
TRIBUNALE DI TREVISO

Procedura di Liquidazione del Patrimonio

[REDACTED]
R.G. n°25/2022

PERIZIA DI STIMA

Terreni con varie destinazioni e con alcuni fabbricati sovra-eretti, ubicati nel comune
di Ottone (PC)



Giudice: dott.ssa Petra Uliana

Liquidatore: dott.ssa Chiara Pegoraro

Treviso, 02 marzo 2023



INDICE

1	PREMESSA	3
2	LE OPERAZIONI PERITALI	4
2.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	4
2.1.1	INTRODUZIONE	4
2.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	18
2.1.3	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	22
2.1.4	NOTE AGGIUNTIVE	24
2.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	24
2.2.1	DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	24
2.2.2	TITOLI AUTORIZZATIVI	25
2.2.3	ABUSI EDILIZI	25
2.2.4	CONGRUITA' CATASTALE	25
2.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	25
2.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	26
2.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	26
2.6	STIMA IMMOBILI	26
2.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	26
2.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	28
2.6.3	FONTI DI INFORMAZIONE	29
2.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	29
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	31
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI REALIZZO"	31

ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE ESTRATTA C/O UFFICIO TECNICO COMUNALE

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

ALLEGATO 3: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Andrea Nicoletti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° 2603, è stato incaricato dalla dott.ssa Chiara Pegoraro, in qualità di liquidatore della procedura R.G. N. 25 /2022 c/o il TRIBUNALE DI TREVISO, della redazione di perizia di stima dei beni immobili indicati di seguito:

- Terreni con varie destinazioni e con alcuni fabbricati sovra-eretti, ubicati nel comune di Ottone (PC)

I sopralluoghi c/o gli immobili sono stati effettuati nel mese di ottobre 2022, e ci si riferisce quindi allo stato di fatto rilevato.

Inoltre, d'accordo con il Liquidatore, si precisa che:

- non si è effettuato l'accesso c/o gli uffici di competenza per ottenere eventuali contratti di affitto per i beni oggetto di stima, che si considerano quindi liberi e non occupati;
- non si è proceduto alla verifica della proprietà dei beni e delle eventuali pregiudizievoli, rimandando per tali approfondimenti alla relazione notarile.

Si precisa infine che, in considerazione della tipologia dei beni oggetto di stima, non sono stati nella presente perizia valutati e considerati gli obblighi derivanti ad esempio da eventuali diritti di prelazione o similari, attività che viene, in accordo con il committente, demandata al notaio incaricato.

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

2 LE OPERAZIONI PERITALI

2.1 **INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

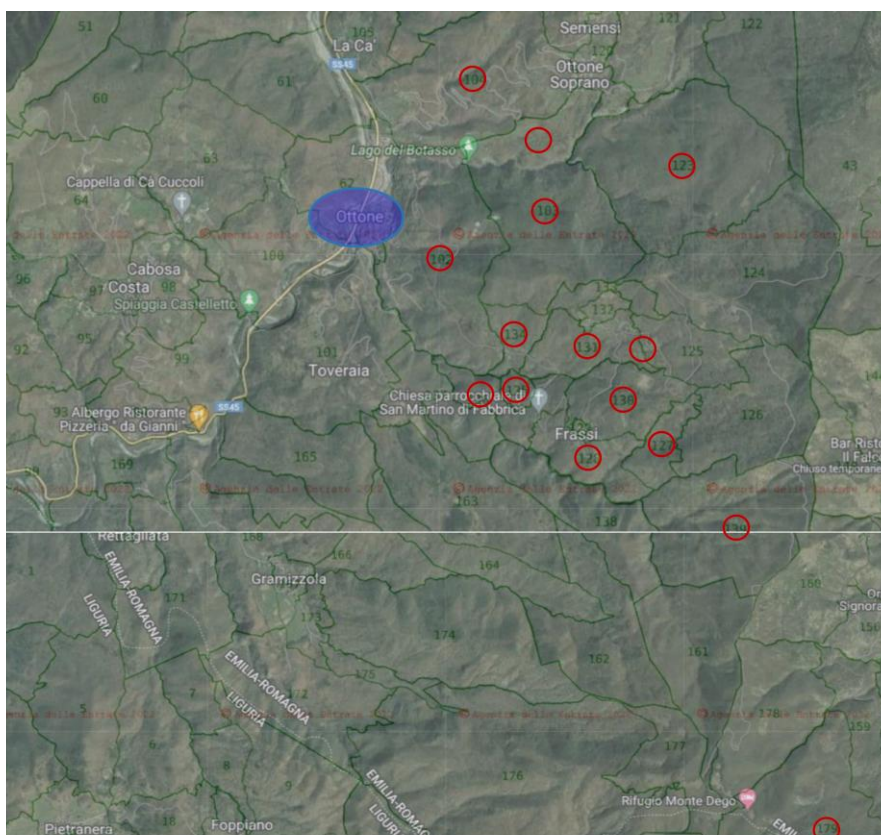
2.1.1 INTRODUZIONE

I beni oggetto di stima sono numerose particelle di terreni con varie destinazioni come indicato nel successivo paragrafo 2.2.1, distribuite nell'area comunale di Ottone (PC).

Sono altresì presenti alcuni fabbricati, come indicato nelle mappe seguenti, ma che non risultano accatastati al catasto fabbricati. Si precisa inoltre che non è stato possibile reperire c/o il Comune di ubicazione alcuna documentazione autorizzativa a riguardo. Inoltre, sia in considerazione delle condizioni in cui versano in generale tali fabbricati che della inaccessibilità degli stessi, non è stato possibile visionare gli stessi all'interno.

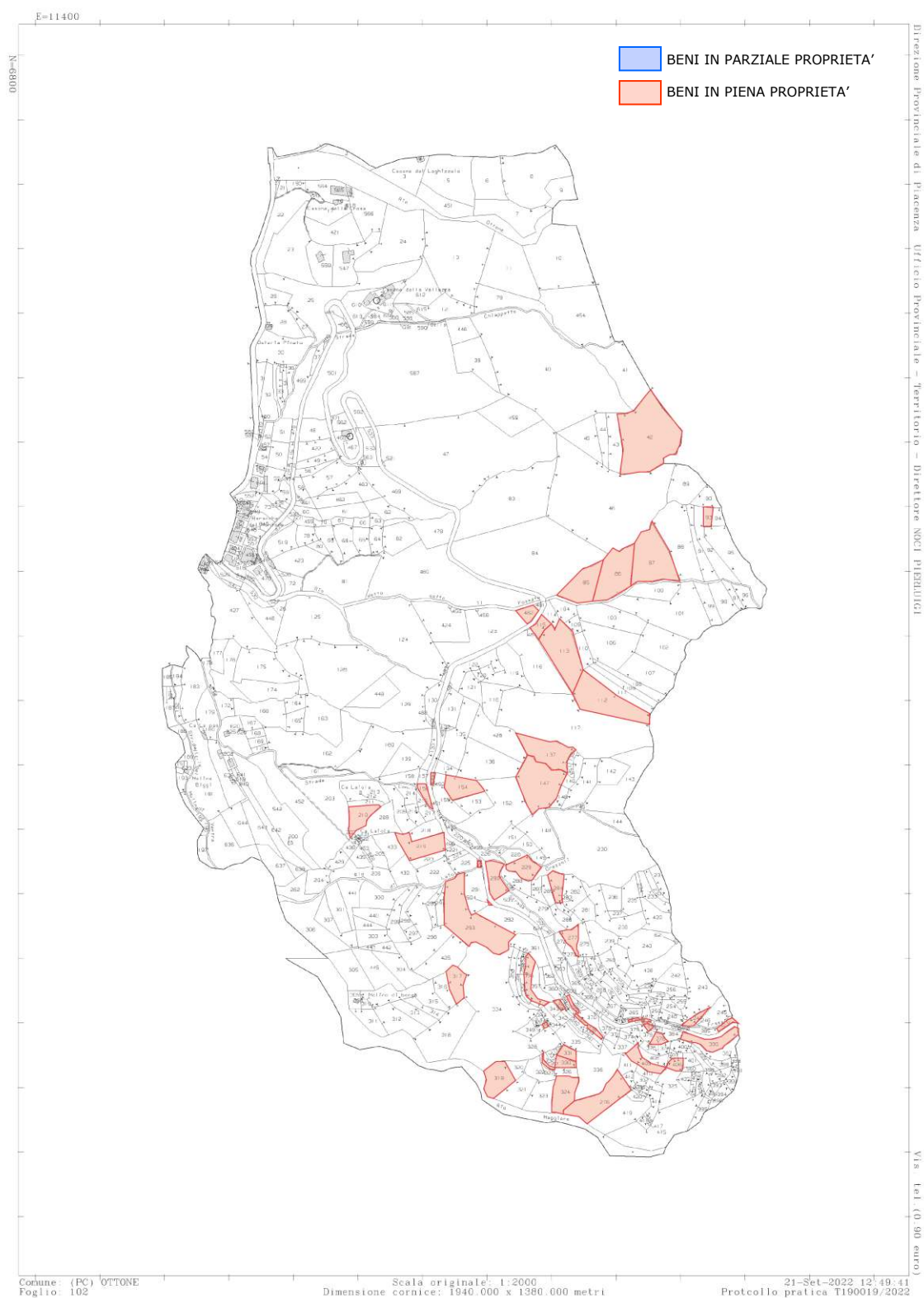
Si precisa infine che, in considerazione della difficile precisa individuazione in sito di ogni singolo bene, e dell'inaccessibilità di alcuni degli stessi, si è proceduto con un sopralluogo generale verificando in loco la configurazione complessiva dei beni. Ne deriva che eventuali singolarità presenti non sono individuabili nel presente documento e quindi ci si riferisce allo stato generale rilevato dell'area complessiva di ubicazione.

Le aree oggetto di stima sono indicate nelle seguenti planimetrie:

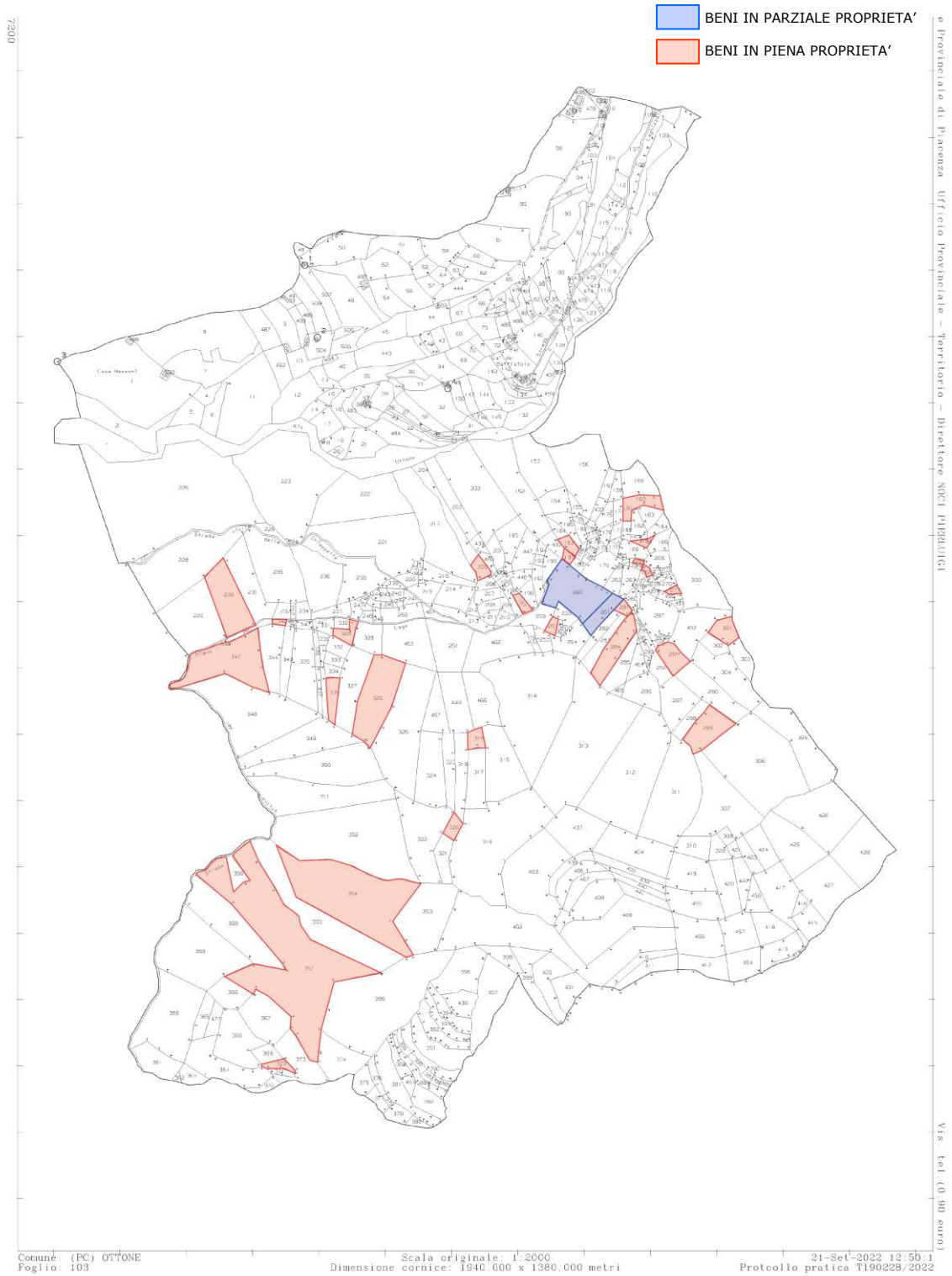


VISTA FOTOGRAMMETRICA

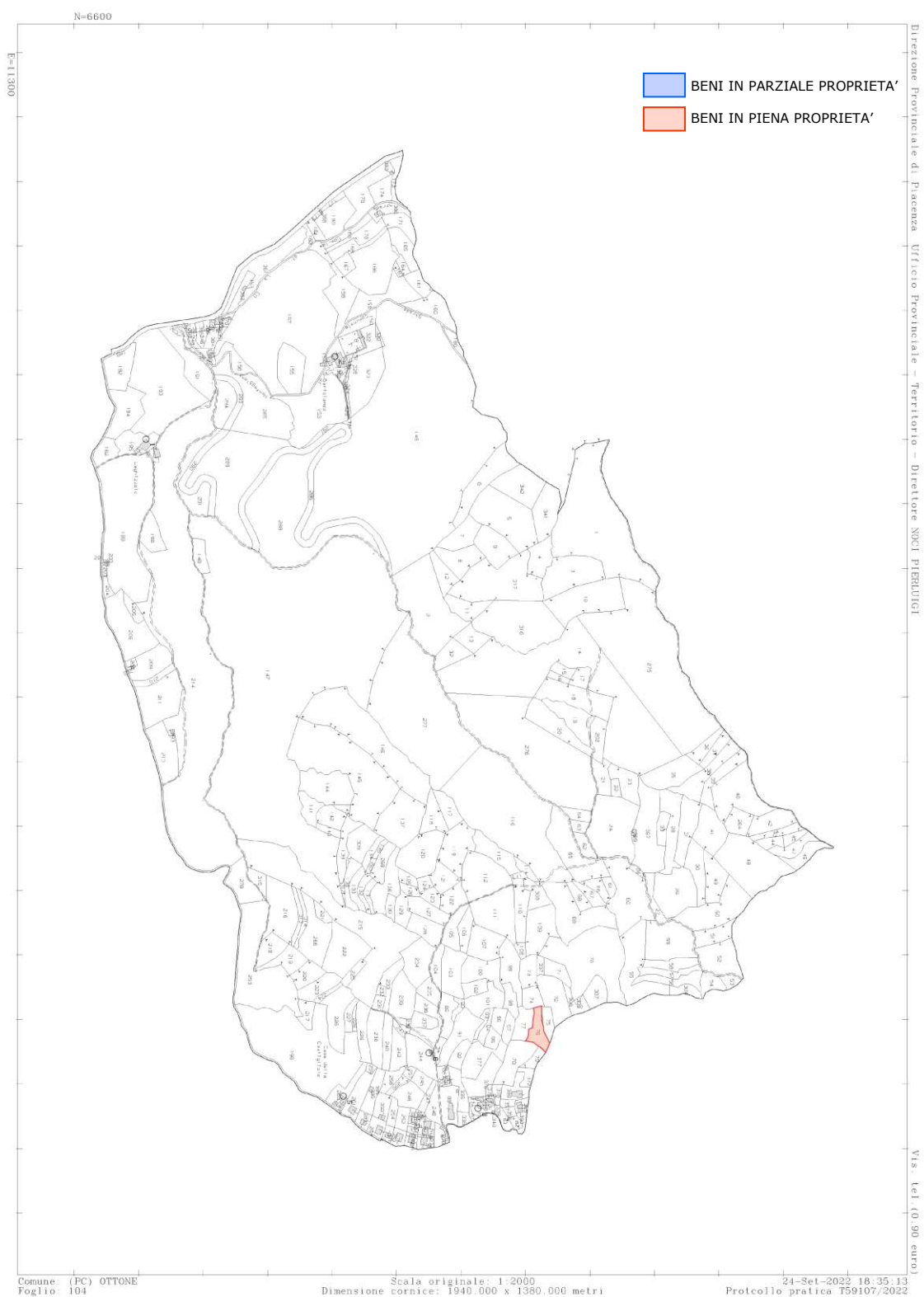
Più in dettaglio, si riporta a seguire l'individuazione di ogni singolo mappale (successivamente descritto al paragrafo 2.1.2), nei relativi fogli catastali di seguito riportati:



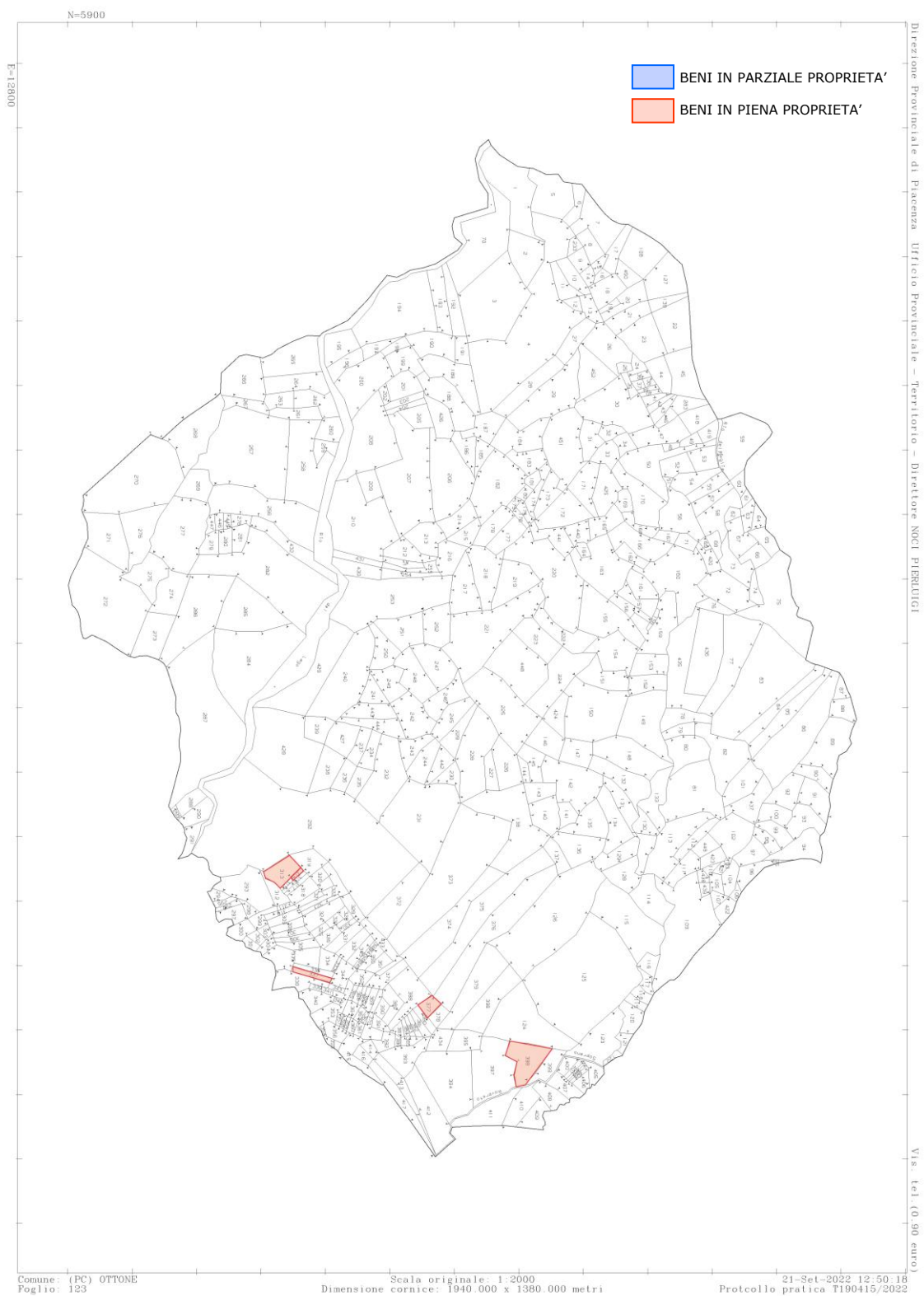
ESTRATTO DI MAPPA – Fg. 102



ESTRATTO DI MAPPA – Fg. 103



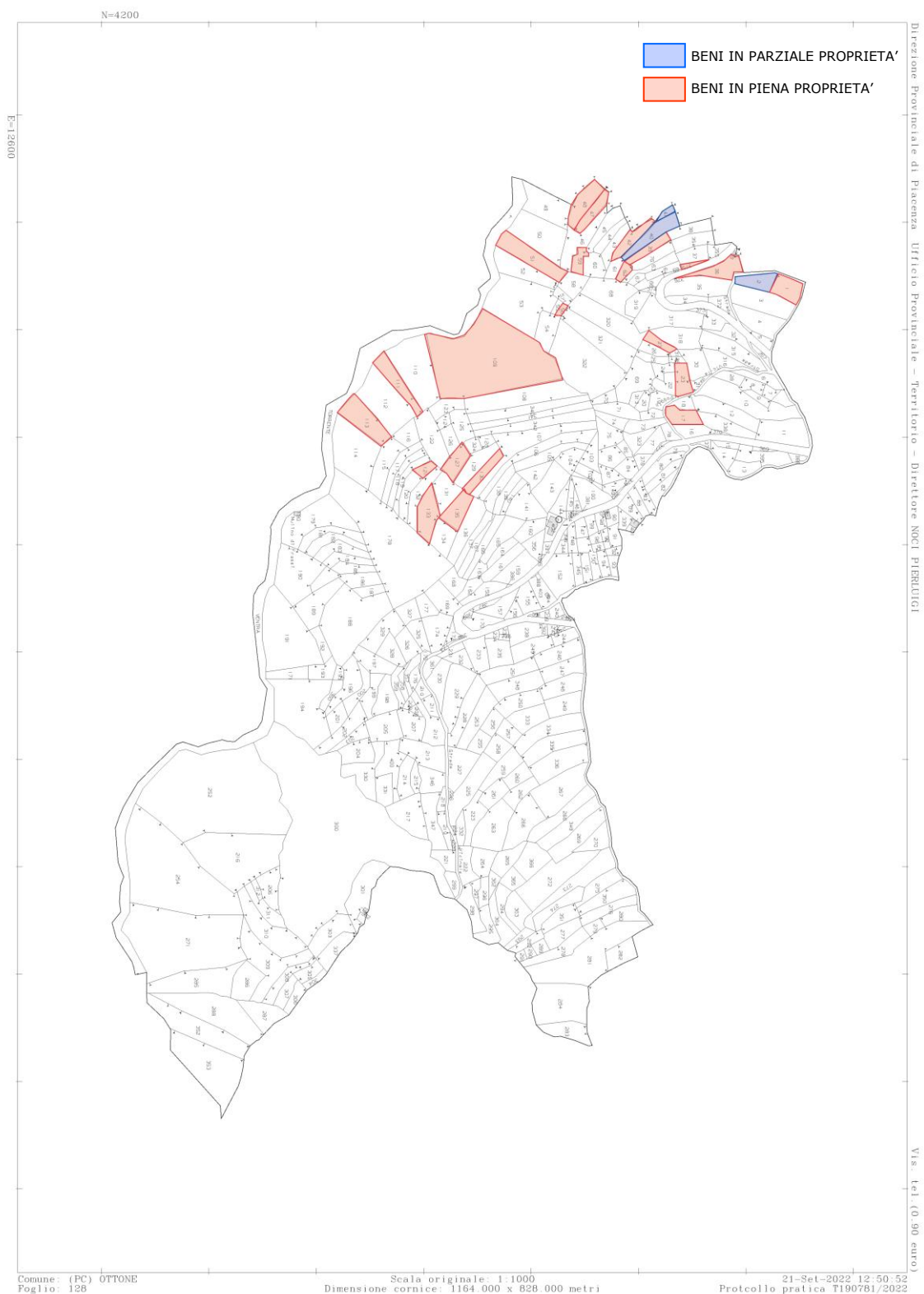
ESTRATTO DI MAPPA – Fg. 104



ESTRATTO DI MAPPA – Fg. 123



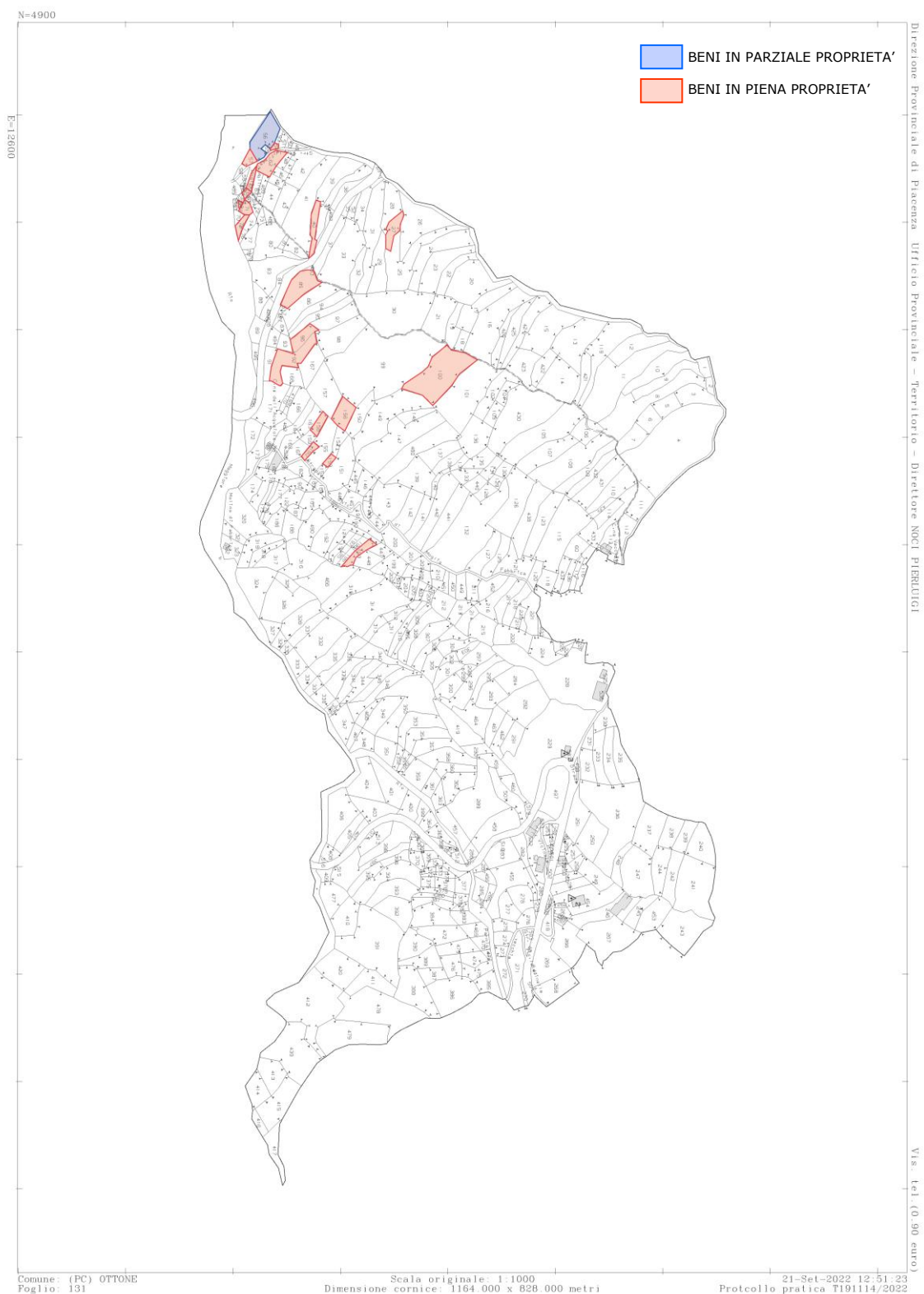
ESTRATTO DI MAPPA – Fg. 127



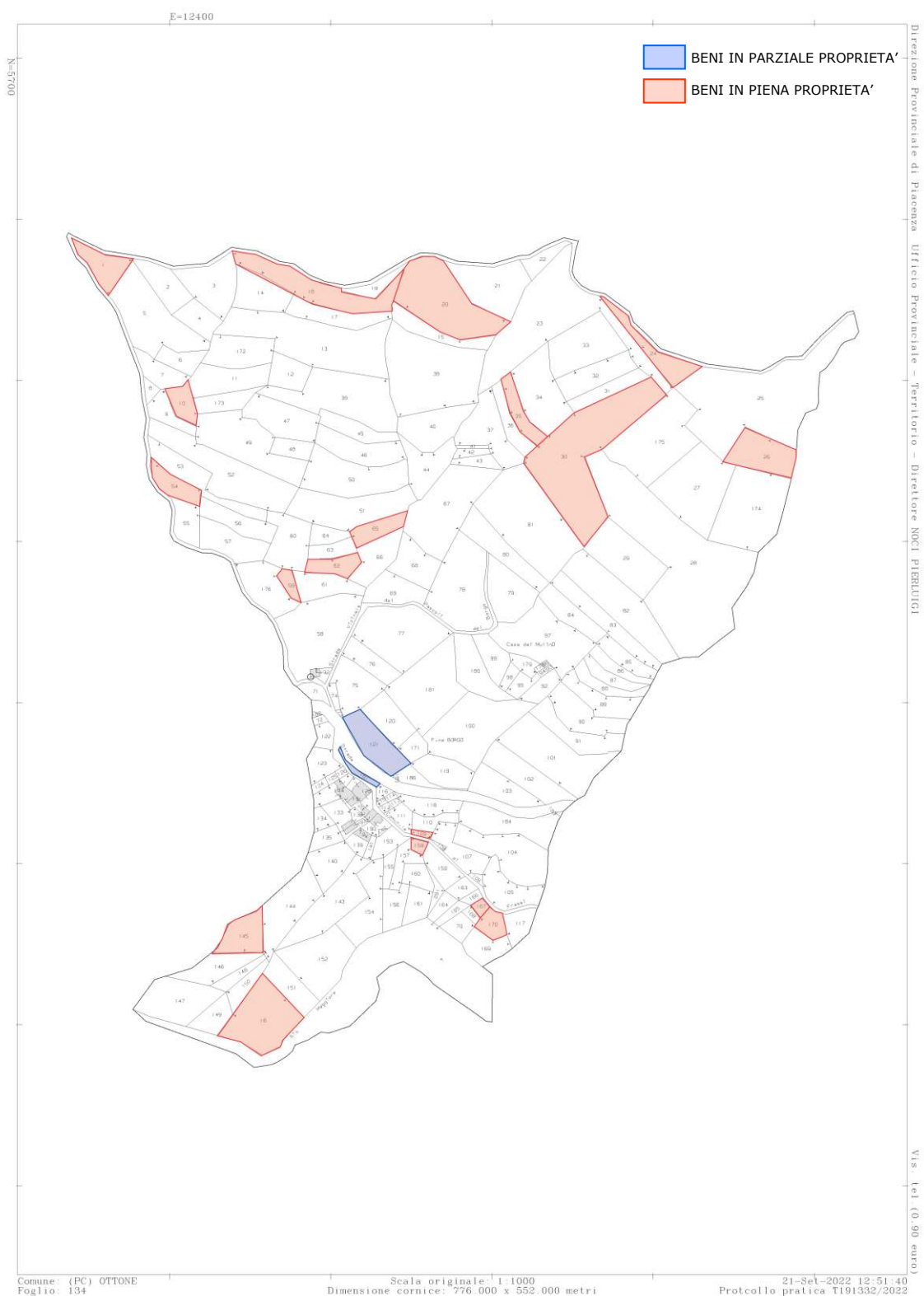
ESTRATTO DI MAPPA – Fg. 128



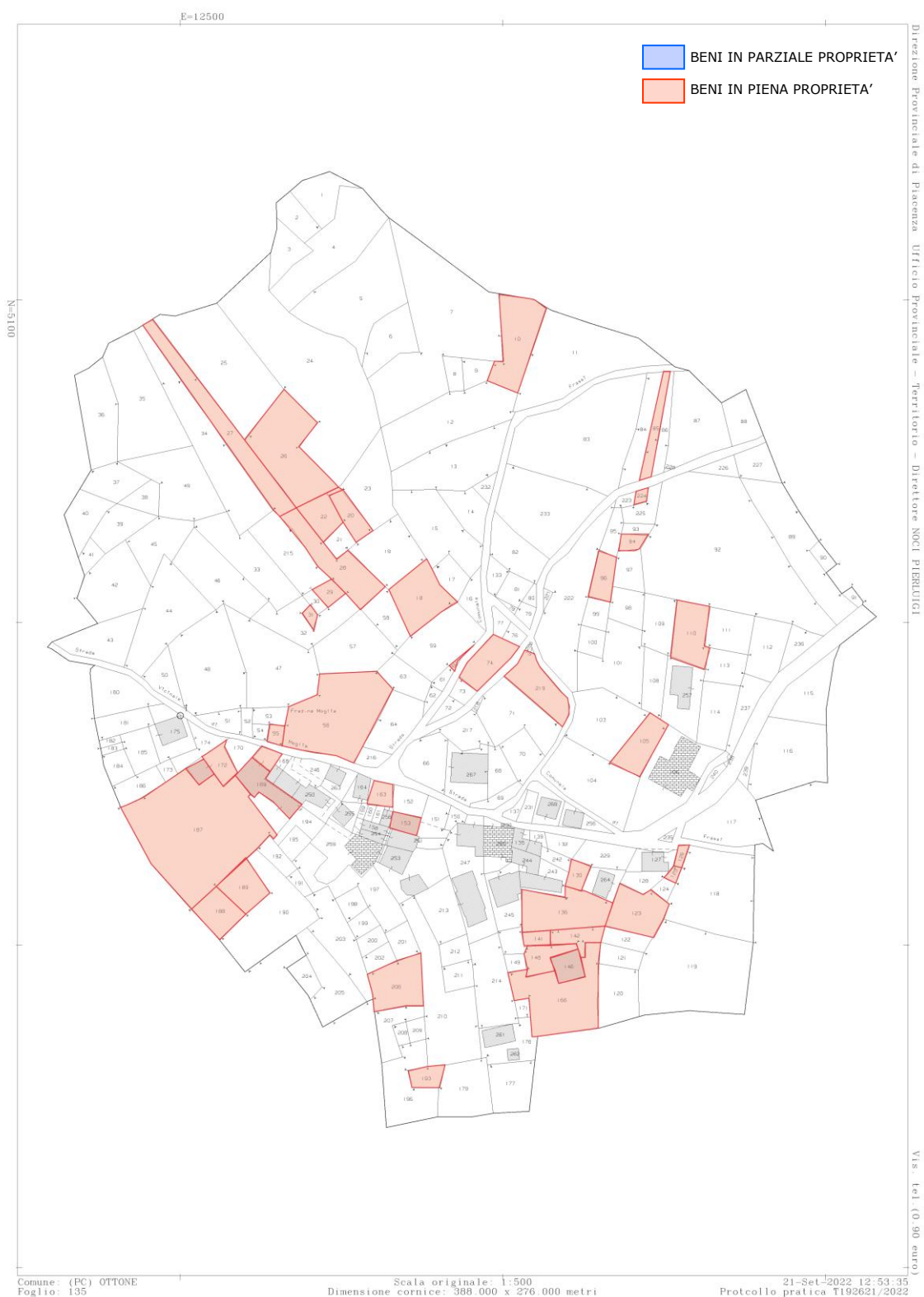
ESTRATTO DI MAPPA – Fg. 130



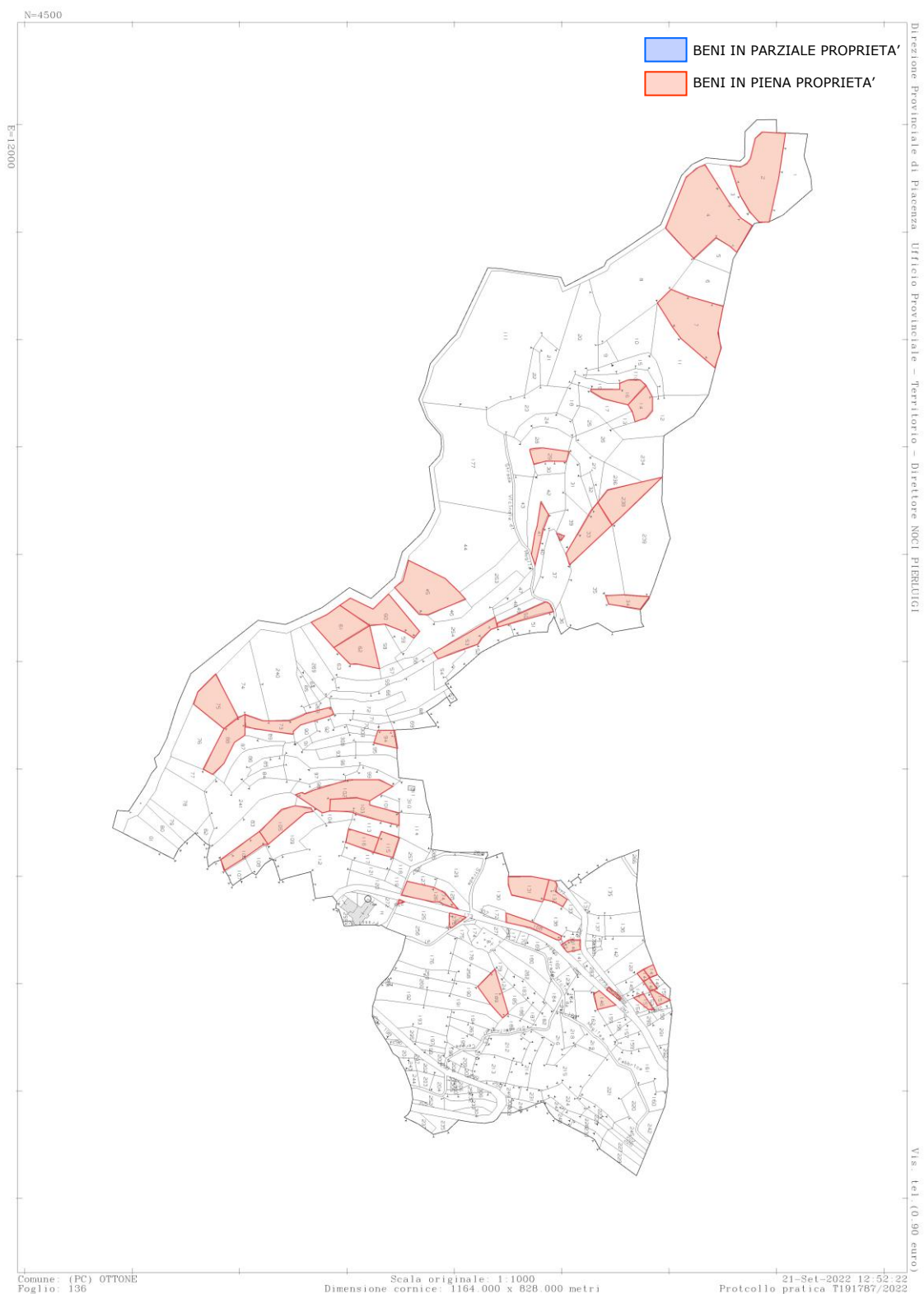
ESTRATTO DI MAPPA – Fg. 131



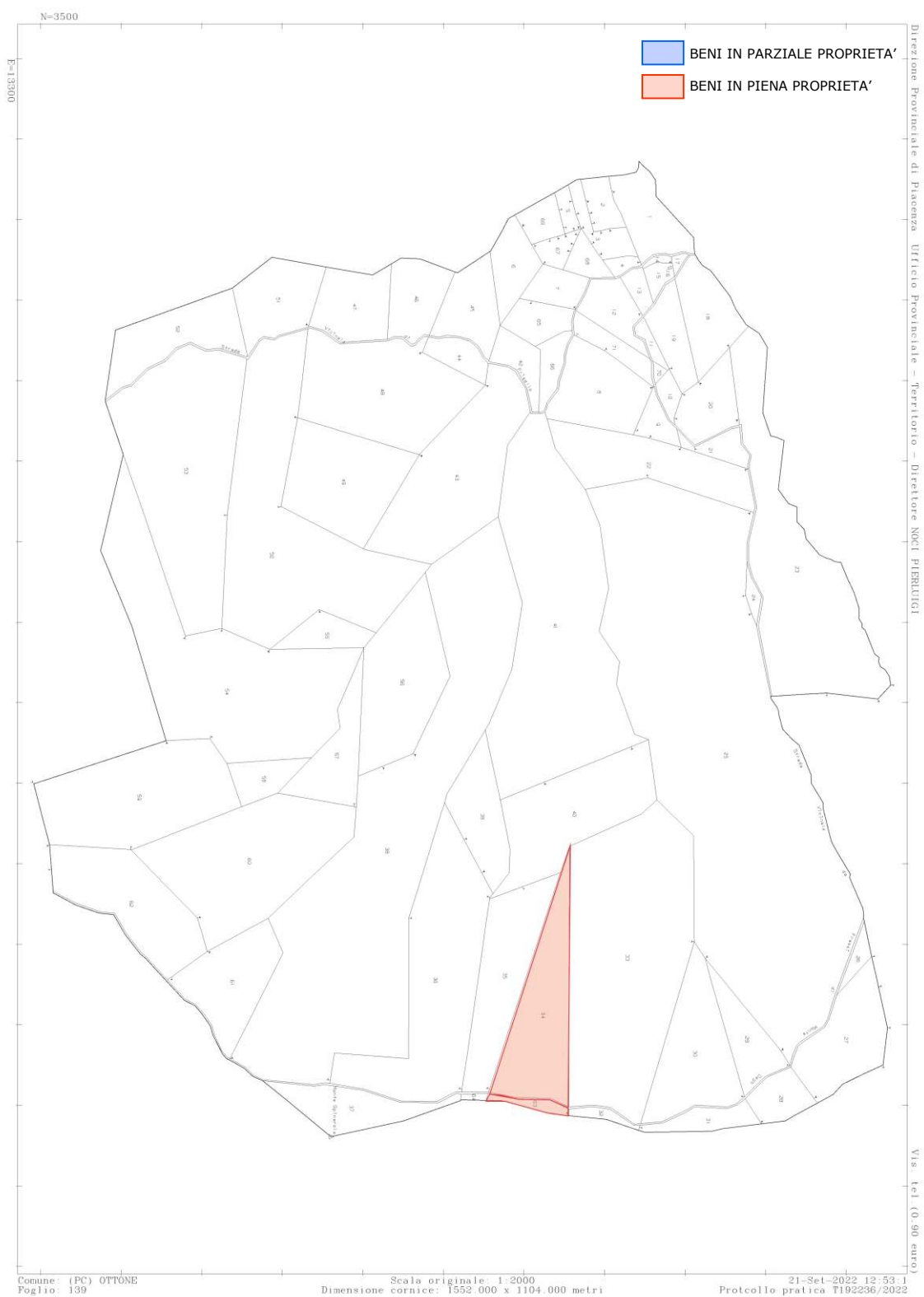
ESTRATTO DI MAPPA – Fg. 134



ESTRATTO DI MAPPA – Fg. 135



ESTRATTO DI MAPPA – Fg. 136



ESTRATTO DI MAPPA – Fg. 139



ESTRATTO DI MAPPA – Fg. 179

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 OTTONE – Catasto Terreni:

Progr.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		
						ha	are	ca
1	103	191*	-	-	INCOLT PROD	U	0	0 45
2	103	260*	-	-	CAST FRUTTO	01	0	50 70
3	103	261*	-	-	CAST FRUTTO	01	0	13 5
4	128	2*	-	-	SEMINATIVO	03	0	4 67
5	128	40*	-	-	SEMINATIVO	05	0	6 5
6	128	41*	-	-	PASCOLO	U	0	0 95
7	131	55*	-	-	BOSCO MISTO	U	0	0 35
8	131	56*	-	-	PASCOLO	U	0	6 89
9	134	121*	-	-	SEMINATIVO	04	0	7 20
10	134	187*	-	-	SEMINATIVO	04	0	0 80

**bene in proprietà alla sig.ra CARRARO Maria Gabriella, nata a OTTONE il 12/09/1944 per la quota di ¾ secondo i dati catastali*

Comune di OTTONE – Catasto Terreni:

Progr.	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		
						ha	are	ca
1	102	42	-	-	BOSCO CEDUO	U	0	83 69
2	102	85	-	-	BOSCO CEDUO	U	0	24 53
3	102	86	-	-	BOSCO CEDUO	U	0	35 85
4	102	87	-	-	BOSCO CEDUO	U	0	44 19
5	102	93	-	-	BOSCO CEDUO	U	0	3 86
6	102	111	-	-	BOSCO CEDUO	U	0	15 7
7	102	112	-	-	BOSCO CEDUO	U	0	43 50
8	102	113	-	-	BOSCO CEDUO	U	0	40 86
9	102	115	-	-	BOSCO CEDUO	U	0	5 40
10	102	137	-	-	BOSCO CEDUO	U	0	26 90
11	102	138	-	-	INCOLT PROD	U	0	1 99
12	102	147	-	-	INCOLT PROD	U	0	42 8
13	102	149	-	-	INCOLT PROD	U	0	3 50
14	102	154	-	-	INCOLT PROD	U	0	15 85
15	102	156	-	-	INCOLT PROD	U	0	3 40
16	102	210	-	-	VIGNETO	03	0	12 77
17	102	219	-	-	INCOLT PROD	U	0	21 62
18	102	229	-	-	INCOLT PROD	U	0	12 10
19	102	247	-	-	PRATO	03	0	4 22
20	102	251	-	-	PASCOLO	U	0	5 12
21	102	252	-	-	SEMINATIVO	05	0	4 81
22	102	261	-	-	PASCOLO	U	0	3 2
23	102	276	-	-	INCOLT PROD	U	0	31 44
24	102	277	-	-	CAST FRUTTO	03	0	7 29
25	102	284	-	-	PASCOLO	U	0	11 30
26	102	289	-	-	INCOLT PROD	U	0	0 82
27	102	290	-	-	INCOLT PROD	U	0	13 0
28	102	293	-	-	INCOLT PROD	U	0	59 13

29	102	317	-	INCOLT PROD	U	0	12	7
30	102	319	-	INCOLT PROD	U	0	18	66
31	102	324	-	INCOLT PROD	U	0	17	57
32	102	328	-	SEMINATIVO	05	0	0	90
33	102	330	-	SEMINATIVO	05	0	4	68
34	102	331	-	PASCOLO	U	0	4	57
35	102	338	-	SEMINATIVO	05	0	2	67
36	102	345	-	INCOLT PROD	U	0	0	67
37	102	356	-	PASCOLO	U	0	9	39
38	102	358	-	SEMINATIVO	05	0	2	52
39	102	369	-	PASCOLO	U	0	0	36
40	102	378	-	SEMINATIVO	04	0	3	21
41	102	380	-	PRATO	03	0	0	80
42	102	386	-	SEMINATIVO	04	0	13	60
43	102	406	-	PRATO	03	0	4	3
44	102	409	-	SEMINATIVO	05	0	9	67
45	102	482	-	BOSCO CEDUO	U	0	6	10
46	102	492	-	INCOLT PROD	U	0	0	15
47	102	503	-	INCOLT PROD	U	0	0	23
48	102	504	-	INCOLT PROD	U	0	0	7
49	102	514	-	PRATO	03	0	0	10
50	102	516	-	SEMINATIVO	04	0	2	60
51	103	160	-	CAST FRUTTO	02	0	12	84
52	103	166	-	CAST FRUTTO	02	0	2	48
53	103	183	-	CAST FRUTTO	02	0	11	11
54	103	189	-	CAST FRUTTO	02	0	2	61
55	103	197	-	INCOLT PROD	U	0	3	89
56	103	205	-	INCOLT PROD	U	0	6	37
57	103	230	-	BOSCO CEDUO	U	0	44	22
58	103	257	-	CAST FRUTTO	03	0	3	33
59	103	266	-	CAST FRUTTO	01	0	1	37
60	103	268	-	CAST FRUTTO	02	0	2	77
61	103	277	-	CAST FRUTTO	02	0	2	2
62	103	281	-	CAST FRUTTO	01	0	3	45
63	103	284	-	CAST FRUTTO	01	0	27	8
64	103	289	-	INCOLT PROD	U	0	28	10
65	103	291	-	INCOLT PROD	U	0	13	54
66	103	301	-	INCOLT PROD	U	0	11	95
67	103	316	-	INCOLT PROD	U	0	6	80
68	103	320	-	INCOLT PROD	U	0	6	54
69	103	326	-	INCOLT PROD	U	0	61	10
70	103	329	-	CAST FRUTTO	03	0	6	95
71	103	335	-	BOSCO CEDUO	U	0	10	11
72	103	342	-	INCOLT PROD	U	0	2	18
73	103	347	-	INCOLT PROD	U	0	69	70
74	103	354	-	BOSCO CEDUO	U	1	52	35
75	103	357	-	BOSCO CEDUO	U	2	58	82
76	103	370	-	INCOLT PROD	U	0	5	32
77	104	76	-	PASCOLO	U	0	12	73
78	123	314	-	PASCOLO	U	0	1	29
79	123	337	-	PASCOLO	U	0	5	13
80	123	377	-	PASCOLO	U	0	5	93
81	123	398	-	PASCOLO	U	0	28	14
82	127	17	-	PASCOLO	U	0	1	41
83	128	1	-	SEMINATIVO	03	0	5	2
84	128	17	-	SEMINATIVO	04	0	4	70
85	128	23	-	PRATO	03	0	3	90

86	128	27	-	SEMINATIVO	04	0	2	26
87	128	30	-	INCOLT PROD	U	0	5	62
88	128	36	-	SEMINATIVO	03	0	6	30
89	128	39	-	SEMINATIVO	04	0	3	51
90	128	42	-	PASCOLO	U	0	4	93
91	128	47	-	PASCOLO	U	0	3	85
92	128	48	-	PASCOLO	U	0	6	63
93	128	51	-	BOSCO CEDUO	U	0	9	65
94	128	56	-	BOSCO CEDUO	U	0	0	63
95	128	59	-	PASCOLO	U	0	2	60
96	128	62	-	PASCOLO	U	0	1	42
97	128	109	-	INCOLT STER		0	64	1
98	128	111	-	BOSCO CEDUO	U	0	6	16
99	128	113	-	BOSCO CEDUO	U	0	9	50
100	128	121	-	PASCOLO	U	0	1	78
101	128	127	-	INCOLT PROD	U	0	4	58
102	128	133	-	PASCOLO	U	0	7	36
103	128	135	-	PASCOLO	U	0	5	74
104	128	375	-	SEMINATIVO	03	0	0	55
105	130	120	-	SEMINATIVO	04	0	5	63
106	130	124	-	SEMINATIVO	03	0	2	79
107	131	27	-	SEMINATIVO	05	0	2	90
108	131	40	-	SEMINATIVO	05	0	2	78
109	131	54	-	INCOLT PROD	U	0	0	34
110	131	57	-	PASCOLO	U	0	1	12
111	131	61	-	SEMINATIVO	03	0	0	83
112	131	62	-	SEMINATIVO	03	0	3	63
113	131	66	-	BOSCO MISTO	U	0	0	40
114	131	69	-	SEMINATIVO	05	0	0	14
115	131	71	-	SEMINATIVO	05	0	1	2
116	131	72	-	BOSCO MISTO	U	0	0	74
117	131	75	-	PASCOLO	U	0	1	6
118	131	85	-	SEMINATIVO	05	0	6	30
119	131	92	-	SEMINATIVO	05	0	6	98
120	131	100	-	PASCOLO	U	0	17	3
121	131	153	-	PASCOLO	U	0	0	76
122	131	156	-	PASCOLO	U	0	4	4
123	131	158	-	PASCOLO	U	0	1	55
124	131	160	-	PASCOLO	U	0	0	95
125	131	193	-	SEMINATIVO	05	0	2	16
126	131	483	-	SEMINATIVO	03	0	0	17
127	131	484	-	BOSCO MISTO	U	0	0	14
128	131	487	-	SEMINATIVO	05	0	0	16
129	134	1	-	INCOLT PROD	U	0	5	21
130	134	10	-	PASCOLO	U	0	3	30
131	134	16	-	INCOLT PROD	U	0	13	71
132	134	18	-	INCOLT PROD	U	0	12	80
133	134	20	-	INCOLT PROD	U	0	19	12
134	134	24	-	INCOLT PROD	U	0	5	92
135	134	26	-	INCOLT PROD	U	0	8	27
136	134	30	-	INCOLT PROD	U	0	33	28
137	134	35	-	INCOLT PROD	U	0	3	99
138	134	54	-	SEMINATIVO	05	0	3	99
139	134	59	-	SEMINATIVO	05	0	1	49
140	134	62	-	SEMINATIVO	05	0	3	38
141	134	65	-	SEMINATIVO	05	0	3	79
142	134	109	-	SEMINATIVO	05	0	0	49

143	134	145	-	PASCOLO	U	0	5	55
144	134	158	-	PASCOLO	U	0	0	77
145	134	167	-	SEMINATIVO	05	0	0	75
146	134	170	-	SEMINATIVO	05	0	2	52
147	135	10	-	PASCOLO	U	0	3	9
148	135	18	-	PASCOLO	U	0	2	49
149	135	20	-	CAST FRUTTO	02	0	0	89
150	135	22	-	PASCOLO	U	0	1	19
151	135	26	-	BOSCO CEDUO	U	0	4	93
152	135	27	-	BOSCO CEDUO	U	0	3	64
153	135	28	-	CAST FRUTTO	03	0	2	85
154	135	29	-	PASCOLO	U	0	0	45
155	135	31	-	CAST FRUTTO	03	0	0	16
156	135	55	-	AREA RURALE		0	0	28
157	135	56	-	CAST FRUTTO	02	0	6	39
158	135	60	-	CAST FRUTTO	03	0	0	8
159	135	74	-	CAST FRUTTO	03	0	1	54
160	135	85	-	PASCOLO	U	0	0	94
161	135	94	-	PASCOLO	U	0	0	36
162	135	96	-	PASCOLO	U	0	0	89
163	135	105	-	CAST FRUTTO	02	0	1	63
164	135	110	-	SEMINATIVO	04	0	1	98
165	135	123	-	SEMINATIVO	03	0	2	7
166	135	125	-	CAST FRUTTO	03	0	0	15
167	135	126	-	CAST FRUTTO	03	0	0	20
168	135	130	-	PRATO	03	0	0	48
169	135	136	-	PRATO	03	0	3	1
170	135	141	-	PRATO	03	0	0	39
171	135	142	-	PRATO	03	0	0	84
172	135	146	1	-	PORZ DI FR		0	0
173	135	146	2	-	PORZ DI FR		0	0
174	135	146	3	-	PORZ DI FR		0	0
175	135	148	-	PRATO	03	0	1	54
176	135	153	2	-	PORZ RUR FP		0	0
177	135	163	-	INCOLT PROD	U	0	0	51
178	135	166	-	PRATO	03	0	4	63
179	135	169	-	FABB RURALE		0	2	38
180	135	172	-	FABB RURALE		0	1	12
181	135	187	-	PRATO	03	0	11	57
182	135	188	-	PRATO	03	0	1	36
183	135	189	-	PRATO	03	0	1	44
184	135	193	-	PRATO	03	0	0	63
185	135	206	-	PRATO	03	0	2	26
186	135	219	-	CAST FRUTTO	03	0	2	8
187	135	224	-	PASCOLO	U	0	0	16
188	136	2	-	BOSCO CEDUO	U	0	25	14
189	136	4	-	BOSCO CEDUO	U	0	37	76
190	136	7	-	BOSCO CEDUO	U	0	24	71
191	136	14	-	SEMINATIVO	05	0	4	81
192	136	16	-	SEMINATIVO	05	0	6	0
193	136	29	-	SEMINATIVO	04	0	3	87
194	136	33	-	PASCOLO	U	0	9	20
195	136	34	-	INCOLT PROD	U	0	4	5
196	136	38	-	CAST FRUTTO	03	0	0	26
197	136	41	-	SEMINATIVO	04	0	3	25
198	136	45	-	PASCOLO	U	0	18	4
199	136	50	-	SEMINATIVO	04	0	3	80

200	136	53	-	SEMINATIVO	05	0	6	65
201	136	60	-	BOSCO CEDUO	U	0	11	98
202	136	61	-	BOSCO CEDUO	U	0	10	31
203	136	62	-	PASCOLO	U	0	9	43
204	136	73	-	PASCOLO	U	0	7	88
205	136	75	-	BOSCO CEDUO	U	0	10	34
206	136	88	-	INCOLT PROD	U	0	8	40
207	136	94	-	SEMINATIVO	05	0	2	51
208	136	102	-	SEMINATIVO	04	0	13	0
209	136	103	-	SEMINATIVO	04	0	8	16
210	136	105	-	SEMINATIVO	05	0	6	75
211	136	106	-	PASCOLO	U	0	5	55
212	136	115	-	SEMINATIVO	04	0	3	72
213	136	116	-	SEMINATIVO	04	0	3	88
214	136	126	-	SEMINATIVO	03	0	5	60
215	136	131	-	SEMINATIVO	03	0	6	78
216	136	132	-	SEMINATIVO	04	0	2	56
217	136	140	-	PASCOLO	U	0	1	40
218	136	143	-	SEMINATIVO	05	0	0	83
219	136	144	-	INCOLT PROD	U	0	0	66
220	136	146	-	CAST FRUTTO	03	0	2	0
221	136	148	-	SEMINATIVO	05	0	0	58
222	136	151	-	SEMINATIVO	05	0	1	13
223	136	152	-	PASCOLO	U	0	0	83
224	136	168	-	PASCOLO	U	0	3	20
225	136	189	-	CAST FRUTTO	02	0	5	74
226	136	238	-	INCOLT STER		0	10	4
227	136	275	-	SEMINATIVO	03	0	1	30
228	136	276	-	SEMINATIVO	03	0	0	3
229	136	280	-	PASCOLO	U	0	0	83
230	136	285	-	CAST FRUTTO	03	0	0	15
231	139	34	-	BOSCO MISTO	U	1	58	89
232	139	63	-	BOSCO CEDUO	U	0	10	49
233	179	2	-	PASCOLO	U	0	6	86

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

2.1.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Si precisa innanzitutto che, come già indicato in precedenza, in considerazione della difficile precisa individuazione in sito di ogni singolo bene, e dell'inaccessibilità di alcuni degli stessi, si è proceduto con un sopralluogo generale verificando in loco la configurazione complessiva dei beni. Ne deriva che eventuali singolarità presenti non sono individuabili nel presente documento e quindi ci si riferisce allo stato generale rilevato dell'area complessiva di ubicazione.

In base a quanto indicato ed a quanto verificato, i terreni si presentano con differenti configurazioni plano-altimetriche, con presenza di alberature a volte fitte altre meno a costituire delle vere e proprie zone boschive ed in generale con una configurazione geometrica molto variabile e complessa.

Sono altresì presenti dei fabbricati ubicati sostanzialmente nella frazione denominata "MOGLIA", per i quali non è stato possibile reperire c/o l'amministrazione comunale, alcun titolo autorizzativo, come da comunicazione del Comune di Ottone del 21.02.23, riportata in ALLEGATO 1.

Si precisa che, sia in considerazione delle condizioni in cui versano tali fabbricati che della inaccessibilità degli stessi, non è stato possibile effettuare un sopralluogo di dettaglio all'interno. Tali fabbricati si presentano attualmente in differenti condizioni di manutenzione, come individuato dalle fotografie riportate in ALLEGATO 3.

Si precisa inoltre che la possibile regolarizzazione di tali beni deve necessariamente essere definita con un progetto di rilievo dello stato di fatto ed un successivo confronto con i tecnici comunali, per valutare se e come poter appunto procedere in tal senso. Si precisa che tale attività esula dal presente incarico ma che si è comunque considerata tale condizione nella definizione dei valori dei beni.

La superficie catastale complessiva è pari a:

- 9.111,00 mq per le porzioni in proprietà per la quota di $\frac{3}{4}$,
- 239.616,00 mq per le porzioni in piena proprietà.

In dettaglio, la superficie divisa per qualità catastale è la seguente:

BENI IN PIENA PROPRIETA'

CLASSE CATASTALE	Superficie (m ²)
AREA RURALE	28,00
BOSCO CEDUO	96.069,00
BOSCO MISTO	16.017,00
CAST FRUTTO	10.742,00
FABB RURALE	350,00
INCOLT PROD	59.630,00
INCOLT STER	7.405,00
PASCOLO	23.162,00
PORZ DI FR	-
PORZ RUR FP	-
PRATO	4.120,00
SEMINATIVO	20.816,00
VIGNETO	1.277,00
Totale complessivo	239.616,00 mq

BENI IN PARZIALE PROPRIETA'

CLASSE CATASTALE	Superficie (m ²)
BOSCO MISTO	35,00
CAST FRUTTO	6.375,00
INCOLT PROD	45,00
PASCOLO	784,00
SEMINATIVO	1.872,00
Totale complessivo	9.111,00 mq

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alla documentazione catastale riportata in ALLEGATO 2 ed alla documentazione fotografica riportata in ALLEGATO 3.

2.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

In considerazione della tipologia ed ubicazione delle aree, si evidenzia che non sono state nella presente perizia considerate problematiche e costi legati alla eventuale presenza di inquinamenti e/o inquinanti dei terreni e quindi della necessaria bonifica degli stessi.

Tali aspetti risultano infatti ad oggi difficilmente quantificabili senza specifiche analisi di tipo ambientale/chimico finalizzate ad esempio alla valutazione dell'eventuale contaminazione del sottosuolo e/o delle acque di falda. Tali indagini e sondaggi non si sono eseguite in considerazione della tipologia/modalità richieste per la redazione della presente perizia.

2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

2.2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica riportato in ALLEGATO 1, i beni oggetto di stima presentano la seguente destinazione urbanistica:

Zona di Tutela

Foglio	103	Mappale/i	191,260,261,160,166,183,189,197,205,230,257,266,268,277,281,284,289,291,301,316,320,326,329,335,342,347,354,357,370,
Foglio	104	Mappale/i	76
Foglio	123	Mappale/i	314,337,377,398,
Foglio	127	Mappale/i	17
Foglio	128	Mappale/i	2,40,41,1,17,23,27,30,39,42,47,48,56,59,62,121,127,133,135,
Foglio	131	Mappale/i	55,56,27,40,54,57,61,62,66,69,71,72,75,85,92,100,153,156,158,160,193,483,484,487,
Foglio	134	Mappale/i	1,10,16,18,20,24,26,30,35,54,59,62,65,109,145,158,167,170,
Foglio	136	Mappale/i	2,4,7,14,16,29,33,34,38,41,45,50,53,60,61,62,73,75,88,94,102,103,105,106,115,116,126,131,132,140,143,144,146,148,151,152,168,189,238,275,276,280,285,
Foglio	139	Mappale/i	34,63,
Foglio	179	Mappale/i	2

Zona E1 – Agricola Normale

Foglio	102	Mappale/i	42,93,111,112,113,137,138,147,149,154,210,219 (parte),229,247,251,252,261,277,284,289,293,317,324 (parte), 328,330,331,338,345,356,358,369,378, 406,409,503,504,
Foglio	130	Mappale/i	120,124,
Foglio	135	Mappale/i	10,18,20,22,26,27,28,29,31,85,94,96,110,187,188,189,193,206,,224,

Viabilità e relativa fascia di rispetto

Foglio	102	Mappale/i	156,219 (parte),290,380,386,482,492,514,516,
Foglio	128	Mappale/i	36,375,
Foglio	134	Mappale/i	121,187,

Perimetro delle Zone di Tutela

Foglio	135	Mappale/i	55,56,60,74,219,
--------	-----	-----------	------------------

Perimetro del Centro Storico / Zona A3 Ristrutturazione Edilizia

Foglio 135 Mappale/i 153,172,

Zona B1 Edificate sature

Foglio 135 Mappale/i 105,123,125,126,141,142, 146,148,166,

Zona B3 Di completamento

Foglio 135 Mappale/i 130,136,

Invasi ed alvei in piena

Foglio 102 Mappale/i 85,86,87,115,276,319,324 (parte),

Foglio 128 Mappale/i 51,109,111,113,

2.2.2 TITOLI AUTORIZZATIVI

Considerata la tipologia dei beni e secondo quanto già indicato in premessa, non si è rilevato alcuna pratica edilizia di rilievo inerenti gli immobili.

Infatti, come già indicato al paragrafo 2.1.2, per i fabbricati presenti non si è potuto estrarre c/o l'amministrazione comunale alcun titolo autorizzativo, come da comunicazione del Comune di Ottone riportata in ALLEGATO 1.

2.2.3 ABUSI EDILIZI

In base a quanto indicato al paragrafo precedente, si precisa che la possibile regolarizzazione di tali beni deve necessariamente essere definita con un progetto di rilievo dello stato di fatto ed un successivo confronto con i tecnici comunali, per valutare se e come poter appunto procedere in tal senso. Si precisa che tale attività esula dal presente incarico ma che si è comunque considerata tale condizioni nella definizione dei valori dei beni.

2.2.4 CONGRUITA' CATASTALE

Da quanto rilevato e dalla presa visione delle mappe e planimetrie catastali, si indica che per i terreni vi è in generale una sostanziale conformità tra la rappresentazione grafica delle medesime e lo stato dei luoghi, ad esclusione di quanto rilevabile esclusivamente a mezzo di rilievo strumentale in sito.

Si segnala invece che i fabbricati presenti dovranno essere oggetto di accatastamento, in quanto ad oggi non presenti al catasto fabbricati.

2.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Considerata la tipologia dei beni oggetto di stima e da quanto è stato possibile visionare e come già indicato in premessa, i beni risultano oggi liberi e non occupati.

Si precisa che, sia in considerazione delle condizioni in cui versano tali fabbricati che della inaccessibilità degli stessi, non è stato possibile effettuare un sopralluogo di dettaglio all'interno.

2.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Alla luce di quanto indicato in premessa, si rimanda alla documentazione notarile per la verifica della provenienza e delle pregiudizievoli.

2.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Alla luce di quanto indicato in premessa, si rimanda alla documentazione notarile per la verifica della proprietà dei beni.

2.6 STIMA IMMOBILI

2.6.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

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

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

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

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

-
- che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche modo valutabili e quantificabili le differenze.
 - **metodologie indirette:** sono attuate attraverso procedimenti analitici e si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di seguito indicati) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:

- Capitalizzazione del reddito: la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorché è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile:
 - determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
 - scegliere il saggio di capitalizzazione;
 - capitalizzare il canone annuo netto;
 - effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

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

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

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

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

2.6.3 FONTI DI INFORMAZIONE

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

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori 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

Si precisa che, al fine di poter procedere ad una corretta comparazione di beni similari come indicato al paragrafo 2.6.2, si è proceduto utilizzando la seguente espressione:

$$V_{\text{fondo}} = V * k_1 * K_2 * K_3 * \dots * K_n$$

dove

- *V = valore massimo ordinariamente rilevato per una specifica destinazione/coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale)*
- *K_i = coefficiente numerico inferiore ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.*

La scala di variabilità dei parametri di stima, in relazione alle specifiche caratteristiche dei terreni sono di seguito sintetizzate:

Caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei terreni		
Fertilità	Giacitura	Accesso
Ottima: 1.00 Buona: 0.90 Discreta: 0.80 Scadente: 0.70	Pianeggiante: 1.00 Acclive: 0.95 Mediocre: 0.90 Impervia: 0.85	Buono: 1.00 Sufficiente: 0.95 Insufficiente: 0.90
Forma	Ubicazione	Ampiezza
Regolare: 1.00 Normale: 0.95 Penalizzante: 0.90	Eccellente: 1.00 Normale: 0.95 Cattiva: 0.90	Medio appezzamento: 1.00 Piccolo appezzamento: 0.95 Grande appezzamento: 0.90
Qualità essenze	Età	Frammentazione
Ricercata: 1.00 Ordinaria: 0.95 Scarsa: 0.90	1/3 dal taglio: 1.00 tra 2/3 ed 1/3 dal taglio: 0.95 oltre 2/3 dal taglio: 0.90	limitata: 1.00 media: 0.95 elevata: 0.90 elevatissima: 0.7

Nel caso in esame, considerando le condizioni peggiori presenti, possiamo assumere i seguenti coefficienti:

<i>Fertilità</i>	<i>discreta</i>	<i>valore: 0,80</i>
<i>Giacitura</i>	<i>impervia</i>	<i>valore: 0,85</i>
<i>Accesso</i>	<i>insufficiente</i>	<i>valore: 0,90</i>
<i>Forma</i>	<i>penalizzante</i>	<i>valore: 0,90</i>
<i>Ubicazione</i>	<i>cattiva</i>	<i>valore: 0,90</i>
<i>Ampiezza</i>	<i>grande appezzamento</i>	<i>valore: 0,90</i>
<i>Qualità essenze</i>	<i>ordinaria</i>	<i>valore: 0,95</i>
<i>Età</i>	<i>tra 1/3 e 2/3 dal taglio</i>	<i>valore: 0,95</i>
<i>Frammentazione</i>	<i>elevatissima</i>	<i>valore: 0,70</i>

Il coefficiente risultante correttivo è quindi pari a 0,2818.

In generale, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dei beni e della loro ubicazione e del fatto che il compendio è di rilevante superficie e composto da porzioni non contigue ma disperse sull'area, si ritiene che il più probabile valore di mercato, dei beni, liberi da qualsiasi gravame e limitazione e considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

<i>Terreni di ampia metrature e frammentazione</i>	<i>2,50 – 3,50 €/mq</i>
--	-------------------------

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

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori minimi precedentemente indicati, rimodulati con il fattore correttivo precedentemente calcolato, quindi con un valore finale di seguito indicato:

<i>Terreni di ampia metrature e frammentazione - VALORE CORRETTO ed arrotondato</i>	<i>0,7045 €/mq</i>
---	--------------------

Il valore dei fabbricati sovra-eretti viene stimato, in base alle condizioni di manutenzione e di regolarità edilizia, "a corpo" pari a 35.000,00 euro.

Si precisa inoltre che le superfici dei terreni sono state valutate come da visure catastali.

Infine per i beni in parziale proprietà, si è applicata una riduzione di valore del 40% per considerare la limitata appetibilità e la difficile collocazione sul mercato di beni in parziale proprietà.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:					
VEDASI PARAGRAFO 2.1.2 e seguenti per l'identificazione catastale e descrizione					
TERRENI IN PIENA PROPRIETA'- superficie catastale	239616 mq	0,7045 €/mq	€	168.809	
VALORE STIMATO				€	168.809
TERRENI IN PROPRIETA' PARZIALE- superficie	9111 mq	0,7045 €/mq	€	6.419	
- quota parte di proprietà				3/4	
-riduzione del valore per difficile collocabilità sul mercato di una quota parte dell'intera proprietà				40,0%	
VALORE STIMATO				€	2.888
FABBRICATI SOVRAERETTI - valutazione "a corpo"			€	35.000	
VALORE STIMATO				€	35.000
VALORE STIMATO				€	206.698

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 **206.600,00 € (DUECENTOSEIMILASEICENTO-EURO)**.

VALUTAZIONE DEL "VALORE DI REALIZZO"

Al fine di determinare il più probabile valore di 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.

I beni oggetto di stima presentano tratti di particolare specificità (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la tipologia, la configurazione e le dimensioni dei beni) e quindi non presentano un mercato di ampiezza ed omogeneità standard.

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

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

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

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

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

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

A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, si conclude che il più probabile valore di realizzo dei beni oggetto di stima è pari arrotondato a **144.600,00 € (CENTOQUARANTAQUATTROMILASEICENTOEURO).**

