

---

# TRIBUNALE DI TREVISO

## Procedura di Liquidazione del Patrimonio

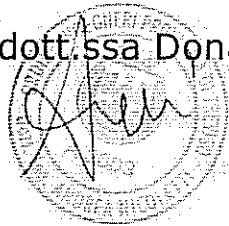
Proc. n. 14/2018

### PERIZIA DI STIMA

Abitazione unifamiliare sita in Vicolo Guglielmo Ciardi, 8 – Carbonera (TV)

Giudice: dott. Bruno Casciarri

Liquidatore: dott.ssa Donatella Berto



Treviso, 28 giugno 2024



Professionista certificato in conformità  
alla norma UNI 11558:  
VALUTATORE IMMOBILIARE

---

## INDICE

<b>1</b>	<b>PREMESSA</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>LE OPERAZIONI PERITALI</b>	<b>4</b>
2.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	4
2.1.1	INTRODUZIONE	4
2.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	5
2.1.3	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	5
2.1.4	NOTE AGGIUNTIVE	7
2.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	7
2.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI	7
2.2.2	ABUSI EDILIZI	8
2.2.3	CONGRUITA' CATASTALE	8
2.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	8
2.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	8
2.5	STIMA IMMOBILI	11
2.5.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	11
2.5.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	14
2.5.3	FONTE DI INFORMAZIONE	14
2.5.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	15
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	16
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	16
<b>ALLEGATO 1:</b>	<b>DOCUMENTAZIONE ESTRATTA C/O UFFICIO TECNICO COMUNALE E VERBALE DI ASSEMBLEA CONDOMINIALE DEL 15.06.23</b>	
<b>ALLEGATO 2:</b>	<b>ISPEZIONE C/O AGENZIA DEL TERRITORIO – PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI</b>	
<b>ALLEGATO 3:</b>	<b>DOCUMENTAZIONE VERIFICA ISCRIZIONE E TRASCRIZIONI</b>	
<b>ALLEGATO 4:</b>	<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	

---

## **1    PREMESSA**

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

- Abitazione unifamiliare sita in Vicolo Guglielmo Ciardi, 8 – Carbonera (TV)

I sopralluoghi c/o gli immobili sono stati effettuati nel mese di giugno 2024 e ci si riferisce quindi allo stato di fatto rilevato in loco.

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

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

---

## **2 LE OPERAZIONI PERITALI**

### **2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

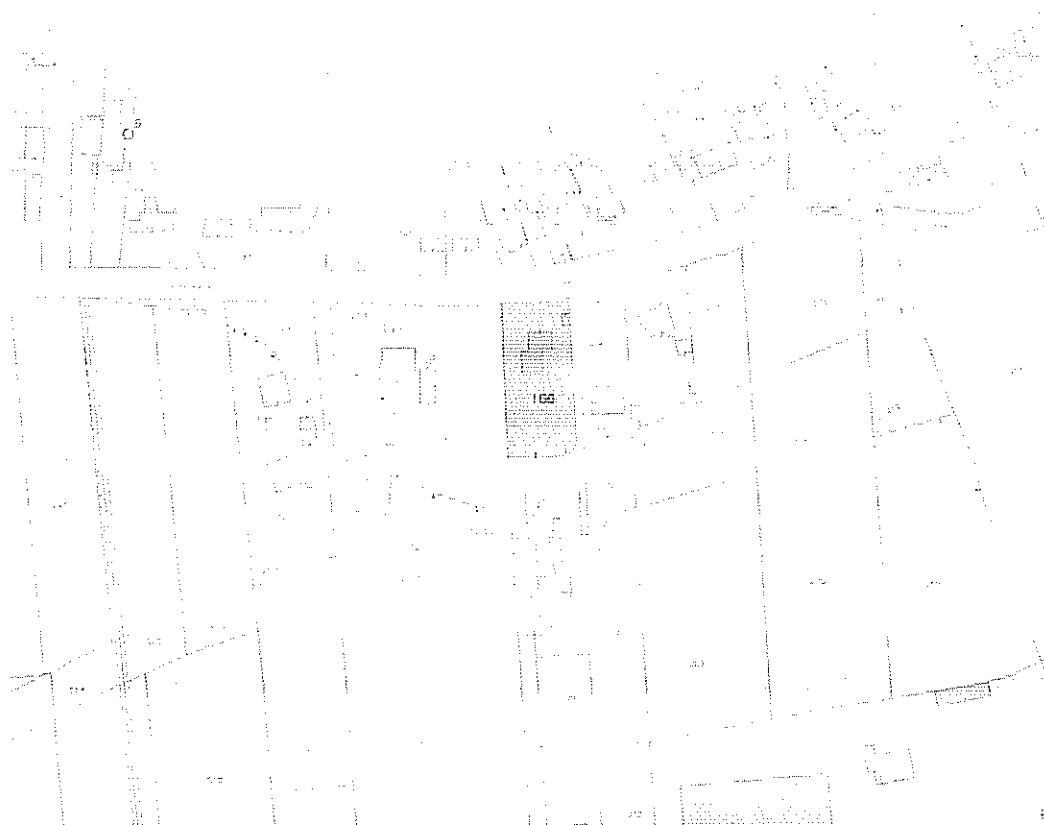
#### **2.1.1 INTRODUZIONE**

Il bene oggetto di stima è un'abitazione unifamiliare con locali accessori sita in Vicolo Guglielmo Ciardi, 8 – Carbonera (TV).

L'abitazione, che si sviluppa nella porzione principale ai piani terra e primo, è stata realizzata negli anni cinquanta e si presenta in scadenti condizioni di manutenzione, richiedendo sostanzialmente un completo rifacimento.

È altresì presente un'area esterna adibita a giardino.

I beni oggetto di stima sono indicati nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

#### 2.1.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

I beni oggetto della presente stima sono identificati c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE – ufficio catasto, come di seguito indicato:

**Comune di CARBONERA** – Catasto fabbricati, Sezione D, Vicolo Guglielmo Ciardi:

Fg. 8 Mn. 166 sub. 4- P.T-1	cat. A/7	cons. 6,5 vani	sup. cat. 156 mq	Abitazione
Fg. 8 Mn. 166 sub. 5- P.T	cat. C/6	cons. 58 mq	sup. cat. 69 mq	Garage
Fg. 8 Mn. 166 sub. 6- P.T-1	cat. C/2	cons. 25 mq	sup. cat. 29 mq	Magazzino

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

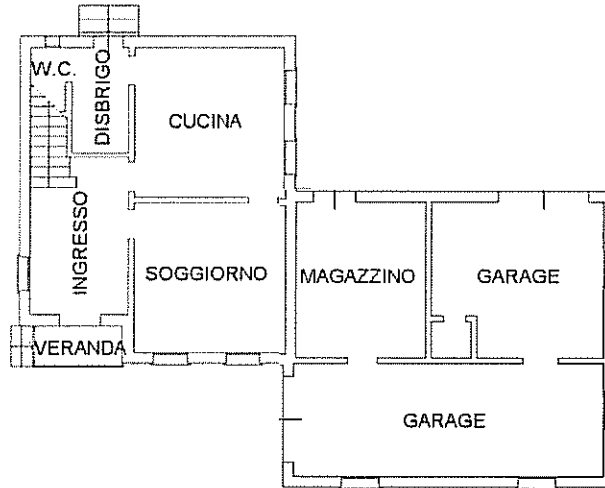
#### 2.1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'accesso all'immobile oggetto di stima avviene direttamente da vicolo Ciardi attraverso un ingresso carraio ed uno pedonale.

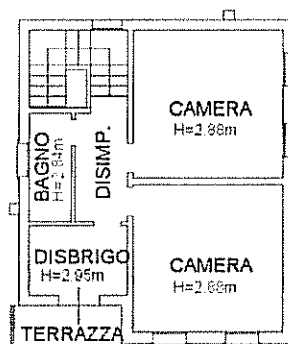
L'area esterna, con superficie catastale pari a 1.494 mq, è a verde con alberature anche ad alto fusto.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è presumibilmente caratterizzato da fondazioni in cemento armato/muratura, struttura in muratura, solaio e copertura in laterocemento/cemento armato.

Per quanto riguarda il layout distributivo, si riporta di seguito la composizione delle planimetrie catastali dei beni oggetto di stima:



*Pianta Piano Terra*



*Pianta Piano Primo*

Complessivamente i beni oggetto di stima si presentano in scadenti condizioni di manutenzione, richiedendo sostanzialmente un completo rifacimento.

---

In generale l'immobile è caratterizzato da pareti in muratura, intonacate e dipinte con pittura. Le pavimentazioni sono in ceramica e pietra di qualità e tipologia standard per l'epoca di realizzazione.

Gli infissi sono in legno con scadente isolamento, le porte interne sono in legno.

Si evidenzia inoltre la presenza di tracce di infiltrazioni su alcune porzioni degli immobili.

L'impianto elettrico e gli impianti idro-termo sanitari richiederebbero un sostanziale rifacimento essendo datati e non in linea con le normative.

Non è presente impianto di riscaldamento.

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 più scadenti sotto il profilo del risparmio energetico.

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

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 2.6.4), comprensiva dei locali accessori è pari a 172,40 mq.

#### **2.1.4 NOTE AGGIUNTIVE**

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

## **2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

### **2.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI**

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Licenza Edilizia n. prot 2756 del 30/04/1956 per la costruzione di un fabbricato residenziale unifamiliare a due piani fuori terra;

- 
- Permesso di abitabilità del 01/03/1958;
  - P.di C. in sanatoria per modifiche di muri divisorii interni, prospettive, di superficie e di volume entro le tolleranze costruttive ed esecutive come definite dall'art. 34 bis del DPR 380/01 su fabbricato residenziale sito in vicolo Guglielmo Ciardi, 8.

#### 2.2.2 ABUSI EDILIZI

Da quanto verificato, si è rilevato quanto segue:

- **Presenza di alcune difformità con aumento di superficie** (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la presenza del magazzino corpo staccato).

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 9.500,00 €. Tale importo sarà utilizzato al paragrafo 2.6.4 per la stima dell'unità.

#### 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**

Attualmente gli immobili sono occupati da uno dei comproprietari che ha la propria residenza nell'immobile oggetto di stima.

### 2.4 **VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVO AI SEGUENTI IMMOBILI:

Comune di CARBONERA – Sezione D – Foglio 8

M.li 166 sub.4 – 5 – 6;

*derivano dalla variazione dei M.li 166 sub.1 – 2 – 3 ex M.le 166;*

*fabbricato eretto sul seguente terreno:*



---

Foglio 20

M.le 166 - Ente Urbano - Sup.ha.0.16.41;

deriva dalla fusione dei seguenti terreni:

M.le 145 - Sup.ha.0.12.70;

M.le 159 - Sup.ha.0.00.30;

M.le 263 (ex 257) - Sup.ha.0.03.41;

VISURA AGGIORNATA AL 29.05.2024;

-Compravendita a rogito Notaio Giovanni Battista Manavello fu Arrigo in data 13.12.1962 Rep.n.16781, registrato a Treviso il 02.01.1963 al n.2557 Vol.210 e trascritto a Treviso il 09.01.1963 ai nn.346/289;

Con il quale il Sig. \_\_\_\_\_ vende al figlio \_\_\_\_\_ che acquista per il prezzo di £.240.000.= i seguenti Immobili:

Comune di CARBONERA - Sezione D - Foglio 8

M.le 145/a - Sup.ha.0.19.53;

M.le 159/a - Sup.ha.0.00.30, porz. di Fabb.Rurale;

Viene costituita servitù di passaggio sul costruendo ponte e sulla costruenda strada larga mt.5 che partendo da Via Grande correrà a cavaliere dal confine fra i m.li 159/a - 145/a - 145/c da una parte ed i M.li 159/b - 145/b - 145/d dall'altra; Tale servitù per i M.li 145/c - 145/d resta limitata ai primi cinque metri a partire dal confine Nord dei m.li stessi.

Tale servitù sarà pertanto a favore ed a carico dei m.li sopra menzionati.

La costruzione e le spese di manutenzione sia del ponte di accesso che della strada, saranno a carico dei quattro acquirenti in parti uguali.

-Compravendita a rogito Notaio Raffaele Salonia in data 13.05.1974 Rep.n.33457, registrato a Treviso il 31.05.1974 al n.2487 Mod. 71 M Pubblici e trascritto a Treviso il 17.06.1974 ai nn.9968/8821;

Con il quale il Sig. \_\_\_\_\_, vende al Sig. \_\_\_\_\_ che acquista per il prezzo di £.682.000.= il seguente Immobile:

Comune di CARBONERA - Sezione D - Foglio 8

M.le 263 (ex 263/a) - Sup.ha.0.03.41;

1)-PASQUALIN EUGENIO nato a Carbonera il 17.11.1922;

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Compravendita a rogito Notaio P. Ripa in data 18.01.1972 Rep.n.5065, registrato a Treviso il 21.01.1972 al n.21 Pubblici e trascritto a Treviso il 24.01.1972 ai nn.1508/1393;

Con il quale il Sig. \_\_\_\_\_ vende per il prezzo di £.850.000.= alla Autostrade - Concessioni e Costruzioni Autostrade società per azioni che acquista zona di terreno sito in

---

Comune di Carbonera di mq.600, l'intero terreno è censito nel catasto terreni alla Sez.D – Fg.8  
M.le 145/a di mq.1.953;

-Atto di Identificazione catastale, integrativo di Compravendita in data 19.12.1972 Rep.n.7550,  
registrato a Treviso il 01.01.1973 al n.11 Pubblici e trascritto a Treviso il 16.01.1973 ai  
nn.1572/1476;

In relazione all'atto del Notaio P. Ripa Rep.5065, il Sig. \_\_\_\_\_ ha venduto alla  
Autostrade i seguenti Immobili:

Comune di CARBONERA – Sezione D – Foglio 8

M.le 145/f – Sup.ha.0.05.23;

M.le 145/g – Sup.ha.0.01.60;

Prezzo £.191.500;

-Successione Legittima di \_\_\_\_\_ nato a Carbonera il 17.11.1922 e deceduto a  
Treviso il 19.01.1986, registrata a Treviso al n.53 Vol.634 e trascritta a Treviso il 26.09.1988 ai  
nn.25426/19640;

EREDI: \_\_\_\_\_, coniuge, per la quota di 1/3;

\_\_\_\_\_ figli, per la quota di 2/3;

BENI: Comune di CARBONERA – Foglio 20

M.li 159 – 145 – 263 – Sup.tot.ha.0.16.41;

sul M.le 145 insiste un fabbricato urbano così censito al N.C.E.U.

Sezione D – Foglio 8

M.le 166 – P.T-1 – cat.A/4 – cl.3 – vani 5;

Valore dichiarato £.70.000.000;

2)-I \_\_\_\_\_ nata a Castagnaro il 06.04.1922;

Proprietaria per la quota di 3/9;

-I \_\_\_\_\_ nata a Breda di Piave il 28.12.1951;

Proprietaria per la quota di 2/9;

-I \_\_\_\_\_ nato a Carbonera il 16.09.1956;

Proprietario per la quota di 2/9;

-I \_\_\_\_\_ nata a Carbonera il 01.05.1962;

Proprietaria per la quota di 2/9;

#### ISCRIZIONI:

-Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 20.12.2011 Rep.n.3018 ed Iscritto a  
Treviso il 30.12.2011 ai nn.44923/8967;

Favore: Banca di Monastier e del Sile Credito Cooperativo Soc.Coop.;

Contro: \_\_\_\_\_ per la quota di 2/9;

Beni: Comune di Carbonera – Sez.D – Fg.8 m.li 166 sub.1-2-3;

---

e contro altro soggetto per altri beni;

Con Annotamento di Restrizione di Beni annotato il 01.10.2019 al n.4905, vengono svincolati beni in Comune di Villorba;

TRASC.CONTRO:

-Successione Legittima di \_\_\_\_\_ deceduta il 10.03.2020, registrata a Treviso il 15.03.2021 al n.98715 Vol.88888 e trascritta a Treviso il 22.03.2021 ai nn.10677/7238;

EREDI: \_\_\_\_\_ per 3/27 ciascuno;

BENI: Per la quota di 3/9:

Comune di CARBONERA – Sezione D – Foglio 8

M.le 166 sub.1 – cat.A/4 – vani 5;

M.le 166 sub.2 – cat.C/2 – mq.79;

**3)- \_\_\_\_\_ nata a Breda di Piave il 28.12.1951;**

**Proprietaria per la quota di 1/3;**

-i \_\_\_\_\_ nato a Carbonera il 16.09.1956;

**Proprietario per la quota di 1/3;**

-i \_\_\_\_\_ nata a Carbonera il 01.05.1962;

**Proprietaria per la quota di 1/3;**

ISCRIZIONI: Sopra descritta;

TRASC.CONTRO:

-Decreto di apertura della procedura di Liquidazione Patrimonio del Tribunale di Treviso in data 19.12.2018 Rep.n.14 e trascritto a Treviso il 15.03.2024 ai nn.9518/6809.

## **2.5 STIMA IMMOBILI**

### **2.5.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE**

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

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

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

- **metodologia diretta:** è basata sulla comparazione, ed è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni similari al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello

---

della stima. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

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

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

Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:

- Capitalizzazione del reddito: la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorché è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile:

- determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
- scegliere il saggio di capitalizzazione;
- capitalizzare il canone annuo netto;
- effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2.5.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

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

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

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

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

#### 2.5.3 FONTI DI INFORMAZIONE

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

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;

- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima;
- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc...): si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima.

#### 2.5.4 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

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

<i>Abitazioni in scadente stato di manutenzione</i>	<i>800,00 – 1.000,00 €/mq</i>
---	-------------------------------

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

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

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

Si è inoltre considerata una riduzione del valore della quota di proprietà calcolato pari al 35%, in considerazione appunto della difficile collocabilità sul mercato di una quota di proprietà.

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 CARBONERA – Catasto fabbricati, Sezione D, Vicolo Guglielmo Ciardi: Fg. 8 Mn. 166 sub. 4– P.T-1 cat. A/7 cons. 6,5 vani sup. cat. 156 mq Abitazione Fg. 8 Mn. 166 sub. 5– P.T cat. C/6 cons. 58 mq sup. cat. 69 mq Garage Fg. 8 Mn. 166 sub. 6– P.T-1 cat. C/2 cons. 25 mq sup. cat. 29 mq Magazzino	

ABITAZIONE E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali	172,4 mq	800 €/mq	€	137.920
---	----------	----------	---	---------

<b>VALORE STIMATO</b>	<b>€</b>	<b>137.920</b>
-----------------------	----------	----------------

detrazione per sanare gli abusi edilizi presenti (riferimento al paragrafo 2.2.2)	€	9.500
---	---	-------

<b>VALORE STIMATO</b>	<b>€</b>	<b>128.420</b>
-----------------------	----------	----------------

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

riduzione del valore per difficile collocabilità sul mercato di una quota parte dell'intera proprietà		35,0%
---	--	-------

<b>VALORE STIMATO FINALE</b>	<b>€</b>	<b>27.824</b>
------------------------------	----------	---------------

#### VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, liberi da qualsiasi gravame e descritti ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **27.800,00 C.**

#### VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"

Al fine di determinare il più probabile valore di liquidazione/realizzo del bene oggetto di stima, si procede ad una riduzione del valore sopra indicato in considerazione di alcuni aspetti di rilievo legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e del suo mercato nonché alla modalità e tempistica di vendita; si fa in particolare riferimento:

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

Il bene oggetto di stima presenta tratti di particolare specificità (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la tipologia, le dimensioni e lo stato di manutenzione) e quindi non presenta un mercato di ampiezza ed omogeneità standard.

Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.
- Alla particolare condizione di chi vende:** quanto più "libero di contrarre" sarà il debitore tanto più basso sarà il coefficiente di deprezzamento da definire e tanto più



---

limitata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

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

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

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

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

A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, si conclude che il più probabile valore di liquidazione dei beni oggetto di stima è pari arrotondato a **19.400,00 €.**

