
TRIBUNALE DI TREVISO

FALLIMENTO

████████████████████
n° 47/2022

PERIZIA DI STIMA

Due porzioni di edificio ad uso residenziale in corso di completamento, site in
via Di Mezzo – Ponte di Piave (TV)

G.D.: dott. Bruno Casciarri

Curatore: dott. Paolo Callegaro

Treviso, 14 febbraio 2025



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 DEGLI IMMOBILI	6
2.1.4	NOTE AGGIUNTIVE	8
2.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	10
2.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI.....	10
2.2.2	ABUSI EDILIZI	10
2.2.3	CONGRUITA' CATASTALE.....	11
2.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.....	11
2.4	VERIFICA TITOLO DI PROVENIENZA E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ...	11
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	FONTE DI INFORMAZIONE	17
2.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	17
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO".....	18
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. Paolo Callegaro, della redazione di perizia di stima dei beni immobili indicati di seguito:

- Due porzioni di edificio ad uso residenziale in corso di completamento, site in via Di Mezzo – Ponte di Piave (TV)

I sopralluoghi c/o gli immobili sono stati effettuati nei mesi di gennaio e febbraio 2025 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.

I beni sono stati successivamente suddivisi in due lotti (LOTTO 1 e 2) lasciando poi al curatore le valutazioni in merito alla potenziale vendita anche in unico lotto delle due porzioni identificate.

2 LE OPERAZIONI PERITALI

2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

2.1.1 INTRODUZIONE

Le due porzioni oggetto di stima sono ubicate all'interno di un edificio ad uso residenziale in corso di completamento in via Di Mezzo – Ponte di Piave (TV).

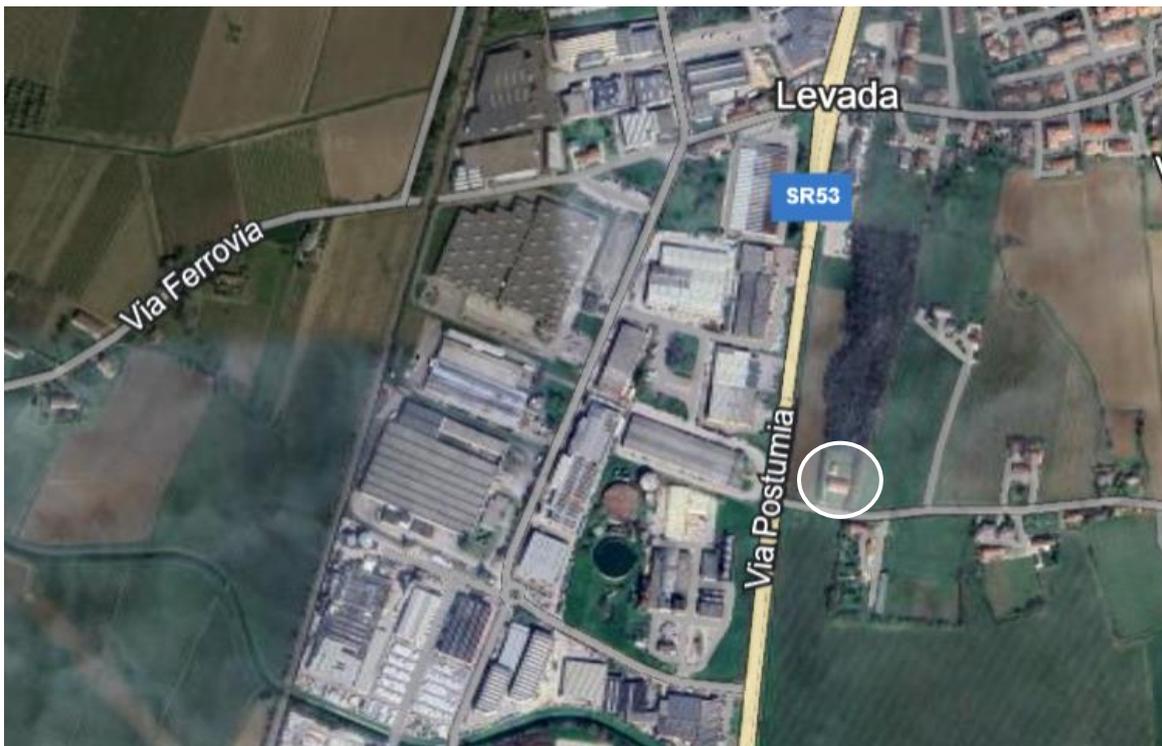
Ciascuna delle due porzioni, che si sviluppano sui piani terra, primo e sottotetto, si presentano esternamente quasi completate, mentre all'interno devono essere completate le finiture e parte degli impianti.

È altresì presente un edificio separato con due garage di pertinenza ed un'area esterna pertinenziale attualmente parzialmente recintata.

L'edificio in cui sono ubicate le porzioni 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:

LOTTO 1

Comune di PONTE DI PIAVE - Sezione B – Catasto fabbricati, via Di Mezzo:

Fg. 2 Mn. 853 sub. 5 – P.T-1-2	cat. F/4	unità in corso di definizione
Fg. 2 Mn. 853 sub. 8 – P.T	cat. F/4	unità in corso di definizione
Fg. 2 Mn. 853 sub. 10 – P.T	cat. F/4	unità in corso di definizione

LOTTO 2

Comune di PONTE DI PIAVE - Sezione B – Catasto fabbricati, via Di Mezzo:

Fg. 2 Mn. 853 sub. 6 – P.T-1-2	cat. F/4	unità in corso di definizione
Fg. 2 Mn. 853 sub. 9 – P.T	cat. F/4	unità in corso di definizione
Fg. 2 Mn. 853 sub. 11 – P.T	cat. F/4	unità in corso di definizione

Si precisa che:

- il bene identificato come Fg. 2 Mn. 853 sub. 12 – P.T cat. F/4 potrà essere destinato ad area verde comune e quindi oggetto di aggiornamento catastale come indicato al paragrafo 2.2.3;

- risultano altresì compresi i BCNC quali il M.le 853 sub.14-Area scoperta di mq.881;
- i subb. 10 e 11 sono stati considerati, come progettualmente previsto, come posti auto a seguito del completamento delle lavorazioni.

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

2.1.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

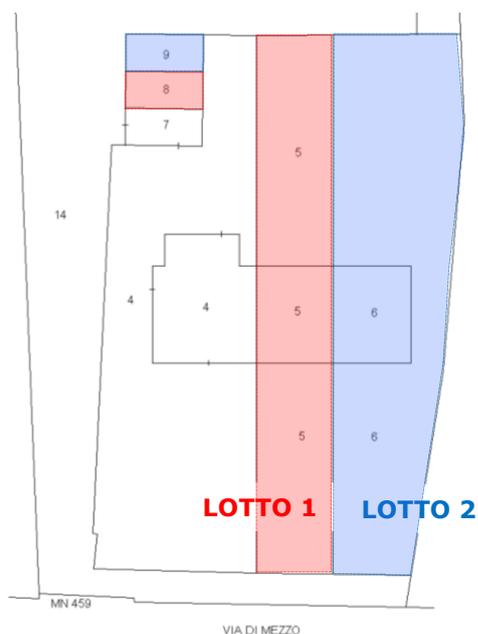
L'immobile oggetto di stima, i cui lavori di ristrutturazione sono iniziati alla fine degli anni duemila, si presenta in corso di costruzione, essendo state realizzate attualmente le seguenti opere:

- ristrutturazione delle strutture fuori terra e della copertura;
- intonaci interni ed esterni (esterni anche con dipintura);
- installazione di serramenti esterni;
- parziale realizzazione degli impianti elettrici;
- parziale realizzazione degli impianti idro-termo-sanitari;
- parziale realizzazione di recinzioni e sistemazioni esterna, delle aree comuni, posti auto

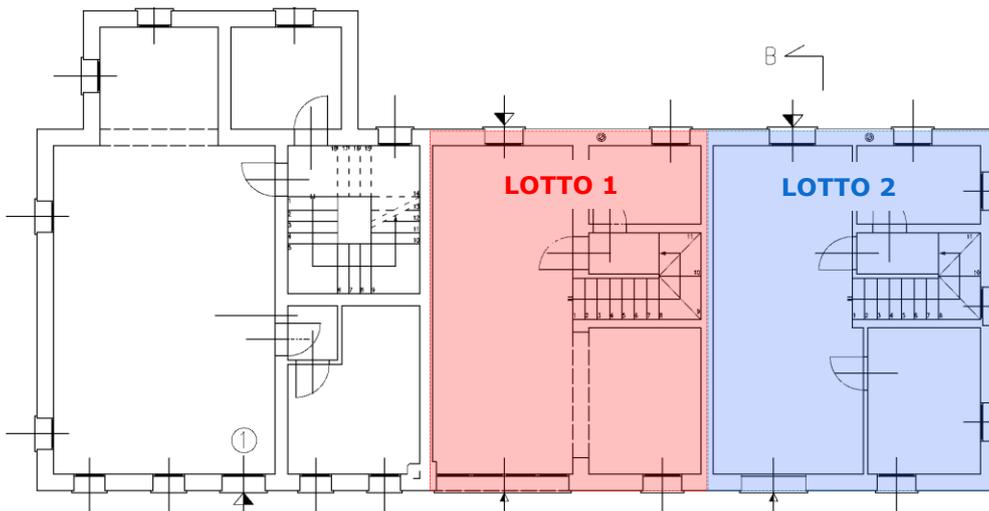
Attualmente l'accesso sia pedonale che carraio al fabbricato avviene direttamente da via Di Mezzo.

L'area esterna, attualmente parzialmente recintata, comprende anche un secondo edificio di minori dimensioni, comprendente i garages (due dei quali associati ai due lotti oggetto della presente stima).

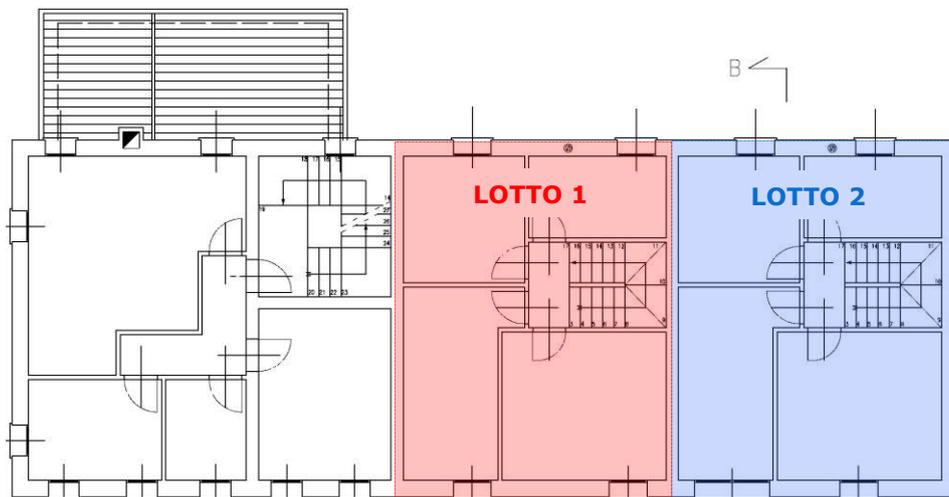
Si riportano nel seguito le planimetrie concessionate, con evidenziata la porzione oggetto di stima:



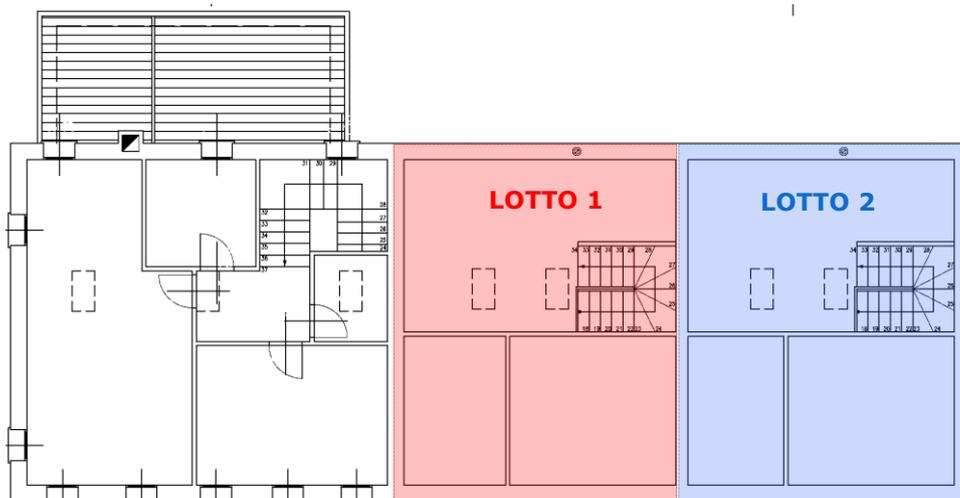
Elaborato planimetrico di inquadramento (con evidenziati i lotti oggetto di stima)



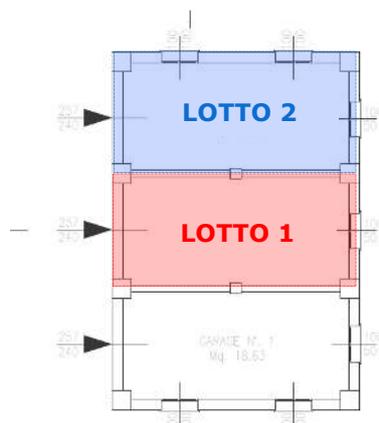
Piano Terra (con evidenziati i lotti oggetto di stima)



Piano Primo (con evidenziati i lotti oggetto di stima)



Piano sottotetto (con evidenziati i lotti oggetto di stima)



Piano terra - garage (con evidenziati i lotti oggetto di stima)

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

La superficie commerciale complessiva delle unità (valutata come indicato al paragrafo 2.6.2) è pari a:

- LOTTO 1: 127,30 mq,
- LOTTO 2: 127,30 mq.

2.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

Come già indicato in precedenza le unità presentano alcune lavorazioni incomplete/da realizzare e quindi sarà necessario, per poter ultimare e rendere agibile le unità, procedere con le lavorazioni/attività di completamento.

Tali lavorazioni ed attività, unitamente al completamento delle opere mancanti precedentemente indicate, sono di seguito descritte:

- Completamento opere edili necessarie per dare l'immobile completo, comprese le murature mancanti, le assistenze agli impianti, i massetti ed ogni altra lavorazione e/o onere necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.
- Completamento di impianti elettrici comprensivi di tutte le finiture di tipologia e qualità standard, per dare l'impianto perfettamente funzionante ed a norma, ogni onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
- Completamento di impianti idro-termo-sanitari comprensivi di tutte le finiture di tipologia e qualità standard, per dare l'impianto perfettamente funzionante ed a norma, ogni onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
- Completamento fornitura e posa in opera di pavimentazioni, rivestimenti, zoccolature di tipologia e qualità standard, ogni onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.

-
- Fornitura e posa in opera di porte ed infissi interni di tipologia e qualità standard, compresa ferramenta di sostegno e chiusura, guarnizioni, coprifili, mostrine, assistenze murarie, ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
 - Realizzazione di opere fabbrili e di falegnameria, quali parapetti e quant'altro necessario, compresa la realizzazione di ponteggi dove necessari ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
 - Realizzazione di dipinture interne e completamento di quelle esterne di tipologia e qualità standard, compresa la realizzazione di ponteggi e la preparazione dei supporti ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
 - Sistemazioni dell'area esterna di pertinenza dell'abitazione e condominiale, comprensive impiantistica, aree a verde, realizzazione posti auto ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
 - Eventuale realizzazione di un nuovo accesso carraio/pedonale, comprensivo di chiusura fossato, opere edili, opere impiantistiche, opere fabbrili e sistemazioni a verde ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
 - Eventuale realizzazione di opere aggiuntive previste dai nuovi regolamenti edilizi per unità di nuova realizzazione (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo impianto fotovoltaico, posti auto ecc...) ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
 - Costi ed oneri per pratiche edilizie, accatastamenti, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed approvazioni di enti terzi, coordinamento delle lavorazioni, direzione dei lavori, oneri per il completamento delle lavorazioni, imprevisti e quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e per quant'altro richiesto dalla normativa vigente.

L'importo complessivo stimato per il completamento delle lavorazioni non concluse precedentemente descritte e per l'ottenimento dell'unità agibile ed abitabile, comprensivo dei costi per la sicurezza, è stimato pari a 101.500,00 € per ciascuno dei due lotti.

Tale importo sarà utilizzato al paragrafo 2.6.4 per la stima delle unità.

Si precisa inoltre che, per ragioni non perfettamente ricostruibili, l'accesso all'immobile avviene attraverso il mappale 459 che risulta intestato ancora ai precedenti proprietari dell'immobile oggetto di stima (tali proprietari risultano attualmente non reperibili), situazione che rende necessario, per poter accedere liberamente all'immobile, procedere con la realizzazione di un nuovo ingresso nell'area di proprietà.

Tale situazione è stata considerata nelle valutazioni indicate al paragrafo 2.6.4.

Si precisa inoltre che, 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 infine che una delle tre porzioni del compendio risulta già abitata, per cui il completamento dei lavori delle due porzioni oggetto della presente stima e la regolarizzazione degli accessi e delle eventuali servitù (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo gli scarichi, passaggi ecc...) necessarie per il completamento degli immobili, dovranno essere concordate con le altre proprietà al fine di poter eseguire quanto richiesto.

Si precisa che al fine della presente valutazione, tale complessità, pur se già compresa nella valorizzazione unitaria dei beni, viene comunque considerata come risolta non potendo in questa fase procedere diversamente e demandando alla successiva negoziazione ed accordo tra proprietari ogni altra valutazione.

2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

2.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- PERMESSO DI COSTRUIRE n. 346 del 14-03-2008.
- RINNOVO PERMESSO DI COSTRUIRE n. 346/A del 18-03-2011. Si precisa che tale permesso risulta ad oggi decaduto per decorrenza dei termini;
- Richiesta PERMESSO DI COSTRUIRE del 09.08.2019.

2.2.2 ABUSI EDILIZI

Considerato lo stato attuale dell'immobile si è solo potuto rilevare la presenza di un attuale layout interno limitatamente difforme a quello concessionato, la presenza di finestre in parziale difformità rispetto allo stato concessionato e la necessità di procedere ad una verifica puntuale delle altezze interne (che in alcuni casi presentano delle discrepanze sempre con riferimento allo stato concessionato).

Risulta evidente che, in considerazione dello stato attuale dei beni, sarà quindi necessario per le attività di completamento indicate al paragrafo 2.1.4, procedere anche con le elaborazioni e valutazioni progettuali necessarie a rendere conforme quanto attualmente realizzato.

Tali condizioni sono state considerate nella determinazione dei valori unitari indicati al paragrafo 2.6.4.

2.2.3 CONGRUITA' CATASTALE

Considerato lo stato attuale dell'immobile, si evince la correttezza dell'attuale accatastamento.

2.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

In considerazione delle condizioni attuali dell'immobile oggetto di stima, esso risulta ad oggi libero e non occupato.

2.4 VERIFICA TITOLO DI PROVENIENZA E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVO AI SEGUENTI IMMOBILI:

Comune di PONTE DI PIAVE – Sezione B - Foglio 2

Mn.li 853 sub.5 – 6 – 8 – 9 – 10 – 11 - 12 (ex sub.1-2-3);

con la comproprietà sul bene comune non censibile:

M.le 853 sub.14-Area scoperta di mq.881, comune ai sub.4-5-6-7-8-9-10-11-12;

fabbricato eretto sul seguente terreno:

Foglio 20

Mn.853 – Ente Urbano – Sup.ha.0.44.35,

deriva dalla fusione dei seguenti terreni:

Mn.52 – Sup.ha.0.29.47;

Mn.53 – Sup.ha.0.07.12;

Mn.54 – Sup.ha.0.07.76;

VISURA AGGIORNATA AL 06.02.2025;

-Compravendita a rogito Notaio Giacomo Innocenti in data 24.03.2000 Rep.n.294006 e trascritto a Treviso il 07.04.2000 ai nn.14154/10038;

Con il quale [REDACTED] proprietarie ciascuna della quota indivisa di 2/72, [REDACTED] propr. Della quota indivisa di 30/72 e [REDACTED] prop. della quota indivisa di 38/72 congiuntamente per l'intero vendono [REDACTED] che acquista per il prezzo di £.300.000.000.= i seguenti Immobili:

Comune di PONTE DI PIAVE – Sezione B – Foglio 2

Mn.853 sub.1 – Via di Mezzo n.58 – B.C.N.C. Area scoperta di mq.4.310 comune ai sub.2-3;

Mn.853 sub.2 – Via di Mezzo n.58 – P.T-1-2-cat.A/3 - -cl.1 – vani 10 – R.C.£.675.000;

Mn.853 sub.3 – Via di Mezzo n.58 – P.T – cat.C/2 – cl.1 – mq.155 – R.C.£.93.000;
il tutto individuato nelle planimetrie del 22.02.2000 Prot.n.A00494;
fabbricato eretto sul terreno fg.20 Mn.853 di mq.4.440;

1) [REDACTED]
[REDACTED];

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Compravendita con datio in solutum a rogito Notaio Paolo Valvo in data 25.04.2014 Rep.n.331648 e trascritto a Treviso il 25.03.2014 ai nn.7593/5602;

Con il quale [REDACTED] [REDACTED] vende alla [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] che acquista le seguenti Immobiliari:

Comune di PONTE DI PIAVE – Sezione B – Foglio 2

Mn.853 sub.4 – Via Di Mezzo – P.T-1-2 – in corso di definizione con area di pertinenza di mq.479;

Mn.853 sub.7 – Via Di Mezzo – P.T – in corso di definizione;

tali unità derivano dalla variazione presentata al NCEU il 15.11.2013 Prot.n.TV0248108 nella quale sono state soppresse le unità M.li 853 sub.1-2-3;

Il prezzo della presente compravendita è di €550.000,00 oltre ad Iva del 10%, somma che la società venditrice [REDACTED] [REDACTED] dichiara di ricevere a titolo di prestazione in luogo dell'adempimento, con il trasferimento a suo favore del credito, per pari importo, vantato dalla [REDACTED] nei confronti della [REDACTED].

-Compravendita a rogito Notaio Antonio D'Urso in data 23.02.2021 Rerp.n.210216 e trascritto a Treviso il 24/02/2021 ai nn.6941/4640;

Con il quale [REDACTED] vende alla [REDACTED] [REDACTED] che acquista per il prezzo di £.205.000,00 i seguenti Immobili:

Comune di PONTE DI PIAVE – Sezione B – Foglio 2

M.le 853 sub. 5 – Via Di Mezzo – P.T-1-2- In corso di definizione;

M.le 853 sub. 6 – Via Di Mezzo – P.T-1-2- In corso di definizione;

M.le 853 sub. 8 – Via Di Mezzo – P.T-1-2- In corso di definizione;

M.le 853 sub. 9 – Via Di Mezzo – P.T-1-2- In corso di definizione;

M.le 853 sub.10 – Via Di Mezzo – P.T-1-2- In corso di definizione;

M.le 853 sub.11 – Via Di Mezzo – P.T-1-2- In corso di definizione;

M.le 853 sub.12 – Via Di Mezzo – P.T-1-2- In corso di definizione;

nonché la quota proporzionale sulle parti ed impianti comuni di cui agli artt. 1117 e segg. del C.C. ed in particolare sull'area scoperta identificata così in catasto:

M.le 853 sub.14 – Via Di Mezzo n.58 – P.T – Area scoperta di mq.881, bene comune non censibile ai sub.4-5-6-7-8-9-10-11-12;

Tenuto conto che la [REDACTED] è debitrice nei confronti della s [REDACTED] della somma di Euro 357.512,00 oltre Iva di legge, e che la [REDACTED] in virtù della compravendita di cui al presente atto della somma di euro 205.000,00 oltre Iva, le parti, convengono, ai sensi e per gli effetti dell'art.1252 C.C., di compensare i suddetti debiti reciproci, limitatamente all'importo di euro 205.000,00.

-Con ANNOTAMENTO DI INEFFICACIA RELATIVA, annotato in data 08.10.2024 al n.4189; (Il Tribunale di Padova dichiara l'estromissione dal processo di [REDACTED], accoglie la domanda di revocatoria e per l'effetto, dichiara l'inefficacia nei confronti [REDACTED] dell'atto di compravendita del Notaio D'Urso Rep.n.210216);

2)- [REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Citazione del Tribunale di Padova in data 27.12.2021 Rep.n.7299 e trascritta a Treviso il 17.01.2022 ai nn.1086/775;

Favore: [REDACTED];

Contro: [REDACTED] e [REDACTED]

Conclusioni: Revocarsi ex art.2901 C.C. e per l'effetto dichiararsi l'inefficacia nei confronti [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dell'Atto di Compravendita tra [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED];

3)- [REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO: Negative;

2.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Alla luce di quanto valutato al paragrafo precedente, si conclude la società [REDACTED] [REDACTED] è proprietaria degli immobili indicati al paragrafo 2.1.3.

2.6 STIMA IMMOBILI

2.6.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

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

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

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

- **metodologia diretta:** è basata sulla comparazione, ed è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.
Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:
 - che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
 - che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
 - che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
 - che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
 - che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche modo valutabili e quantificabili le differenze.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento

estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

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

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

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

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

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

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

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, detraendo poi i costi delle opere per il completamento dell'immobile stesso (stimati al paragrafo 2.1.4).

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 degli immobili e della loro ubicazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni simili, liberi da qualsiasi gravame e limitazione e considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

Immobile residenziale completo

1.300,00 – 1.500,00 €/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 le aree urbane/esterne di pertinenza con l'eventuale volumetria residua realizzabile, si considerano ricomprese nei valori precedentemente indicati.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori medi 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:
LOTTO 1 Comune di PONTE DIPIAVE - Sezione B – Catasto fabbricati, via Di Mezzo: Fg. 2 Mn. 853 sub. 5 – P.T-1-2 cat. F/4 unità in corso di definizione Fg. 2 Mn. 853 sub. 8 – P.T cat. F/4 unità in corso di definizione Fg. 2 Mn. 853 sub. 10 – P.T cat. F/4 unità in corso di definizione
LOTTO 2 Comune di PONTE DIPIAVE - Sezione B – Catasto fabbricati, via Di Mezzo: Fg. 2 Mn. 853 sub. 6 – P.T-1-2 cat. F/4 unità in corso di definizione Fg. 2 Mn. 853 sub. 9 – P.T cat. F/4 unità in corso di definizione Fg. 2 Mn. 853 sub. 11 – P.T cat. F/4 unità in corso di definizione

LOTTO 1 - PORZIONE DI EDIFICIO - sup commerciale	127,3 mq	1.400,0 €/mq	€	178.220
LOTTO 2 - PORZIONE DI EDIFICIO - sup commerciale	127,3 mq	1.400,0 €/mq	€	178.220

VALORE STIMATO	€	356.440
-----------------------	---	----------------

A tale importo vanno detratti gli oneri ed i costi per le lavorazioni ed attività indicate al paragrafo 2.1.4, stimati pari a 101.500,00 € per ciascuno lotto.

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e descritto ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a:

- **LOTTO 1: 76.700,00 €**
- **LOTTO 2: 76.700,00 €**

