
TRIBUNALE DI TREVISO

Procedura di Liquidazione Controllata

████████████████████
R.G. n°46/2024

PERIZIA DI STIMA

Laboratorio all'interno di un fabbricato artigianale/residenziale sito in via Della Riscossa, 24 - Nervesa Della Battaglia (TV)

Giudice: dott. Bruno Casciarri

Liquidatore: dott.ssa Micol De Carlo



Treviso, 10 ottobre 2024



Professionista certificato in conformità
alla norma UNI 11558:
VALUTATORE IMMOBILIARE

INDICE

1	PREMESSA	3
2	LE OPERAZIONI PERITALI	4
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	6
2.1.4	NOTE AGGIUNTIVE.....	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.....	9
2.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	10
2.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	10
2.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	13
2.6	STIMA IMMOBILI.....	14
2.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	14
2.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA.....	16
2.6.3	FONTI DI INFORMAZIONE.....	17
2.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	17
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	18
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	18
ALLEGATO 1:	DOCUMENTAZIONE ESTRATTA C/O UFFICIO TECNICO COMUNALE E VERBALE DI ASSEMBLEA CONDOMINIALE DEL 15.06.23	
ALLEGATO 2:	ISPEZIONE C/O AGENZIA DEL TERRITORIO – PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI	
ALLEGATO 3:	DOCUMENTAZIONE VERIFICA ISCRIZIONE E TRASCRIZIONI	
ALLEGATO 4:	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	

1 PREMESSA

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

- Laboratorio all'interno di un fabbricato artigianale/residenziale sito in via Della Riscossa, 24 - Nervesa Della Battaglia (TV)

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

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

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 laboratorio sito al piano terra di un fabbricato ad uso artigianale e residenziale, ubicato in via Della Riscossa, 24 - Nervesa Della Battaglia (TV).

Sono altresì comprese sia alcune porzioni/aree in comproprietà, sia beni comuni non censibili sostanzialmente di modesta entità e consistenza.

Il laboratorio, realizzato a partire dagli anni sessanta con successive modifiche ed integrazioni, si presenta attualmente in non ottimali condizioni di manutenzione e con finiture tipiche dell'epoca di realizzazione.

Si precisa inoltre che il bene oggetto di stima ha accesso anche ad altri locali non oggetto della presente valutazione (ad esempio ad un vano scale interno che conduce al piano primo e ad un altro ricovero attrezzi/area coperta), condizione indicata con maggiore dettaglio al paragrafo 2.1.4.

Il complesso in cui sono ubicati beni oggetto di stima è indicato 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 NERVESA DELLA BATTAGLIA – Catasto fabbricati, Sez. C, via S. Bosco:

Fg. 7 Mn. 564 sub. 4- P.T	cat. C/3	cons. 130 mq	sup. cat. 142 mq	Laboratorio
Fg. 7 Mn. 584 sub. 1	cat. C/6	cons. 28 mq	sup. cat. 28 mq	Ricovero attrezzi
Fg. 7 Mn. 584 sub. 2*	cat. F/1			
Fg. 7 Mn. 583*	cat. F/1			

**proprietaria per la quota di 1/2*

Si precisa essere compresa anche la comproprietà sui seguenti Beni Comuni non Censibili:

- M.le 564 sub.1 – Area scoperta di mq.2.858, comune ai sub.4-7-8-9-10;
- M.le 564 sub.2 – vano scale comune ai sub.4 – 7;

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

Si evidenzia la presenza di un errore nelle planimetrie catastali dei M.li 584 subb.1 e 2, del quale si riportano maggiori indicazioni al successivo paragrafo 2.2.3.

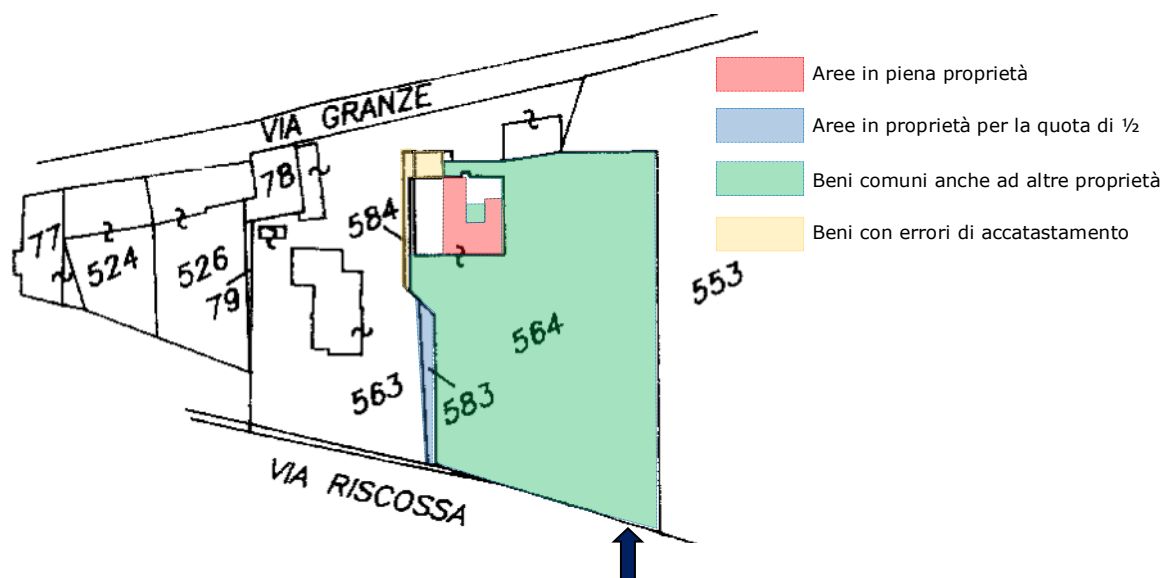
2.1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'accesso all'immobile oggetto di stima avviene direttamente da via Della Riscossa attraverso un accesso diretto all'area esterna comune pertinenziale.

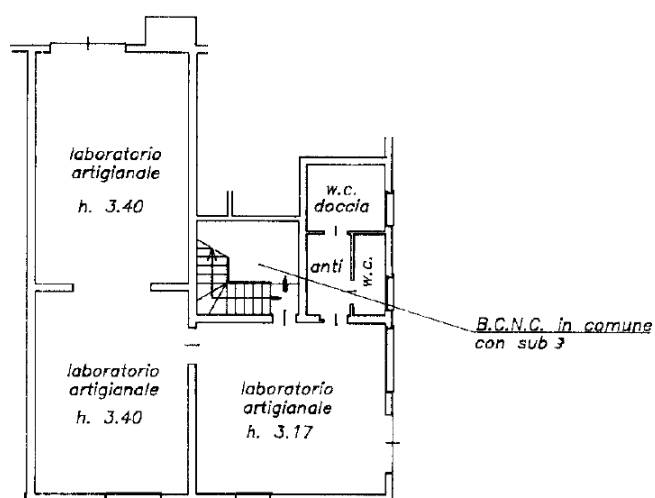
L'area esterna è in parte pavimentata (anche con ghiaino) ed in parte a verde.

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

Per una più semplice descrizione degli immobili, si riporta nel seguito una planimetria generale con l'identificazione dei beni oggetto di stima e dei relativi diritti sui beni stessi:



Per quanto riguarda il layout distributivo, si riporta di seguito la planimetria catastale del laboratorio oggetto di stima (si segnala però un errore nelle planimetrie catastali dei M.li 584 subb.1 e 2, vedasi paragrafo 2.2.3):



Pianta Piano Terra

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

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

Le pavimentazioni sono in calcestruzzo con tinteggiatura protettiva di colore rosso, di qualità e tipologia standard per l'epoca di realizzazione.

Gli infissi sono metallici, le porte interne sono in legno tamburato o metalliche.

L'impianto elettrico e gli impianti idro-termo sanitari sono standard per l'epoca di realizzazione e per la tipologia d'uso dell'immobile.

L'impianto di riscaldamento comprende una caldaia posta su vano tecnico con corpi radianti/ventilconvettori ubicati in alcuni locali (da quanto è stato possibile rilevare tale impianto è comune con altre unità).

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 144,00 mq.

Le aree esterne, come da Certificato di Destinazione Urbanistica in ALLEGATO 1, risultano classificate in Zona Territoriale Omogenea C1 ricadente all'interno della ZTO C1/46a.

2.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

Si precisa quanto segue:

- In considerazione della tipologia degli immobili precedentemente descritti ed in considerazione del perimetro dell'incarico affidato allo scrivente, si precisa che non sono state eseguite verifiche circa il sottosuolo e l'eventuale volume/superficie edificata, né indagini di qualsivoglia natura (carotaggi, prelievi etc.) circa la presenza di rifiuti e/o di sostanze e/o materiali inquinanti, la contaminazione del sottosuolo e delle acque di falda. Conseguentemente, ai fini della valutazione, non sono state considerate eventuali problematiche derivanti dall'esistenza di suddette situazioni di inquinamento, né sono stati considerati gli eventuali costi di bonifica e/o smaltimento.

Pertanto, lo scrivente perito non formula alcuna considerazione né alcuna conclusione al riguardo e deve intendersi liberato da qualsiasi responsabilità derivante dall'eventuale futura scoperta di situazioni di inquinamento ambientale non rilevate e non incidenti sulle valutazioni offerte nell'ambito della perizia, con la precisazione che lo scrivente non potrà essere chiamato a rispondere di eventuali discrepanze tra i valori

rilevati e quelli eventualmente ridotti, in ragione dell'incidenza delle problematiche suddette.

- Si precisa che il bene oggetto di stima ha accesso anche ad un vano scale che conduce al piano primo e ad un'altra porzione del piano terra, non di proprietà. Inoltre anche gli impianti potrebbero, dalle informazioni assunte, esse comuni alle altre unità.

Sarà necessario procedere in tal senso in accordo con le altre proprietà per regolamentare accesso ed impiantistica promiscua.

Nella presente perizia si è proceduto considerando tale regolamentazione ottenibile al fine quindi di poter godere delle proprietà dei beni, anche consentendo alle altre proprietà l'accesso c/o i loro immobili.

2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

2.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Concessione n°50/1969 per costruzione fabbricato ad uso rurale;
- Concessione n°192/1972 per ampliamento fabbricato rurale;
- Concessione per l'esecuzione di opere edili n°27/1986 per cambio di destinazione d'uso parziale da rurale ad artigianale;
- Concessione per l'esecuzione di opere edili n°27/1986 VAR1 del 14.12.1988 per cambio di destinazione d'uso parziale da rurale ad artigianale;
- Concessione per l'esecuzione di opere edili n°239/1989 del 16.06.1990 e varianti per cambio di destinazione d'uso parziale da rurale ad artigianale;
- Certificato di Abitabilità n°27/1988 del 06.02.1989 per cambio d'uso a laboratorio.

2.2.2 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 la presenza di alcune differenze di layout delle partizioni presenti).

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.

-
- **Assenza di agibilità.** Si dovrà quindi procedere con quanto necessario per con relativa richiesta di 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.
 - **Presenza di alcune difformità con aumento di superficie** (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la presenza di una tettoia/capanno sul retro del fabbricato).
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, verrà considerato nella stima dei valori unitari determinati al paragrafo 2.6.4.

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

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.

Si segnala però un errore nelle planimetrie catastali dei M.li 584 subb.1 e 2: infatti, interpellato il tecnico del catasto, sarà necessario procedere ad un aggiornamento catastale, il cui costo è stato considerato nella stima dei valori unitari riportati al paragrafo 2.6.4.

2.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Attualmente gli immobili sono attualmente occupati senza titolo.

2.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVA AI SEGUENTI IMMOBILI:

Comune di NERVESA DELLA BATTAGLIA – Sezione C – Foglio 7

PROPRIETARIA PER L'INTERO:

Catasto Fabbricati

M.le 584 sub.1 (deriva dal M.le 563 sub.5);

M.le 564 sub.4;

con la comproprietà sui seguenti Beni Comuni non Censibili:

M.le 564 sub.1 – Area scoperta di mq.2.858, comune ai M.li 564 sub.4-7-8-9-10;

M.le 564 sub.2 – vano scale comune ai M.li 564 sub.4 – 7;

PROPRIETARIA PER LA QUOTA DI 1/2:

Catasto Fabbricati:

M.le 584 sub.2 (deriva dal M.le 563 sub.1);

M.le 583 (deriva dal M.le 563 sub.1);

fabbricati eretti sui seguenti terreni:

Foglio 26

M.le 564 – Ente urbano – Sup.ha.0.31.43;

M.le 584 (ex 563/c) – Ente urbano – Sup.ha.0.00.68;

M.le 583 (ex 563/b) – Ente urbano – Sup.ha.0.00.73;

VISURA AGGIORNATA AL 06.08.2024;

-Compravendita a rogito Notaio Francesca Ghilardi in data 05.10.1994 Rep.n.11900 e trascritto a Treviso il 12.10.1994 ai nn.25201/18508;

Con il quale il [REDACTED] vende [REDACTED] in separazione dei beni, nella qualità di titolare della ditta individuale [REDACTED] che acquista la piena proprietà per il prezzo di £.80.000.000.= del seguente Immobile:

Comune di NERVESA DELLA BATTAGLIA – Sezione C – Foglio 7

M.le 564 sub.4 – P.T – cat.C/3 – cl.2 – mq.130 – R.C.€.403.000;

Sono segnatamente compresi nel trasferimento i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato quali risultano all'art.1117 C.C. ed in particolare sull'area scoperta di pertinenza M.le 564 sub.1 e sul vano scala al P.T M.le 564 sub.2 – beni comuni non censibili ai sub.3 e 4;

-Compravendita a rogito Notaio Francesca Ghilardi in data 13.03.1996 Rep.n.17194 e trascritto a Treviso il 26.03.1996 ai nn.7603/6077;

Con il quale il [REDACTED] per la quota di ½ di usufrutto ed il [REDACTED] per la quota di ½ di nuda proprietà e per la quota di ¼ di piena proprietà e congiuntamente per l'intero, vendono ai coniugi [REDACTED] che in piena proprietà acquistano per il prezzo di £.850.000 il seguente immobile:

Comune di NERVESA DELLA BATTAGLIA – Sezione C . Foglio 7

M.le 583 – Area urbana di mq.73;

M.le 584 sub.2 – Area urbana di mq.68;

Con lo stesso Atto i [REDACTED] per l'usufrutto e [REDACTED] per la nuda proprietà, vendono [REDACTED] che acquista in piena ed assoluto proprietà, per il prezzo di £.11.000.000.= del seguente immobile:

Comune di NERVESA DELLA BATTAGLIA – Sezione C – Foglio 7

M.le 584 sub.1 – P.T – cat.C/6 – cl.2 – mq.28 – R.C.£.100.800;

Le parti precisano che viene costituita servitù di accesso, da valere per sé eredi ed aventi causa, a carico del M.le 564 sub.1 ed a favore del M.le 563 sub.7, da esercitarsi lungo il confine tra il M.le 564 ed il fabbricato ad uso silos al fine di consentire i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria al fabbricato stesso ed alla copertura con l'obbligo della riduzione in pristino dello stesso dei luoghi e lavori ultimati.

Specificatamente il [REDACTED] [REDACTED] acconsente altresì il mantenimento dell'attuale sporgenza della copertura purchè venga installata idonea grondaia e pluviale per l'allontanamento delle acque meteoriche sul fondo di proprietà del fratello [REDACTED]

Viene altresì costituita servitù di passaggio, da valere per sé eredi ed aventi causa, a carico del M.le 563 sub.7 ed a favore del M.le 564 sub.1, da esercitarsi per una fascia di ml.7,50 per tutta la profondità dal confine del M.le 564 sub.1 al confine con Via Granze e comunque a distanza di ml.3,00 dal silos, al fine di consentire l'accesso diretto a favore del M.le 564 sub.1 Via delle Granze.

Viene comunque esclusa la sosta, il parcheggio di automezzi e servitù aeree di qualsiasi tipo o genere.

I proprietari del fondo servente si riservano la facoltà di eseguire lavori sulla fascia di servitù di passaggio per l'installazione di linee e condotte interraste per canalizzazioni Telecom, Enel ed acquedotto od altro e lavori per l'apertura del nuovo passo carraio senza che i proprietari del fondo dominante possono pretendere alcuna indennità di sorta per il fatto che per tutta la durata dei lavori non abbiano potuto usufruire ed utilizzare del passaggio di cui sopra e senza alcun diritto del fondo dominante ad essere risarcito per il disturbo provocato dall'esecuzione delle opere.

Al fine di consentire l'ampliamento dell'annesso rurale di cui alla seconda compravendita, verso la fascia ad uso servitù di passaggio predetta, per una larghezza di ml.2,10 ed una lunghezza di ml.5,36 richiesto dal Sig. [REDACTED] ovvero delle dimensioni che risultano dal condono edilizio, mt.5,36 x 5,72, di cui alla Concessione Edilizia rilasciata in data 12.6.1989, pratica n.750 Prot.n.6371 del 30.9.1986, i proprietari del fondo di cui al m.le 563 sub.7 autorizzano il [REDACTED] ad eseguire il suddetto ampliamento fino al nuovo confine del terreno m.le

584 come sopra compravenduto, in deroga alla normativa edilizia vigente nel Comune di Nervesa della Battaglia.

-Nota di Rettifica trascritta a Treviso il 03.07.1997 ai nn.20933/15033;

La quale rettifica la Nota della Compravendita trascritta il 12.10.1994 al n.18508, nella quale per errore materiale non sono stati indicati i dati anagrafici della titolare della ditta individuale;

1) - [REDACTED]

oppure

- [REDACTED]

[REDACTED]

ISCRIZIONI:

-Contratto di Mutuo Iscritto a Treviso il 29.07.1997 ai nn.24145/3415;

Con Annotamento di CANCELLAZIONE TOTALE annotato il 10.10.2002 al n.3944;

-Contratto di Mutuo Iscritto a Treviso il 15.11.1999 ai nn.39934/8837;

Con Annotamento di CANCELLAZIONE TOTALE annotato il 10.10.2002 al n.3945;

-Contratto di Mutuo a rogito Notaio Ferretto Giuseppe in data 18.02.2002 Rep.n.81557 ed Iscritto a Treviso il 09.03.2002 ai nn.9198/1822;

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Capitale €.33.600,00;

Somma complessiva €.97.500,00;

Durata anni 10;

Beni in oggetto ed altri [REDACTED]

Con Annotamento di Restrizione di Beni annotato il 27.7.2018 al n.3512, con il quale viene svincolato il M.le 546 sub.7 Sez.C – Fg.7 [REDACTED];

-Contratto di Mutuo a rogito Notaio Ferretto Giuseppe in data 06.06.2002 Rep.n.83119 ed Iscritto a Treviso il 20.06.2002 ai nn.25061/5113;

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Capitale €.235.000,00;

Somma complessiva €.470.000,00;

Durata anni 20;

Beni in oggetto ed altri [REDACTED]

Con Annotamento di Restrizione di Beni annotato il 27.7.2018 al n.3513, con il quale viene svincolato il M.le 546 sub.6 Sez.C – Fg.7 [REDACTED]

-Ipoteca Legale di [REDACTED] in data 09.09.2008 Rep.n.109231 ed Iscritta a Treviso il 16.09.2008 ai nn.35713/7856;

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED];

Capitale €.41.077,86;

Somma Complessiva €.82.155,72;

Beni in oggetto;

-Ipoteca Legale di [REDACTED] in data 10.12.2009 Rep.n.117126 ed Iscritta a Treviso il 28.12.2009 ai nn.48202/11125;

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Capitale €.100.122,56;

Somma Complessiva €.200.245,12;

Beni in oggetto;

-Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Vicenza in data 12.07.2011 Rep.n.2399 ed Iscritto a Treviso il 17.02.2012 ai nn.5188/652;

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Capitale €.30.000,00;

Somma complessiva €.30.000,00;

Beni in oggetto e beni [REDACTED];

TRASC.CONTRO:

-Sentenza di apertura della procedura di Liquidazione controllata del Tribunale di Treviso in data 12.06.2024 Rep.n.101 e trascritta a Treviso il 11.07.2024 ai nn.25807/18706;

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Beni in oggetto.

2.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Sulla base di quanto indicato al paragrafo precedente, si conclude che [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] è proprietaria dei beni immobili indicati al paragrafo 2.1.2 per le specifiche quote di proprietà indicate.

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 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 affitto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrime e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

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

- 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.

2.6.2 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.

2.6.3 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, 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:

Laboratorio

500,00 – 550,00 €/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 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.

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 NERVESA DELLA BATTAGLIA – Catasto fabbricati, Sez. C, via S. Bosco: Fg. 7 Mn. 564 sub. 4– P.T cat. C/3 cons. 130 mq sup. cat. 142 mq Laboratorio Fg. 7 Mn. 584 sub. 1 cat. C/6 cons. 28 mq sup. cat. 28 mq Posto auto Fg. 7 Mn. 584 sub. 2* cat. F/1 Fg. 7 Mn. 583* cat. F/1 *proprietaria per la quota di ½

LABORATORIO E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali	144,0 mq	500 €/mq	€	72.000
--	----------	----------	---	--------

VALORE STIMATO	€	72.000
-----------------------	----------	---------------

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 **72.000,00 €**.

VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"

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

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

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

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

- **Alla particolare condizione di chi vende:** quanto più "libero di contrarre" sarà il debitore tanto più basso sarà il coefficiente di deprezzamento da definire e tanto più limitata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

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

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

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

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

A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, si conclude che il più probabile valore di liquidazione dei beni oggetto di stima è pari arrotondato a **50.400,00 €**.

