

---

# TRIBUNALE DI TREVISO

## FALLIMENTO

[REDACTED]  
[REDACTED]  
n° 121/2019

## PERIZIA DI STIMA

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- **LOTTO 3:** abitazione unifamiliare sita in via Postumia Romana Ovest, 43 in località Postioma - Paese (TV)



G.D.: dott. Antonello Fabbro

Curatore: dott. Andrea Cazzador

Treviso, 29 maggio 2020



Professionista certificato in conformità  
alla norma UNI 11558:  
VALUTATORE IMMOBILIARE  
livello avanzato

---

# INDICE

1 PREMESSA ..... 4

[REDACTED]

[REDACTED]

3.1 [REDACTED]

[REDACTED]

---

<b>4</b>	<b>LE OPERAZIONI PERITALI: LOTTO 3</b>	<b>31</b>
4.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	31
4.1.1	INTRODUZIONE	31
4.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	32
4.1.3	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	32
4.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	34
4.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI	34
4.2.2	ABUSI EDILIZI	34
4.2.3	DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	35
4.2.4	CONGRUITA' CATASTALE	36
4.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	36
4.4	VERIFICA TITOLO DI PROVENIENZA E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	36
4.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	40
4.6	STIMA IMMOBILI	41
4.6.1	METODOLOGIA DI STIMA	41
4.6.2	FONTE DI INFORMAZIONE	41
4.6.3	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	42
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	43
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	43
	CONSIDERAZIONI AGGIUNTIVE ALLA STIMA DEI BENI (IPOTESI DI PIENA PROPRIETA')	44

**5 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA ..... 45**

**ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE ESTRATTA C/O UFFICIO TECNICO COMUNALE**

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

**ALLEGATO 3: DOCUMENTAZIONE VERIFICA ISCRIZIONE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**ALLEGATO 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

---

## 1 **PREMESSA**

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

Si fa quindi riferimento ai seguenti beni suddivisi in lotti:

- [REDAZIONE]
- [REDAZIONE]
- [REDAZIONE]
- LOTTO 3: abitazione unifamiliare sita in via Postumia Romana Ovest, 43 in località Postioma - Paese (TV)

---

## 4 LE OPERAZIONI PERITALI: LOTTO 3

### 4.1 **INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

#### 4.1.1 INTRODUZIONE

L'immobile oggetto di stima è un'abitazione di tipo unifamiliare, sita in via Postumia Romana 43, in località Postioma nel Comune di Paese (TV).

È altresì compresa un'area esterna a giardino privato.

L'immobile, realizzato a partire dagli anni sessanta, è stato oggetto di successivo ampliamento e si presenta in scadenti condizioni di manutenzione e probabilmente non abitato da molto tempo.

L'immobile oggetto di stima è indicato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

**4.1.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Il bene oggetto della presente stima, è identificato c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE - ufficio catasto, come di seguito indicato:

**Comune di PAESE - Sez. A - Catasto fabbricati, via Postumia:**

Fg. 3 Mn. 169 sub. 1* - P.T	sup. cat. 409 mq	area urbana
Fg. 3 Mn. 169 sub. 2* - P.T,1	cat. A/3 cons. 7 vani sup. cat. 148 mq	abitazione
Fg. 3 Mn. 169 sub. 3* - P.T.	cat. C/6 cons. 81 mq sup. cat. 81 mq	garage

\*il sig. ██████████ è proprietario per la quota di ¼

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

**4.1.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

L'accesso all'immobile avviene direttamente da via Postumia Romana attraverso un cancello carrabile e pedonale.

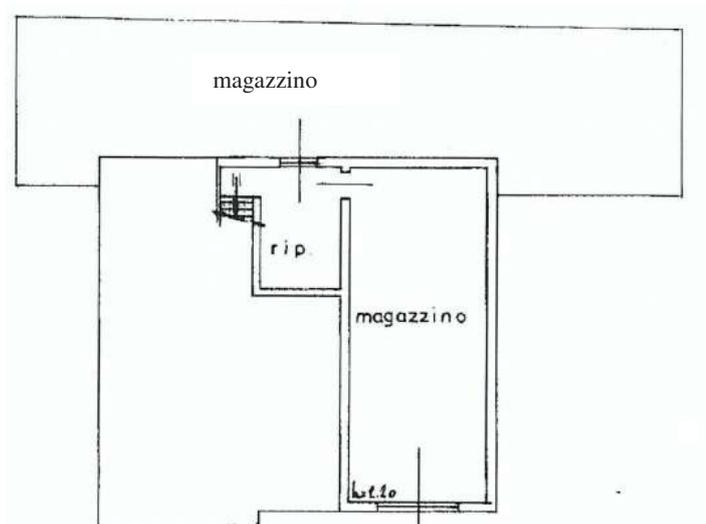
---

Dal punto di vista costruttivo l'immobile è realizzato con tecnologie tipiche dell'epoca di realizzazione quindi con impiego di murature, solai in laterocemento, copertura a falda inclinata con struttura in travetti in c.a. e manto in coppi.

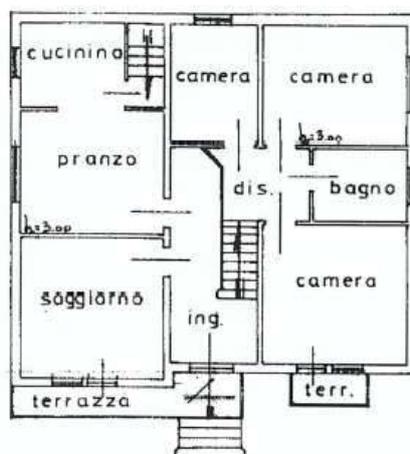
Per quanto riguarda il layout distributivo, l'immobile risulta così strutturato:

- **piano terra:** comprende due magazzini ed un ripostiglio collegato al piano primo attraverso una scala interna.
- **piano primo:** comprende un disimpegno di ingresso, un soggiorno, un locale pranzo con cucinino, tre camere ed un bagno.

Si riportano nel seguito le planimetrie catastali dell'immobile:



*Pianta piano terra*



*Pianta piano primo*

---

Complessivamente l'immobile si presenta in scadente stato di manutenzione essendo ormai disabitato da parecchi anni ed esternamente ormai infestato dalla vegetazione che lo rende accessibile con difficoltà.

Le finiture esterne dell'immobile oggetto di stima sono di tipologia standard dell'epoca di realizzazione con serramenti in legno e avvolgibili in listelli di legno, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Non si sono potute visionare le finiture interne nel dettaglio in quanto l'immobile risulta difficilmente accessibile a causa della fitta vegetazione presente e dello stato generale di disuso in cui versa anche all'interno.

Si segnala comunque che l'interno risultano caratterizzato da uno stato di manutenzione molto scadente, anche con alcune porzioni di piano terra non completate con pavimentazioni, intonaci, impianti e finiture in generale.

Non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che non sono presenti attestazioni energetiche. 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 4.6.3) e comprensiva di locali accessori, è pari a 180,20 mq.

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

### **4.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI**

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA prot. n° 956 del 20.03.1963,
- ABITABILITA' C.E. n. 1225 del 11.12.1963,
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 201/c del 07.08.1989 per costruzione magazzino annesso all'abitazione.

### **4.2.2 ABUSI EDILIZI**

Da quanto verificato, si è rilevato quanto segue:

- 1. Assenza di agibilità** con riferimento all'ultima pratica indicata al paragrafo 4.2.1. Si dovrà quindi procedere con la richiesta di nuova agibilità comprensiva di costi ed oneri per pratiche edilizie, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed

---

approvazioni di enti terzi, esecuzione e coordinamento delle eventuali lavorazioni richieste (con particolare riferimento all'assenza di autorizzazione allo scarico ed al collegamento alla fognatura comunale), direzione dei lavori, ottenimento dichiarazioni e certificazioni degli impianti, imprevisti e quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e per quant'altro richiesto dalla normativa vigente.

Il costo delle attività e lavorazioni sopra descritte è stimabile in 9.700,00 €.

**2. Presenza di alcune difformità di layout interno**, con particolare riferimento alla presenza di alcune modifiche interne non congruenti con lo stato concessionato, in particolare diversa conformazione della scala che collega locale cucinino al ripostiglio-magazzino piano terra. Inoltre, nel piano terra nello stato legittimato era stato indicato un locale ad uso magazzino seminterrato che non è stato realizzato.

Si dovrà quindi procedere alla redazione di idonea pratica edilizia in sanatoria per sanare tali difformità. 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.

Il costo delle attività e lavorazioni sopra descritte è stimabile in 3.000,00 €.

L'importo complessivo stimato per le attività e lavorazioni sopra descritte, comprensivo dei costi per la sicurezza, è stimato pari a 12.700 €. Tale importo sarà opportunamente considerato al paragrafo 4.6.2. per la stima degli immobili.

Si segnala che lo stato di fatto, con particolare riferimento al piano terra, risulta di dimensioni inferiori rispetto a quanto concessionato; infatti il progetto approvato comprendeva anche altre aree attualmente non realizzate e/o visibili.

Si segnala inoltre che il magazzino realizzato non rispetta la distanza minima da confini. Per tale condizione non si sono potute visionare documentazioni specifiche a seguito di richiesta di accesso atti c/o il comune.

Tali condizioni saranno comunque considerate nella definizione dei valori unitari dei beni e la seguente valutazione complessiva degli immobili.

#### 4.2.3 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Con riferimento al Piano degli Interventi in vigore nel comune di Paese, l'area in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima è definita come TEd1 (Tessuti extra-agricoli di edificazione diffusa), come da seguente planimetria:



ESTRATTO P.I. TAV. T. 02.a

Per maggiori dettagli si faccia riferimento agli estratti del piano urbanistico riportati in ALLEGATO 1.

#### 4.2.4 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**

L'immobile si presenta attualmente libero e non occupato.

### 4.4 **VERIFICA TITOLO DI PROVENIENZA E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVO AI SEGUENTI IMMOBILI:

*COMUNE DI PAESE – Sezione A – Foglio 3*

*Proprietario per ¼ (██████████ deceduta, prop. per ¾);*

*M.li 169 sub.1 – 2 – 3;*

*(ex M.li 160 sub.1 – 2)*

---

*Eretto sul seguente terreno:*

*Mn.169 (ex 94/f) – Ente Urbano – Sup.ha.0.06.08;*

VISURA AGGIORNATA AL 28.05.2020;

-Compravendita a rogito Notaio Gustavo Franco in data 18.12.1962 Rep.n.10576, registrato a Montebelluna il 02.01.1963 al n.1170 Vol.88 Atti pubblici e trascritto a Treviso il 09.01.1963 ai nn.326/269;

Con il quale la Sig.ra [REDACTED] vende ai [REDACTED] che acquistano per il prezzo di £.150.000.= il seguente terreno:

Comune di PAESE – Sezione A – Foglio 3

Mn.94/f – Sup.ha.0.06.08;

1) [REDACTED] nato a Paese il 07.09.1935;

Proprietario per ½;

[REDACTED] nata a Vazzola il 30.10.1932;

Proprietaria per ½;

ISCRIZIONI:

-Ipoteca Legale Iscritta a Treviso il 09.09.2002 ai nn.38581/7639;

Con Annotamento di CANCELLAZIONE TOTALE annotato il 30.08.2010 al n.4906;

TRASC.CONTRO:

-Deroga alle distanze con Scrittura Privata autenticata nelle firme in data 20.07.1994 Rep.n.89313 Notaio Salvatore Romano, registrato a Treviso il 25.07.1994 al n.2787 Privati e trascritto a Treviso il 28.07.1994 ai nn.19525/14531;

Con il quale i Sigg. [REDACTED] [REDACTED] proprietari rispettivamente dei M.li 169-168 e 166 fg.3 del Comune di Paese acconsentono al [REDACTED] quale proprietario del terreno Mn.167, per sé, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, che costruisca ad una distanza di ml.1,65 sul prospetto confinante con i coniugi [REDACTED] [REDACTED] ad una distanza di ml.3,65 sul prospetto confinante con il [REDACTED] e pertanto inferiore a quella legale.

A sua volta il [REDACTED] per sé, eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo, acconsente che i coniugi [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e/o loro aventi causa a qualsiasi titolo, costruiscano in deroga alle distanze legali.

---

-Successione Legittima di [REDACTED] nato a Paese il 07.09.1935 e deceduto il 02.07.2006, registrata a Treviso il 19.04.2007 al n.565 Vol.2007 e trascritta a Treviso il 23.08.2007 ai nn.42070/23521;

EREDI:

[REDACTED] moglie, per  $\frac{1}{4}$ ;

[REDACTED] figlio, per  $\frac{1}{4}$ ;

BENI: Per la quota di  $\frac{1}{2}$ :

Comune di PAESE – Sezione A – Foglio 3

M.li 169 sub.1-2-3;

-Accettazione di Eredità con Atto a rogito Notaio Contento Matteo in data 23.06.2010 Rep.n.11116 e trascritta a Treviso il 01.07.2010 ai nn.23619/14498;

Con il quale i Sigg. [REDACTED] [REDACTED] accettano l'eredità del de cuius [REDACTED] deceduto il 02.07.2006;

**2)- [REDACTED] nato a Paese il 18.09.1966;**

**Proprietario per  $\frac{1}{4}$ ;**

**- [REDACTED] nata a Vazzola il 30.10.1932;**

**Proprietaria per  $\frac{3}{4}$ ;**

ISCRIZIONI:

-Contratto di Mutuo Fondiario a rogito Notaio Contento Matteo in data 23.06.2010 Rep.n.11116 ed Iscritto a Treviso il 01.07.2010 ai nn.23620/5308;

Favore: Banca della Marca Credito Cooperativo – Società Cooperativa – sede in Orsago;

Contro: [REDACTED] per  $\frac{1}{4}$

[REDACTED] per  $\frac{3}{4}$ ;

Capitale € .150.000,00;

Somma complessiva € .225.000,00;

Durata anni 20;

BENI: Comune di PAESE – Sezione A – Foglio 3

M.li 169 sub.1 – 2 – 3;

-Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 01.03.2016 Rep.n.712 ed Iscritto a Treviso il 07.06.2016 ai nn.18184/3169;

Favore: Banca della Marca Credito Cooperativo Soc.Coop. – sede in Orsago;

Contro: [REDACTED]

Capitale € .51.403,70;

Somma complessiva € .70.000,00;

BENI: Per la quota di  $\frac{1}{4}$ :

Comune di PAESE – Sezione A – Foglio 3

---

M.li 169 sub.1-2-3;

Per l'intero:

Comune di PAESE – Sezione E – Foglio 7

M.li 227 sub.3-4-5;

-Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 11.01.2016 Rep.n.147 ed Iscritto a Treviso il 28.10.2016 ai nn.35464/6524;

Favore: Credito Trevigiano – Banca di Credito Cooperativo – Società Cooperativa;

Contro: [REDACTED]

Capitale €90.000,00;

Somma complessiva €40.000,00;

BENI: Per la quota di ¼:

Comune di PAESE – Sezione A – Foglio 3

M.li 169 sub.1-2-3;

Per l'intero:

Comune di PAESE – Sezione E – Foglio 7

M.li 227 sub.3-4-5;

Per l'Intero:

Comune di PAESE – Sezione A – Fg.6

M.li 444 sub.2-8;

Per la quota di ¼:

Comune di PAESE – Sezione A – Fg.6

Mn.256;

-Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 23.03.2017 Rep.n.414 ed Iscritto a Treviso il 09.05.2017 ai nn.15509/2604;

Favore: Edilcassa Veneto – sede in Venezia;

Contro: [REDACTED]

Capitale €15.471,00;

Somma complessiva €25.471,00;

BENI: Per la quota di ¼:

Comune di PAESE – Sezione A – Foglio 3

M.li 169 sub.1-2-3;

Per l'intero:

Comune di PAESE – Sezione E – Foglio 7

M.li 227 sub.3-4-5;

TRASC.CONTRO:

-Verbale di Pignoramento Immobili degli Ufficiali Giudiziari di Treviso in data 15.09.2016 Rep.n.9358 e trascritto a Treviso il 27.09.2016 ai nn.31168/21176;

---

Favore: Banca della Marca Credito Cooperativo Soc.Coop. – sede in Orsago;

Contro: [REDACTED]

Pignoramento eseguito per la somma complessiva di €122.324,03 portata dal precetto oltre successive occorrenze.

BENI: Per la quota di ¼:

Comune di PAESE – Sezione A – Foglio 3

M.li 169 sub.1-2-3;

C.T. Mn.169 di mq.608;

-Verbale di Pignoramento Immobili degli Ufficiali Giudiziari di Treviso in data 06.08.2019 Rep.n.6345 e trascritto a Treviso il 05.09.2019 ai nn.34394/24430;

Favore: Dumas SPV S.r.L.;

Contro: [REDACTED]

Pignoramento eseguito per la somma complessiva di €113.316,41 oltre interessi e spese successive giusta atto di precetto notificato in data 13.06.2019.

BENI: Per la quota di ¼:

Comune di PAESE – Sezione A – Foglio 3

M.li 169 sub.1-2-3;

C.T. Mn.169 di mq.608;

Per l'Intero:

Comune di PAESE

Sezione A – Fg.6

M.li 444 sub.2 – 8;

Sezione E – Fg.7

M.li 227 sub.4 – 5 – 3;

-Sentenza Dichiarativa di Fallimento del Tribunale di Treviso in data 23.10.2019 Rep.n.124 e trascritto a Treviso il 20.05.2020 ai nn.14460/9728;

N.B. La Sig.ra [REDACTED] è deceduta il 07.09.2011 a Treviso, NON E' STATA PRESENTATA LA SUCCESSIONE.

#### **4.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'**

Alla luce di quanto valutato al paragrafo precedente, si conclude il sig. [REDACTED] è proprietario per ¼ degli immobili indicati al paragrafo 4.1.3. Si precisa inoltre che, come indicato al precedente paragrafo, la [REDACTED] è deceduta il 07.09.2011 a Treviso ma attualmente NON E' STATA PRESENTATA LA SUCCESSIONE.

---

## **4.6 STIMA IMMOBILI**

### 4.6.1 METODOLOGIA DI STIMA

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

Il bene è stato stimato tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche del bene e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area.

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

### 4.6.2 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.

#### 4.6.3 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:

Abitazione	500,00 – 700,00 €/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 4.6.1.

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

Inoltre, considerata la parziale proprietà dei beni, si è anche applicata una riduzione pari al 40% del valore per la difficile collocabilità sul mercato di una quota parte dell'intera 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:

<b>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:</b> Comune di PAESE - Sez. E – Catasto fabbricati, via Postumia: Fg. 3 Mn. 169 sub. 1 – P.Tsup. cat. 409 mq area urbana Fg. 3 Mn. 169 sub. 2 – P.T,1cat. A/3 cons. 7 vani sup. cat. 148 mq abitazione Fg. 3 Mn. 169 sub. 3 – P.T.cat. C/6 cons. 81 mq sup. cat. 81 mq garage  [REDACTED]
---

ABITAZIONE - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 4.6.2)	180,2 mq	500,0 €/mq	€	90.100
--	----------	------------	---	--------

<b>VALORE STIMATO</b>	<b>€</b>	<b>90.100</b>
-----------------------	----------	---------------

detrazione per sanare gli abusi edilizi presenti (riferimento al paragrafo 4.2.2)	€	12.700
---	---	--------

<b>VALORE STIMATO</b>	<b>€</b>	<b>77.400</b>
-----------------------	----------	---------------

Quota di proprietà attuale	25%
Riduzione del valore per difficile collocabilità sul mercato di una quota parte dell'intera proprietà	40%

<b>VALORE STIMATO FINALE</b>	<b>€</b>	<b>11.610</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 **11.600,00 € (UNDICIMILASEICENTOEURO)**.

#### 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 lo stato di manutenzione e la parziale proprietà del bene) 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/realizzo dei beni oggetto di stima è pari arrotondato a **8.100,00 € (OTTOMILACENTOEURO)**.

CONSIDERAZIONI AGGIUNTIVE ALLA STIMA DEI BENI (IPOTESI DI PIENA PROPRIETA')

Alla luce di quanto valutato al paragrafo 4.5 in merito alla proprietà degli immobili oggetto di stima, si evidenzia che il sig. [REDACTED] è proprietario per ¼ degli immobili indicati al paragrafo 4.1.3 ma, come indicato al precedente paragrafo, la Sig.ra [REDACTED] è deceduta il 07.09.2011 a Treviso ma attualmente NON E' STATA PRESENTATA LA SUCCESSIONE.

In base a tale indicazione il curatore ha richiesto in aggiunta anche la valutazione dei beni ricadenti nel LOTTO 3 considerati in piena proprietà.

Quindi, in base a quanto esposto nella tabella di pagina precedente, si conclude che:

- **il più probabile valore di mercato** dei beni costituenti il **LOTTO 3 e considerati in piena proprietà**, liberi da qualsiasi gravame e descritti ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **77.400,00 € (SETTANTASETTEMILAQUATTROCENTOEURO)**;
- **il più probabile valore di liquidazione/realizzo** dei beni costituenti il **LOTTO 3 e considerati in piena proprietà**, liberi da qualsiasi gravame e descritti ai paragrafi precedenti, è pari al più probabile valore di mercato sopra indicato cui applicare la percentuale massima di abbattimento del valore di mercato indicata in precedenza (pari al 30%), risultando pari arrotondato a **54.100,00 € (CINQUATAQUATTROMILACENTOEURO)**.

## 5 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

In base a quanto indicato nella presente perizia, si riassumono nella seguente tabella i valori dei beni:



<u>LOTTO</u>	<u>DESCRIZIONE</u>	<u>ANNOTAZIONI</u>	<u>VALORE DI MERCATO</u>	<u>VALORE DI REALIZZO</u>
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
<b>LOTTO 3</b>	abitazione unifamiliare sita in via Postumia Romana Ovest, 43 in località Postioma - Paese (TV)	Beni considerati nell'attuale proprietà per 1/4 Beni considerati in piena proprietà	€ 11.600 € € 77.400 €	8.100 54.100