricevuto da Enrico Fumo, già Notaio in Treviso in data 5 dicembre 2002 repertorio n. 88503, trascritto nei RR.II. di Treviso il 9 dicembre 2002 ai nn. RG 56429 RP 40764;

3) gravati da ipoteca giudiziale iscritta nei RR.II. di Treviso in data 17 maggio 2017 ai nn. RG 16630 RP 2772 a favore di "UNICREDIT S.P.A.", con sede in Roma, codice fiscale 00348170101 a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 8 maggio 2017 n. 1698.

Relativamente a detti immobili la società " " risulta correttamente intestataria della proprietà nei Registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

2.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Come indicato in premessa, non sono state verificate le proprietà dei beni (e le relative quote di proprietà dove di pertinenza). Si rimanda a quanto riportato al paragrafo precedente in merito alle verifiche derivanti della RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE ai sensi dell'art. 567 c.p.c. fornita dal Curatore

2.6 STIMA IMMOBILI

2.6.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

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

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

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

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

Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

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

-
- Capitalizzazione del reddito: la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile:
 - determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
 - scegliere il saggio di capitalizzazione;
 - capitalizzare il canone annuo netto;
 - effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

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

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

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

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

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

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

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da

valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

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

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

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

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

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

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

2.6.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

A seguito delle considerazioni sviluppate nel paragrafo precedente e del contraddittorio con i CTP, per la determinazione del valore dei beni oggetto di stima si procederà all'utilizzo del procedimento diretto comparativo.

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

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

2.6.3 FONTI DI INFORMAZIONE

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

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

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

2.6.4 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato, dei beni, liberi da qualsiasi gravame e limitazione e considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

Terreni ricadenti in AREE NON PIANIFICATE

35,00 – 55,00 €/mq

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 2.6.3. Si precisa inoltre che tali valori rappresentano il valore al netto dei costi di demolizione delle strutture attualmente insistenti sui terreni.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori medi precedentemente indicati. Si è inoltre considerata una riduzione del valore della quota di proprietà calcolato pari a 40%, in considerazione appunto della difficile collocabilità sul mercato di una quota di proprietà. Si precisa inoltre che il valore precedentemente indicato ed attribuito alle aree, si considera già al netto dei costi di demolizione-sistemazione delle strutture esistenti e comprensivo di ogni onere, al fine di poter fornire il terreno libero da costruzioni. Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:	
COMUNE DI ODERZO - Catasto fabbricati, SEZ. F - Via Postumia di Rustignè: Fg. 1 Mn. 74, sub. 2*, P.T cat. C/3 cons. 35 mq sup. cat. 45 mq laboratorio Fg. 1 Mn. 74, sub. 3*, P.T cat. A/3 cons. 6 vani sup. cat. 129 mq abitazione Fg. 1 Mn. 281, sub. 1* Fg. 1 Mn. 74, sub. 5*, P.T cat. A/3 cons. 1,5 vani sup. cat. 18 mq abitazione Fg. 1 Mn. 74, sub. 6*, P.T cat. A/3 cons. 2,5 vani sup. cat. - abitazione Fg. 1 Mn. 74, sub. 7*, P.T cat. A/3 cons. 1,5 vani sup. cat. 16 mq abitazione Fg. 1 Mn. 74, sub. 8*, P.T-1 cat. A/3 cons. 2,5 vani sup. cat. 33 mq abitazione Fg. 1 Mn. 74, sub. 9*, P.T-1 cat. A/3 cons. 3,5 vani sup. cat. - abitazione Fg. 1 Mn. 74, sub. 10*, P.T-1 cat. A/3 cons. 3 vani sup. cat. - abitazione Fg. 1 Mn. 281, sub. 3*, P.T-1 cat. A/4 cons. 5 vani sup. cat. 87 mq abitazione <i>*proprietà per la quota di 1/3 intestata ad "</i> <i>come da perizia citata in premessa</i>	
COMUNE DI ODERZO - Catasto terreni: Fg. 29 Mn. 79* Vigneto sup: are 09.50 Fg. 29 Mn. 336* Sem.Arb. sup: are 12.35 <i>*proprietà per la quota di 1/3 intestata ad "</i> <i>come da perizia citata in premessa</i>	

TERRENO con sovrastante rimanenza di fabbricato - sup. Catastale	3.248,0 mq	45,0 €/mq	€	146.160
--	------------	-----------	---	---------

VALORE STIMATO	€	146.160
-----------------------	----------	----------------

quota parte di proprietà	1/3
--------------------------	-----

riduzione del valore per difficile collocabilità sul mercato di una quota parte dell'intera proprietà	40,0%
---	-------

VALORE STIMATO FINALE	€	29.232
------------------------------	----------	---------------

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, si conclude che il più probabile valore di liquidazione dei beni oggetto di stima (con riferimento alla quota di proprietà secondo la perizia citata in premessa) è pari arrotondato a **29.200,00 €**.

VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"

Al fine di determinare il più probabile valore di liquidazione/realizzo del bene oggetto di stima (che può essere a tutti gli effetti considerato come il valore a base d'asta in una procedura competitiva), 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 e la destinazione urbanistica dell'immobile) 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.
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 (con riferimento alla quota di proprietà secondo la perizia citata in premessa) è pari arrotondato a **20.400,00 €**.



FOTOGRAMMETRICO

3.1.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

I beni oggetto della presente valutazione sono di seguito identificati c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE:

COMUNE DI ODERZO - Catasto fabbricati – Sez. B - via Le Basse:

Fg. 1 Mn. 1068, P.T,1,2 cat. A/3 cons. 9,5 vani sup. cat. 267 mq abitazione

Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle planimetrie catastali ed all'individuazione riportata in ALLEGATO 1.

3.1.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Come già indicato in premessa, il terreno oggetto di stima è ubicato in via le Basse, nel centro abitato della frazione, e si estende per 930 mq circa con forma irregolare ma compatta.

Si precisa che non è stato possibile accedere all'interno dell'area a causa della presenza di vegetazione molto fitta che impediva appunto la visione completa dell'area.

Ad ogni modo, in base alle informazioni disponibili nella perizia citata in premessa, sul terreno insisteva un vecchio fabbricato residenziale che è stato demolito e del quale sono rimaste visibili soltanto le fondazioni.

In merito alla destinazione urbanistica, con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica CDU n. 23/2024 datato 22.02.2024, rilasciato dal comune di Oderzo e riportato in ALLEGATO 1, si evidenzia quanto segue:

COMUNE DI ODERZO - PI PIANO URBANISTICO

Foglio 7 mappale 1068

- per l'intero in Perimetro centro urbano LR 50/2012 - art. 38 delle NTO
- in parte in ZTO B3 - zone residenziali e miste di completamento a bassa densità - artt. 21 - 35 - 36 delle NTO
- in parte in Viabilità esistente - art. 62 delle NTO

Per maggiori dettagli si faccia riferimento al CDU n. 23/2024 datato 22.02.2024, rilasciato dal comune di Oderzo e riportato in ALLEGATO 1.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alle fotografie riportate in ALLEGATO 3.

La superficie catastale dei terreni complessiva 930,00 mq.

3.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

3.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

Data la natura la tipologia di bene, non si sono nella presente perizia rilevate pratiche edilizie specifiche, anche in virtù della modalità di stima operata nel seguito.

3.2.2 ABUSI EDILIZI

Data la natura la tipologia di bene, non si sono nella presente perizia rilevati abusi edilizi.

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

I beni alla data dei sopralluoghi si presentavano liberi e non occupati.

3.4 VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'

Come indicato in premessa, non sono state verificate le pregiudizievoli al ventennio dal sottoscritto.

Si riporta nel seguito l'estratto della RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE ai sensi dell'art. 567 c.p.c. fornita dal Curatore (per maggiori e più precisi dettagli si veda la relazione completa):

B

Fabbricato ad uso civile abitazione che si sviluppa ai piani terra, primo e secondo con annessa area scoperta di pertinenza esclusiva estesa per catastali mq 817 (ottocentodiciassette), il tutto sito in Comune di Oderzo, Via Le Basse n. 6.

Detta unità immobiliare è così catastalmente individuata:

Catasto Fabbricati - Comune di Oderzo =

Sezione B Foglio 1

MN. 1068 - Zona Censuaria 2 - Via Le Basse, piano T-1-2, categoria A/3, classe 2[^], vani 9,5, sup.cat.tot. mq 267, RCE 628,01 =

Confini: per un lato con strada, per un secondo lato con mappali 614, 1071, 1069 e 23, per un terzo lato con mappali 23 e 24, tutti del Catasto Terreni, Foglio 7 del Comune di Oderzo/A, salvo altri.

Con la precisazione, ai fini catastali, che:

* l'area coperta e scoperta del fabbricato in oggetto coincide con quanto individuato al Catasto Terreni del Comune di Oderzo, Sezione di Oderzo, Foglio 7, con il mappale 1068 ente urbano di mq 930;

* l'unità immobiliare in oggetto è individuata nella denuncia presentata all'UTE di Treviso in data 24 settembre 2008 prot.n. TV0284995.

Detti immobili sono:

1) di piena ed esclusiva proprietà della società " .";

2) pervenuti a detta società in forza di atto di compravendita ricevuto da Enrico Fumo, già Notaio in Treviso in data 28 gennaio 2009 repertorio n. 97500, trascritto nei RR.II. di Treviso il 29 gennaio 2009 ai nn. RG 3251 RP 2091;

3) gravati da ipoteca giudiziale iscritta nei RR.II. di Treviso in data 17 maggio 2017 ai nn. RG 16630 RP 2772 a favore di "UNICREDIT S.P.A.", con sede in Roma, codice fiscale 00348170101 a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 8 maggio 2017 n. 1698.

Si precisa che detti immobili sono interessati da cessione di cubatura e servitù attiva di deroga a distanze minime legali di cui all'atto ricevuto da Enrico Fumo, già Notaio in Treviso in data 28 gennaio 2009 repertorio n. 97500, trascritto nei RR.II. di Treviso in data 29 gennaio 2009 ai nn. RG 3252-3253 RP 2092-2093.

Relativamente a detto immobile la società " . " risulta correttamente intestataria della proprietà nei Registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso.

3.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Come indicato in premessa, non sono state verificate le proprietà dei beni (e le relative quote di proprietà dove di pertinenza). Si rimanda a quanto riportato al paragrafo precedente in merito alle verifiche derivanti della RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE ai sensi dell'art. 567 c.p.c. fornita dal Curatore

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:

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

Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:

- Capitalizzazione del reddito: la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile:
 - determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
 - scegliere il saggio di capitalizzazione;
 - capitalizzare il canone annuo netto;
 - effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo

lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di affitto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrimposte e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

A seguito delle considerazioni sviluppate nel paragrafo precedente e del contraddittorio con i CTP, per la determinazione del valore dei beni oggetto di stima si procederà all'utilizzo del procedimento diretto comparativo.

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

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

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 che il più probabile valore di mercato, dei beni, liberi da qualsiasi gravame e limitazione e considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

<i>aree a destinazione "B3"</i>	<i>60,00 – 80,00 €/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.

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

Si precisa inoltre che il valore precedentemente indicate ed attribuito alle aree, si considera già al netto dei costi di demolizione-sistemazione delle strutture esistenti e comprensivo di ogni onere, al fine di poter fornire il terreno libero da costruzioni.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:	
COMUNE DI ODERZO - Catasto fabbricati – Sez. B - via Le Basse: Fig. 1 Mn. 1068, sub. 5, P.T,1,2 cat. A/3 cons. 9,5 vani sup. cat. 267 mq abitazione	

TERRENO con sovrastante rimanenza di fabbricato - sup. Catastale	930,0 mq	60,0 €/mq	€	55.800
--	----------	-----------	---	--------

VALORE STIMATO	€ 55.800
-----------------------	-----------------

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

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 **55.800,00 €**.

VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"

Al fine di determinare il più probabile valore di liquidazione/realizzo del bene oggetto di stima (che può essere a tutti gli effetti considerato come il valore a base d'asta in una procedura competitiva), si procede ad una riduzione del valore sopra indicato in considerazione di alcuni aspetti di rilievo legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e del suo mercato nonché alla modalità e tempistica di vendita; si fa in particolare riferimento:

- **Alla specifica natura del bene:** quanto più specifico e particolare è il bene, tanto più alto sarà il deprezzamento da considerare e tanto più marcata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Il bene oggetto di stima presenta tratti di particolare specificità (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo l'ampiezza e lo stato di manutenzione dell'immobile) 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.

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 **39.000,00 €**.

4 LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 3

4.1 **INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

4.1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è un'abitazione di tipo unifamiliare sita in via Gorgazzo, 61 in Oderzo. Sono altresì compresi un garage ed un'ampia area esterna a giardino.

Il fabbricato, con sviluppo di due piani fuori terra, è stato realizzato a partire dagli anni settanta e si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione, con finiture tipiche dell'epoca di realizzazione e con una particolare ed inusuale architettura realizzativa con copertura spiovente.

Si precisa che, mentre sul fronte dell'abitazione è presente la recinzione con gli accessi, nel retro l'area esterna non risulta delimitata rispetto ai fabbricati limitrofi, essendo tra l'altro presente un accesso che conduce ai fabbricati confinanti.

Il bene oggetto di stima è indicato nelle planimetrie seguenti:



MAPPA CATASTALE



FOTOGRAMMETRICO

4.1.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

I beni oggetto della presente valutazione sono di seguito identificati c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE:

COMUNE DI ODERZO - Catasto fabbricati, SEZ. D - Via Gorgazzo:

Fg. 4 Mn. 838 sub. 1, P.T	area scoperta di 2.557 mq			
Fg. 4 Mn. 838 sub. 2, P.T,1	cat. A/7	cons. 10,5 vani sup.	cat. 258 mq	abitazione
Fg. 4 Mn. 838 sub. 3, P.T	cat. C/6	cons. 29 mq	sup. cat. 35 mq	garage

**proprietà di nuda proprietà. per la quota indivisa di 2/9 di piena proprietà e la quota indivisa di 1/9 di nuda proprietà.*

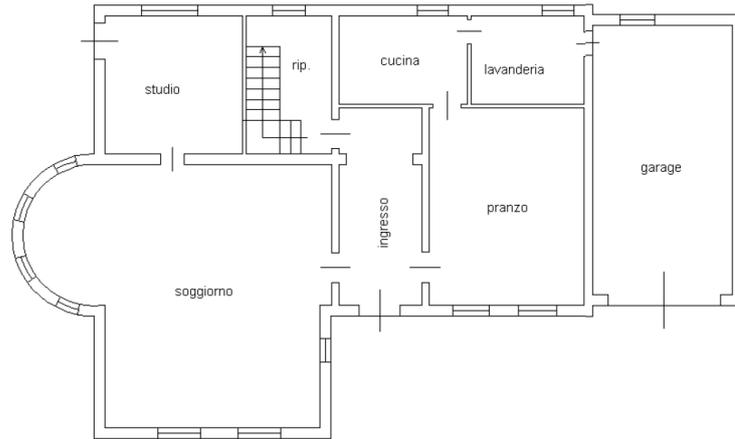
Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle planimetrie catastali ed all'individuazione riportata in ALLEGATO 1.

4.1.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

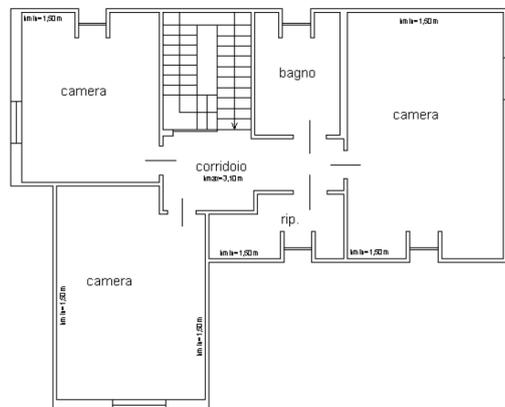
L'accesso sia pedonale che carrabile avviene direttamente da via Gorgazzo. Come indicato in precedenza è altresì presente un secondo ingresso carrabile sul retro, che serve le abitazioni confinanti.

Dal punto di vista costruttivo e per quanto è stato possibile verificare, il fabbricato è caratterizzato da struttura in muratura/cemento armato, solai in laterocemento.

Per quanto riguarda il layout interno, si riportano nel seguito le planimetrie catastali dei beni:



Pianta piano terra



Pianta piano primo

Complessivamente l'immobile si presenta in sufficiente stato di manutenzione con finiture tipiche dell'epoca di realizzazione.

In generale l'immobile è caratterizzato da pareti in muratura, intonacate e dipinte con pittura.

Le pavimentazioni sono in ceramica di qualità e tipologia standard per l'epoca di realizzazione, in legno per la zona notte.

Le porte interne sono in legno del tipo tamburato, i serramenti sono in legno e sistema di oscuramento con scuri.

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

L'impianto di riscaldamento comprende una caldaia con corpi radianti. Non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti.

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 meno performanti sotto il profilo del risparmio energetico.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alle fotografie riportate in ALLEGATO 3.

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 4.6.4), comprensiva dei locali accessori è pari a 285,00 mq.

4.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

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

4.2 **VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

4.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Abitabilità n°346 del 28.12.1973;
- Licenza Edilizia n°134 del 17.12.1971.

4.2.2 ABUSI EDILIZI

Da quanto verificato, si è rilevato quanto segue:

- **Presenza di alcune difformità di layout interno** (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo alcune differenti partizioni).

Si dovrà quindi procedere alla redazione di idonea pratica edilizia in sanatoria per sanare tali difformità ed alla demolizione con ripristino di eventuali difformità non sanabili. Sono quindi valutati i costi ed oneri per pratiche edilizie, rilievi, collaudi, accatastamenti, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, accatastamenti, pareri ed approvazioni di enti terzi, imprevisti ed eventuali lavorazioni richieste ed in generale quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie in ottemperanza a quanto richiesto dalla normativa vigente.

- **Presenza di alcune difformità con aumento di superficie** (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la presenza di una pensilina/tettoia).

Si dovrà quindi procedere alla redazione di idonea pratica edilizia in sanatoria per sanare tali difformità ed alla demolizione con ripristino di eventuali difformità non sanabili. Sono

quindi valutati i costi ed oneri per pratiche edilizie, rilievi, collaudi, accatastamenti, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed approvazioni di enti terzi, imprevisti ed eventuali lavorazioni richieste ed in generale quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie in ottemperanza a quanto richiesto dalla normativa vigente.

L'importo complessivo stimato per le attività e lavorazioni sopra descritte, comprensivo dei costi per la sicurezza, è stimato pari a 5.500,00 €. Tale importo sarà utilizzato al paragrafo 4.6.4 per la stima dell'unità.

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. 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.

4.2.3 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.

4.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

I beni alla data dei sopralluoghi si presentavano occupati dalla proprietà.

4.4 VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'

Come indicato in premessa, non sono state verificate le pregiudizievoli al ventennio dal sottoscritto.

Si riporta nel seguito l'estratto della RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE ai sensi dell'art. 567 c.p.c. fornita dal Curatore (per maggiori e più precisi dettagli si veda la relazione completa):

B)

- fabbricato ad uso civile abitazione del tipo unifamiliare che si sviluppa ai piano terra e primo;
- garage al piano terra;
- area scoperta di pertinenza esclusiva estesa per catastali mq 2.557 (duemilacinquecentocinquantesette);

il tutto sito in Comune di Oderzo, Via Gorgazzo.

Dette unità immobiliari sono così catastalmente individuate:

Catasto Fabbricati - Comune di Oderzo =
Sezione D Foglio 4

MN. 838 sub 2 - Zona Censuaria 1 - Via Gorgazzo n. 61, piano T-1, categoria A/7, classe 2[^], vani 10,5, sup.cat.tot. mq 258, RC€ 1.092,69 =

MN. 838 sub 3 - Zona Censuaria 1 - Via Gorgazzo n. 61, piano T, categoria C/6, classe 4[^], mq 29, sup.cat.tot. mq 35, RC€ 82,37 =

MN. 838 sub 1 - Via Gorgazzo n. 61, area scoperta di mq 2.557, b.c.n.c. ai sub 2 e 3 =

Confini a corpo: per un lato con mappali 217 e 154, per un secondo lato con mappali 104, 154 e 215, per un terzo lato con mappali 667, 541, 659 e 658, tutti del Catasto Terreni, Foglio 16 del Comune di Oderzo/A, salvo altri.

Con la precisazione, ai fini catastali, che:

* l'area coperta e scoperta del fabbricato in oggetto coincide con quanto individuato al Catasto Terreni del Comune di Oderzo, Sezione di Oderzo, Foglio 16, con il mappale 838 ente urbano di mq 2.744 che ha sostituito il mappale 566 di pari superficie giusta tipo mappale del 3 febbraio 2011 pratica n. TV0028189;

* il mappale 566 di mq 2.744 deriva dal mappale 566 di mq 2.802 giusta frazionamento del 20 giugno 2001 pratica n. 61097;

* il mappale 566 di mq 2.802 deriva dal mappale 540 di mq 3.146 giusta frazionamento del 10 febbraio 1994 n. 225.1/1994;

* il mappale 540 di mq 3.146 deriva dal mappale 540 di mq 3.149 giusta frazionamento del 12 gennaio 1993 n. 10.1/1993;

* il mappale 540 di mq 3.149 deriva dal mappale 218 di mq 9.915 giusta frazionamento del 6 novembre 1992 n. 8068.1/1992;

* il mappale 218 di mq 9.915 deriva dal mappale 154 di mq 10.110 giusta frazionamento del 30 novembre 1976 n. 76.1/1972;

* le unità immobiliari in oggetto sono individuate nella denuncia presentata all'UTE di Treviso in data 7 febbraio 2011 prot.n. TV0029518 in sostituzione di quanto già individuato con il mappale 276.

Il sottoscritto Giuseppe Scioi, Notaio in Montebelluna, esaminati i documenti e consultati i registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso nell'ultimo ventennio, ed esperita ogni opportuna indagine

DICHIARA

assumendosene la piena responsabilità, in base a detti documenti e registri, quanto segue:

1) detti immobili sono di proprietà del signor _____ o _____, per la quota indivisa di 2/9 (due noni) di piena proprietà e la quota indivisa di 1/9 (un nono) di nuda proprietà;

2) detti immobili sono pervenuti al signor _____ o _____ in forza di successione legittima in morte di _____, nato ad Oderzo (TV) il giorno 15 novembre 1921, apertasi il 22 dicembre 1967 con dichiarazione di successione registrata ad Oderzo al n. 2 Vol. 107, trascritta nei RR.II. di Treviso in data 8 luglio 1968 ai nn. RG 12082 RP 10597;

3) il signor _____ risulta correttamente intestatario della proprietà nei Registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso ad eccezione del mappale 812 sub 6 che risulta intestato per la quota di 1/3 (un terzo) di nuda proprietà invece della quota di 2/9 (due noni) di piena proprietà e la quota indivisa di 1/9 (un nono) di nuda proprietà;

4) per detti immobili non risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 C.C. in quanto non risulta trascritta l'accettazione d'eredità relativa alla successione in morte di _____, nato ad Oderzo (TV) il giorno 15 novembre 1921, sopra citata;

5) che a tutto il 20 dicembre 2023 gli immobili sopracitati risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli nonché iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione di:

- vincolo di cui all'atto autenticato nelle firme da Pasquale Santomauro, Notaio in Villorba in data 9 novembre 2006 repertorio n. 137910 e trascritto nei RR.II. di Treviso in data 18 novembre 2006 ai nn. RG 57171 RP 32747 (relativamente al mappale 812);

- ipoteca giudiziale iscritta nei RR.II. di Treviso in data 17 maggio 2017 ai nn. RG 16630 RP 2772 a favore della "Unicredit S.p.a.", con sede in Roma, codice fiscale 00348170101 (relativamente a tutti gli immobili).

4.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Come indicato in premessa, non sono state verificate le proprietà dei beni (e le relative quote di proprietà dove di pertinenza). Si rimanda a quanto riportato al paragrafo precedente in merito alle verifiche derivanti della RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE ai sensi dell'art. 567 c.p.c. fornita dal Curatore

4.6 STIMA IMMOBILI

4.6.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

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

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

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

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

Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
- che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche modo valutabili e quantificabili le differenze.

-
- **metodologie indirette:** sono attuate attraverso procedimenti analitici e si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di seguito indicati) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:

- Capitalizzazione del reddito: la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile:
 - determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
 - scegliere il saggio di capitalizzazione;
 - capitalizzare il canone annuo netto;
 - effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

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

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

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

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

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

- Valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di

surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

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

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

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

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

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

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

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

4.6.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

A seguito delle considerazioni sviluppate nel paragrafo precedente e del contraddittorio con i CTP, per la determinazione del valore dei beni oggetto di stima si procederà all'utilizzo del procedimento diretto comparativo.

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

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

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

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

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

4.6.4 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato, dei beni, liberi da qualsiasi gravame e limitazione e considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

Abitazioni unifamiliare

1.200,00 – 1.400,00 €/mq

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 4.6.3.

Si precisa inoltre che viene considerata nel seguente calcolo del valore:

- la quota di proprietà di _____ di 2/9 per la piena proprietà,
- la quota indivisa di 1/9 di nuda proprietà di _____ ; per tale valutazione, riferendosi all'usufruttuaria sig.ra _____ nata a _____ (TV) il _____, si deve prendere in considerazione l'età dell'usufruttuario (anni compiuti, quindi 97 anni) e calcolare l'incidenza percentuale dell'usufrutto con riferimento al valore della piena proprietà dell'immobile preso in considerazione. Il coefficiente si desume in base alle tabelle riportate nelle normative cogenti ed in base all'età dell'usufruttuario, che indicano un coefficiente pari al 90% da applicare al valore dell'immobile per ottenere il valore della nuda proprietà riferita all'immobile stesso.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori medi precedentemente indicati. Si è inoltre considerata una riduzione del valore della quota di proprietà calcolato pari a 40%, in considerazione appunto della difficile collocabilità sul mercato di una quota di proprietà.

Si precisa che le aree esterne e le eventuali volumetrie disponibili di completamento si considerano già comprese nei valori precedentemente indicati.

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

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:				
COMUNE DI ODERZO - Catasto fabbricati, SEZ. D - Via Gorgazzo: Fg. 4 Mn. 838 sub. 1, P.T area scoperta di 2.557 mq Fg. 4 Mn. 838 sub. 2, P.T,1 cat. A/7 cons. 10,5 vani sup. cat. 258 mq abitazione Fg. 4 Mn. 838 sub. 3, P.T cat. C/6 cons. 29 mq sup. cat. 35 mq garage				
*proprietà di _____ per la quota indivisa di 2/9 di piena proprietà e la quota indivisa di 1/9 di nuda proprietà .				
ABITAZIONE E LOCALI ACCESSORI - sup. Commerciale	285,0 mq	1.300,0 €/mq	€	370.500
VALORE STIMATO			€	370.500
riduzione per abusi edilizi (rif. Paragrafo 4.2.2)			€	5.500
VALORE STIMATO NETTO			€	365.000
quota parte di piena proprietà				2/9
quota parte di nuda proprietà				1/9
coefficiente calcolo valore nuda proprietà				90%
riduzione del valore per difficile collocabilità sul mercato di una quota parte dell'intera proprietà				40,0%
VALORE STIMATO FINALE			€	70.567

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, si conclude che il più probabile valore di liquidazione dei beni oggetto di stima (con riferimento alla quota di proprietà secondo la perizia citata in premessa) è pari arrotondato a **70.500,00 €**.

VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"

Al fine di determinare il più probabile valore di liquidazione/realizzo del bene oggetto di stima (che può essere a tutti gli effetti considerato come il valore a base d'asta in una procedura competitiva), si procede ad una riduzione del valore sopra indicato in considerazione di alcuni aspetti di rilievo legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e del suo mercato nonché alla modalità e tempistica di vendita; si fa in particolare riferimento:

- **Alla specifica natura del bene:** quanto più specifico e particolare è il bene, tanto più alto sarà il deprezzamento da considerare e tanto più marcata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Il bene oggetto di stima presenta tratti di particolare specificità (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo l'ampiezza e lo stato di manutenzione dell'immobile) 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.

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 (con riferimento alla quota di proprietà secondo la perizia citata in premessa) è pari arrotondato a **49.300,00 €**.

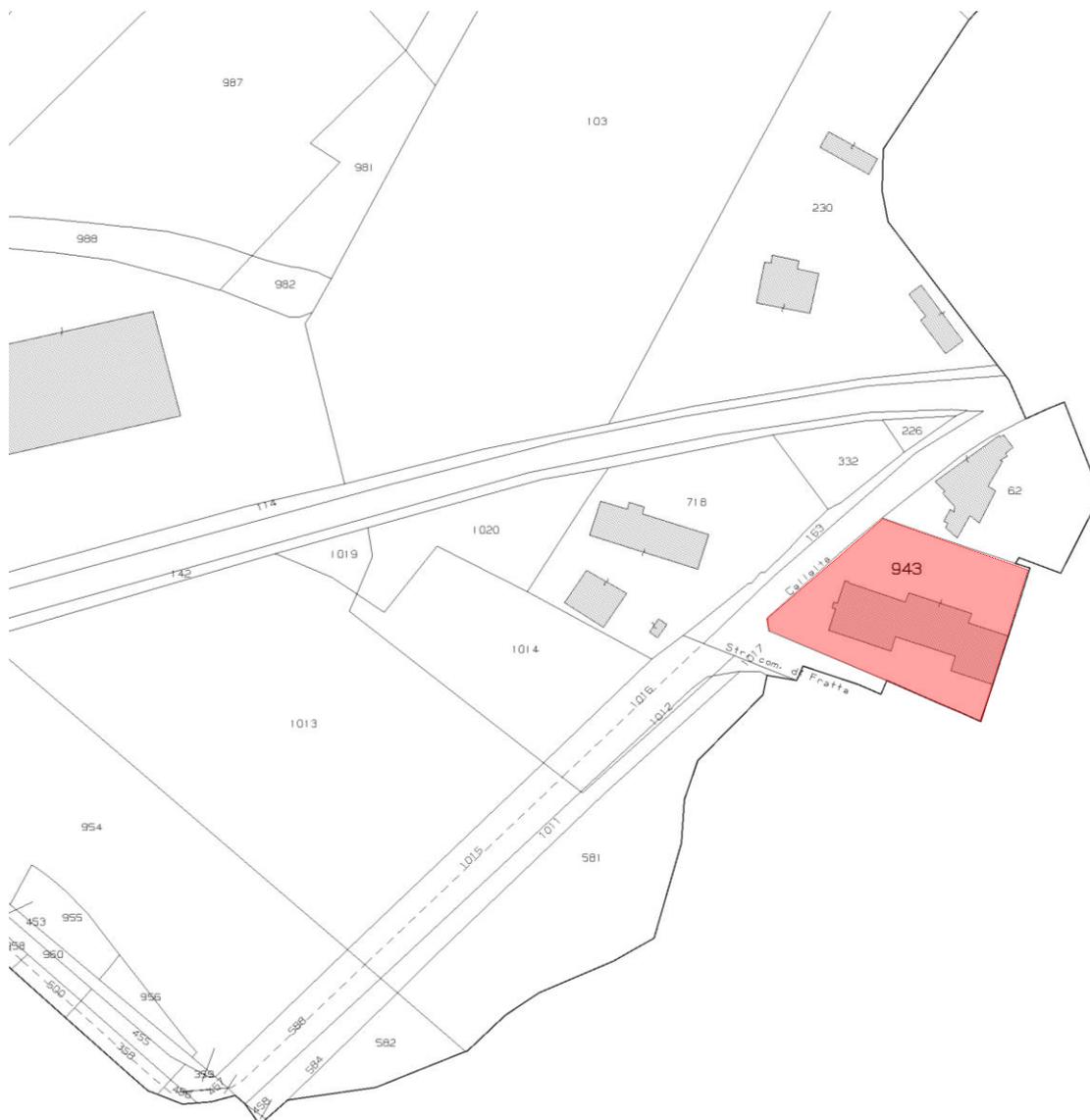
5 LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 4

5.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

5.1.1 INTRODUZIONE

I beni oggetto di stima sono due posti auto al piano terra del fabbricato denominato "Le Barchesse" sito in via Comunale di Fratta in Oderzo (TV).

Il complesso in cui sono ubicati i beni oggetto di stima è indicato nelle planimetrie seguenti:



MAPPA CATASTALE



FOTOGRAMMETRICO

5.1.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

I beni oggetto della presente valutazione sono di seguito identificati c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE:

COMUNE DI ODERZO - Catasto fabbricati, SEZ. A - Via Comunale di Fratta:

Fg. 5 Mn. 943 sub. 44, P.T	cat. C/6	cons. 12 mq	sup. cat. 12 mq	posto auto
Fg. 5 Mn. 943 sub. 45, P.T	cat. C/6	cons. 12 mq	sup. cat. 12 mq	posto auto

**proprietà della società*

per la quota indivisa di 1/2

Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle planimetrie catastali ed all'individuazione riportata in ALLEGATO 1.

5.1.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'accesso ai posti auto oggetto di stima avviene direttamente da via Comunale di Fratta attraverso un cancello carraio.

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



Complessivamente i beni si presentano in sufficiente stato di manutenzione con finiture e soluzioni tipiche dell'epoca di realizzazione.

La pavimentazione è in cls/bituminosa di qualità e tipologia standard per l'epoca di realizzazione.

Non sono presenti impianti dedicati.

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

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 2.6.4), è pari a 24,00 mq.

5.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

In considerazione della vetustà degli immobili precedentemente descritti, non sono state nella presente perizia considerate problematiche e costi legati alla eventuale presenza di inquinamenti e/o inquinanti dei terreni e/o presenza di materiali inquinanti su ogni altra porzione del bene e quindi della necessità di procedere ad una bonifica degli stessi.

Tali aspetti risultano infatti ad oggi difficilmente quantificabili senza specifiche analisi di tipo ambientale/chimico finalizzate ad esempio alla valutazione dell'eventuale contaminazione del sottosuolo, delle acque di falda e/o della presenza di materiali contenenti amianto. Tali indagini e sondaggi non si sono quindi eseguite in considerazione della tipologia/modalità richieste per la redazione della presente perizia.

5.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

5.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- DIA prot. 122022 del 15,.05.2009;
- Concessione Edilizia n°167 del 03.10.2007 per costruzione di complesso edilizio;
- Concessione Edilizia n°47 del 23.05.2011 per costruzione di complesso edilizio;
- Certificato di Agibilità prot. 885 del 2010.

5.2.2 ABUSI EDILIZI

Da quanto verificato non si sono evidenziati abusi edilizi di rilievo.

5.2.3 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.

5.3 **VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

I beni alla data dei sopralluoghi si presentavano occupati dalla proprietà.

5.4 **VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'**

Come indicato in premessa, non sono state verificate le pregiudizievoli al ventennio dal sottoscritto.

Si riporta nel seguito l'estratto della RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE ai sensi dell'art. 567 c.p.c. fornita dal Curatore (per maggiori e più precisi dettagli si veda la relazione completa):

C)

- garage al piano terra;
- garage al piano terra;

facenti parte del fabbricato denominato "Le Barchesse", sito in Comune di Oderzo, Via Comunale di Fratta.

Dette unità immobiliari sono così catastalmente individuate:

Catasto Fabbricati - Comune di Oderzo =

Sezione A Foglio 5

MN. 943 sub 44 - Zona Censuaria 2 - Via Comunale di Fratta, piano T, categoria C/6, classe 1^, mq 12, sup.cat.tot. mq 12, RC€ 14,69 =

MN. 943 sub 45 - Zona Censuaria 2 - Via Comunale di Fratta, piano T, categoria C/6, classe 1^, mq 12, sup.cat.tot. mq 12, RC€ 14,69 =

Confini a corpo: per un lato con sub 46, per un secondo lato con sub 5, per un terzo lato con sub 43, salvo altri.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà sulle parti ed impianti comuni ai sensi di legge.

E' altresì compresa la quota indivisa di 1,67/2000 (uno virgola sessantasette duemillesimi) dei seguenti immobili:

- mappale 943 sub 1, area urbana di mq 96;
- mappale 943 sub 2, area urbana di mq 60;
- mappale 943 sub 15, magazzino.

Si precisa che la suddetta quota millesimale è stata determinata in base al Regolamento di Condominio con annesso tabelle millesimali allegato all'atto ricevuto da Enrico Fumi, già Notaio in Treviso in data 21 settembre 2009 repertorio n. 98164, ivi registrato il 22 settembre 2009 al n. 16424 e trascritto nei RR.II. di Treviso in data 22 settembre 2009 ai nn. RG 35438 RP 21525.

Con la precisazione, ai fini catastali, che:

- * l'area coperta e scoperta dell'intero fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto coincide con quanto individuato al Catasto Terreni del Comune di Oderzo, Sezione di Oderzo, Foglio 5, con il mappale 943 ente urbano di mq 2.621 che deriva dalla riunificazione dei mappali 63 di mq 1.422, 913 di mq 804, 941 di mq 95 e 942 di mq 300 giusta tipo mappale del 29 maggio 2009 pratica TV0186915;
- * il mappale 941 di mq 95 ha sostituito il mappale 1059 di pari superficie e il mappale 942 di mq 300 ha sostituito il mappale 1061 di pari superficie giusta variazione d'ufficio del 21 aprile 2009 pratica TV0164675;
- * le unità immobiliari in oggetto sono individuate nella denuncia presentata all'UTE di Treviso in data 19 giugno 2009 prot.n. TV0212283.

Detti immobili sono:

- 1) di proprietà della società ".....", per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo);
- 2) pervenuti a detta società in forza di atto di compravendita ricevuto da Enrico Fumo, già Notaio in Treviso in data 29 maggio 2007 repertorio n. 95662, trascritto nei RR.II. di Treviso il 30 maggio 2007 ai nn. RG 25854 RP 14662 e successiva nota di rettifica trascritta nei RR.II. di Treviso il 5 maggio 2009 ai nn. RG 15997 RP 9689;
- 3) gravati da:
 - servitù di passaggio di cui all'atto ricevuto da Enrico Fumo, già Notaio in Treviso in data 21 settembre 2009 repertorio n. 98164, ivi registrato il 22 settembre 2009 al n. 16424, trascritto nei RR.II. di Treviso in data 22 settembre 2009 ai nn. RG 35438 RP 21525;
 - ipoteca giudiziale iscritta nei RR.II. di Treviso in data 17 maggio 2017 ai nn. RG 16630 RP 2772 a favore di "UNICREDIT S.P.A.", con sede in Roma, codice fiscale 00348170101 a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Treviso in data 8 maggio 2017 n. 1698 (relativamente alla quota indivisa di 1/2 (un mezzo) del mappale 943 sub 44, 45 e alla quota indivisa di 4/20 (quattro ventesimi) del mappale 943 sub 15).

Si precisa che dagli atti di vendita di porzioni di immobili facenti parte del fabbricato denominato "Le Barchesse", si evince quanto segue:

- * le aree urbane individuate con il mappale 943 sub 1 e 2, costituiscono da sempre parte del sedime di strada comunale che, su richiesta dell'amministrazione comunale, dovranno essere cedute al Comune;
- * l'area scoperta condominiale individuata con il mappale 943 sub 3 adibita ad uso ingresso pedonale e posti auto per la sosta temporanea delle auto (massimo 4/6 (quattro/sei) ore) è riservata nell'ambito della regolamentazione dell'utilizzo ripartito delle parti condominiali e quindi con effetto obbligatorio escludendosi attribuzioni o costituzioni di diritti reali, alle unità immobiliari del corpo centrale sub 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 55;
- * le unità immobiliari individuate con il mappale 943 sub 22, 29, 34 e 39 costituiscono unità indipendenti e non fanno parte del condominio, tuttavia le stesse hanno diritto di accesso attraverso l'area scoperta comune individuata con il mappale 943 sub 5 fino al cancello carraio condominiale;
- * l'area urbana di mq 36 (trentasei) individuata con il mappale 943 sub 56 di pertinenza dell'unità immobiliare individuata con il mappale 943 sub 24 è gravata da servitù di passaggio ed uso a favore del corpo centrale per la larghezza del marciapiede.

Relativamente a detto immobile la società "....." risulta correttamente intestataria della proprietà nei Registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Treviso, ad eccezione della quota millesimale del mappale 943 subalterni 1, 2 e 15 che risultano intestati per la quota di 209/250000 (duecentonove duecentocinquantamillesimi) (sub 1 e 2) e per la quota di 400861/2000000 (quattrocentomilaottocentosessantuno duemilionesimi) (sub 15) invece della quota di 1,67/2000 (uno virgola sessantasette duemillesimi) come sopra determinata.

5.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Come indicato in premessa, non sono state verificate le proprietà dei beni (e le relative quote di proprietà dove di pertinenza). Si rimanda a quanto riportato al paragrafo precedente in merito alle verifiche derivanti della RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE ai sensi dell'art. 567 c.p.c. fornita dal Curatore.

5.6 STIMA IMMOBILI

5.6.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

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

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

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

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

Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
- che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche modo valutabili e quantificabili le differenze.

-
- **metodologie indirette:** sono attuate attraverso procedimenti analitici e si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di seguito indicati) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:

- Capitalizzazione del reddito: la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile:
 - determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
 - scegliere il saggio di capitalizzazione;
 - capitalizzare il canone annuo netto;
 - effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

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

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

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

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

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

- Valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di

surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

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

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

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

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

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

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

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

5.6.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

A seguito delle considerazioni sviluppate nel paragrafo precedente e del contraddittorio con i CTP, per la determinazione del valore dei beni oggetto di stima si procederà all'utilizzo del procedimento diretto comparativo.

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

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

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

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

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

5.6.4 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato, dei beni, liberi da qualsiasi gravame e limitazione e considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

Garage

400,00 – 600,00 €/mq

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 4.6.3.

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

Si è inoltre considerata una riduzione del valore della quota di proprietà calcolato pari a 40%, in considerazione appunto della difficile collocabilità sul mercato di una quota di proprietà.

Si precisa che le aree esterne e le eventuali volumetrie disponibili di completamento si considerano già comprese nei valori precedentemente indicati.

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

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:				
COMUNE DI ODERZO - Catasto fabbricati, SEZ. A - Via Comunale di Fratta: Fg. 5 Mn. 943 sub. 44, P.T cat. C/6 cons. 12 mq sup. cat. 12 mq posto auto Fg. 5 Mn. 943 sub. 45, P.T cat. C/6 cons. 12 mq sup. cat. 12 mq posto auto				
*proprietà della società "		per la quota indivisa di ½		
POSTI AUTO - sup. Commerciale	24,0 mq	400,0 €/mq	€	9.600
VALORE STIMATO			€	9.600
quota parte di piena proprietà				1/2
riduzione del valore per difficile collocabilità sul mercato di una quota parte dell'intera proprietà				40,0%
VALORE STIMATO FINALE			€	2.880

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, si conclude che il più probabile valore di liquidazione dei beni oggetto di stima (con riferimento alla quota di proprietà secondo la perizia citata in premessa) è pari arrotondato a **2.800,00 €**.

VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"

Al fine di determinare il più probabile valore di liquidazione/realizzo del bene oggetto di stima (che può essere a tutti gli effetti considerato come il valore a base d'asta in una procedura competitiva), si procede ad una riduzione del valore sopra indicato in considerazione di alcuni aspetti di rilievo legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e del suo mercato nonché alla modalità e tempistica di vendita; si fa in particolare riferimento:

-
- **Alla specifica natura del bene:** quanto più specifico e particolare è il bene, tanto più alto sarà il deprezzamento da considerare e tanto più marcata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Il bene oggetto di stima presenta tratti di particolare specificità (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo l'ampiezza e lo stato di manutenzione dell'immobile) 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.

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 (con riferimento alla quota di proprietà secondo la perizia citata in premessa) è pari arrotondato a **1.900,00 €**.



6 RIEPILOGO DI VALORI DI STIMA

A seguito di quanto indicato ai paragrafi precedenti, si riepilogano i valori di stima delle quote di proprietà:

<u>LOTTO</u>	<u>DESCRIZIONE</u>	<u>PROPRIETA (come da RELAZIONE NOTARILE)</u>	<u>VALORE DI MERCATO</u>	<u>VALORE DI LIQUIDAZIONE</u>
LOTTO 1	Terreno con sovrastante fabbricato in stato di abbandono, sito in via Postumia in Rustignè di Oderzo (TV)	Proprietà per la quota di 1/3 intestata ad	€ 29.200	€ 20.400
LOTTO 2	Terreno con residuo di abitazione sito in via Le Basse in Fratta di Oderzo (TV)	Piena proprietà di "	€ 55.800	€ 39.000
LOTTO 3	Abitazione sita in via Gorgazzo, 61 – Oderzo (TV)	Proprietà di per la quota indivisa di 2/9 di piena proprietà e la quota indivisa di 1/9 di nuda proprietà.	€ 70.500	€ 49.300
LOTTO 4	N°2 posti auto siti in via Comunale di Fratta – Oderzo (TV)	Proprietà della società " ", per la quota indivisa di ½	€ 2.800	€ 1.900
TOTALE			€ 158.300	€ 110.600