

TRIBUNALE DI TREVISO

Liquidazione Giudiziale

R.G. n°256-2/2024

PERIZIA DI STIMA



- LOTTO 1: porzione di capannone destinata ad uffici/ magazzini, ubicata in via Gasparini, 50 - Porcellengo di Paese (TV)
- LOTTO 2: ufficio con garage ubicato in via Trieste n° 6/A - Paese (TV)
- LOTTO 3: appartamento ubicato in via Pravato, 4/B - Paese (TV)
- LOTTO 4: magazzino ubicato via Don Sartor, 16 - Porcellengo di Paese (TV)
- LOTTO 5: terreno edificabile ubicato in prossimità di via San Gottardo, 30 - Padernello di Paese (TV)
- LOTTO 6: porzione di abitazione in corso di ristrutturazione ubicata in via Marconi n° 18/2 - Paese (TV)
- LOTTO 7: terreno edificabile ubicato in prossimità di via Panceri - Porcellengo di Paese (TV)
- LOTTO 8: terreno/scoperto urbanizzato a servizio di lottizzazione residenziale (c.d. "standard") attrezzato a viabilità secondaria ubicato in prossimità di via Sottana - Padernello di Paese (TV)
- LOTTO 9: terreno a destinazione/agricola/prato/pascolo collocato in via Cismon in Siror (TN).

G.D.: dott.ssa Elena Merlo

Curatore: dott. Sante Casonato

Treviso, 28 luglio 2025

INDICE

1	PREMESSA	7
2	LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 1: PORZIONE DI CAPANNONE DESTINATA AD UFFICI E MAGAZZINI, UBICATA IN VIA GASPARINI. 50 - PORCELLENGO DI PAESE (TV)	8
2.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	8
2.1.1	INTRODUZIONE	8
2.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE	9
2.1.3	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	10
2.1.4	NOTE AGGIUNTIVE	11
2.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	11
2.2.1	DESTINAZIONE URBANISTICA	11
2.2.2	TITOLI AUTORIZZATIVI	12
2.2.3	ABUSI EDILIZI	12
2.2.4	CONGRUITA' CATASTALE	13
2.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	13
2.4	PROVENIENZA, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI AL VENTENNIO	13
2.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	18
2.6	STIMA IMMOBILI	18
2.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	18
2.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	20
2.6.3	FONTI DI INFORMAZIONE	21
2.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	21
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	22
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	22
3	LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 2: UFFICIO CON GARAGE UBICATO IN VIA TRIESTE N° 6/A - PAESE (TV)	24
3.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	24
3.1.1	INTRODUZIONE	24
3.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE	25
3.1.3	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	25
3.1.4	NOTE AGGIUNTIVE	26
3.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	27
3.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI	27
3.2.2	ABUSI EDILIZI	27
3.2.3	CONGRUITA' CATASTALE	27
3.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	27
3.4	PROVENIENZA, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI AL VENTENNIO	28
3.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	30
3.6	STIMA IMMOBILI	30
3.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	30
3.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	33
3.6.3	FONTI DI INFORMAZIONE	33
3.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	34
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	34
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	34

4	LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 3: APPARTAMENTO UBICATO IN VIA PRAVATO, 4/B - PAESE (TV)	36
4.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	36
4.1.1	INTRODUZIONE	36
4.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE	37
4.1.3	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	37
4.1.4	NOTE AGGIUNTIVE	38
4.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	39
4.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI	39
4.2.2	ABUSI EDILIZI	39
4.2.3	CONGRUITA' CATASTALE	40
4.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	40
4.4	PROVENIENZA, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI AL VENTENNIO	40
4.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	44
4.6	STIMA IMMOBILI	44
4.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	44
4.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	47
4.6.3	FONTI DI INFORMAZIONE	47
4.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	48
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	49
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	49
5	LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 4: MAGAZZINO UBICATO VIA DON SARTOR, 16 - PORCELLENGO DI PAESE (TV)	51
5.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	51
5.1.1	INTRODUZIONE	51
5.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE	52
5.1.3	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	52
5.1.4	NOTE AGGIUNTIVE	53
5.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	54
5.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI	54
5.2.2	ABUSI EDILIZI	54
5.2.3	CONGRUITA' CATASTALE	54
5.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	54
5.4	PROVENIENZA, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI AL VENTENNIO	54
5.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	56
5.6	STIMA IMMOBILI	56
5.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	56
5.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	59
5.6.3	FONTI DI INFORMAZIONE	59
5.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	60
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	61
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	61
6	LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 5: TERRENO EDIFICABILE UBICATO IN PROSSIMITA' DI VIA SAN GOTTARDO - PADERNELLO DI PAESE (TV)	63
6.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	63
6.1.1	INTRODUZIONE	63
6.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE	64
6.1.3	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	64
6.1.4	NOTE AGGIUNTIVE	65
6.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	65
6.2.1	DESTINAZIONE URBANISTICA	65
6.2.2	TITOLI AUTORIZZATIVI	66
6.2.3	ABUSI EDILIZI	67

6.2.4	CONGRUITA' CATASTALE.....	67
6.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	67
6.4	PROVENIENZA, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI AL VENTENNIO.....	67
6.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'.....	72
6.6	STIMA IMMOBILI	72
6.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	72
6.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA.....	75
6.6.3	FONDI DI INFORMAZIONE	75
6.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	76
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO".....	77
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	77

7 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 6: PORZIONE DI ABITAZIONE IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE UBICATA IN VIA MARCONI N° 18/2 - PAESE (TV) ... 79

7.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	79
7.1.1	INTRODUZIONE	79
7.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	80
7.1.3	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	80
7.1.4	NOTE AGGIUNTIVE	83
7.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	83
7.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI.....	83
7.2.2	ABUSI EDILIZI	84
7.2.3	CONGRUITA' CATASTALE.....	84
7.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	84
7.4	PROVENIENZA, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI AL VENTENNIO.....	84
7.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'.....	87
7.6	STIMA IMMOBILI	87
7.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	87
7.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA.....	90
7.6.3	FONDI DI INFORMAZIONE	90
7.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	91
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO".....	92
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	92

8 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 7: TERRENO EDIFICABILE UBICATO IN PROSSIMITA' DI VIA PANCERI - PORCELLENCO DI PAESE (TV) 94

8.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	94
8.1.1	INTRODUZIONE	94
8.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	95
8.1.3	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	96
8.1.4	NOTE AGGIUNTIVE	96
8.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	97
8.2.1	DESTINAZIONE URBANISTICA	97
8.2.2	TITOLI AUTORIZZATIVI.....	98
8.2.3	ABUSI EDILIZI	98
8.2.4	CONGRUITA' CATASTALE.....	98
8.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	98
8.4	PROVENIENZA, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI AL VENTENNIO.....	98
8.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'.....	108
8.6	STIMA IMMOBILI	108
8.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	108
8.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA.....	111
8.6.3	FONDI DI INFORMAZIONE	111
8.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	112
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO".....	113

VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	113
9 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 8: TERRENO A VIABILITÀ SECONDARIA UBICATO IN PROSSIMITÀ DI VIA SOTTANA - PADERNELLO DI PAESE (TV) 115	
9.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI	115
9.1.1 INTRODUZIONE	115
9.1.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE	116
9.1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	116
9.1.4 NOTE AGGIUNTIVE	117
9.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	118
9.2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA	118
9.2.2 TITOLI AUTORIZZATIVI	118
9.2.3 ABUSI EDILIZI	118
9.2.4 CONGRUITA' CATASTALE	119
9.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	119
9.4 PROVENIENZA, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI AL VENTENNIO	119
9.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	121
9.6 STIMA IMMOBILI	122
9.6.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	122
9.6.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	124
9.6.3 FONTI DI INFORMAZIONE	125
9.6.4 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	125
VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	126
VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	126
10 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 9: TERRENO A DESTINAZIONE AGRICOLA/PRAIO/PASCOLO COLLOCATO IN VIA CISON IN SIRON (TN).128	
10.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI	128
10.1.1 INTRODUZIONE	128
10.1.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE	129
10.1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	129
10.1.4 NOTE AGGIUNTIVE	130
10.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	130
10.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI	130
10.2.2 ABUSI EDILIZI	130
10.2.3 CONGRUITA' CATASTALE	130
10.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	130
10.4 PROVENIENZA, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI AL VENTENNIO	131
10.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	131
10.6 STIMA IMMOBILI	131
10.6.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	131
10.6.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	134
10.6.3 FONTI DI INFORMAZIONE	134
10.6.4 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	135
VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	135
VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	136
11 RIEPILOGO VALORI IMMOBILI	137

ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE AUTORIZZATIVA

**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 Curatore dott. Sante Casonato, della redazione di perizia di stima dei beni immobili indicati di seguito:

- LOTTO 1: porzione di capannone destinata ad uffici/ magazzini, ubicata in via Gasparini. 50 - Paese (TV)
- LOTTO 2: ufficio con garage ubicato in via Trieste n° 6/A - Paese (TV)
- LOTTO 3: appartamento ubicato in via Pravato, 4/B - Paese (TV)
- LOTTO 4: magazzino ubicato via Don Sartor, 16 - Porcellengo di Paese (TV)
- LOTTO 5: terreno edificabile ubicato in prossimità di via San Gottardo, 30 - Padernello di Paese (TV)
- LOTTO 6: porzione di abitazione in corso di ristrutturazione ubicata in via Marconi n° 18/2 - Paese (TV)
- LOTTO 7: terreno edificabile ubicato in prossimità di via Panceri - Porcellengo di Paese (TV)
- LOTTO 8: terreno/scoperto urbanizzato a servizio di lottizzazione residenziale (c.d. "standard") attrezzato a viabilità secondaria ubicato in prossimità di via Sottana - Padernello di Paese (TV)
- LOTTO 9: terreno a destinazione/agricola/prato/pascolo collocato in via Cismon in Siror (TN).

I sopralluoghi c/o gli immobili sono stati effettuati nel mese di luglio 2025 e ci si riferisce quindi allo stato di fatto rilevato in loco.

Si precisa che per il LOTTO 9, in considerazione del limitato valore e della localizzazione del bene, si è proceduto senza effettuare un sopralluogo ma ricavando lo stato di fatto da appositi software di geo-localizzazione. Per le stesse motivazioni non si è nemmeno proceduto alla redazione della relazione ventennale.

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 - LOTTO 1: porzione di capannone destinata ad uffici e magazzini, ubicata in via Gasparini, 50 - Porcellengo di Paese (TV)

2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

2.1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è una porzione di fabbricato ad uso artigianale/direzionale destinata ad uffici e magazzini, ubicata in via Gasparini, 50 - Porcellengo di Paese (TV)

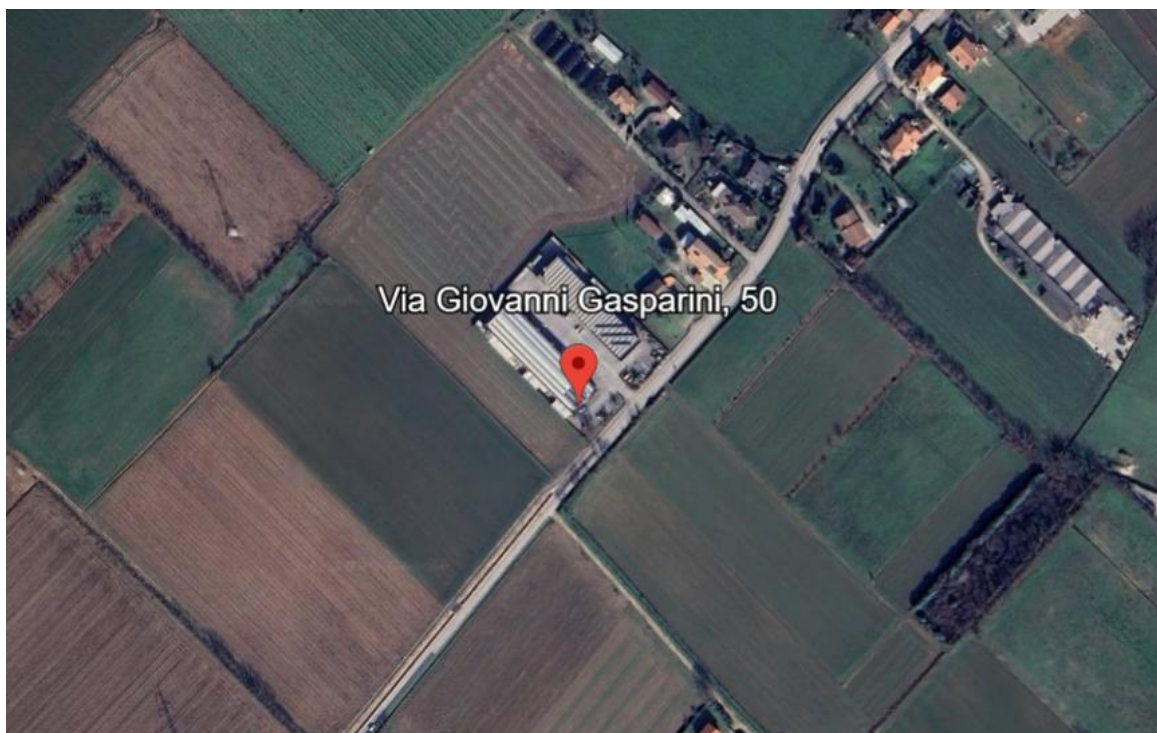
È altresì presente un'area esterna pertinenziale circostante, ed un impianto fotovoltaico installato in copertura (quindi a servizio anche delle altre unità) con potenza nominale di circa 11 kWp.

La porzione di fabbricato oggetto di stima, che si sviluppa su due piani fuori terra, si presenta impropriamente utilizzata come uffici al piano terra ed in generale in discreto stato di manutenzione.

Il fabbricato in cui è ubicato il bene 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 PAESE – Catasto fabbricati, SEZ. B, via Gasparini:

Fg. 4 Mn. 453 sub. 9– P.T	cat. C/2	cons. 83 mq	sup. cat. 93 mq	Magazzino
Fg. 4 Mn. 453 sub. 10 – P.T-1	cat. C/2	cons. 139 mq	sup. cat. 153 mq	Magazzino
Fg. 4 Mn. 453 sub. 11– P.T-1-2	cat. A/10	cons. 8 vani	sup. cat. 260 mq	Ufficio

Sono altresì compresi i BCNC quale il sub.5 (BENE COMUNE NON CENSIBILE DI MQ 307, COMUNE AI SUB 9 - 10 - 11 DERIVA DAL SUB 2).

Comune di PAESE – Catasto terreni:

Fg. 11 Mn. 663	Semin. Arbor.	sup. cat. 389 mq
Fg. 11 Mn. 665	Semin. Arbor.	sup. cat. 140 mq

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

2.1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

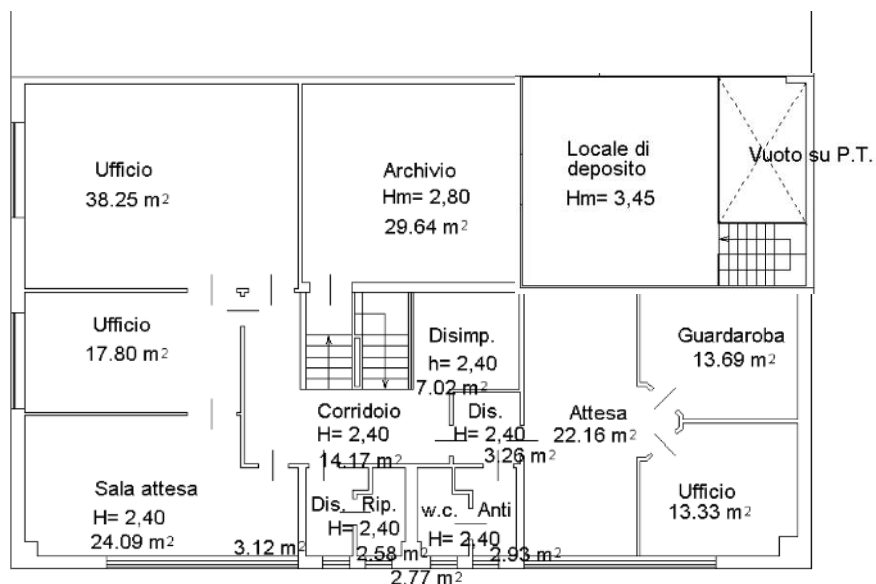
L'accesso ai beni oggetto di stima avviene direttamente da via Gasparini attraverso un ingresso pedonale e carraio.

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

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



Pianta Piano Terra (sub. 9, 10, 11 (ingresso))



Pianta Piano Primo (sub. 11)

Complessivamente i beni si presentano in discreto stato di manutenzione con finiture e soluzioni tecnologiche tipiche dell'epoca di realizzazione e per l'utilizzo dell'immobile.

In generale gli immobili sono caratterizzati da pareti in muratura, intonacate e dipinte con pittura, da pavimentazioni in ceramica, ed infissi metallici.

L'impianto elettrico e gli impianti idro-termo sanitari sono tipici dell'epoca di realizzazione e per la tipologia d'uso dei beni.

E' presente una caldaia a metano.

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 383,50 mq.

2.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

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.

2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

2.2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al Certificato di destinazione urbanistica riportato in ALLEGATO 1, i terreni presentano la seguente destinazione:

- **Foglio 11 mappale 663:**

Incluso interamente nella ZTO D1 AREE PRODUTTIVE CONSOLIDATE (Artt. 46-56-57 delle NTO del PI);

Incluso interamente nell'ambito di corridoio ecologico principale (Art. 37 delle NTO del PI);

Incluso interamente nell'ambito di corridoi ecologici secondari (Artt. 35 e segg. delle NT del PTCP);
Incluso interamente nell'area di compatibilità geologica idonea (Art. 42 delle NTO del PI);
Interessato interamente da vincolo fascia di rispetto aeroportuale e militare (Art. 10 delle NTO del PI);
Interessato interamente da vincolo fascia di rispetto dalle strade (Art. 8 delle NTO del PI);
Incluso interamente nell'area produttiva non ampliabile (Art. 46-bis delle NTA del PAT).

- Foglio 11 mappale 665:

Incluso interamente nella ZTO D1 AREE PRODUTTIVE CONSOLIDATE (Artt. 46-56-57 delle NTO del PI);
Incluso interamente nell'ambito di corridoio ecologico principale (Art. 37 delle NTO del PI);
Incluso interamente nell'ambito di corridoi ecologici secondari (Artt. 35 e segg. delle NT del PTCP);
Incluso interamente nell'area di compatibilità geologica idonea (Art. 42 delle NTO del PI);
Interessato interamente da vincolo fascia di rispetto aeroportuale e militare (Art. 10 delle NTO del PI);
Interessato interamente da vincolo fascia di rispetto dalle strade (Art. 8 delle NTO del PI);
Incluso interamente nell'area produttiva non ampliabile (Art. 46-bis delle NTA del PAT).

2.2.2 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Concessione Edilizia del 01.07.98 per costruzione fabbricato artigianale;
- Permesso di agibilità n° 10491 con data 26/06/2003;
- Permesso per l'installazione di impianto fotovoltaico, datato 14.11.2011;
- S.C.I.A. presentata in data 25.07.2014 per manutenzione straordinaria;
- C.I.L.A. datata 24.08.2020 relativa a modifiche interne e ridistribuzione locali interni senza opere strutturali.

2.2.3 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.
- **Presenza di alcune difformità con aumento di superficie** (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la presenza di alcune costruzioni leggere e/o baraccature esterne).
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, in considerazione del presumibile importo rispetto al complessivo valore dei beni oggetto di stima, sarà ricompreso nella determinazione dei valori unitari al paragrafo 2.6.4 per la stima dell'unità.

Si evidenzia comunque 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. In tali circostanze quanto precedentemente indicato potrà non essere esaustivo e dovrà essere verificato con i tecnici comunali in sede di presentazione di nuova pratica edilizia, attività che esula dalla presente perizia.

Si precisa infine che, come già indicato in precedenza, la porzione di fabbricato oggetto di stima si presenta impropriamente utilizzata come uffici al piano terra.

2.2.4 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.

2.3 **VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Da quanto visionato, allo stato attuale gli immobili sono occupati dalla proprietà.

2.4 **PROVENIENZA, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI AL VENTENNIO**

- QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVA AI SEGUENTI IMMOBILI:

Comune di PAESE – Sezione B – Foglio 4

Per l'Intero:

M.li 453 sub.5 - 9 - 10 - 11;

derivano dalla variazione dei M.li 453 sub.6 - 7 - 8 (ex M.li 453 sub. 1-2);

fabbricato eretto sul seguente terreno:

Foglio 11

M.le 453 – Ente Urbano – Sup.ha.0.14.34,

deriva dalla fusione dei m.le 439 - 443;

VISURA AGGIORNATA AL 02.05.2025;

-Permuta a rogito Notaio Giopato Francesco in data 31.05.1999 Rep.n.55649 e trascritto a Treviso il 17.06.1999 ai nn.21341/13963;

Con il quale la [REDACTED]

[REDACTED] accetta i seguenti

Immobili:

Comune di PAESE – Sezione B – Foglio 4

M.le 453 sub.1 – Via Gasparini – P.T-1 – Fabbricato;

M.le 453 sub.2 – corte di mq.307;

graffati;

1)- [REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONI:=====

TRASC.CONTRO:

-Variazione denominazione con Atto in data 13.12.1999 Rep.n.56912 Notaio Giopato Francesco e trascritto a Treviso il 24.12.1999 ai nn.45640/29294;

Con il quale [REDACTED]
[REDACTED];

2)- [REDACTED];
[REDACTED]

ISCRIZIONE:

-Ipoteca Iscritta a Treviso il 13.10.2005 ai nn.45723/10735;

Con Cancellazione Totale eseguita in data 09.11.2020 comunicazione n.2362 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D. Lgs 385/1993);

-Ipoteca Iscritta a Treviso il 19.04.2011 ai nn.13657/2847;

Con Cancellazione Totale eseguita in data 09.11.2020 comunicazione n.4234 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D. Lgs 385/1993);

TRASC.CONTRO:

-Variazione Denominazione con Atto in data 30/06/2017 Rep.n.22557 Notaio Favalaro Antonio, registrato a Treviso il 28.07.2017 al n.12460 Vol.1T;

Non trascritto in Conservatoria;

3)- [REDACTED];
[REDACTED]

ISCRIZIONI: =====

TRASC.CONTRO:

-Variazione Denominazione con Atto in data 20/06/2019 Rep.n.24515 Notaio Favalaro Antonio, registrato a Treviso il 18.07.2019 al n.2459 Vol.1T;
Non trascritto in Conservatoria;

4)- [REDACTED]
[REDACTED]

TRASC.CONTRO:

-Sentenza di Apertura Liquidazione Giudiziale trascritta a Treviso il 08.07.2025 ai nn.26001/18456;

ISCRIZIONI:

-Contratto di Mutuo Fondiario a rogito Notaio Favalaro Antonio in data 06.10.2020 Rep.n.25538 ed Iscritto a Treviso il 07.10.2020 ai nn.32089/5343;

Favore: [REDACTED];

Contro: [REDACTED]

Capitale €.250.000,00;

Somma complessiva €.500.000,00;

Durata anni 10;

Beni: Comune di Paese – Sezione B – Foglio 4

M.le 453 sub.5-9-10-11;

ed altri;

-Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 03.10.2024 Rep.n.1959 e trascritto a Treviso il 31.10.2024 ai nn.39561/6307;

Favore: [REDACTED];

Contro: [REDACTED]

Capitale €.236.842,00

Somma complessiva €. 200.000,00;

Beni in oggetto ed altri.

- QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVA AI SEGUENTI IMMOBILI:

Comune di PAESE – Foglio 11

Per l'Intero:

M.li 663 (ex 440 ex 249/c) – Sup.ha.0.03.89;

M.li 665 (ex 444 ex 411/c) – Sup.ha.0.01.40;

VISURA AGGIORNATA AL 19.06.2025;

-Permuta a rogito Notaio Giopato Francesco in data 31.05.1999 Rep.n.55649 e trascritto a Treviso il 17.06.1999 ai nn.21341/13963;

Con il quale [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] che accetta i seguenti

Immobili:

Comune di PAESE – Foglio 11

M.le 440 – Sup.ha.0.04.28;

M.le 444 – Sup.ha.0.01.54;

Esiste servitù di destinazione con gli impegni assunti nei confronti del Comune di Paese con Atto Notaio Giopato in data 25.06.1997 Rep.n.51080 e registrato a Treviso il 08.07.1997 al n.2448 Privati, il quale viene variato dalla costituzione di Vincolo di destinazione con Atto del Notaio Giopato Francesco in data 19.10.1998 Rep.n.54058 e trascritto a Treviso il 18.11.1998 ai nn.34782/23795, con il quale si impegnano ai sensi dell'art.24 punto 3 N.T.A. Var.1 a destinare a verde e mq.972 da destinare a sede stradale, per ottenere la concessione per la costruzione di un fabbricato artigianale, previo recupero manufatti esistenti e ricavo viabilità e standards in conformità al progetto acquisito agli atti del Comune, su l'area distinta in catasto fg.11 M.li 411-412-249 di mq.2.500;

1)- [REDACTED]

[REDACTED]

ISCRIZIONI:=====

TRASC.CONTRO:

-Variazione denominazione con Atto in data 13.12.1999 Rep.n.56912 Notaio Giopato Francesco e trascritto a Treviso il 24.12.1999 ai nn.45640/29294;

Con il quale [REDACTED]

[REDACTED];

2)- [REDACTED];

[REDACTED]

ISCRIZIONE:

-Ipoteca Iscritta a Treviso il 13.10.2005 ai nn.45723/10735;

Con Cancellazione Totale eseguita in data 09.11.2020 comunicazione n.2362 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D. Lgs 385/1993);

-Ipoteca Iscritta a Treviso il 19.04.2011 ai nn.13657/2847;

Con Cancellazione Totale eseguita in data 09.11.2020 comunicazione n.4234 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D. Lgs 385/1993);

TRASC.CONTRO:

-Variazione Denominazione con Atto in data 30/06/2017 Rep.n.22557 Notaio Favalaro Antonio, registrato a Treviso il 28.07.2017 al n.12460 Vol.1T;

Non trascritto in Conservatoria;

3)- [REDACTED];

[REDACTED]

ISCRIZIONI: =====

TRASC.CONTRO:

-Variazione Denominazione con Atto in data 20/06/2019 Rep.n.24515 Notaio Favalaro Antonio,

registrato a Treviso il 18.07.2019 al n.2459 Vol.1T;

Non trascritto in Conservatoria;

4)- [REDACTED]

[REDACTED]

TRASC.CONTRO:

-Sentenza di Apertura Liquidazione Giudiziale trascritta a Treviso il 08.07.2025 ai nn.26001/18456;

ISCRIZIONI:

-Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 03.10.2024 Rep.n.1959 e trascritto a Treviso il

31.10.2024 ai nn.39561/6307;

Favore: [REDACTED];

Contro: [REDACTED]

Capitale €.236.842,00

Somma complessiva €. 200.000,00;

Beni in oggetto ed altri.

2.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Sulla base di quanto indicato al paragrafo precedente, si conclude i beni immobili indicati al paragrafo 2.1.2 sono di proprietà della [REDACTED]

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:
 - o 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);
 - o 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;
 - o che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
 - o 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;
 - o 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:

- o 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:
 - o determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
 - o scegliere il saggio di capitalizzazione;
 - o capitalizzare il canone annuo netto;
 - o 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.

- o 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.

- o 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 eventuali recenti compravendite di beni simili.

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:

Uffici annessi ad edifici artigianali

800,00 – 1.100,00 €/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 PAESE – Catasto fabbricati, via Gasparini: Fg. 4 Mn. 453 sub. 9– P.T cat. C/2 cons. 83 mq sup. cat. 93 mq Magazzino Fg. 4 Mn. 453 sub. 10 – P.T-1 cat. C/2 cons. 139 mq sup. cat. 53 mq Magazzino Fg. 4 Mn. 453 sub. 11– P.T-1-2 cat. A/10 cons. 8 vani sup. cat. 260 mq Ufficio Sono altresì compresi i BCNC. Comune di PAESE – Catasto terreni: Fg. 11 Mn. 663 Semin. Arbor. sup. cat. 389 mq Fg. 11 Mn. 665 Semin. Arbor. sup. cat. 140 mq				
UFFICI E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali	383,5 mq	800 €/mq	€	306.800
VALORE STIMATO				€ 306.800

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 **306.800,00**.

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 la condizione attuale) 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 **214.700,00 €**.

3 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 2: ufficio con garage ubicato in via Trieste n° 6/A - Paese (TV)

3.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

3.1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è un ufficio ubicato al piano terra di complesso condominiale (Residenza Trieste) attualmente adibito a studio professionale/medico privato (esercizio osteopata) ed ubicato in via Trieste n° 6/A - Paese (TV).

Il bene si presenta attualmente in discreto stato di manutenzione.

È altresì compreso un garage al piano interrato.

Il fabbricato in cui è ubicato il bene oggetto di stima è indicato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

3.1.2 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 PAESE – Catasto fabbricati, SEZ. D, via Trieste:

Fg. 7 Mn. 2638 sub. 25– P.S1	cat. C/6	cons. 17 mq	sup. cat. 20 mq	Garage
Fg. 7 Mn. 2638 sub. 29– P.T	cat. A/10	cons. 2 vani	sup. cat. 39 mq	Ufficio

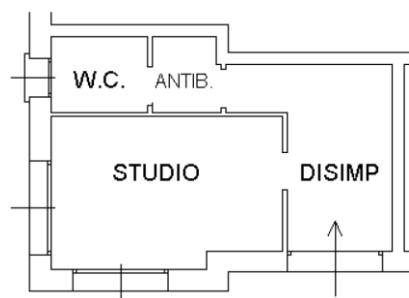
Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle planimetrie catastali ed all'individuazione riportata in ALLEGATO 2.

3.1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'accesso ai beni oggetto di stima avviene direttamente da via Trieste attraverso un ingresso pedonale e carroia.

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 quanto riguarda il layout distributivo, si riporta nel seguito la planimetria catastale del beni oggetto di stima:



Pianta Piano Terra

Complessivamente i beni si presentano in discreto stato di manutenzione con finiture e soluzioni tecnologiche tipiche dell'epoca di realizzazione e per l'utilizzo dell'immobile.

In generale gli immobili sono caratterizzati da pareti in muratura, intonacate e dipinte con pittura, da pavimentazioni in ceramica, ed infissi metallici.

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

È presente una caldaia a metano.

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 3.6.4), comprensiva dei locali accessori è pari a 51,00 mq.

3.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

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.

3.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

3.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- permesso di costruire n° 12341 del 18/06/2004;
- D.I.A. datata 14/03/2005 per variante a permesso di costruire, tuttavia con caratteristiche di dettaglio non note (in quanto non si dispone dei relativi elaborati grafici);
- permesso di agibilità n° 12341 con data 15/12/2005;
- S.C.I.A. presentata in data 26/09/2024, protocollo 30/09/2024, relativa ad opere interne di manutenzione straordinaria con cambio d'uso "non rilevante" da commerciale a studio professionale.

3.2.2 ABUSI EDILIZI

Da quanto verificato, non si sono rilevati abusi edilizio e/o difformità rilevanti.

Si evidenzia comunque 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. In tali circostanze quanto precedentemente indicato potrà non essere esaustivo e dovrà essere verificato con i tecnici comunali in sede di presentazione di nuova pratica edilizia, attività che esula dalla presente perizia.

3.2.3 CONGRUITA' CATASTALE

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

3.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile è locato con contratto di affitto commerciale tra [REDACTED]

[REDACTED]

La durata della locazione è convenuta ed accettata in anni sei e più precisamente dal 01/10/2024 al 30/09/2030.

Il canone annuo di locazione viene pattuito in euro €. 5.280,00 da corrispondersi, mediante R.I.D. appoggiato presso istituto indicato dal conduttore, in rate mensili anticipate di €

440,00, oltre ad IVA 22% per un totale di €. 536,80 da pagarsi puntualmente entro e non oltre il giorno dieci del mese.

Il contratto è stato registrato il 03/10/2024 al [REDACTED]

Nel contratto non è incluso il garage.

3.4 PROVENIENZA, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI AL VENTENNIO

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVA AI SEGUENTI IMMOBILI:

Comune di PAESE – Sezione D – Foglio 7

Per l'Intero:

M.li 2638 sub.25 – 29 (ex 2638 sub.8);

ex M.li 364 sub.4 – 5;

VISURA AGGIORNATA AL 02.05.2025;

-Compravendita a rogito Notaio Favalaro Antonio in data 23.11.2001 Rep.n.1855 e trascritto a Treviso il 30.11.2001 ai nn.48830/34738;

Con il quale [REDACTED] che acquista i seguenti Immobili:

Comune di PAESE – Sezione D – Foglio 7

M.le 364 sub.4 – Area scoperta di mq.690;

M.le 364 sub.5 – cat.A/3 – vani 12,5;

1) [REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONE:

-Contratto di Mutuo a rogito Notaio Favalaro Antonio in data 23.03.2004 Rep.n.5713 ed Iscritto a Treviso il 25.03.2004 ai nn.13041/2995;

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Capitale €.1.120.000,00;

Somma complessiva €.1.680.000.000.=

Durata anni 10;

Beni: Comune di PAESE – Sez.D – Fg.7

M.li 364 sub.4 – 5;

-Annotamento di Frazionamento in quota annotato il 27.09.2006 al n.8557,

con il quale al M.le 2638 sub.8 viene corrisposta la quota capitale di €.100.000,00 e la somma complessiva di €.150.000,00;

-Annotamento di Restrizione Beni annotato il 20.11.2012 ai nn.34638/4518,

con il quale vengono svincolati i seguenti immobili:

M.li 2638 sub.9-21-22-23-25-26;

-Rinnovo Ipoteca Iscritta il 19.01.2024 ai nn.2038/280, per i M.li 2638 sub.14 – 16;

TRASC.CONTRO:

-Regolamento di Condominio con Atto a rogito Notaio Favalaro Antonio in data 14.02.2006 Rep.n.9340 e trascritto a Treviso il 28.02.2006 ai nn.9400/5516;

Con il quale sul fabbricato in Comune di Paese Sez.D – Fg.7 M.le 2638, viene costituito il Condomino "Residenza Trieste" – C.F. 94104980266;

-Variazione Denominazione con Atto in data 20/06/2019 Rep.n.24515 Notaio Favalaro Antonio, registrato a Treviso il 18.07.2019 al n.2459 Vol.1T;

Non trascritto in Conservatoria;

2)- [REDACTED]
[REDACTED]

TRASC.CONTRO:

ISCRIZIONI:

-Contratto di Mutuo Fondiario a rogito Notaio Favalaro Antonio in data 06.10.2020 Rep.n.25538 ed Iscritto a Treviso il 07.10.2020 ai nn.32089/5343;

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Capitale €.250.000,00;

Somma complessiva €.500.000,00;

Durata anni 10;

Beni: Comune di Paese – Sezione D – Foglio 7

M.li 2638 sub.8 – 25;

ed altri;

-Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 03.10.2024 Rep.n.1959 e trascritto a Treviso il 31.10.2024 ai nn.39561/6307;

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Capitale €.236.842,00

Somma complessiva €. 200.000,00;

Beni in oggetto ed altri.

3.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Sulla base di quanto indicato al paragrafo precedente, si conclude i beni immobili indicati al paragrafo 3.1.2 sono di proprietà della società GRUPPO GENOVESE S.R.L. con sede in Paese.

3.6 STIMA IMMOBILI

3.6.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

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

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

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

- **metodologia diretta:** è basata sulla comparazione, ed è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.
Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:
 - o 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);
 - o 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;
 - o che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
 - o 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;

-
- o 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:
 - o 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:
 - o determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
 - o scegliere il saggio di capitalizzazione;
 - o capitalizzare il canone annuo netto;
 - o 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.

- o Valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; il valore ricercato sarà quindi definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.
Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato.
Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

A seguito delle considerazioni sviluppate nel paragrafo precedente, 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.

3.6.3 FONTI DI INFORMAZIONE

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle eventuali recenti compravendite di beni simili.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

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

3.6.4 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene, 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:

Uffici	1.200,00 – 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 3.6.3.

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 PAESE – Catasto fabbricati via Trieste: Fg. 7 Mn. 2638 sub. 29– P.T cat. A/10 cons. 2 vani sup. cat. 39 mq Ufficio Fg. 7 Mn. 2638 sub. 25– P.T cat. C/6 cons. 17 mq sup. cat. 25 mq Garage					
UFFICIO E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali	51,0 mq	1.200 €/mq	€	61.200	
VALORE STIMATO				€	61.200

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 **61.200,00**.

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 la condizione attuale) 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 **42.800,00 €**.

4 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 3: appartamento ubicato in via Pravato, 4/B - Paese (TV)

4.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

4.1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è un appartamento ubicato al piano secondo di un complesso condominiale (Condominio La Posta) in via Pravato, 4/B - Paese (TV).

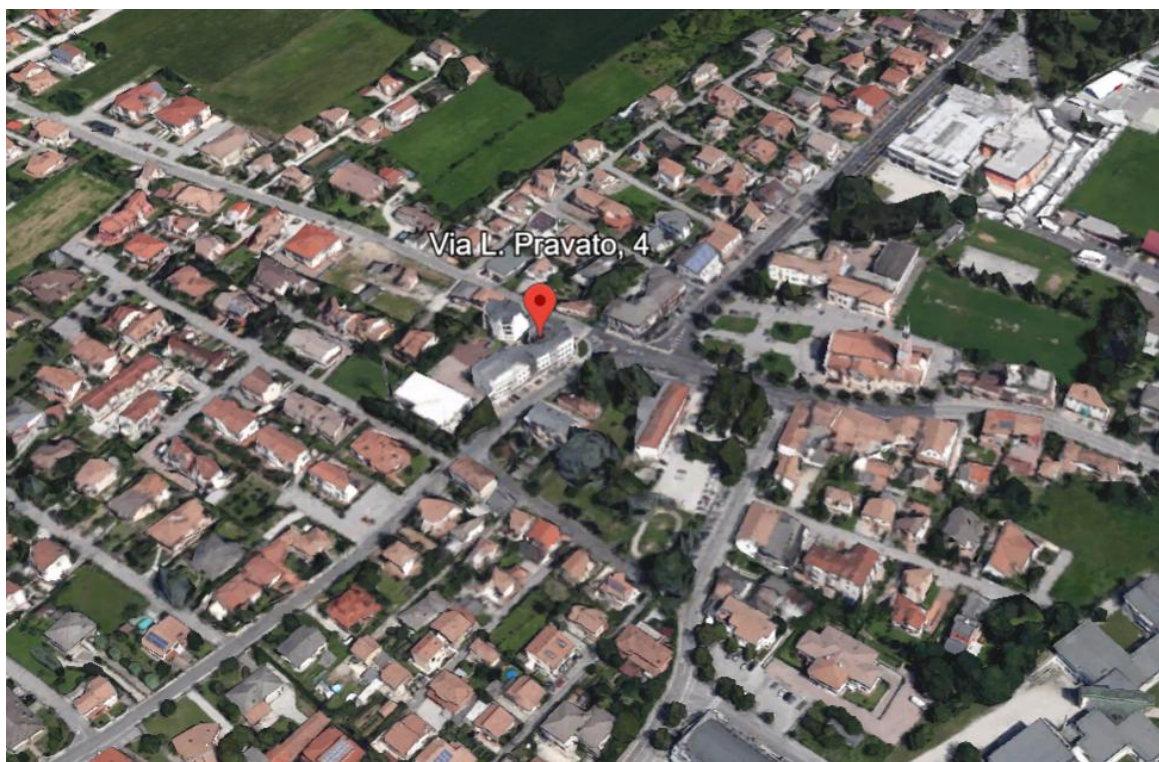
L'abitazione, che si sviluppa al solo piano secondo, si presenta in sufficiente stato di manutenzione.

È altresì compreso un garage sito al piano interrato.

Il fabbricato in cui è ubicato il bene oggetto di stima è indicato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

4.1.2 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 PAESE – Catasto fabbricati, SEZ. D, via Pravato:

Fg. 6 Mn. 31 sub. 33- P.2	cat. A/2	cons. 5,5 vani	sup. cat. 95 mq	Abitazione
---------------------------	----------	----------------	-----------------	------------

Comune di PAESE – Catasto fabbricati via San Luca:

Fg. 6 Mn. 30 sub. 8- P.S1	cat. C/6	cons. 18 mq	sup. cat. 20 mq	Garage
Fg. 6 Mn. 30 sub. 6*- P.T				Area esterna

**proprietà per la quota di 1/3*

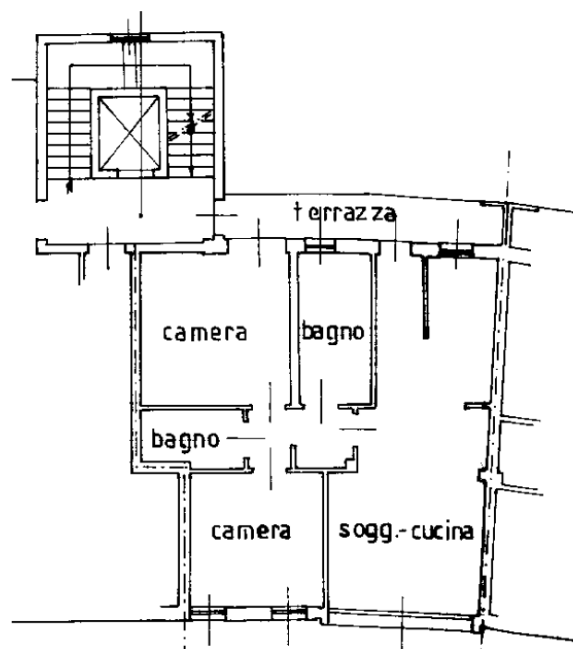
Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle planimetrie catastali ed all'individuazione riportata in ALLEGATO 2.

4.1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'accesso ai beni oggetto di stima avviene direttamente da via Pravato attraverso un ingresso pedonale e carraio.

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 quanto riguarda il layout distributivo, si riporta nel seguito la planimetria catastale dei beni oggetto di stima:



Pianta Piano Secondo

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

In generale gli immobili sono caratterizzati da pareti in muratura, intonacate e dipinte con pittura, da pavimentazioni in ceramica e legno, ed infissi con scuri in legno.

L'impianto elettrico e gli impianti idro-termo sanitari sono tipici dell'epoca di realizzazione.

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 4.6.4), comprensiva dei locali accessori è pari a 105,50 mq.

4.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

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.

4.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

4.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Concessione edilizia n°9729 del 08.04.97 per ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato con ricavo 13 alloggi e 2 uffici;
- concessione edilizia n° 9729 del 01/12/1998;
- D.I.A. n°33883 del 31.12.98;
- permesso di abitabilità n° 9729 del 21/09/1999.

4.2.2 ABUSI EDILIZI

Da quanto verificato, si è rilevato quanto segue:

- **Presenza di alcune difformità di layout interno** (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo 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, imprevidi 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, in considerazione del presumibile importo rispetto al complessivo valore dei beni oggetto di stima, sarà ricompreso nella determinazione dei valori unitari al paragrafo 4.6.4 per la stima dell'unità.

Si evidenzia comunque 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. In tali circostanze quanto precedentemente indicato potrà non essere esaustivo e dovrà essere verificato con i tecnici comunali in sede di presentazione di nuova pratica edilizia, attività che esula dalla presente perizia. Si evidenzia ad esempio la presenza di un layout interno non esattamente in linea con le planimetrie visionate in fase di accesso atti.

4.2.3 CONGRUITA' CATASTALE

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

4.3 **VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Da quanto visionato, allo stato attuale gli immobili sono occupati dalla proprietà.

4.4 **PROVENIENZA, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI AL VENTENNIO**

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVA AI SEGUENTI IMMOBILI:

Comune di PAESE – Sezione D – Foglio 6

Per l'Intero:

M.le 31 sub.33;

M.le 30 sub.8 (ex M.li 30 sub.1 – 2 e M.li 203 sub.1 – 2);

Per la quota di 1/3:

M.le 30 sub.6;

VISURA AGGIORNATA AL 02.05.2025;

-Compravendita a rogito Notaio Giopato Francesco in data 13.12.1999 Rep.n.56913 e trascritto a Treviso il 28.12.1999 ai nn.45887/29466;

Con il quale [REDACTED] che acquista i seguenti Immobili:

Comune di PAESE – Sezione D – Foglio 6

M.le 31 sub.33 – Via Pravato – P.2 – cat.A/2 – vani 5,5;

M.le 30 sub.8 – Via San Luca – P.S1 – cat.C/6 – mq.18;

Compresa la proporzionale quota di proprietà pari a 30,941/1000 sulle parti comuni del complesso insistente sul M.le 31, ai sensi dell'art.1117 C.C. fra cui i seguenti BCNC M.li 31 sub.41 locale contatori, m.le 31 sub.44 vano scala, M.le 31 sub.47 lastrico solare di mq.30, M.le 31 sub.46 area scoperta di mq.448, M.le 31 sub.48 area scoperta di mq.1.449, M.le 31 sub.49 portico.

E' compresa inoltre la comproprietà di 1/3 sull'area M.le 30 sub.6, su cui la società venditrice si riservò l'intera volumetria edificabile, ed escludendosi qualsiasi altro diritto di proprietà, uso o servitù sul complesso immobiliare insistente sul m.le 30;

Porzione dell'area scoperta al m.le 31 sub.48 è destinata a parcheggio ad uso pubblico e che, in caso di variazioni degli indici della destinazione a parcheggio da parte del P.R.G., la quantità di parcheggi in eccedenza verrà posta a servizio della costruzione da erigere sui m.li 30 e 807 di proprietà della società venditrice, come da servitù costituita con Atto del Notaio Giopato in data 20.11.1998 Rep.n.54328, la società venditrice si riservò di utilizzare a favore del complesso immobiliare che andrà eretto sul m.le 30, la eventuale maggior volumetria che l'immobile al m.le 31 potesse avere anche a seguito di modifiche al P.R.G., si riservò altresì, costituendosi la relativa servitù, di costruire sul confine sud est del m.le 30 alla distanza di ml.6 dal fabbricato insistente sul m.le 31, il diritto di costruire verso via San Luca, un corridoi coperto al piano terra, per il collegamento dei due fabbricati, tale corridoio sarà costituito da un portale di accesso alla proprietà comune M.le 31 sub.46 e avrà una profondità di ml.4.

Vengono richiamate le servitù costituite con Atto del Notaio Giopato in data 23.12.1998 Rep.n.54624 e precisamente: servitù di passaggio per pedoni e per veicoli di qualsiasi tipo, da esercitarsi sull'ingresso da via San Luca proseguendo sulla rampa e spazio di manovra all'interrato del M.le 31 sub.46, a favore dei garages M.li 30 sub.8 – 9 – 10; Servitù di passaggio per pedoni e per veicoli di qualsiasi tipo sull'accesso da Via Pravato verso nord-ovest, sull'area del M.le 31 sub.48 adibita a spazio di manovra, a favore del complesso immobiliare da erigere sui m.li 30 e 807. Il venditore diede atto che le aperture dei M.li 31 sub.30 – 24 – 36, che prospettano sul lato nord-ovest, verso il M.le 30, devono considerarsi come aperture di luce e non di veduta.

1) [REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONE:

-Ipoteca con Atto a rogito Notaio Giopato Francesco in data 05.04.2001 Rep.n.59631 ed Iscritto a Treviso il 19.04.2001 ai nn.15604/2618;

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Capitale £.500.000.000.=

Somma complessiva £.750.000.000.=

Beni in oggetto;

TRASC.CONTRO:

-Costituzione di Servitù con Atto in data 21.05.2004 Rep.n.6079 Notaio Favalaro Antonio e trascritto a Treviso il 10.06.2004 ai nn.24172/15558;

Con il quale viene costituita a favore della [REDACTED] servitù di passaggio a favore dei M.li 30 sub.3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 56 ed a carico dei M.li 31 sub.46-48 del Comune di Paese Sez.D - Fg.6, sono ricomprese le attività strumentali ed accessorie per l'esercizio della servitù, nonché tutto ciò che è necessario per usarne, con espressa esclusione della facoltà di parcheggio e sosta di veicoli nella porzione asservita. Si precisa che l'estensione della servitù è a favore di tutti i costruendi garage nel sottosuolo del fondo dominante;

-Compravendita a rogito Notaio Giopato Francesco in data 01.12.2004 Rep.n.67926 e trascritto a Treviso il 17.12.2004 ai nn.53472/34393;

Con il quale la [REDACTED] vende a [REDACTED]
[REDACTED] che acquista i seguenti Immobili:

Comune di PAESE - Sezione D - Foglio 6

Per l'intero;

M.le 31 sub.33 - Via Pravato - P.2 - cat.A/2 - vani 5,5;

M.le 30 sub. 8 - Via San Luca - P.S1 - cat.C/6 - mq.18;

Per la quota di 1/3:

M.le 30 sub.6 - Ente Urbano;

ed altri beni;

Con la proporzionale quota di proprietà pari a 30,941/1000 sulle parti comuni del complesso insistente sul m.le 31, ai sensi dell'art.1117 C.C.;

Con le seguenti servitù:

Costituita con Atto del Notaio Favalaro in data 21.05.2004 Rep.n.6079 e trascritto il 10.06.2004 ai nn.24172/15558, servitù di passaggio a favore dei M.li 30 sub.3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 56 ed a carico dei M.li 31 sub.46-48 del Comune di Paese Sez.D - Fg.6, sono ricomprese le attività strumentali ed accessorie per l'esercizio della servitù, nonché tutto ciò che è necessario per usarne, con espressa esclusione della facoltà di parcheggio e sosta di veicoli nella porzione asservita. Si precisa che l'estensione della servitù è a favore di tutti i costruendi garage nel sottosuolo del fondo dominante;

E con le servitù richiamate negli atti di provenienza del Notaio Giopato in data 13.12.1999 Rep.n.56913. La parte acquirente si dichiara edotta che porzione dell'area scoperta al M.le 31 sub.48 del complesso immobiliare in Comune di Paese, è destinata a parcheggio ed uso pubblico e che, in caso di variazione degli indici della destinazione a parcheggio ad uso pubblico e che, in caso di variazione degli indici di destinazione a parcheggio da parte del PRG, la quantità di parcheggi in eccedenza verrà posta a servizio della costruzione da erigere sui m.li

30 e 807, come da servitù costituita con atto del Notaio Giopato in data 20.11.1998 Rep.n.54328;

2)- [REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Atto di Scissione in data 17.05.2006 Rep.n.71391 Notaio Giopato Francesco e trascritto a Treviso il 05.06.2006 ai nn.27099/15832;

Beni:

Comune di PAESE – Sezione D – Foglio 6

Per l'intero;

M.le 31 sub.33 – Via Pravato – P.2 – cat.A/2 – vani 5,5;

M.le 30 sub. 8 – Via San Luca – P.S1 – cat.C/6 – mq.18;

Per la quota di 1/3:

M.le 30 sub.6 – Ente Urbano;

ed altri beni;

Premesso che con gli atti di decisione dei soci del 28.03.2006 Rep.n.71035 e n.71036 rispettivamente, [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] hanno approvato il progetto comportante la scissione totalitaria della [REDACTED] ed assegnazione dell'intero patrimonio a due [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sciogliendosi senza procedere a liquidazione, ai sensi del III comma dell'art.2506 C.C.; che la scissione avviene sulla base del progetto approvato, contenente le indicazioni prescritte dell'art.2506 Bis C.C. e 2501 septies C.C.

3)- [REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONI:

-Contratto di Mutuo Iscritto a Treviso il 19.11.2010 ai nn.41553/9311;

Con Cancellazione Totale del 23.11.2020 al n.4673 (art.13, comma 8-decies DL 7/2007);

TRASC.CONTRO:

-Variazione Denominazione con Atto in data 20/06/2019 Rep.n.24515 Notaio Favalaro Antonio, registrato a Treviso il 18.07.2019 al n.2459 Vol.1T;

Non trascritto in Conservatoria;

4)- [REDACTED]
[REDACTED]

TRASC.CONTRO:

-Sentenza di Apertura Liquidazione Giudiziale trascritta a Treviso il 08.07.2025 ai nn.26001/18456;

ISCRIZIONI:

-Contratto di Mutuo Fondiario a rogito Notaio Favalaro Antonio in data 06.10.2020 Rep.n.25538 ed Iscritto a Treviso il 07.10.2020 ai nn.32089/5343;

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Capitale €.250.000,00;

Somma complessiva €.500.000,00;

Durata anni 10;

Beni: Comune di Paese – Sezione D – Foglio 6

M.le 31 sub.33

ed altri;

-Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 03.10.2024 Rep.n.1959 e trascritto a Treviso il 31.10.2024 ai nn.39561/6307;

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Capitale €.236.842,00

Somma complessiva €. 200.000,00;

Beni in oggetto ed altri.

4.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Sulla base di quanto indicato al paragrafo precedente, si conclude i beni immobili indicati al paragrafo 4.1.2 sono di proprietà della [REDACTED]

4.6 STIMA IMMOBILI

4.6.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

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

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

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

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

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

- o 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);
 - o 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;
 - o che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
 - o 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;
 - o 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:

- o 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:
 - o determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
 - o scegliere il saggio di capitalizzazione;
 - o capitalizzare il canone annuo netto;
 - o 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.

4.6.2 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.

4.6.3 FONTI DI INFORMAZIONE

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle eventuali recenti compravendite di beni simili.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di

valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;

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

4.6.4 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

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

<i>Appartamenti</i>	<i>1.600,00 – 2.000,00 €/mq</i>
---------------------	---------------------------------

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

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 PAESE – Catasto fabbricati via Pravato: Fg. 6 Mn. 31 sub. 33– P.2 cat. A/2 cons. 5,5 vani sup. cat. 95 mq Abitazione				
Comune di PAESE – Catasto fabbricati via San Luca: Fg. 6 Mn. 30 sub. 8– P.S1 cat. C/6 cons. 18 mq sup. cat. 20 mq Garage Fg. 6 Mn. 30 sub. 6*– P.T Area esterna				
*proprietà per la quota di 1/3				
ABITAZIONE E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali	105,5 mq	1.600 €/mq	€	168.800
VALORE STIMATO			€	168.800

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 **168.800,00**.

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 la condizione attuale) 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 **118.100,00 €.**

5 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 4: magazzino ubicato via Don Sartor, 16 - Porcellengo di Paese (TV)

5.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

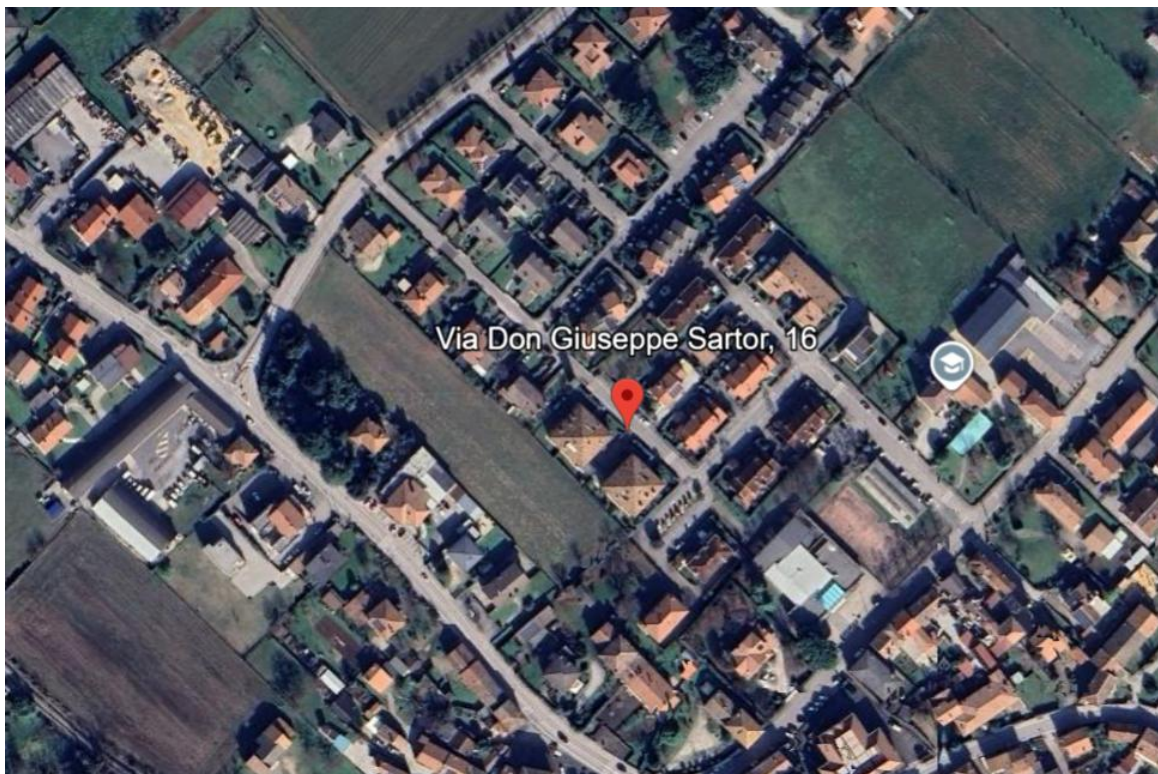
5.1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è un magazzino al piano interrato di un fabbricato ubicato via Don Sartor, 16 - Porcellengo di Paese (TV).

Il fabbricato in cui è ubicato il bene oggetto di stima è indicato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

5.1.2 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 PAESE – Catasto fabbricati, SEZ. B, via Don Sartor:

Fg. 5 Mn. 537 sub. 34- P.S1	cat. C/2	cons. 12 mq	sup. cat. 14 mq	Magazzino
-----------------------------	----------	-------------	-----------------	-----------

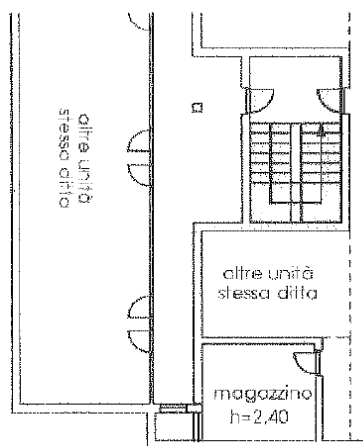
Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle planimetrie catastali ed all'individuazione riportata in ALLEGATO 2.

5.1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'accesso ai beni oggetto di stima avviene direttamente da via Don Sartor attraverso un ingresso pedonale e carroia.

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 quanto riguarda il layout distributivo, si riporta nel seguito la planimetria catastale dei beni oggetto di stima:



Pianta Piano Interrato

Complessivamente i beni si presentano sufficiente stato di manutenzione con finiture e soluzioni tecnologiche tipiche dell'epoca di realizzazione e per l'utilizzo dell'immobile.

Sono però presenti infiltrazioni all'interno del locale.

L'impianto elettrico è tipico dell'epoca di realizzazione.

Non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti.

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

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 5.6.4), comprensiva dei locali accessori è pari a 12,00 mq.

5.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

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.

5.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

5.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- concessione edilizia n° 10984 del 16/03/1999;
- concessione edilizia in variante n° 10984 del 24/06/1999;
- concessione edilizia in variante n° 10984 del 06/10/1999;
- concessione edilizia in variante n° 10984 del 27/09/2000;
- permesso di abitabilità n° 10984 con data 17/10/2000.

5.2.2 ABUSI EDILIZI

Da quanto verificato, non si sono rilevati abusi edilizio e/o difformità rilevanti.

Si evidenzia comunque 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. In tali circostanze quanto precedentemente indicato potrà non essere esaustivo e dovrà essere verificato con i tecnici comunali in sede di presentazione di nuova pratica edilizia, attività che esula dalla presente perizia.

5.2.3 CONGRUITA' CATASTALE

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

5.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Da quanto visionato, allo stato attuale gli immobili sono occupati dalla proprietà.

5.4 PROVENIENZA, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI AL VENTENNIO

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVA AL SEGUENTE IMMOBILE:

Comune di PAESE – Sezione B – Foglio 5

Per l'Intero:

M.le 537 sub.34;

fabbricato eretto sul seguente terreno:

Foglio 12

M.le 537 (ex 515 ex 468) – Ente Urbano – Sup.ha.0.10.04;

VISURA AGGIORNATA AL 18.06.2025;

-Permuta a rogito Notaio Giopato Francesco in data 31.05.1999 Rep.n.55649 e trascritto a Treviso il 17.06.1999 ai nn.21341/13963;

Con il quale [REDACTED] cede a titolo di permuta [REDACTED] che accetta la piena proprietà del seguente Immobile:

Comune di PAESE – Foglio 12

M.le 515 – Sup.ha.0.10.04;

L'area M.le 515 fa parte di una lottizzazione convenzionata con il Comune di Paese con Atto in data 28.07.1997 Rep.n.51316 Notaio Giopato;

Venne richiamata la servitù di passaggio per pedoni e veicoli di qualsiasi specie e per l'installazione di condutture per servizi tecnologici in genere a cavaliere del confine fra i m.li 516 e 515, gravante sugli stessi per una larghezza di ml.2,50 ciascuno e per una profondità, partendo dal confine con la strada di ml.21, servitù costituita con Atto del Notaio Giopato del 22.3.1999 Rep.n.55154 e trascritto il 12.04.1999 ai nn.11922/7895;

1)- [REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Atto di Scissione in data 17.05.2006 Rep.n.71391 Notaio Giopato Francesco e trascritto a Treviso il 05.06.2006 ai nn.27099/15832;

Beni:

Comune di PAESE – Sezione B – Foglio 5

Per l'intero;

M.le 537 sub.34 – Via Don Giuseppe Sartor n.14 – P.S1 – cat.C/2 – mq.12;

ed altri beni;

Premesso che con gli atti di decisione dei soci del 28.03.2006 Rep.n.71035 e n.71036 rispettivamente, [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] hanno approvato il progetto comportante la scissione totalitaria della [REDACTED] ed assegnazione dell'intero patrimonio a due

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] sciogliendosi senza procedere a liquidazione, ai sensi del III comma dell'art.2506 C.C.; che la scissione avviene sulla base del progetto approvato, contenente le indicazioni prescritte dell'art.2506 Bis C.C. e 2501 septies C.C.

2)- [REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Variazione Denominazione con Atto in data 20/06/2019 Rep.n.24515 Notaio Favalaro Antonio, registrato a Treviso il 18.07.2019 al n.2459 Vol.1T;

Non trascritto in Conservatoria;

3)- [REDACTED]
[REDACTED]

TRASC.CONTRO:

-Sentenza di Apertura Liquidazione Giudiziale trascritta a Treviso il 08.07.2025 ai nn.26001/18456;

ISCRIZIONI:

-Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 03.10.2024 Rep.n.1959 e trascritto a Treviso il 31.10.2024 ai nn.39561/6307;

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Capitale €.236.842,00

Somma complessiva €. 200.000,00;

Beni in oggetto ed altri.

5.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Sulla base di quanto indicato al paragrafo precedente, si conclude i beni immobili indicati al paragrafo 5.1.2 sono di proprietà della [REDACTED]

5.6 STIMA IMMOBILI

5.6.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

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

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

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

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

compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

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

- o 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);
 - o 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;
 - o che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
 - o 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;
 - o 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:
 - o 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:
 - o determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
 - o scegliere il saggio di capitalizzazione;
 - o capitalizzare il canone annuo netto;
 - o effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi,

quota di sfritto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrimposte e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.6.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

A seguito delle considerazioni sviluppate nel paragrafo precedente, 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.

5.6.3 FONTI DI INFORMAZIONE

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle eventuali recenti compravendite di beni simili.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

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

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

5.6.4 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

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

<i>Magazzini</i>	<i>300,00 – 500,00 €/mq</i>
------------------	-----------------------------

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 5.6.3.

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 PAESE – Catasto fabbricati via Don Sartor: Fg. 5 Mn. 537 sub. 34– P.S1 cat. C/2 cons. 12 mq sup. cat. 14 mq Magazzino

MAGAZZINO - sup commerciali	12,0 mq	300 €/mq	€	3.600
-----------------------------	---------	----------	---	-------

VALORE STIMATO			€	3.600
-----------------------	--	--	----------	--------------

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 **3.600,00**.

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 la condizione attuale) 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 **2.500,00 €**.

6 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 5: terreno edificabile ubicato in prossimità di via San Gottardo - Padernello di Paese (TV)

6.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

6.1.1 INTRODUZIONE

I beni oggetto di stima sono terreni edificabili ubicati in prossimità di via San Gottardo - Padernello di Paese (TV).

I beni oggetto di stima sono indicati nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

6.1.2 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 PAESE – Catasto terreni:

Fg. 20 Mn. 1418	Semin.	sup. cat. 24 mq
Fg. 20 Mn. 1422	Semin.	sup. cat. 512 mq
Fg. 20 Mn. 1423	Semin.	sup. cat. 966 mq

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

6.1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'accesso ai beni oggetto di stima avviene direttamente da via S. Gottardo anche attraverso servitù reciproca perpetua di passaggio carrabile e pedonale, nonché di servizi e di reti tecnologiche gravante i Mn. 1425, 1426 e 1423.

L'area, pianeggiante, è attualmente occupata dalle attività di cantiere relative al fabbricato ubicato nel mezzo tra i due terreni oggetto di stima di più ampia superficie.

Si evidenzia che, presso la porzione nord del Mn. 1423, risulta presente una piazzola pavimentata in calcestruzzo con soprastante baracca di cantiere, mentre buona parte della restante porzione del medesimo Mn. 1423 presenta il deposito di materiali/inerti di riporto per consolidare la superficie e consentire in transito dei mezzi di cantiere.

Diversamente, il Mn. 1422 risulta tuttora interamente ricoperto con manto erboso, rilevando presso il confine nord-ovest la presenza di corso d'acqua superficiale e delle piantumazioni oggetto del "vincolo urbanistico/ambientale".

Si evidenzia infine, al solo titolo esemplificativo e non esaustivo, che nel progetto complessivo sono altresì presenti gli standard urbanistici.

La superficie catastale complessiva è pari a 1.502,00 mq.

6.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

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.

6.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

6.2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al Certificato di destinazione urbanistica riportato in ALLEGATO 1, i terreni presentano la seguente destinazione:

- **Foglio 20 mappale 1418:**
 - Incluso interamente nella ZTO B2 AREE CONSOLIDATE DA RIQUALIFICARE (Artt. 46- 50-52 delle NTO del PI);
 - Incluso interamente nell'area di compatibilità geologica idonea a condizione (Art. 42 delle NTO del PI);
 - Incluso interamente nell'area esondabile (Art. 41 delle NTO del PI);
 - Interessato interamente da vincolo fascia di rispetto aeroportuale e militare (Art. 10 delle NTO del PI);
 - Interessato interamente da vincolo vincoli e limitazioni aeroporto Canova di Treviso (Art. 14- bis delle NTA del PAT).

- Foglio 20 mappale 1422:

- Incluso interamente nella ZTO B2 AREE CONSOLIDATE DA RIQUALIFICARE (Artt. 46- 50-52 delle NTO del PI);
- Incluso interamente nell'area di compatibilità geologica idonea a condizione (Art. 42 delle NTO del PI);
- Incluso interamente nell'area esondabile (Art. 41 delle NTO del PI);
- Ricomprendente beni ambientali oggetto di tutela paesistico-ambientale, elementi lineari (Art.36 delle NTO del PI);
- Interessato interamente da vincolo fascia di rispetto aeroportuale e militare (Art. 10 delle NTO del PI);
- Interessato interamente da vincolo vincoli e limitazioni aeroporto Canova di Treviso (Art. 14- bis delle NTA del PAT).

- Foglio 20 mappale 1423:

- Incluso interamente nella ZTO B2 AREE CONSOLIDATE DA RIQUALIFICARE (Artt. 46- 50-52 delle NTO del PI);
- Incluso interamente nell'area di compatibilità geologica idonea a condizione (Art. 42 delle NTO del PI);
- Incluso interamente nell'area esondabile (Art. 41 delle NTO del PI);
- Ricomprendente beni ambientali oggetto di tutela paesistico-ambientale, elementi lineari (Art. 36 delle NTO del PI);
- Interessato interamente da vincolo fascia di rispetto aeroportuale e militare (Art. 10 delle NTO del PI);
- Interessato interamente da vincolo vincoli e limitazioni aeroporto Canova di Treviso (Art. 14-bis delle NTA del PAT).

6.2.2 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi, relativi al fabbricato ubicato nel mezzo tra i due terreni oggetto di stima di più ampia superficie ma che interessano indirettamente o direttamente anche le aree oggetto di valutazione, sono i seguenti:

- autorizzazione del Consorzio di Bonifica Piave per opere di mitigazione idraulica del 17/03/2023;
- autorizzazione del Consorzio di Bonifica Piave per realizzazione di una nuova recinzione e di un nuovo cancello carraio in fascia di rispetto del 17/03/2023;
- rettifica autorizzazione del Consorzio di Bonifica Piave per opere di mitigazione idraulica del 10/07/2023;
- autorizzazione allo scarico n° 18/2023 con data 26/07/2023;
- rettifica autorizzazione del Consorzio di Bonifica Piave per opere di mitigazione idraulica del 07/08/2023;
- autorizzazione in variante del Consorzio di Bonifica Piave per scarico acque depurate del 07/08/2023;
- permesso di costruire n° 224/2023 del 01/03/2024;
- S.C.I.A. per autorizzazione passo carrabile del 31/05/2024, data ricevuta 13/06/2024;
- parere preventivo per riposizionamento accesso carraio del 05/08/2024;
- voltura del permesso di costruire del 02/10/2024 che riporta la seguente specificazione: "VOLTURA PARZIALE PdC n. 224/2023 del 01/03/2024 intestato a [REDACTED]
[REDACTED] L'u.i. B, mapp 1426 è stata venduta a [REDACTED]. I mapp 1418-1422-1423 restano [REDACTED]"

6.2.3 ABUSI EDILIZI

In considerazione della tipologia di beni, non si procede alla valutazione della presenza di irregolarità edilizia.

Si evidenzia comunque che per i beni oggetto di stima, in considerazione dell'ubicazione delle aree tra fabbricati in corso di realizzazione le cui pratiche edilizie direttamente o indirettamente coinvolgono anche le aree 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. In tali circostanze quanto precedentemente indicato potrà non essere esaustivo e dovrà essere verificato con i tecnici comunali in sede di presentazione di nuova pratica edilizia, attività che esula dalla presente perizia.

6.2.4 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.

6.3 **VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Da quanto visionato, allo stato attuale gli immobili sono occupati dalla proprietà.

6.4 **PROVENIENZA, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI AL VENTENNIO**

- QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVO AI SEGUENTI IMMOBILI:

Comune di PAESE – Foglio 20

M.le 1422 – Sup.ha.0.05.12, (ex M.le 14);

M.le 1423 – Sup.ha.0.09.66, (ex M.le 14);

VISURA AGGIORNATA AL 19.06.2025;

-Successione Legittima di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] registrata a Treviso il 27.07.1990 al n.31 Vol.666 e trascritta a Treviso il 08.02.1994 ai nn.3500/2775;

BENI: Comune di PAESE – Foglio 20

Per la quota di 3/6 (N.B. quota indicata errata, la quota corretta era 2/3):

M.le 14 – Sup.ha.0.22.40;

Sezione C – Foglio 8

Planimetrie Prot.n.6051 – 6050 del 1980;

EREDI: [REDACTED] per 1/18, [REDACTED] per 1/18, [REDACTED] per 1/18, [REDACTED] per 1/18, [REDACTED] per 1/18, [REDACTED] per 1/18 e [REDACTED] per 3/18;

-Donazione con Atto a rogito Notaio Curione Domenico in data 13.02.1989 Rep.n.97366 e trascritto a Treviso il 01.03.1989 ai nn.5904-5-6/4293-4-5;

Con il quale i [REDACTED] accettano la quota di 2/3 di Nuda Proprietà, dalla [REDACTED] che dona la quota di 1/3 di Nuda Proprietà e dalla [REDACTED] che dona la quota di 1/3 di Nuda Proprietà, conservandosi ciascuna la propria quota del diritto di usufrutto dei seguenti Immobili:

Comune di PAESE – Foglio 20

M.le 14 – Sup.ha.0.22.40;

Planimetrie Prot.n.6050-6051 del 1980;

Con lo stesso Atto i [REDACTED] acquistano la piena proprietà di 2/18 ciascuno dai [REDACTED] che vendono per la quota di 1/18 ciascuno i seguenti Immobili:

Comune di PAESE – Foglio 20

M.le 14 – Sup.ha.0.22.40;

Planimetrie Prot.n.6050-6051 del 1980;

-Nota di Rettifica trascritta il 07.03.1989 ai nn.6626/4819;

con la quale rettifica la Nota n.4294 del 1989, nella quale per errore era stato indicato il cognome [REDACTED] anziché correttamente [REDACTED]

-Accettazione Tacita di Eredità con Atto in data 17.01.2023 al n.27617 Notaio Antonio Favaloro e trascritta a Treviso il 19.01.2023 ai nn.2146/1613;

Con il quale i [REDACTED] accettano l'eredità di [REDACTED] deceduto il [REDACTED]

1) [REDACTED];

Nudo Proprietario per 1/3;

Pieno Proprietario per 1/6;

[REDACTED];

Nudo Proprietario per 1/3;

Pieno Proprietario per 1/6;

[REDACTED];

Usufruttuaria per 1/3;

[REDACTED]

Usufruttuaria per 1/3;

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Costituzione di Vincolo di Destinazione con Atto in data 30.01.2001 Rep.n.146028 Notaio Curione Domenico e trascritto a Treviso il 28.02.2001 ai nn.8413/6180;

Con il quale i [REDACTED], dichiarano per sé, eredi ed aventi causa di assoggettare a vincolo di destinazione d'uso pubblico dei parcheggi da realizzarsi prima del rilascio del certificato di abitabilità, porzione dell'area al n.14 Comune di Paese fg.20, porzione della superficie di mq.75 mq.

Il titolo si riferisce alla richiesta del Comune di Paese in data 17 ottobre 2000 Prot.n.26949;

N.B. [REDACTED]
[REDACTED]

2)- [REDACTED]

Proprietario per 1/2;

[REDACTED]

Proprietario per 1/2;

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Compravendita a rogito Notaio Favalaro Antonio in data 17.01.2023 Rep.n.27617 e trascritto a Treviso il 19.01.2023 ai nn.2147/1614;

Con il quale i [REDACTED] vendono [REDACTED] che acquista i seguenti Immobili:

Comune di PAESE – Sezione C – Foglio 8

M.le 14 sub.2 – Via San Gottardo – P.T-1 – cat.A/3 – mq.239;

M.le 14 sub.1 – Via San Gottardo – P.T – Area Urbana di mq.643;

Catasto Terreni:

Foglio 20

M.le 14 – Ente Urbano – Sup.ha.0.22.40;

3)- [REDACTED]
[REDACTED]

TRASC.CONTRO:

-Sentenza di Apertura Liquidazione Giudiziale trascritta a Treviso il 08.07.2025 ai nn.26001/18456;

ISCRIZIONI:

-Contratto di Finanziamento a rogito Notaio Favalaro Antonio in data 30.04.2024 Rep.n.28554 ed Iscritto a Treviso il 02.05.2024 ai nn.15716/2197;

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Capitale €.500.000,00;

Somma complessiva €.750.000,00;

BENI: Comune di PAESE – Foglio 20

M.li 1420-1421 (venduti);

M.li 1422 – 1423;

Con Annotamento di Restrizione di Beni annotato il 02.10.2024 al n.4102,
con il quale vengono svincolati i M.li 1426 – 1425 ex M.li 1420 – 1421);

-Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 03.10.2024 Rep.n.1959 e trascritto a Treviso il 31.10.2024 ai nn.39561/6307;

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Capitale €.236.842,00

Somma complessiva €. 200.000,00;

Beni in oggetto ed altri.

• QUADRO SINOTTICO DELLA PROCENIENZA AL VENTENNIO RELATIVO AL SEGUENTE IMMOBILE:

Comune di PAESE – Foglio 20 (ex Sezione C – Foglio 8)

M.le 1418 – Sup.ha.0.00.24, (ex 287 di mq.1.433)

VISURA AGGIORNATA AL 18.06.2025;

-Successione di [REDACTED] e deceduto [REDACTED]
registrata a Treviso il 07.04.1995 al n.59 Vol.771 e trascritta a Treviso il 11.10.2002 ai nn.45799/33203;

EREDI: [REDACTED] per 1/3 ciascuno;

BENI: Comune di PAESE – Sezione C – Foglio 8

M.le 287 sub.1 – Area urbana di mq.1.299;

M.le 287 sub.2 – cat.A/2 – vani 7;

M.le 287 sub.3 – cat.C/6 – mq.32;

C.T.

M.le 428 di mq.0.00.48;

1)-[REDACTED];

Proprietaria per 1/3;

-[REDACTED];

Proprietario per 1/3;

-[REDACTED];

Proprietaria per 1/3;

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Accettazione tacita di Eredità con Atto a rogito Notaio Giopato Nicolò in data 19.07.2021 Rep.n.3293 e trascritta a Treviso il 02.08.2021 ai nn.32762/22620;

Con il quale i [REDACTED] accettano l'eredità di [REDACTED] apertasi il 19.06.1994;

-Compravendita a rogito Notaio Giopato Nicolò in data 19.07.2021 Rep.n.3293 e trascritto a Treviso il 02.08.2021 ai nn.32761/22619;

Con il quale i [REDACTED] vendono per 1/3 ciascuno alla [REDACTED] che acquista per il prezzo di Euro 166.000,00 la quota di 2/3 dei seguenti Immobili:

Comune di PAESE – Sezione C – Foglio 8

M.le 287 sub.1 – Via San Gottardo n.32 – Area urbana di mq.1.299;

M.le 287 sub.2 – Via San Gottardo n.32 – P.S1-T – cat.A/2 – cl.2 – vani 7 – R.C.€.668,81;

M.le 287 sub.3 – Via San Gottardo n.32 – P.S1 – cat.C/6 – cl.2 – mq.46 – R.C.€.85,53;

L'area coperta e scoperta corrisponde al C.T. fg.20 M.li 287 di mq.1.433, 428 di mq.48, 1082 di mq.76 e 1083 di mq.93;

2)-[REDACTED];

Proprietaria per l'Intero;

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

N.B. non risulta trascritta l'Accettazione tacita di eredità della [REDACTED];

-Permuta a rogito Notaio Antonio Favaloro in data 20.09.2024 Rep.n.28827 e trascritto a Treviso il 25.09.2024 ai nn.34645/25213;

Con il quale il [REDACTED] trasferisce a titolo di permuta alla [REDACTED] che accetta la seguente striscia di terreno:

Comune di PAESE – Foglio 20

M.le 1419 – Sup.ha.0.00.48;

Valore Euro 1.000,00;

In cambio la [REDACTED] dichiara di trasferire a [REDACTED] che a titolo di permuta accetta la seguente striscia di terreno:

Comune di PAESE – Foglio 20

M.le 1417 – Sup.ha.0.00.23;

M.le 1418 – Sup.ha.0.00.24;

Valore Euro 1.000,00;

3)- [REDACTED]
[REDACTED]

TRASC.CONTRO:

-Sentenza di Apertura Liquidazione Giudiziale trascritta a Treviso il 08.07.2025 ai nn.26001/18456;

ISCRIZIONI:

-Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 03.10.2024 Rep.n.1959 e trascritto a Treviso il 31.10.2024 ai nn.39561/6307;

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Capitale €.236.842,00

Somma complessiva €. 200.000,00;

Beni in oggetto ed altri.

6.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Sulla base di quanto indicato al paragrafo precedente, si conclude i beni immobili indicati al paragrafo 6.1.2 sono di proprietà della [REDACTED]

6.6 STIMA IMMOBILI

6.6.1 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 dalla stima sintetica comparativa:

- o 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);
 - o 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;
 - o che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
 - o 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;
 - o 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:

- o 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:
 - o determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
 - o scegliere il saggio di capitalizzazione;
 - o capitalizzare il canone annuo netto;
 - o 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.

6.6.2 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.

6.6.3 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 eventuali recenti compravendite di beni simili.

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.

6.6.4 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:

<i>Aree edificabili</i>	<i>70,00 – 90,00 €/mq</i>
-------------------------	---------------------------

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 6.6.3.

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

Le superfici considerate sono quelle catastali.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:	
Comune di PAESE – Catasto terreni: Fg. 20 Mn. 1418 Semin. sup. cat. 24 mq Fg. 20 Mn. 1422 Semin. sup. cat. 512 mq Fg. 20 Mn. 1423 Semin. sup. cat. 966 mq	

TERRENI - sup catastale	1.502,0 mq	70 €/mq	€	105.140
-------------------------	------------	---------	---	---------

VALORE STIMATO			€	105.140
-----------------------	--	--	----------	----------------

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 **105.100,00**.

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 la condizione attuale) 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 **73.500,00 €.**

7 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 6: porzione di abitazione in corso di ristrutturazione ubicata in via Marconi n° 18/2 - Paese (TV)

7.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

7.1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è una porzione al piano primo di un fabbricato sviluppato su due piani fuori terra, in corso di ristrutturazione al fine di realizzare un futuro appartamento/civile abitazione ubicata in Paese (TV) via Marconi n° 18/2.

È anche prevista la realizzazione, con separato sedime rispetto al fabbricato principale, di un posto auto.

Il fabbricato in cui è ubicato il bene oggetto di stima è indicato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

7.1.2 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 PAESE – Catasto fabbricati, SEZ. D, via Marconi:

Fg. 6 Mn. 110 sub. 25– P.1	cat. F/4	in corso di def.
Fg. 6 Mn. 110 sub. 27– P.T	cat. F/4	in corso di def.

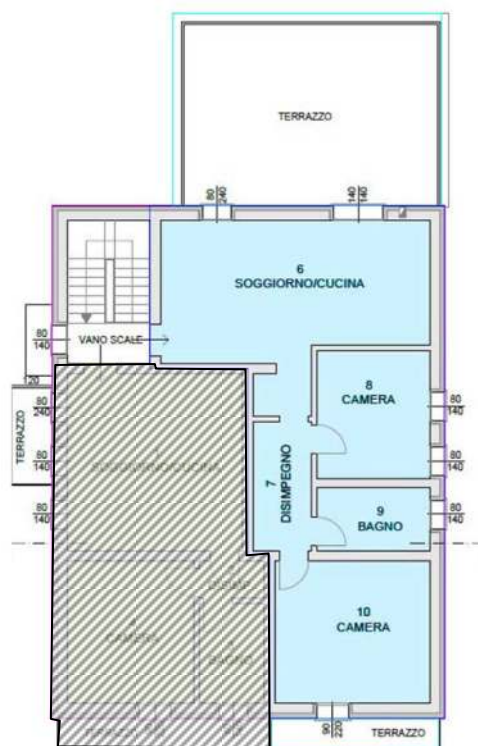
Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle planimetrie catastali ed all'individuazione riportata in ALLEGATO 2.

7.1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'accesso ai beni oggetto di stima avviene direttamente da via Marconi attualmente attraverso l'area di cantiere.

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 quanto riguarda il layout distributivo, si riporta nel seguito la planimetria di progetto:



Pianta Piano Interrato

Complessivamente i beni si presentano in completo stato di realizzazione, essendo al grezzo sia internamente che esternamente e quindi necessitando di un completamento delle lavorazioni, peraltro anche in accordo con le due proprietà delle altre due porzioni di immobile (una unità al piano terra ed una unità al piano primo).

Come già indicato in precedenza l'unità presenta lavorazioni incomplete/da realizzare e quindi sarà necessario, per poter ultimare e rendere agibile l'unità, procedere con le seguenti lavorazioni/attività:

- Completamento opere edili ed isolamenti 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, inclusa la realizzazione di garage/posto auto.
- 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.
- 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 infissi esterni 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.
 - 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.
 - Realizzazione di fabbricato pertinenziali esterni per locali garage e/o posti auto 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, comprensive impiantistica, allacciamenti, sistemazione aree a verde ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte.
 - Rimozione e smaltimento di immondizie e materiali di risulta ed ogni altro onere compreso per dare il lavoro finito a regola d'arte, così come visibili al momento del sopralluogo effettuato.
 - 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 135.000,00 €.

Tale importo sarà utilizzato al paragrafo 7.2.4 per la stima dell'unità.

Inoltre si evidenzia che il completamento dei beni oggetto della presente valutazione presuppone un accordo sulle modalità operative di intervento con i restanti due proprietari dell'immobile. Nella presente valutazione, pur avendo in qualche modo considerato nei costi di completamento tale complessità, si è comunque proceduto considerando tale accordo pienamente realizzabile e realizzato al fine appunto di poter procedere con il completamento di quanto necessario. Certamente tale assunzione potrà non essere rispettata nella potenziale reale negoziazione con le altre proprietà, ma tale condizione non appare ad oggi definibile nei dettagli, esulando quindi dell'incarico assegnato allo scrivente.

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 7.6.4), comprensiva dei locali accessori è pari a 114,50 mq.

7.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

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.

7.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

7.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- S.C.I.A. del 08/09/2023 per manutenzione straordinaria dell'alloggio al piano primo con ricavo di seconda unità abitativa e per lavori in zona sismica di minore rilevanza;
- parere preventivo acquedotto e fognatura del 09/10/2023;
- S.C.I.A. del 29/11/2023 per manutenzione straordinaria delle parti comuni di edificio residenziale e artigianale;
- relazione energetica ex L. 10/91 del 04/12/2023.

Si precisa che in considerazione dello stato autorizzativo dei beni oggetto di perizia ed in considerazione del perimetro dell'incarico affidato allo scrivente, il sottoscritto ha proceduto ad una verifica edilizio-urbanistica c/o l'ufficio tecnico del Comune di ubicazione del bene ma che, in funzione della tipologia del bene stesso e della tempistica di inattività del cantiere, ogni ulteriore definitiva verifica dovrà essere effettuata in sede di presentazione di specifica pratica edilizia per il completamento dei lavori, attività che certamente esula dal perimetro di incarico del sottoscritto.

7.2.2 ABUSI EDILIZI

Da quanto verificato e dallo stato di fatto attuale, non è possibile esprimere alcun giudizio in merito alla presenza di eventuali abusi edilizi.

Si evidenzia comunque 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. In tali circostanze quanto precedentemente indicato potrà non essere esaustivo e dovrà essere verificato con i tecnici comunali in sede di presentazione di nuova pratica edilizia, attività che esula dalla presente perizia.

Per tale ragione, anche eventuali variazioni di normative che rendessero necessario procedere ad una revisione del progetto potranno essere valutate solamente in corso di presentazione della specifica pratica edilizia, attività che esulta dalla presente valutazione.

7.2.3 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.

7.3 **VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Da quanto verificato e dallo stato di fatto attuale, gli immobili non risultano occupabili in quanto in corso di ristrutturazione.

7.4 **PROVENIENZA, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI AL VENTENNIO**

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVO AI SEGUENTI IMMOBILI:

Comune di PAESE – Sezione D – Foglio 6

M.le 110 sub.25 (ex sub.18 ex sub.4);

M.le 110 sub.27 (ex sub.15 ex sub.7 – 8 – 9 ex M.le 109 sub.2);

Con la comproprietà sui Beni Comuni non Censibili:

M.le 110 sub.20 – Vano scale comune ai sub.5 – 6 – 19 – 24 – 25;

M.le 110 sub.22 – Area Scoperta, comune ai sub. 5 – 6 – 19 – 24 – 25 – 26 – 27;

M.le 110 sub.23 – Area Scoperta, comune ai sub. 24 – 25 – 26 – 27;

VISURA AGGIORNATA AL 02.05.2025;

-Testamento Olografo in data 08.10.1980, pubblicato con verbale in data 12.11.1986 Rep.n.32530 Notaio Gianfranco Spinelli, registrato a Treviso il 14.11.1986 al n.8734 Mod.71/M e trascritto a Treviso il 18.11.1986 ai nn.24868/19378;

Dal quale il [REDACTED] dispose delle sue sostanze nel seguente modo:

"nomino erede universale [REDACTED]

-Successione Testamentaria (Testamento Olografo del Notaio Spinelli Rep.n.32530, registrato a Treviso il 14.11.1986 al n.8734) di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED], registrata a Treviso il 08.03.1988 al n.74 Vol.640 e trascritta a Treviso il 30.10.1989 ai nn.19826/26750;

EREDE: [REDACTED]

BENI: Per l'Intero:

Comune di PAESE – Sezione D – Foglio 6

M.li 110 sub.1 – 2 – 3 – 4;

M.le 109 sub.2;

-Atto di Acquiescenza e Disposizioni Testamentarie in data 12.11.1986 Rep.n.32531 Notaio Gianfranco Spinelli, registrato a Treviso il 14.11.1986 al n.8735 Mod.71/M e trascritto a Treviso il 18.11.1986 Ai nn.24869/19379;

Con il quale i [REDACTED] dichiarano di prestare, come prestarono, piena adesione ed acquiescenza alle disposizioni testamentarie contenute nel testamento olografo di [REDACTED] pubblicato in data 12.11.1986 Rep.n.32530 Notaio Spinelli, facendo pertanto totale acquiescenza alle disposizioni nel testamento stesso.

1) [REDACTED];

ISCRIZIONI:

-Contratto di Mutuo Iscritto a Treviso il 30.03.2011 ai nn.10815/2258;

Con Cancellazione Totale eseguita in data 07.09.2015 n.3469;

-Contratto di Mutuo Iscritto a Treviso il 06.08.2015 ai nn.23290/3979;

Con Annotamento di Cancellazione Totale n.2722 del 26.05.2023;

-Successione Testamentaria (Testamento Pubblicato in data 20.07.2020 Notaio Romano Salvatore, registrato a Treviso il 30.07.2020 Serie 1T n.20180) di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] registrata a Treviso il 18.01.2021 al n.7490 Vol.88888 e trascritta a Treviso il 20.01.2021 ai nn.1621/1102;

EREDI: [REDACTED]

BENI: Comune di PAESE – Sezione D – Foglio 6

M.le 110 sub. 4 – cat.A/2 – vani 8,5;

M.le 110 sub. 5 – cat.C/1 – mq.42;

M.le 110 sub. 6 – cat.C/3 – mq.110;

M.le 110 sub.10 – cat.F/1;

M.le 110 sub.15 – cat.C/6 – mq.45;

-Accettazione Espressa di Eredità con Atto in data 20.07.2020 Rep.n.282904 Notaio Romano Salvatore e trascritto a Treviso il 30.07.2020 ai nn.23967/16192;

Con il quale la [REDACTED] accetta l'eredità della [REDACTED] deceduta il [REDACTED]

-Rinunzia ad Azione di Riduzione con Atto in data 20.07.2020 Rep.n.282904 Notaio Romano Salvatore e trascritto a Treviso il 30.07.2020 ai nn.23968/16193;

Con il quale ai sensi della circolare 2.5.1995 n.128, i [REDACTED] quali unici eredi, rinunciano alla quota di legittima di 2/9 cadauno e i diritti ad essi sarebbero spettanti come legittimari e dichiarano di prestare piena adesione ed acquiescenza al testamento Olografo [REDACTED]

2)- [REDACTED]

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Successione Legittima di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] registrata a Treviso il 09.08.2022 al n.341719 Vol.88888 e trascritta a Treviso il 10.08.2022 ai nn.33638/23554;

EREDI: [REDACTED] per 1/3 ciascuno;

BENI: Comune di PAESE – Sezione D – Foglio 6

M.li 110 sub.4 – 5 – 6 – 15;

-Accettazione di Eredità con Beneficio di Inventario del Tribunale di Treviso in data 20.12.2021 Rep.n.7331 e trascritto a Treviso il 28.12.2021 ai nn.53274/36995;

Con il quale i [REDACTED] accettano l'eredità della [REDACTED] deceduta il [REDACTED]

3)- [REDACTED]

Proprietario per 1/3;

[REDACTED]

Proprietario per 1/3;

[REDACTED]

Proprietario per 1/3;

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Compravendita a rogito Notaio Luigi Manganiello in data 25.05.2023 Rep.n.7525 e trascritto a Treviso il 25.05.2023 ai nn.19221/13813;

Con il quale i [REDACTED] per la quota indivisa pari ad 1/3 ciascuno, congiuntamente per l'intero vendono [REDACTED] che acquista per il prezzo di €.75.000,00 i seguenti Immobili:

Comune di PAESE – Sezione D – Foglio 6

M.li 110 sub.18 – Via Guglielmo Marconi n.18-P.1-cat.A/2-cl.2-vani 8-R.C.€.764,36;

M.li 110 sub.15 – Via Guglielmo Marconi n.18-P.T-cat.C/6-cl.2-mq.45-R.C.€.83,67;

M.li 110 sub.23 – Via Guglielmo Marconi -P.T-B.C.N.C. Area scoperta ai sub.15-18;

E' altresì compresa la comproprietà delle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge e dell'art.1117 C.C. ed in particolare:

M.le 110 sub.20 – Via Guglielmo Marconi – P.S1-T-1 B.C.N.C. vano scale comune ai sub.5-6-18-19;

M.le 110 sub.22 – Via Guglielmo Marconi – P.T - B.C.N.C. -Area scoperta ai sub.5-6-15-18-19;

4)- [REDACTED]

TRASC.CONTRO:

-Sentenza di Apertura Liquidazione Giudiziale trascritta a Treviso il 08.07.2025 ai nn.26001/18456;

ISCRIZIONI:

-Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 03.10.2024 Rep.n.1959 e trascritto a Treviso il 31.10.2024 ai nn.39561/6307;

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Capitale €.236.842,00

Somma complessiva €. 200.000,00;

Beni in oggetto ed altri.

7.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Sulla base di quanto indicato al paragrafo precedente, si conclude i beni immobili indicati al paragrafo 7.1.2 sono di proprietà della [REDACTED]

7.6 STIMA IMMOBILI

7.6.1 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:

- o 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);
 - o 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;
 - o che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
 - o 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;
 - o 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:
- o 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:
 - o determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
 - o scegliere il saggio di capitalizzazione;

-
- o capitalizzare il canone annuo netto;
 - o 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, sovrimeposte e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

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

- o 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.

- o 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.

- o 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.

7.6.2 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, determinando così il valore dell'immobile completato e detraendo quindi i costi delle opere ed attività necessarie per il positivo completamento dei lavori.

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.

7.6.3 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 eventuali recenti compravendite di beni similari.

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.

7.6.4 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:

<i>Abitazioni nuove complete</i>

<i>1.800,00 – 2.200,00 €/mq</i>

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 7.6.3.

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 PAESE – Catasto fabbricati via Marconi: Fg. 6 Mn. 110 sub. 25– P.1 cat. F/4 in corso di def.				
ABITAZIONE COMPLETA - sup commerciali	114,5 mq	1.800 €/mq	€	206.100
VALORE STIMATO				€ 206.100

A tale importo andrà detratto il costo delle opere necessarie per il completamento delle opere così come indicato e calcolato al paragrafo 7.1.3, pari a 135.000,00 euro.

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 **71.100,00**.

Come già indicato in precedenza, si evidenzia che il completamento dei beni oggetto della presente valutazione presuppone un accordo sulle modalità operative di intervento con i restanti due proprietari dell'immobile. Nella presente valutazione, pur avendo in qualche modo considerato nei costi di completamento tale complessità, si è comunque proceduto considerando tale accordo pienamente realizzabile e realizzato al fine appunto di poter procedere con il completamento di quanto necessario. Certamente tale assunzione potrà non essere rispettata nella potenziale reale negoziazione con le altre proprietà, ma tale condizione non appare ad oggi definibile nei dettagli, esulando quindi dell'incarico assegnato allo scrivente.

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 la condizione attuale) 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 **49.700,00 €**. Come già indicato in precedenza, si evidenzia che il completamento dei beni oggetto della presente valutazione presuppone un accordo sulle modalità operative di intervento con i restanti due proprietari dell’immobile. Nella presente valutazione, pur avendo per qualche modo considerato nei costi di completamento tale complessità, si è comunque proceduto considerando tale accordo pienamente realizzabile e realizzato al fine appunto di poter procedere con il completamento di quanto necessario. Certamente tale assunzione potrà non essere rispettata nella potenziale reale negoziazione con le altre proprietà, ma tale condizione non appare ad oggi definibile nei dettagli, esulando quindi dell’incarico assegnato allo scrivente.

8 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 7: terreno edificabile ubicato in prossimità di via Panceri - Porcellengo di Paese (TV)

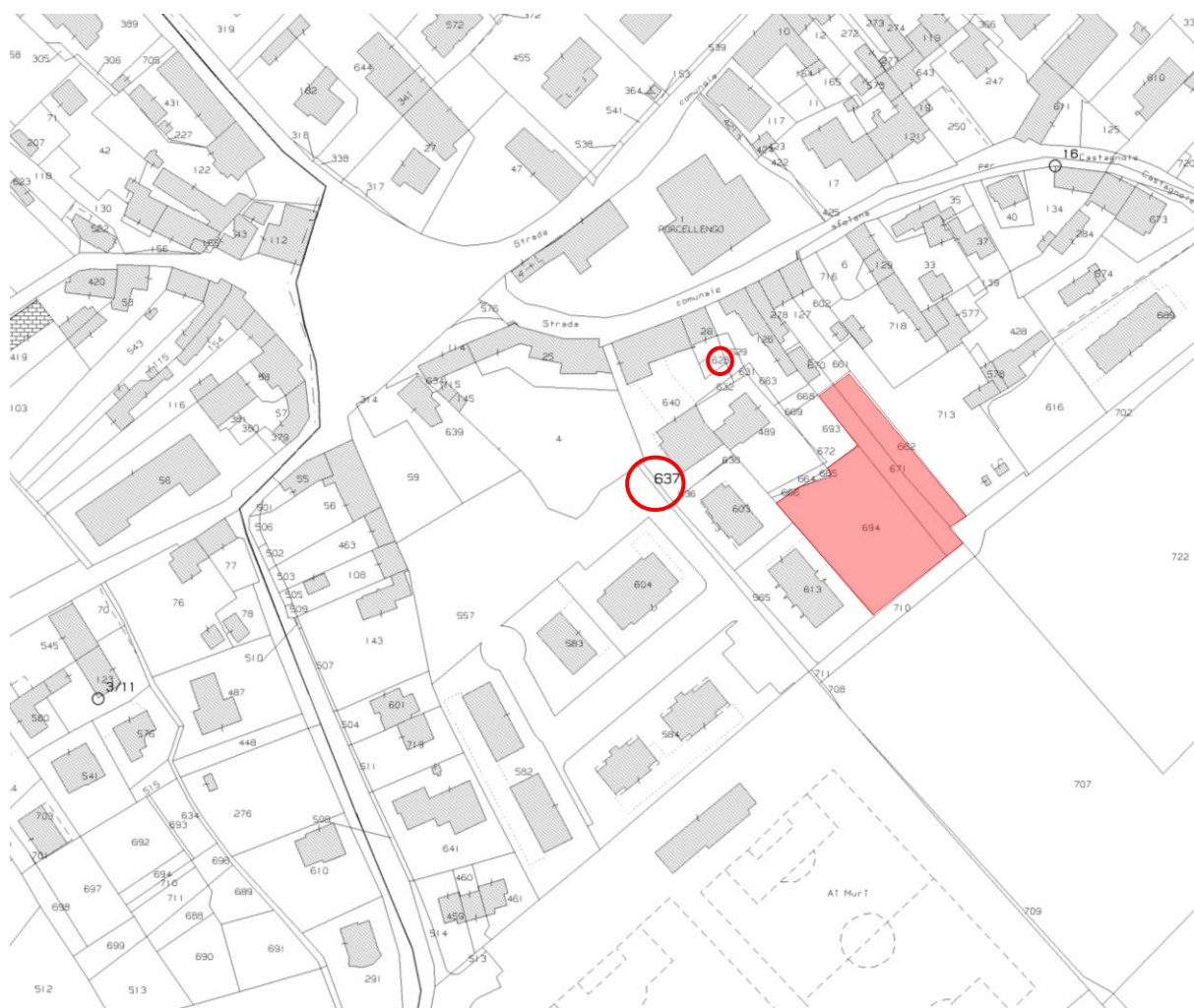
8.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

8.1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è un terreno edificabile ubicato in prossimità di via Panceri - Porcellengo di Paese (TV).

Come successivamente indicato al paragrafo 8.1.3, attualmente non risulta chiara la modalità di accesso diretto al fondo.

Il bene oggetto di stima è indicato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

8.1.2 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 PAESE – Catasto terreni:

Fg. 12 Mn. 694	Semin. Arbor.	sup. cat. 1.615 mq
Fg. 12 Mn. 662	Semin. Arbor.	sup. cat. 470 mq
Fg. 12 Mn. 665	Semin. Arbor.	sup. cat. 13 mq
Fg. 12 Mn. 671	Semin. Arbor.	sup. cat. 395 mq

Comune di PAESE – Catasto terreni:

Fg. 12 Mn. 637	Semin. Arbor.	sup. cat. 36 mq
----------------	---------------	-----------------

Comune di PAESE – Catasto fabbricati, Sez. B, via Baldrocco:

Fg. 12 Mn. 628 sub. 1*	cat. F/1	cons. 7 mq
------------------------	----------	------------

**Proprietà per la quota di 79/500*

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

8.1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il compendio non risulta dotato di un accesso diretto sulla viabilità pubblica. L'accesso all'area, in base alle informazioni ricevute, potrà probabilmente avvenire attraverso specifica servitù di passaggio pedonale e carrabile costituita con Atto a rogito Notaio Favaloro Antonio in data 30.11.2015 Rep.n.21111 e trascritto a Treviso il 23.12.2015 ai nn.38103/26815 a carico dei M.li 126 sub.11 Sez.B – Fg.5, fg.12 M.le 668 e 693 Comune di Paese, a favore dei m.li 694-671-665-662. Tale potenziale servitù appare però di difficile e senz'altro complessa fruizione in quanto definita attraverso un'area esterna di un'abitazione privata.

Si precisa che tali aspetti richiedono approfondimenti specifici e sono legati ad un'attività di progettazione esecutiva ed al confronto con l'ufficio tecnico comunale e con le proprietà confinanti, attività che esula da quella assegnata allo scrivente.

L'area è pianeggiante ma risulta interamente ricoperta con rovi e/o manto erboso anche con alberature di consistente dimensione, ma è inserita in un contesto residenziale.

La superficie catastale complessiva è pari a 2.536,00 mq.

Si precisa inoltre che:

- Il bene identificato al catasto terreni come Fg. 12 Mapp. 637 è una porzione di area di 36 mq residuale;
- Il bene identificato al catasto fabbricati come Fg. 12 Mapp. 628 sub. 1 è una porzione di area di 7 mq residuale.

8.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

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.

8.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

8.2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al Certificato di destinazione urbanistica riportato in ALLEGATO 1, i terreni presentano la seguente destinazione:

- Foglio 12 mappale 637:
 - Incluso interamente nella ZTO Fd AREE PER PARCHEGGI (Artt. 46-75-79 delle NTO del PI);
 - Incluso in parte nell'area di compatibilità geologica idonea (Art. 42 delle NTO del PI) e in parte nell'area di compatibilità geologica idonea a condizione (Art. 42 delle NTO del PI);
 - Incluso in parte nell'area esondabile (Art. 41 delle NTO del PI);
 - Incluso interamente nell'ambito del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare - PEEP di Porcellengo approvato con DGRV n. 4853/1980 (Artt. 20-22 delle NTO del PI).
- Foglio 12 mappale 662:
 - Incluso interamente nella ZTO A CENTRO STORICO (Artt. 46-47-48-49 delle NTO del PI);
 - Incluso in parte nell'area di compatibilità geologica idonea (Art. 42 delle NTO del PI) e in parte nell'area di compatibilità geologica idonea a condizione (Art. 42 delle NTO del PI);
 - Incluso in parte nell'area esondabile (Art. 41 delle NTO del PI);
 - Incluso interamente nel Centro Storico (L.R. 80/1980);
 - Interessato in parte da vincolo fascia di rispetto dalla rete irrigua – canali terziari (Art. 14 delle NTO del PI);
 - Incluso interamente nell'Unità Minima di Intervento (Artt. 23-47-48 delle NTO del PI).
- Foglio 12 mappale 665:
 - Incluso interamente nella ZTO A CENTRO STORICO (Artt. 46-47-48-49 delle NTO del PI);
 - Incluso interamente nel Centro Storico (L.R. 80/1980);
 - Incluso interamente nell'area di compatibilità geologica idonea (Art. 42 delle NTO del PI);
 - Incluso interamente nell'Unità Minima di Intervento (Artt. 23-47-48 delle NTO del PI).
- Foglio 12 mappale 671:
 - Incluso interamente nella ZTO A CENTRO STORICO (Artt. 46-47-48-49 delle NTO del PI);
 - Incluso in parte nell'area di compatibilità geologica idonea (Art. 42 delle NTO del PI) e in parte nell'area di compatibilità geologica idonea a condizione (Art. 42 delle NTO del PI);
 - Incluso in parte nell'area esondabile (Art. 41 delle NTO del PI);
 - Incluso interamente nel Centro Storico (L.R. 80/1980);
 - Interessato in parte da vincolo fascia di rispetto dalla rete irrigua – canali terziari (Art. 14 delle NTO del PI);
 - Incluso interamente nell'Unità Minima di Intervento (Artt. 23-47-48 delle NTO del PI);
 - Ricomprendente percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto (Artt. 81-82 delle NTO del PI);
 - Ricomprendente una porzione di Sagoma Limite (Artt. 4-47-48 delle NTO del PI).
- Foglio 12 mappale 694:
 - Incluso interamente nella ZTO A CENTRO STORICO (Artt. 46-47-48-49 delle NTO del PI);
 - Incluso interamente nel Centro Storico (L.R. 80/1980);
 - Incluso interamente nell'area di compatibilità geologica idonea (Art. 42 delle NTO del PI);
 - Ricomprendente edifici con grado di protezione n. 1 (Artt. 31-32-33-34 delle NTO del PI);
 - Ricomprendente percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto (Artt. 81-82 delle NTO del PI);
 - Interessato in parte da vincolo fascia di rispetto dalla rete irrigua – canali terziari (Art. 14 delle NTO del PI);
 - Ricomprendente una porzione di Sagoma Limite (Artt. 4-47-48 delle NTO del PI);
 - Incluso interamente nell'Unità Minima di Intervento (Artt. 23-47-48 delle NTO del PI).

8.2.2 TITOLI AUTORIZZATIVI

In considerazione della natura dei beni non sono disponibili titoli autorizzativi.

8.2.3 ABUSI EDILIZI

Da quanto verificato e dallo stato di fatto attuale, non è possibile esprimere alcun giudizio in merito alla presenza di eventuali abusi edilizi.

Si evidenzia comunque 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. In tali circostanze quanto precedentemente indicato potrà non essere esaustivo e dovrà essere verificato con i tecnici comunali in sede di presentazione di nuova pratica edilizia, attività che esula dalla presente perizia.

8.2.4 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.

8.3 **VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Da quanto visionato, allo stato attuale gli immobili sono occupati dalla proprietà.

8.4 **PROVENIENZA, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI AL VENTENNIO**

- QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVO AI SEGUENTI IMMOBILI:

Comune di PAESE – Foglio 12

M.le 671 – Sup.ha.0.03.95, (ex M.le 278);

M.le 662 – Sup.ha.0.04.70, (ex M.le 31);

VISURA AGGIORNATA AL 19.06.2025;

-Successione Legittima di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED], registrata a Treviso il 01.12.1989 al n.10 Vol.661 e trascritta a Treviso il 21.10.1991 ai nn.27640/20599;

EREDI: [REDACTED] per la quota di 2/6, [REDACTED] per la quota di 1/6,
[REDACTED] per la quota di 1/6, [REDACTED] per la quota di 1/6, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/6;

BENI: Comune di PAESE – Sezione B – Foglio 5

M.le 126 sub.2 – cat.C/2 – mq.177;

Catasto terreni:

M.le 31 – Sup.ha.0.05.36;

M.le 278- Sup.ha.0.00.87;

M.le 285 – Sup.ha.0.05.30;

-Accettazione Tacita di Eredità in data 02.02.2010 Rep.n.15331 Notaio Antonio Favaloro e trascritta a Treviso il 12.02.2010 ai nn.5191/3344;

Con il quale la [REDACTED] accetta l'eredità di [REDACTED] apertasi il 20.01.1988;

-Accettazione Tacita di Eredità in data 18.03.2010 Rep.n.15485 Notaio Antonio Favaloro e trascritta a Treviso il 14.04.2010 ai nn.12822/7751;

Con il quale i [REDACTED] accettano l'eredità di [REDACTED] apertasi il 20.01.1988;

1)- [REDACTED]

Proprietaria per la quota di 2/6;

[REDACTED]

Proprietaria per la quota di 1/6;

[REDACTED]

Proprietaria per la quota di 1/6;

[REDACTED];

Proprietario per la quota di 1/6;

[REDACTED]

Proprietario per la quota di 1/6;

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Compravendita a rogito Notaio Favaloro Antonio in data 02.02.2010 Rep.n.15331 e trascritto a Treviso il 12.02.2010 ai nn.5192/3345;

Con il quale la [REDACTED] vende alla [REDACTED] che acquista la quota di 4/12 dei seguenti Immobili:

Comune di PAESE – Sezione B – Foglio 5

M.le 126 sub.6 – Via Bruno Baldrocco n.22-Area urbana;

M.le 126 sub.7 – Via Bruno Baldrocco n.22-P.T-cat.A/3-vani 9,5;

Catasto Terreni:

Foglio 12

M.le 31 – Sup.ha.0.05.36;

-Compravendita a rogito Notaio Favalaro Antonio in data 18.03.2010 Rep.n.15485 e trascritto a Treviso il 14.04.2010 ai nn.12823/7752;

Con il quale i [REDACTED] vendono la quota di 2/12 ciascuno alla [REDACTED] che acquista la quota di 1/12 ed il [REDACTED] che acquista la quota di 5/12 dei seguenti Immobili:

Comune di PAESE – Sezione B – Foglio 5

M.le 126 sub.6 – Via Bruno Baldrocco n.22-Area urbana;

M.le 126 sub.7 – Via Bruno Baldrocco n.22-P.T-cat.A/3-vani 9,5;

Catasto Terreni:

Foglio 12

M.le 31 – Sup.ha.0.05.36;

2)-[REDACTED]

[REDACTED]

Proprietaria per la quota di 5/12;

[REDACTED]

Proprietario per la quota di 2/12;

[REDACTED]

Proprietario per 5/12;

ISCRIZIONI:

-Contratto di Mutuo Iscritto a Treviso il 19.11.2010 ai nn.41553/9311;

Con Cancellazione Totale del 23.11.2020 al n.4673 (art.13, comma 8-decies DL 7/2007);

TRASC.CONTRO:

-Divisione a Stralcio con Atto a rogito Notaio Favalaro Antonio in data 30.03.2011 Rep.n.16708 e trascritto a Treviso il 12.04.2011 ai nn.12641/8244;

Con il quale [REDACTED] prop. per 5/12, [REDACTED] prop. per 2/12 e [REDACTED] [REDACTED] prop.per 5/12, dividono gli immobili in comunione con le seguenti assegnazioni:

-alla [REDACTED] viene assegnata la piena proprietà dei seguenti Immobili:

Comune di PAESE – Foglio 12

M.le 662 – Sup.ha.0.04.70;

M.le 671 – Sup.ha.0.03.95;

3)-[REDACTED]

ISCRIZIONI:

-Contratto di Mutuo a rogito Notaio Favalaro Antonio in data 20.05.2020 Rep.n.25240 ed Iscritto a Treviso il 22.05.2020 ai nn.14846/2425;

Favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Capitale €.230.000,00;

Somma complessiva €.460.000,00;

Durata anni 12;

Beni: Comune di Paese – Foglio 12

M.li 665 – 662 – 671 – 694;

TRASC.CONTRO:

-Deroga all'Estensione della Servitù con Atto in data 30.03.2011 Rep.n.16708 e trascritto a Treviso il 12.04.2011 ai nn.12642/8245;

In relazione alla servitù di passaggio di cui all'Atto trascritto il 20.05.1978 ai nn.10662/9313, i [REDACTED] proprietari dei m.li 278 sub.3 Sez.B – Fg.5 e M.li 670 – 661 fg.12 e la [REDACTED] prop.dei M.li 662 – 671 fg.12, in espressa deroga al disposto del I comms dell'art.1071 c.c., la servitù non sia dovuta alla porzione dell'originario fondo dominante assegnato alla [REDACTED]

-Costituzione di Servitù di passaggio con Atto a rogito Notaio Favalaro Antonio in data 30.11.2015 Rep.n.21111 e trascritto a Treviso il 23.12.2015 ai nn.38103/26815;

Con il quale i [REDACTED] proprietari dei M.li 126 sub.11 Sez.B – Fg.5, fg.12 M.le 668 e 693 Comune di Paese, costituiscono a carico dei predetti m.li la servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dei m.li 694-671-665-662, di proprietà di [REDACTED] risolutivamente condizionata alla creazione di un autonomo accesso al fondo dominante da via Panceri;

Del pari la [REDACTED] fin tanto che sussisterà servitù, potrà liberamente usufruire degli impianti elettrico ed idrico del contiguo M.le 126 della parte venditrice.

-Variazione Denominazione con Atto in data 15/12/2022 Rep.n.27571 Notaio Favalaro Antonio;

Non trascritto in Conservatoria;

4)-[REDACTED]
[REDACTED]

TRASC.CONTRO:

-Sentenza di Apertura Liquidazione Giudiziale trascritta a Treviso il 08.07.2025 ai nn.26001/18456;

ISCRIZIONI:

-Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 03.10.2024 Rep.n.1959 e trascritto a Treviso il 31.10.2024 ai nn.39561/6307;

Favore: [REDACTED];

Contro: [REDACTED]

Capitale €.236.842,00

Somma complessiva €. 200.000,00;

Beni in oggetto ed altri;

• QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVO AI SEGUENTI IMMOBILI:

Comune di PAESE – Foglio 12

M.le 665 – Sup.ha.0.00.13, (ex M.le 137);

M.le 694 – Sup.ha.0.16.15, (ex M.le 667 ex 137);

VISURA AGGIORNATA AL 19.06.2025;

-Compravendita a rogito Notaio Francesco Giopato in data 10.06.1987 Rep.n.22982, registrato a Treviso il 26.06.1987 al n.556 Mod.71 M Pubblici e trascritto a Treviso il 08.07.1987 ai nn.16661/1252;

Con il quale la [REDACTED] vende al [REDACTED] che in comunione legale con la [REDACTED] che acquista per il prezzo di £.25.000.000.= la nuda proprietà, riservandosi la venditrice l'usufrutto dei seguenti immobili:

Comune di PAESE – Foglio 8

M.le 137 – Sup.ha.0.79.32;

ed altri immobili;

1)- [REDACTED]

Proprietario per la quota di ½;

[REDACTED]

Proprietaria per la quota di ½;

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Permuta a rogito Notaio Favalaro Antonio in data 13.01.2009 Rep.n.13991 e trascritta a Treviso il 10.02.2009 ai nn.4589/2938;

Con il quale i [REDACTED] cedono a titolo di permuta alla [REDACTED] che accetta i seguenti Immobili:

Comune di PAESE – Foglio 12

M.le 137 – Sup.ha.0.20.63;

ed altri;

2)- [REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONI:

-Contratto di Mutuo a rogito Notaio Favalaro Antonio in data 20.05.2020 Rep.n.25240 ed Iscritto a Treviso il 22.05.2020 ai nn.14846/2425;

Favore: [REDACTED]
[REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Capitale €.230.000,00;

Somma complessiva €.460.000,00;

Durata anni 12;

Beni: Comune di Paese – Foglio 12

M.li 665 – 662 – 671 – 694;

TRASC.CONTRO:

-Costituzione di Servitù di passaggio con Atto a rogito Notaio Favalaro Antonio in data 30.11.2015 Rep.n.21111 e trascritto a Treviso il 23.12.2015 ai nn.38103/26815;

Con il quale i [REDACTED] proprietari dei M.li 126 sub.11 Sez.B – Fg.5, fg.12 M.le 668 e 693 Comune di Paese, costituiscono a carico dei predetti m.li la servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dei m.li 694-671-665-662, di proprietà di [REDACTED] risolutivamente condizionata alla creazione di un autonomo accesso al fondo dominante da via Panceri;

Del pari la [REDACTED] fin tanto che sussisterà servitù, potrà liberamente usufruire degli impianti elettrico ed idrico del contiguo M.le 126 della parte venditrice.

-Variazione Denominazione con Atto in data 15/12/2022 Rep.n.27571 Notaio Favalaro Antonio;

Non trascritto in Conservatoria;

3)- [REDACTED]
[REDACTED]

TRASC.CONTRO: Negative;

ISCRIZIONI:

-Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 03.10.2024 Rep.n.1959 e trascritto a Treviso il 31.10.2024 ai nn.39561/6307;

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Capitale €.236.842,00

Somma complessiva €. 200.000,00;

Beni in oggetto ed altri.

- QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVA AI SEGUENTI IMMOBILI:

Comune di PAESE – Foglio 12

Per l'Intero:

M.le 637 (ex 520) – Sup.ha.0.00.36;

VISURA AGGIORNATA AL 19.06.2025;

-Compravendita a rogito Notaio Giopato Francesco in data 10/12/2003 Rep.n.65589 e trascritto a Treviso il 23.12.2003 ai nn.56876/38013;

Con il quale la Fondazione per la Pace di [REDACTED] che vende alla [REDACTED] che acquista il seguente Immobile:

Comune di PAESE – Foglio 12

M.le 520 – Sup.ha.0.04.22;

ed altri m.li;

1)- [REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONI:

-Contratto di Finanziamento Iscritto a Treviso il 16.04.2004 ai nn.16424/3865;

Con ANNOTAMENTO DI CANCELLAZIONE annotato il 26.01.2009 al n.483;

TRASC.CONTRO:

-Atto di Scissione in data 17.05.2006 Rep.n.71391 Notaio Giopato Francesco e trascritto a Treviso il 05.06.2006 ai nn.27098/15831;

Beni:

Comune di PAESE – Foglio 20

Per l'intero;

M.le 667 – Sup.ha.1.01.97;

ed altri beni;

Premesso che con gli atti di decisione dei soci del 28.03.2006 Rep.n.71035 e n.71036 rispettivamente, la società [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] hanno approvato il progetto comportante la scissione totalitaria della [REDACTED] assegnazione dell'intero patrimonio a [REDACTED]

[REDACTED] sciogliendosi senza procedere a liquidazione, ai sensi del III comma dell'art.2506 C.C.; che la scissione avviene sulla base del progetto approvato, contenente le indicazioni prescritte dell'art.2506 Bis C.C. e 2501 septies C.C.

3)- [REDACTED]

[REDACTED]

ISCRIZIONI:

-Contratto di mutuo Iscritto a Treviso il 07/02/2007 ai nn.6133/1426;

Con Annotamento di Restrizione dei Beni annotato il 11.02.2009 al n.915,

con il quale viene svincolato il M.le 637 di mq.36 fg.12 Comune di Paese;

TRASC.CONTRO:

-Variazione Denominazione con Atto in data 15/12/2022 Rep.n.27571 Notaio Favaloro Antonio;

Non trascritto in Conservatoria;

[REDACTED]

[REDACTED]

TRASC.CONTRO:

-Sentenza di Apertura Liquidazione Giudiziale trascritta a Treviso il 08.07.2025 ai nn.26001/18456;

ISCRIZIONI:

-Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 03.10.2024 Rep.n.1959 e trascritto a Treviso il 31.10.2024 ai nn.39561/6307;

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Capitale €.236.842,00

Somma complessiva €. 200.000,00;

Beni in oggetto ed altri.

- QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVA AI SEGUENTI IMMOBILI:

Comune di PAESE – Sezione B – Foglio 5

Proprietaria per la quota di 79/500:

M.le 628 sub.1 (ex 628 ex 28 sub.18-19 graffati ex M.li 28 sub.1-2);

VISURA AGGIORNATA AL 19.06.2025;

-Compravendita a rogito Notaio Giopato Francesco in data 03.12.1991 Rep.n.36432 e trascritto a Treviso il 18.12.1991 ai nn.34004/25468;

Con il quale la [REDACTED] vende ai [REDACTED]
che acquistano la quota di 1/3 ciascuno dei seguenti Immobili:

Comune di PAESE – Sezione B – Foglio 5

M.le 28 sub.1 – Via 28 Ottobre n.3 – cat.C/3 – mq.36;

M.le 28 sub.2 – Via 28 Ottobre n.3 – cat.A/4 – vani 5,5;

Catasto Terreni:

Foglio 12

M.le 28 – Sup.ha.0.07.28;

M.le 70 – Sup.ha.0.07.73;

-Divisione a rogito Notaio Giopato Francesco in data 16.12.1997 Rep.n.52174 e trascritto a Treviso il 13.01.1998 ai nn.791/655;

Con il quale i [REDACTED] dividono gli immobili in comunione con le seguenti assegnazioni:

-al [REDACTED] che accetta la piena proprietà dei seguenti Immobili:

Comune di PASESE – Sezione B – Foglio 5

M.li 28 sub.18 – 19 graffati – Via Baldrocco – P.T-1-cat.A/3 – vani 7,5;

1)- [REDACTED]

ISCRIZIONI:

-Contratto di Mutuo Iscritto a Treviso il 15.05.1996 ai nn.12182/1750;

Con Annotamento di Cancellazione Totale annotato il 19.03.2008, comunicazione n.1651,
(Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D. Lgs 385/1993);

TRASC.CONTRO:

-Permuta a rogito Notaio Favalaro Antonio in data 13.01.2009 Rep.n.13992 e trascritto a Treviso il 10.02.2009 ai nn.4590/2939;

Con il quale il [REDACTED] cede a titolo di permuta alla [REDACTED] che accetta il seguente Immobile:

Comune di PAESE – Sezione B – Foglio 5

M.le 628 – Via Baldrocco n.18;

2)- [REDACTED]

[REDACTED]

ISCRIZIONI:=====

TRASC.CONTRO:

-Permuta a rogito Notaio Favalaro Antonio in data 26.11.2015 Rep.n.21102 e trascritto a Treviso il 18.12.2015 ai nn.37490/26366;

Con il quale [REDACTED] cede a titolo di permuta alla [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Paese che riceve la quota di 1626/4000 del seguente Immobile:

Comune di PAESE – Sezione B – Foglio 5

M.le 628 sub.1 – Via Lodovico Panceri – Area Urbana;

3)- [REDACTED]

[REDACTED]

ISCRIZIONE: =====

TRASC.CONTRO:

-Compravendita a rogito Notaio Favalaro Antonio in data 25.05.2016 Rep.n.21514 e trascritto a Treviso il 01.06.2016 ai nn.17800/12155;

Con il quale la [REDACTED] vende la quota di 190/1000 ai

[REDACTED] che acquista del seguente Immobile:

M.le 628 sub.1 – Via Lodovico Panceri – Area Urbana;

-Variazione Denominazione con Atto in data 30/06/2017 Rep.n.22557 Notaio Favalaro Antonio, registrato a Treviso il 28.07.2017 al n.12460 Vol.1T;

Non trascritto in Conservatoria;

4)- [REDACTED]

[REDACTED]

ISCRIZIONI: =====

TRASC.CONTRO:

-Variazione Denominazione con Atto in data 20/06/2019 Rep.n.24515 Notaio Favalaro Antonio, registrato a Treviso il 18.07.2019 al n.2459 Vol.1T;

Non trascritto in Conservatoria;

5)-[REDACTED]
[REDACTED]

TRASC.CONTRO:

-Compravendita a rogito Notaio Favaloro Antonio in data 24.09.2019 Rep.n.24674 e trascritto a Treviso il 26.09.2019 ai nn.37078/26219;

Con il quale il [REDACTED] vende alla [REDACTED] la quota di 117/2000 del seguente Immobile:

Comune di PAESE – Sezione B – Foglio 5

M.le 628 sub.1 – Via Bruno Baldrocco -Area Urbana di mq.7;

-Sentenza di Apertura Liquidazione Giudiziale trascritta a Treviso il 08.07.2025 ai nn.26001/18456;

ISCRIZIONI:

-Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 03.10.2024 Rep.n.1959 e trascritto a Treviso il 31.10.2024 ai nn.39561/6307;

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Capitale €.236.842,00

Somma complessiva €. 200.000,00;

Beni in oggetto ed altri.

8.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Sulla base di quanto indicato al paragrafo precedente, si conclude i beni immobili indicati al paragrafo 8.1.2 sono di proprietà della [REDACTED] con sede in Paese.

8.6 STIMA IMMOBILI

8.6.1 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:

- o 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);
 - o 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;
 - o che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
 - o 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;
 - o 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:
- o 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:
 - o determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
 - o scegliere il saggio di capitalizzazione;
 - o capitalizzare il canone annuo netto;
 - o 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.

8.6.2 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.

8.6.3 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 eventuali recenti compravendite di beni simili.

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.

8.6.4 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:

<i>Aree edificabili</i>	<i>70,00 – 90,00 €/mq</i>
-------------------------	---------------------------

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 8.6.3.

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

Le superfici considerate sono quelle catastali.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:			
Comune di PAESE – Catasto terreni:			
Fg. 12 Mn. 694 Semin. Arbor. sup. cat. 1.615 mq			
Fg. 12 Mn. 662 Semin. Arbor. sup. cat. 470 mq			
Fg. 12 Mn. 665 Semin. Arbor. sup. cat. 13 mq			
Fg. 12 Mn. 671 Semin. Arbor. sup. cat. 395 mq			
Comune di PAESE – Catasto terreni:			
Fg. 12 Mn. 637 Semin. Arbor. sup. cat. 36 mq			
Comune di PAESE – Catasto fabbricati, Sez. B, via Baldrocco:			
Fg. 12 Mn. 628 sub. 1* cat. F/1 cons. 7 mq			
*D. 12/11/1998 n. 517 art. 1, lett. a) n. 70/500			

TERRENI - sup catastale	2.536,0 mq	70 €/mq	€	177.520
-------------------------	------------	---------	---	---------

VALORE STIMATO			€	177.520
-----------------------	--	--	----------	----------------

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 **177.500,00**.

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 la condizione attuale) 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 **124.200,00 €**.

9 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 8: terreno a viabilità secondaria ubicato in prossimità di via Sottana - Padernello di Paese (TV)

9.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

9.1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è un terreno a servizio di una lottizzazione residenziale (c.d. "standard") attrezzato a viabilità secondaria (già censita dal Comune di Paese come "Via Monte Pavione"), pista ciclabile/pedonale locale, parcheggi di relazione/uso pubblico locale, verde, e per ospitare i relativi sottoservizi di lottizzazione (Mn. 1305), collocato in Padernello di Paese (TV) in prossimità di via Sottana.

Come successivamente indicato al paragrafo 9.1.3, in base alle informazioni ricevute sarebbe presente una scrittura privata/atto di vincolo ad uso pubblico di parcheggio che sembrerebbe prevedere il futuro conferimento al demanio comunale.

Si evidenzia inoltre, allo stato attuale, il mancato completamento della pavimentazione asfaltata con stesura anche dello strato superficiale d'usura nonché delle altre opere di completamento necessarie.

Il bene oggetto di stima è indicato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

9.1.2 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 PAESE – Catasto terreni:

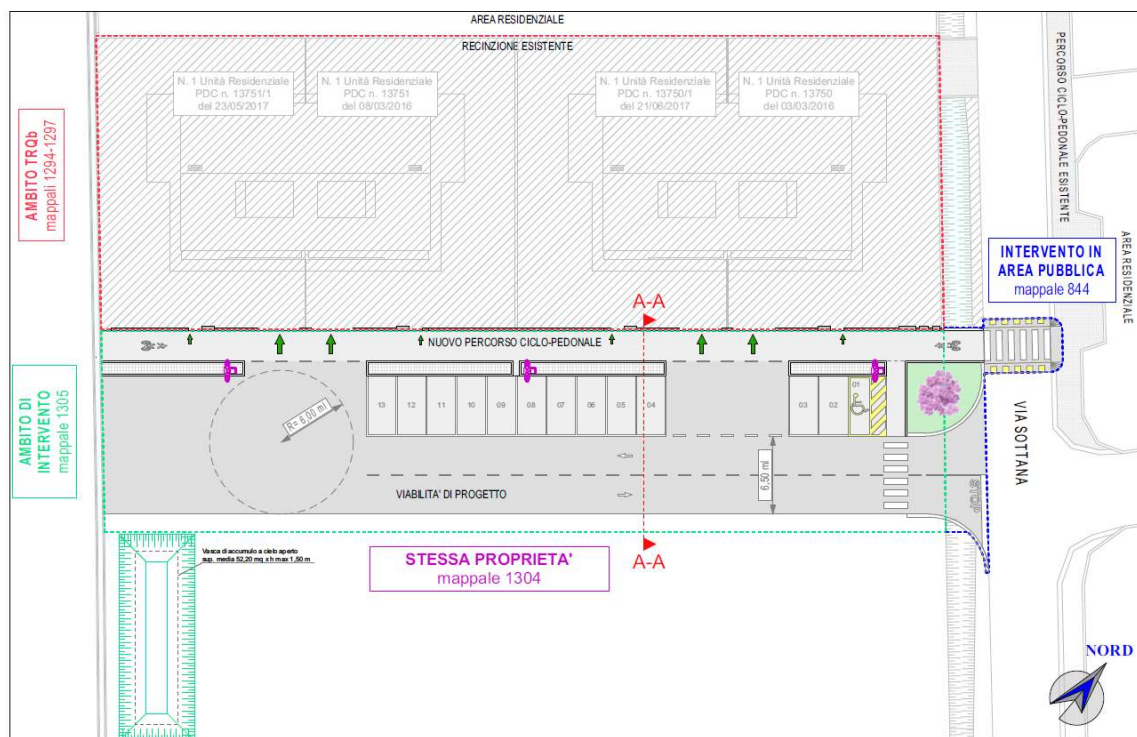
Fg. 20 Mn. 1305	Semin.	sup. cat. 1.187 mq
-----------------	--------	--------------------

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

9.1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'accesso ai beni oggetto di stima avviene direttamente da via Sottana.

Si evidenzia essere presenti lavorazioni da completare per realizzare quanto di seguito progettualmente previsto:



Planimetria di progetto

Si precisa che la valenza urbanistica è stata sostanzialmente assorbita dalla realizzazione della confinante lottizzazione residenziale collocata a nord, configurandosi la funzione di relativo “standard” urbanistico (realizzazione di viabilità secondaria, piste ciclabili/pedonabili, parcheggi, verde, accoglimento sottoservizi, ecc.).

Dalle informazioni ricevute sarebbe presente una scrittura privata/atto di vincolo ad uso pubblico di parcheggio datato 21.02.2018 che sembrerebbe prevedere il futuro conferimento al demanio comunale.

Si evidenzia inoltre, allo stato attuale, il mancato completamento della pavimentazione asfaltata con stesura anche dello strato superficiale d’usura nonché delle altre opere di completamento necessarie.

La superficie catastale complessiva è pari a 1.187,00 mq.

9.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

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.

9.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

9.2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al Certificato di destinazione urbanistica riportato in ALLEGATO 1, i terreni presentano la seguente destinazione:

- Foglio 20 mappale 1305:
 - Incluso interamente nella ZTO C ZONE DI TRASFORMAZIONE (Artt. 46-54-55 delle NTO del PI);
 - Ricomprendente VIABILITÀ di progetto (Art. 81 delle NTO del PI);
 - Incluso interamente nell'area di compatibilità geologica idonea (Art. 42 delle NTO del PI);
 - Interessato interamente da vincolo fascia di rispetto aeroportuale e militare (Art. 10 delle NTO del PI);
 - Interessato interamente da vincolo vincoli e limitazioni aeroporto Canova di Treviso (Art. 14-bis delle NTA del PAT);
 - Ricomprendente percorsi pedonali e piste ciclabili di progetto (Artt. 81-82 delle NTO del PI).

9.2.2 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi, relativi anche ai fabbricati confinanti con l'area oggetto di valutazione ma che interessano indirettamente o direttamente anche le aree oggetto di valutazione, sono i seguenti:

- parte di ambito ARV/5.1 SUAP n.: 04070150265-08052018-1900 in VIA SOTTANA di Padernello di Paese, su terreno censito in catasto: Comune di Paese: Foglio n° 20 – Mappale n° 1304 parte – 1305;
- permesso del corpo di polizia locale del 26/12/2021 con parere favorevole relativo alla realizzazione parcheggi e viabilità ad uso pubblico in via Sottana (int. Via Castellana) Codice pratica SUAP 1115.

9.2.3 ABUSI EDILIZI

Da quanto verificato e dallo stato di fatto attuale, non è possibile esprimere alcun giudizio in merito alla presenza di eventuali abusi edilizi.

Si evidenzia comunque 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. In tali circostanze quanto precedentemente indicato potrà

non essere esaustivo e dovrà essere verificato con i tecnici comunali in sede di presentazione di nuova pratica edilizia, attività che esula dalla presente perizia

9.2.4 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.

9.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Da quanto visionato, allo stato attuale gli immobili sono occupati dalla proprietà.

9.4 PROVENIENZA, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI AL VENTENNIO

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVA AI SEGUENTI IMMOBILI:

Comune di PAESE – Foglio 20

M.le 1305 – Sup.ha.0.11.87 (ex 1280 ex 1196 ex 667 ex 53);

VISURA AGGIORNATA AL 19.06.2025;

-Compravendita a rogito Notaio Curione Domenico in data 29.12.1989 Rep.n.105873 e trascritto a Treviso il 17.01.1990 ai nn.1438/1148;

Con il quale la [REDACTED] vende [REDACTED]
[REDACTED] che acquista il seguente Immobile:

Comune di PASESE – Foglio 20

M.le 53 – Sup.ha.1.22.37;

1)- [REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONI:

-Ipoteca Volontaria Iscritta a Treviso il 24.01.2001 ai nn.2905/469;

Con Cancellazione Totale eseguita in data 21.01.2019, comunicazione n.51;

TRASC.CONTRO:

-Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio in data 29.09.1994 Rep.n.44497 Notaio Giopato Francesco e trascritto a Treviso il 26.10.1994 ai nn.26509/19514;

Con il quale la [REDACTED] per ottenere la concessione edilizia per la costruzione di capannone artigianale con annessi uffici sui M.li 667 – 683 – 685 fg.20 Comune di Paese, Prot.2311 e 2315 del 1.7.94, con impegno a versare al Comune gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Inoltre ad accettare in caso di alienazione, di cedere le aree o parte di esse indicate dall'amministrazione Comunale ad un prezzo convenzionato.

La ditta lottizzante si impegna a cedere le aree destinate a standards urbanistici nella misura del 28,5% della superficie fondiaria e dell'area già destinata a strada. Tale area costituisce porzione del M.le 667 del fg.20 del Comune di Paese di cui trovasi allagata sub.C al titolo.

-Costituzione di Servitù con Atto in data 11.11.1998 Rep.n.295 del Segretario del Consorzio Schievenin Alto Trevigiano e trascritto a Treviso il 30.12.1998 ai nn.40496/27707;

Con il quale [REDACTED], servitù attiva e perpetua di acquedotto con diritto di accesso ai fini della manutenzione, conservazione, vigilanza ed eventuale ricostruzione delle opere per una larghezza di mt.3 lungo l'asse della tubazione.

-Variazione di denominazione con Atto in data 23.12.1998 Rep.n.54611 Notaio Giopato Francesco e trascritto a Treviso il 14.01.1999 ai nn.1257/965;

Con il quale la [REDACTED] varia la denominazione con [REDACTED]

2)- [REDACTED]

[REDACTED]

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Atto di Scissione in data 17.05.2006 Rep.n.71391 Notaio Giopato Francesco e trascritto a Treviso il 05.06.2006 ai nn.27098/15831;

Beni:

Comune di PAESE – Foglio 20

Per l'intero;

M.le 667 – Sup.ha.1.01.97;

ed altri beni;

Premesso che con gli atti di decisione dei soci del 28.03.2006 Rep.n.71035 e n.71036 rispettivamente, la [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] hanno approvato il progetto comportante la scissione totalitaria della [REDACTED] ed assegnazione dell'intero patrimonio a due

sciogliendosi senza procedere a liquidazione, ai sensi del III comma dell'art.2506 C.C.; che la scissione avviene sulla base del progetto approvato, contenente le indicazioni prescritte dell'art.2506 Bis C.C. e 2501 septies C.C.

3)-

ISCRIZIONI:

-Contratto di Mutuo Iscritto a Treviso il 19.11.2010 ai nn.41553/9311;
Con Cancellazione Totale del 23.11.2020 al n.4673 (art.13, comma 8-decies DL 7/2007);

TRASC.CONTRO:

-Variazione Denominazione con Atto in data 15/12/2022 Rep.n.27571 Notaio Favalaro Antonio;
Non trascritto in Conservatoria;

4)-

TRASC.CONTRO:

-Sentenza di Apertura Liquidazione Giudiziale trascritta a Treviso il 08.07.2025 ai nn.26001/18456;

ISCRIZIONI:

-Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Treviso in data 03.10.2024 Rep.n.1959 e trascritto a Treviso il 31.10.2024 ai nn.39561/6307;

Favore:

Contro:

Capitale €.236.842,00

Somma complessiva €. 200.000,00;

Beni in oggetto ed altri.

9.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Sulla base di quanto indicato al paragrafo precedente, si conclude i beni immobili indicati al paragrafo 9.1.2 sono di proprietà della

9.6 STIMA IMMOBILI

9.6.1 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:
 - o 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);
 - o 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;
 - o che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
 - o 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;
 - o 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:

-
- o 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:

- o determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
- o scegliere il saggio di capitalizzazione;
- o capitalizzare il canone annuo netto;
- o 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.

- o 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.

- o 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.

9.6.2 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.

9.6.3 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 eventuali recenti compravendite di beni simili.

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.

9.6.4 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:

<i>Terreni a viabilità/ZTO C</i>	<i>5,00 – 10,00 €/mq</i>
----------------------------------	--------------------------

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 9.6.3.

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

Le superfici considerate sono quelle catastali.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:				
Comune di PAESE – Catasto terreni: Fg. 20 Mn. 1305 Semin. sup. cat. 1.187 mq				
TERRENI - sup catastali	1.187,0 mq	5 €/mq	€	5.935
VALORE STIMATO			€	5.935

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 **5.900,00**.

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 la condizione attuale) 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 **4.100,00 €.**

10 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 9: terreno a destinazione agricola/prato/pascolo collocato in via Cismon in Siror (TN).

10.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

10.1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è piccolo appezzamento di terreno a destinazione agricola/prato/pascolo collocato in Siror (TN).

Si precisa, come già indicato in premessa che, in considerazione del limitato valore e della localizzazione del bene, si è proceduto senza effettuare un sopralluogo ma ricavando lo stato di fatto da appositi software di geo-localizzazione.

Si precisa inoltre che il bene non ha accesso diretto.

Il bene oggetto di stima è indicato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

10.1.2 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 PRIMIERO SIROR – Catasto terreni:

Fg. 41 Mn. 767/2	Prato	sup. cat. 130 mq
------------------	-------	------------------

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

10.1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'accesso ai beni oggetto di stima avviene direttamente da via Cismón ma attraverso un terreno non in proprietà, apparendo quindi intercluso.

La superficie catastale complessiva è pari a 130,00 mq.

10.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

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.

10.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

10.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

In considerazione della natura dei beni non sono disponibili titoli autorizzativi.

10.2.2 ABUSI EDILIZI

In considerazione della tipologia di bene, non si rilevano abusi edilizi.

Si evidenzia comunque 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. In tali circostanze quanto precedentemente indicato potrà non essere esaustivo e dovrà essere verificato con i tecnici comunali in sede di presentazione di nuova pratica edilizia, attività che esula dalla presente perizia.

10.2.3 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.

10.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Da quanto visionato, allo stato attuale gli immobili sono occupati dalla proprietà.

10.4 PROVENIENZA, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI AL VENTENNIO

Come indicato in premessa, in considerazione del limitato valore e della localizzazione del bene, si è proceduto senza effettuare un sopralluogo ma ricavando lo stato di fatto da appositi software di geo-localizzazione. Per le stesse motivazioni non si è nemmeno proceduto alla redazione della relazione ventennale.

Ad ogni modo si sono identificati i seguenti atti:

- G.N. 818/2007 – atto di compravendita di data 2 luglio 2007 del notaio Franco Marchesoni, privo dei dati di registrazione, dove la p.f. 767/2 C.C. Siror viene venduta dal [REDACTED]
[REDACTED]
- G.N. 298/2023 – atto di fusione di data 15 dicembre 2022 del notaio Antonio Favalaro di Paese (TV), registrato a Treviso il 29 dicembre 2022 al n. 43669 serie 1T, atto di fusione ove la [REDACTED] viene incorporata nella s [REDACTED]
[REDACTED]

10.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Sulla base di quanto indicato al paragrafo precedente, si conclude i beni immobili indicati al paragrafo 10.1.2 sono di proprietà della [REDACTED]

10.6 STIMA IMMOBILI

10.6.1 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:

-
- o 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);
 - o 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;
 - o che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
 - o 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;
 - o 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:
 - o 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:
 - o determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
 - o scegliere il saggio di capitalizzazione;
 - o capitalizzare il canone annuo netto;
 - o effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

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

È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della

stima. È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

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

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

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

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

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

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

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

10.6.2 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.

10.6.3 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 eventuali recenti compravendite di beni similari.

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.

10.6.4 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:

Aree non edificabili

10,00 – 14,00 €/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.

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

Le superfici considerate sono quelle catastali.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:				
Comune di PRIMIERO SIROR – Catasto terreni: Fg. 41 Mn. 767/2 Prato sup. cat. 130 mq				

TERRENO - sup commerciali	130,0 mq	10 €/mq	€	1.300
---------------------------	----------	---------	---	-------

VALORE STIMATO			€	1.300
-----------------------	--	--	----------	--------------

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 **1.300,00**.

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 la condizione attuale) 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 **900,00 €**.

11 RIEPILOGO VALORI IMMOBILI

Alla luce di quanto indicato nei paragrafi precedenti, si riepilogano nel seguito i valori dei beni oggetto di stima:



<u>LOTTO</u>	<u>DESCRIZIONE</u>	<u>PIU' PROBABILE VALORE</u> <u>DI MERCATO</u>	<u>PIU' PROBABILE VALORE</u> <u>DI LIQUIDAZIONE</u>
<u>LOTTO 1</u>	porzione di capannone destinata ad uffici/ magazzini, ubicata in via Gasparini. 50 - Porcellengo di Paese (TV)	€ 306.800	€ 214.700
<u>LOTTO 2</u>	ufficio con garage ubicato in via Trieste n° 6/A - Paese (TV)	€ 61.200	€ 42.800
<u>LOTTO 3</u>	appartamento ubicato in via Pravato, 4/B - Paese (TV)	€ 168.800	€ 118.100
<u>LOTTO 4</u>	magazzino ubicato via Don Sartor, 16 - Porcellengo di Paese (TV)	€ 3.600	€ 2.500
<u>LOTTO 5</u>	terreno edificabile ubicato in prossimità di via San Gottardo, 30 - Padernello di Paese (TV)	€ 105.100	€ 73.500
<u>LOTTO 6</u>	porzione di abitazione in corso di ristrutturazione ubicata in via Marconi n° 18/2 - Paese (TV)	€ 71.100	€ 49.700
<u>LOTTO 7</u>	terreno edificabile ubicato in prossimità di via Panceri - Porcellengo di Paese (TV)	€ 177.500	€ 124.200
<u>LOTTO 8</u>	terreno/scoperto urbanizzato a servizio di lottizzazione residenziale (c.d. "standard") attrezzato a viabilità secondaria ubicato in prossimità di via Sottana - Padernello di Paese (TV)	€ 5.900	€ 4.100
<u>LOTTO 9</u>	terreno a destinazione/agricola/prato/pascolo collocato in Siror-Fiera di Primiero (TN).	€ 1.300	€ 900
<u>VALORE TOTALE</u>		€ 901.300	€ 630.500

TRIBUNALE DI TREVISO

Liquidazione Giudiziale

R.G. n°256-2/2024

PERIZIA DI STIMA di BENI MOBILI

G.D.: dott.ssa Elena Merlo



Curatore: dott. Sante Casonato

Treviso, 04 luglio 2025



Professionista certificato in conformità
alla norma UNI 11558:
VALUTATORE IMMOBILIARE

INDICE

1	PREMESSA	3
2	LE OPERAZIONI PERITALI	4
2.1	INTRODUZIONE E DESCRIZIONE DELL'ATTIVITA' AZIENDALE	4
2.2	INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	4
2.3	STIMA DEI BENI.....	4
2.3.1	INTRODUZIONE.....	4
2.3.2	METODOLOGIA DI STIMA	4
2.3.3	RIEPILOGO STIMA DEI BENI.....	6
 ALLEGATO 1 Elenco con valorizzazione e fotografie dei BENI STRUMENTALI (ARREDAMENTI E MACCHINE PER UFFICIO, ATTREZZATURE VARIE)		7

1 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Andrea Nicoletti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° 2603, è stato incaricato dal Curatore dott. Sante Casonato, della redazione di perizia di stima dei beni mobili indicati di seguito:

- BENI STRUMENTALI (ARREDAMENTI E MACCHINE PER UFFICIO, ATTREZZATURE VARIE).

Si precisa che tali beni sono stati oggetto di rilievo di dettaglio ed analitico durante sopralluoghi effettuati nei mesi di maggio e giugno 2025 e ci si riferisce quindi, per la stima, a tale rilievo;

2 LE OPERAZIONI PERITALI

2.1 **INTRODUZIONE E DESCRIZIONE DELL'ATTIVITA' AZIENDALE**

La società [REDACTED] ha svolto attività edile con progettazione, costruzione e vendita di immobili.

[REDACTED]

2.2 **INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

I beni oggetto di stima e legati all'attività aziendale comprendono:

- BENI STRUMENTALI (ARREDAMENTI E MACCHINE PER UFFICIO, ATTREZZATURE VARIE).
Si precisa che tali beni sono stati oggetto di rilievo di dettaglio durante i sopralluoghi effettuati nei mesi di maggio e giugno 2025 e ci si riferisce quindi, per la stima, a tale rilievo.

Tutti i beni, ad eccezione di quanto diversamente annotato in seguito, sono ubicati c/o [REDACTED] [REDACTED] via Gasparini. 50 - Porcellengo di Paese (TV).

2.3 **STIMA DEI BENI**

2.3.1 INTRODUZIONE

Si è proceduto alla determinazione del più probabile valore dei beni nelle seguenti due ipotesi:

- **valutazione in continuità aziendale**, determinando quindi **il più probabile valore di mercato dei beni** in considerazione delle informazioni disponibili, delle caratteristiche dei beni e della mancanza di garanzia per vizi;
- **valutazione in caso di vendita forzata**, determinando quindi **il più probabile valore di liquidazione dei beni** in caso di vendita forzata ed in considerazione delle caratteristiche dei beni e della mancanza di garanzia per vizi.

2.3.2 METODOLOGIA DI STIMA

In funzione della tipologia dei beni si è proceduto come di seguito indicato:

- BENI STRUMENTALI (ARREDAMENTI E MACCHINE PER UFFICIO, ATTREZZATURE VARIE).
La metodologia utilizzata per il calcolo del più probabile valore di mercato dei beni è il metodo dalla comparazione che si basa sull'individuazione di beni confrontabili con i beni oggetto di stima (cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimi) e dei quali si conosca il valore.
Il criterio della stima per comparazione si basa essenzialmente sulle seguenti fasi:
 - rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima,
 - individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato, quali:

-
- stato di conservazione,
 - fattori di svalutazione,
 - richiesta del mercato,
 - possibilità di reimpiego/riutilizzo,
 - costi relativi a smontaggio-rimontaggio e affini,
 - vendita con i rischi impliciti nella condizione del "visto e piaciuto",
 - rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento,
 - stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato,
 - determinazione del valore di stima.

Per la determinazione del valore dei beni oggetto di stima si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche degli stessi, del loro stato di conservazione e/o di usura e della loro commerciabilità, tenendo inoltre conto dell'attuale momento di mercato.

In generale, con riferimento alle modalità ed ai procedimenti di stima precedentemente indicati, si precisa quanto segue:

- nella presente valutazione, non possono essere stabilite e/o certificate eventuali garanzie di alcun tipo sullo stato di funzionamento e/o integrità e/o conformità e/o assenza di vizi e difetti dei beni mobili individuati e descritti nei listati d'inventario. Le valutazioni sono state infatti condotte senza poter eseguire prove funzionali complete e/o analisi di dettaglio di prodotti e/o componenti e/o materiali in grado di attestarne la piena funzionalità e rispondenza alle normative vigenti;
- per tutti i beni non è stato possibile visionare/valutare alcun documento e/o certificazione a corredo dei beni stessi;
- per quanto sommariamente ed evidentemente rilevabile, e comunque in mancanza di analisi di dettaglio, non è emersa per i beni oggetto della presente perizia/valutazione la presenza di materiali contenenti composti "pericolosi" (es. amianto, composti radioattivi, composti molto tossici, composti letali, ecc.); tutti i beni sono stati quindi valorizzati in assenza di riduzioni di valore legate appunto a tali aspetti;
- tutti gli impianti tecnologici generalmente "fissi", presenti presso gli immobili della sede (come, ad esempio anche non esaustivo, impianti elettrici forza motrice, impianti elettrici illuminazione, impianti elettrici civili, quadri elettrici generali con eventuali rifasamenti, cablaggi reti elettriche ed informatiche e telefoniche, impianti idro-termosanitari con relativi gruppi funzionali e centrali, impianti stoccaggio e distribuzione combustibili per usi civili, ecc.), sono stati normalmente considerati come "pertinenze" e/o parti integranti dei rispettivi immobili, e pertanto esclusi dalle presenti valutazioni;

-
- l'inventario e la presente stima NON contemplano beni plausibilmente riferibili a contratti di locazione finanziaria, e/o riferibili a contratti di noleggio e/o locazione operativa;
 - l'inventario e la presente stima NON considerano l'individuazione di materiali possibilmente assimilabili a scarti/rifiuti, e quindi da sottoporre a smaltimento. Si ritiene infatti che eventuali elementi con queste caratteristiche (laddove effettivamente presenti) siano riconducibili all'esercizio dell'attività, ed eventualmente da trattare in relazione all'entità dei "magazzini" in disponibilità;
 - l'inventario e la presente stima NON contemplano brevetti e/o modelli di utilità e/o marchi e/o domini e siti Internet e/o concessioni e/o autorizzazioni e/o altri beni immateriali. eventuale know-how ed avviamento aziendale, che pertanto (se disponibili) non sono oggetto di valutazioni nella presente sede.
 - tutti i beni indicati sono stati considerati in proprietà, senza però poter effettuare alcuna verifica in merito, ma basandosi sulle informazioni fornite dalla società e trasmesse durante lo svolgimento delle attività inventariali/peritali. In tal modo, detti riferimenti non possono essere considerati come "certificazione" dell'effettivo stato di proprietà/possesso dei beni stessi.

2.3.3 RIEPILOGO STIMA DEI BENI

Si è quindi proceduto alla stima dei singoli beni secondo le metodologie precedentemente indicate, la cui valutazione analitica è riportata nel dettaglio:

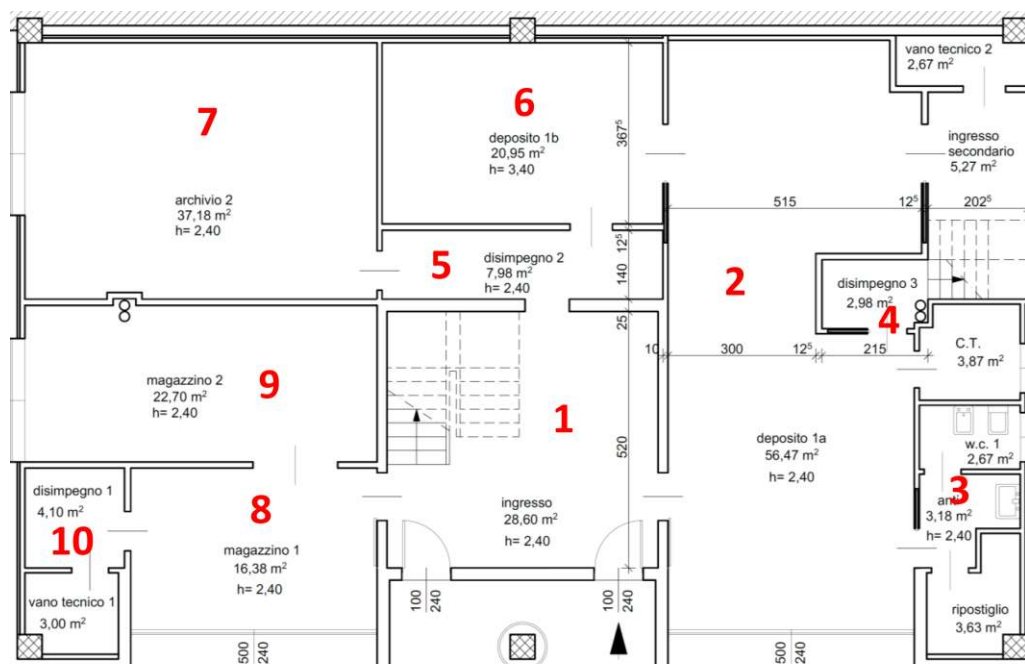
- In base a quanto indicato nella presente perizia e nei relativi allegati, si conclude che **il più probabile valore di mercato dei beni** successivamente elencati e rappresentati fotograficamente in considerazione delle informazioni disponibili, delle caratteristiche dei beni e della mancanza di garanzia per vizi, è pari a **11.554 €**.
- In base a quanto indicato nella presente perizia e nei relativi allegati, si conclude che **il più probabile valore di liquidazione dei beni** successivamente elencati e rappresentati fotograficamente in considerazione delle informazioni disponibili, delle caratteristiche dei beni e della mancanza di garanzia per vizi, è pari a **6.722 €**.



ALLEGATO 1

Elenco con valorizzazione e fotografie dei BENI STRUMENTALI
(ARREDAMENTI E MACCHINE PER UFFICIO, ATTREZZATURE VARIE)

PLANIMETRIE DI RIFERIMENTO PER L'ELENCO DEI BENI



Piano terra



Piano Primo

ELENCO DEI BENI CON VALORIZZAZIONE

Progr.	Ubicazione (rif. PLANIMETRIE)	Descrizione	Piu' probabile valore di mercato	Piu' probabile valore di liquidazione
1	<u>1. INGRESSO</u>	Divano in pelle 3 posti	200 €	80 €
2	-	tavolino basso	50 €	20 €
3	-	n 2 quadri alle pareti	50 €	20 €
4	-	1 tappeto	130 €	52 €
5	-	6 vasi	60 €	24 €
6	-	1 credenza a 4 ante	40 €	16 €
7	-	1 specchio con cornice	20 €	8 €
8	-	1 portaombrelli	5 €	2 €
9	-	1 estintore	2 €	1 €
10	<u>2.DEPOSITO</u>	1 tavolo in vetro+legno	90 €	36 €
11	-	4 sedie bianche in plastica	40 €	16 €
12	-	1 sedia con ruote	15 €	6 €
13	-	1 portapenne	2 €	1 €
14	-	2 lampada a terra	20 €	8 €
15	-	1 cestino porta rifiuti	5 €	2 €
16	-	1 tappeto arrotolato	20 €	8 €
17	-	vari bidoni	10 €	4 €
18	-	1 mobile metallico	40 €	16 €
19	-	vari campioni di materiali	5 €	2 €
20	-	1 appendi abiti	5 €	2 €
21	-	1 culla in legno	5 €	2 €
22	-	1 sedia d'ufficio con ruote	5 €	2 €
23	-	1 scatolone	5 €	2 €
24	-	risme di carta	5 €	2 €
25	-	1 contenitore in metallo	5 €	2 €
26	<u>3.BAGNO</u>	lavandino+1 mobiletto con 3 ate + 2 cassetti	40 €	16 €
27	-	1 specchio con cornice	20 €	8 €
28	-	1 cestino in plastica	5 €	2 €
29	-	lavandino+mobiletto a 2 ante	40 €	16 €
30	<u>2.DEPOSITO</u>	1 mobile metallico	20 €	8 €
31	-	vari campioni	5 €	2 €
32	-	1 cassettera cin 4 cassetti	10 €	4 €
33	-	1 lampada a stelo	10 €	4 €
34	-	1 tavolo in legno	40 €	16 €
35	-	1 scaffale in legno bianco	30 €	12 €
36	-	1 scaffale metallico	20 €	8 €
37	<u>5.DISIMPEGNO</u>	1 quadro	10 €	4 €
38	-	1 tappeto	40 €	16 €
39	<u>6.DEPOSITO</u>	1 armadio in legno 8 ante	80 €	32 €
40	-	1 scaffale metallico	10 €	4 €
41	<u>7.ARCHIVIO</u>	1 tavolo in legno 8 posti	200 €	80 €
42	-	8 sedie in legno+2 segie in legno	160 €	64 €
43	-	1 credenza in legno 4 ante+ 1 cassetto	200 €	80 €
44	-	vasi+suppelletili varie sopra alla crdenza	40 €	16 €
45	-	1 quadro sopra alla credenza	10 €	4 €
46	-	1 mobiletto in legno a 2 cassetti con gambe	10 €	4 €
47	-	1 cucu a pendolo in legno	30 €	12 €
48	-	1 lampadario	10 €	4 €
49	-	1 credenza alta in vetro e legno a tre ante	90 €	36 €
50	-	libri e documenti all'interno della credenza	10 €	4 €

Progr.	Ubicazione (rif. PLANIMETRIE)	Descrizione	Piu' probabile valore di mercato	Piu' probabile valore di liquidazione
51	-	1 tavolino in legno piccolo per bambini con libretti e colori	10 €	4 €
52	-	1 credenza in legno con 4 ante	90 €	36 €
53	-	1 vaso	10 €	4 €
54	-	1 credenza in vetro alta con ripiani in legno	50 €	20 €
55	-	1 credenza in legno 4 ante+ 3 cassetti	100 €	40 €
56	-	1 quadro	10 €	4 €
57	-	1 orologio grande da terra in legno e vetro	50 €	20 €
58	8.MAGAZZINO	1 scrivania in legno	80 €	32 €
59	-	2 pc	50 €	20 €
60	-	1 cestino	5 €	2 €
61	-	1 sedia da ufficio	20 €	8 €
62	-	3 quadri	30 €	12 €
63	-	1 scaffale in legno	40 €	16 €
64	-	1 tavolo in legno	60 €	24 €
65	-	raccoglitori e documenti vari	5 €	2 €
66	9.MAGAZZINO	scrivania ad "L" in legno	100 €	40 €
67	-	2 monitor	20 €	8 €
68	-	raccoglitori e documenti vari	5 €	2 €
69	-	2 quadri	20 €	8 €
70	-	scaffale in legno con ripaini	40 €	16 €
71	-	1 mobile in legno con ante	40 €	16 €
72	-	1 scrivania in legno	40 €	16 €
73	-	3 sedie d'ufficio	30 €	12 €
74	-	cestini	5 €	2 €
75	-	2 pc	20 €	8 €
76	-	1 mobile in legno	40 €	16 €
77	-	vari telefoni	20 €	8 €
78	-	1 orologio a parete	10 €	4 €
79	-	1 lampada a muro	10 €	4 €
80	-	1 lampada a soffitto	10 €	4 €
81	10.LOCALE TECNICO	1 sedia da ufficio	20 €	8 €
82	E SALA SERVER	1 case pc	10 €	4 €
83	-	server	300 €	120 €
84	11.DISIMPEGNO	3 quadri alle pareti	30 €	12 €
85	-	2 poltrone in pelle	100 €	40 €
86	-	1 tappeto	50 €	20 €
87	-	1 quadro	10 €	4 €
88	-	1 tavolino basso in legno e vetro	40 €	16 €
89	-	1 estintore	5 €	2 €
90	12.BAGNO	1 specchio con cornice	10 €	4 €
91	13.CORRIDOIO	1 mobile in legno con 3 ante e 2 cassetti bianco	30 €	12 €
92	14.SALA D'ATTESA	1 tavolo in legno ad angolo	60 €	24 €
93	-	2 sedie in legno	20 €	8 €
94	-	1 sedia da ufficio	20 €	8 €
95	-	2 scaffali	60 €	24 €
96	-	1 telefono da ufficio	5 €	2 €
97	-	1 pc	10 €	4 €
98	-	2 quadri	20 €	8 €
99	-	un tavolo in legno	50 €	20 €
100	-	4 sedie in legno	40 €	16 €
101	-	1 mobile in legno e vetro con 3 ante+2 cassetti	40 €	16 €
102	-	suppelletili varie sopra al mobile	20 €	8 €
103	-	1 tappeto	20 €	8 €

ALLEGATO 1

Progr.	Ubicazione (rif. PLANIMETRIE)	Descrizione	Piu' probabile valore di mercato	Piu' probabile valore di liquidazione
104	-	1 quadro	10 €	4 €
105	15.UFFICIO	1 scrivania in legno	50 €	20 €
106	-	1 mobile in legno a parete con scaffali in vetro e cassetti in legno	50 €	20 €
107	-	1 mobile basso a 2 ante in legno	40 €	16 €
108	-	6 quadri alle pareti	60 €	24 €
109	-	2 sedie in legno	20 €	8 €
110	-	1 sedia da ufficio	20 €	8 €
111	-	1 pc	10 €	4 €
112	-	1 telefono da ufficio	5 €	2 €
113	-	1 lampada	10 €	4 €
114	-	2 cornici con foto	10 €	4 €
115	-	1 mobile basso in legno	40 €	16 €
116	16.UFFICIO	1 sedia da ufficio	20 €	8 €
117	-	2 scrivanie in legno	60 €	24 €
118	-	1 scrivania in legno con cassetto	50 €	20 €
119	-	2 quadri	20 €	8 €
120	-	raccoglitori e documenti vari	5 €	2 €
121	-	1 pc	10 €	4 €
122	17.BAGNO	specchio con cornice	10 €	4 €
123	18.SALA D'ATTESA	tavolo in legno con cavalletti	40 €	16 €
124	-	2 sede da ufficio	20 €	8 €
125	-	1 cassetiera bassa bianca con due cassetti in legno	50 €	20 €
126	-	raccoglitori e documenti vari	5 €	2 €
127	-	1 telefono da ufficio	5 €	2 €
128	-	1 scaffale in legno	20 €	8 €
129	-	1 monitor	10 €	4 €
130	-	1 quadro	10 €	4 €
131	-	1 tavolo in legno	40 €	16 €
132	-	raccoglitori e documenti vari	5 €	2 €
133	19.UFFICIO	5 quadri	50 €	20 €
134	-	4 scrivanie	120 €	48 €
135	-	2 pc e vari telefoni e monitor	30 €	12 €
136	-	2 sedie in legno	20 €	8 €
137	-	1 cassetiera bassa con 1 cassetto e 1 ripiano	40 €	16 €
138	20.UFFICIO	1 scrivania in legno	40 €	16 €
139	-	1 tavolo in legno a semicerchio	30 €	12 €
140	-	1 sedia da ufficio	20 €	8 €
141	-	9 cartine geografiche a parete	10 €	4 €
142	-	1 orologio a parete	10 €	4 €
143	-	4 scrivanie rettangolari in legno	160 €	64 €
144	-	4 sedie da ufficio	40 €	16 €
145	-	1 scrivania/tavolino in legno	40 €	16 €
146	-	1 sedia da ufficio	10 €	4 €
147	-	1 appendiabiti da terra	10 €	4 €
148	-	1 cestino	5 €	2 €
149	-	1 piccola cassetiera con 2 cassetti in metallo	30 €	12 €
150	21.ARCHIVIO	1 tavolo in legno a 2 gambe	60 €	24 €
151	-	6 sedie in tessuto e metallo da ufficio	60 €	24 €
152	-	2 macchinette caffè	30 €	12 €
153	-	1 mobile in legno con 3 ante + 3 cassetti + 1 ripiano	50 €	20 €
154	-	suppelletili varie sopra al mobile	10 €	4 €
155	-	1 secchio per lavare pavimenti	10 €	4 €
156	22.DEPOSITO	-----		- €

Progr.	Ubicazione (rif. PLANIMETRIE)	Descrizione	Piu' probabile valore di mercato	Piu' probabile valore di liquidazione
157	±	Automezzo CITAN TOURER 109 CDI - GB861PD (c/o ASTE33 in Treviso)	6.000 €	4.500 €
			11.554 €	6.722 €

FOTOGRAFIE "TIPO" DEI BENI STRUMENTALI

