

---

# 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

|            |                                                          |           |
|------------|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>   | <b>PREMESSA .....</b>                                    | <b>3</b>  |
| <b>2</b>   | <b>LE OPERAZIONI PERITALI.....</b>                       | <b>4</b>  |
| <b>2.1</b> | <b>INDIVIDUAZIONE DEI BENI .....</b>                     | <b>4</b>  |
| 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        |
| <b>2.2</b> | <b>VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....</b>    | <b>24</b> |
| 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        |
| <b>2.3</b> | <b>VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.....</b>    | <b>25</b> |
| <b>2.4</b> | <b>VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....</b>       | <b>26</b> |
| <b>2.5</b> | <b>IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'.....</b>             | <b>26</b> |
| <b>2.6</b> | <b>STIMA IMMOBILI .....</b>                              | <b>26</b> |
| 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**

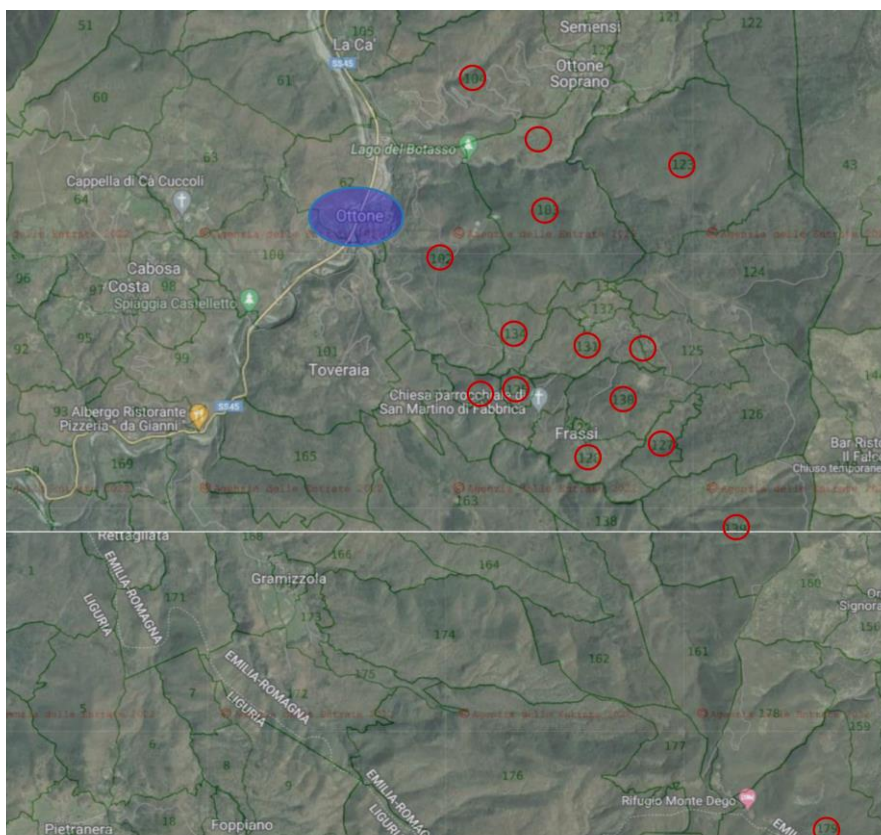
#### **2.1.1    INTRODUZIONE**

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.

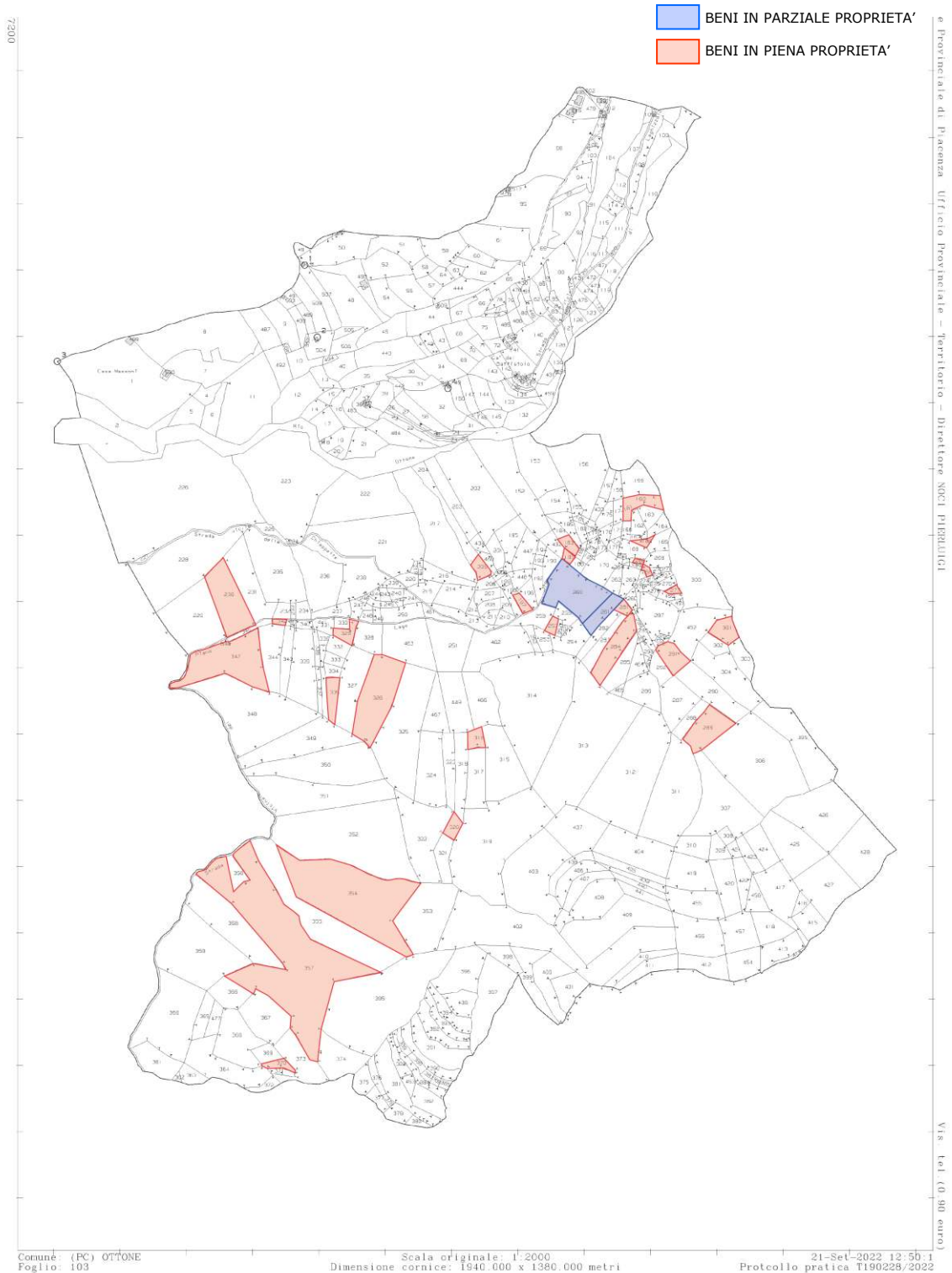
Le aree oggetto di stima sono indicate nelle seguenti planimetrie:



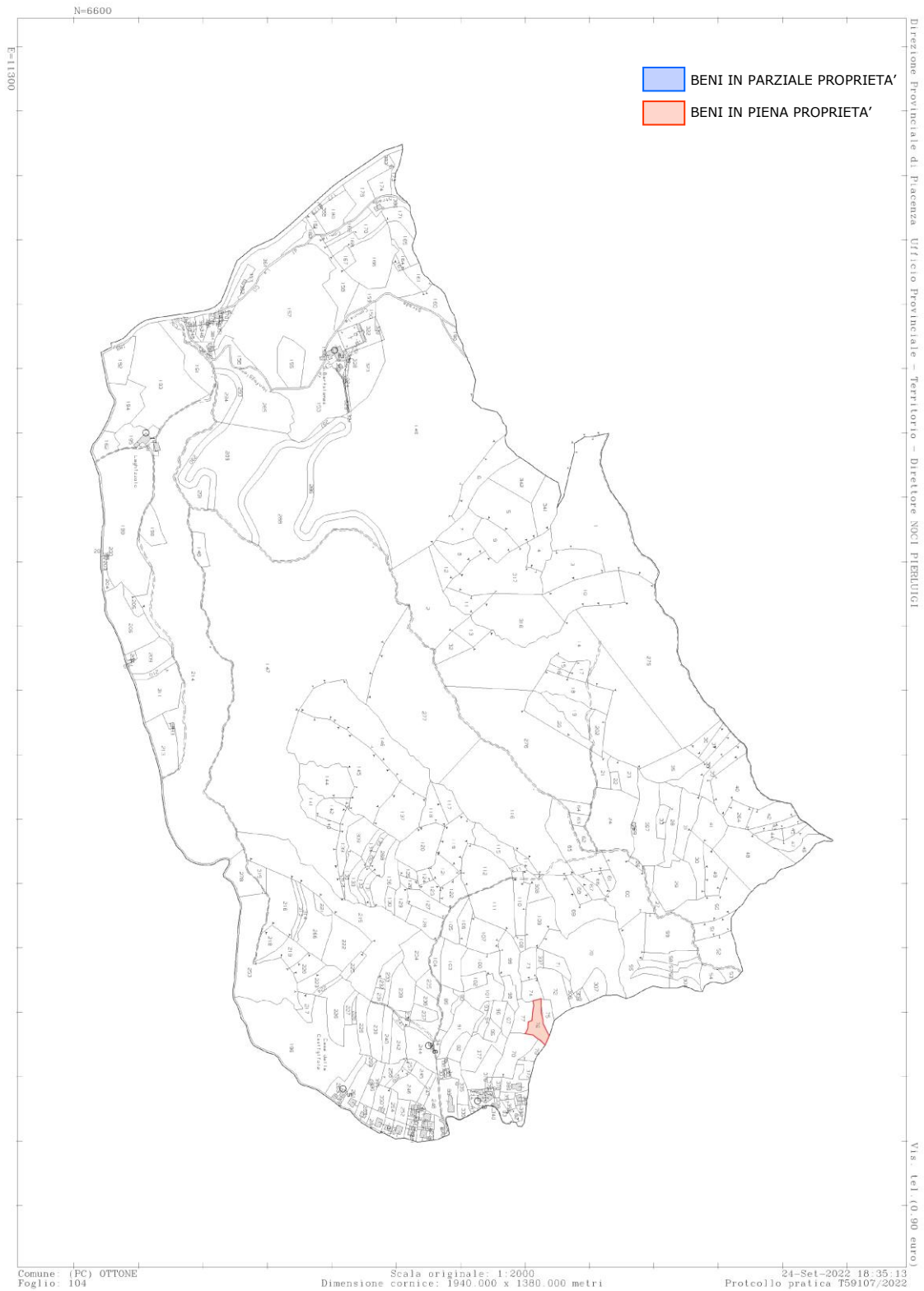
VISTA FOTOGRAMMETRICA

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:

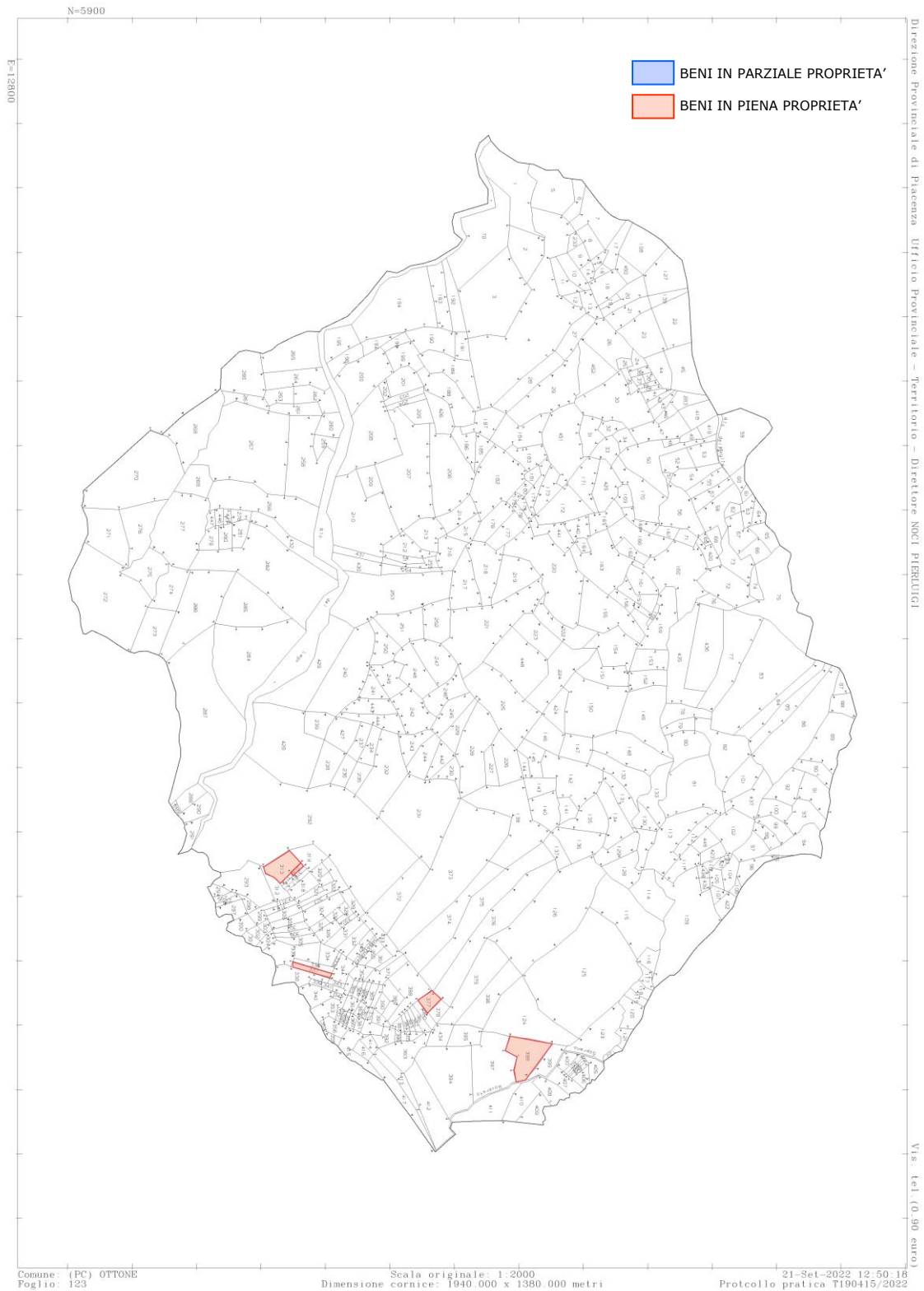
PAG. 5 di 32



ESTRATTO DI MAPPA – Fg. 103



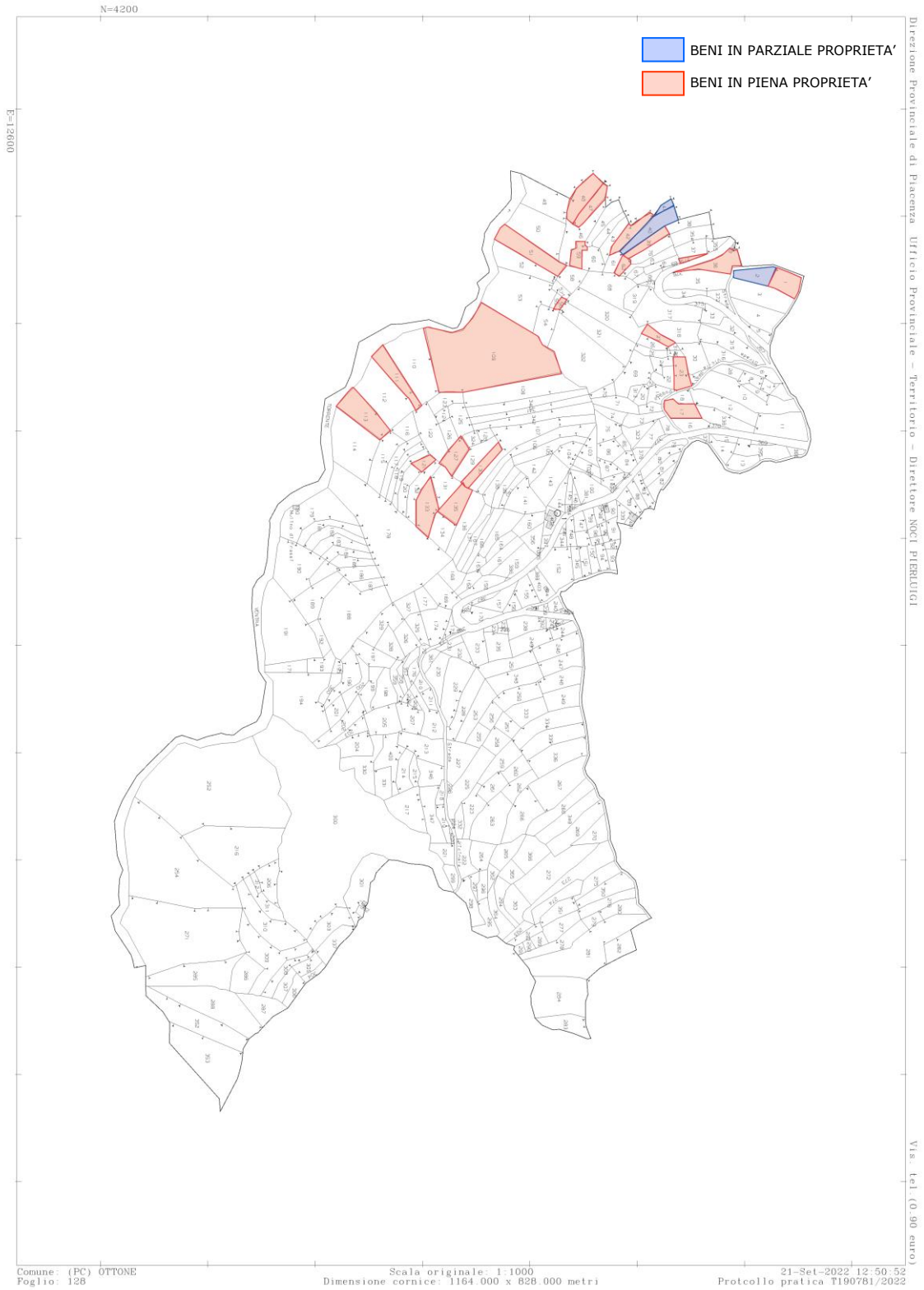
ESTRATTO DI MAPPA – Fg. 104



ESTRATTO DI MAPPA - Fg. 123



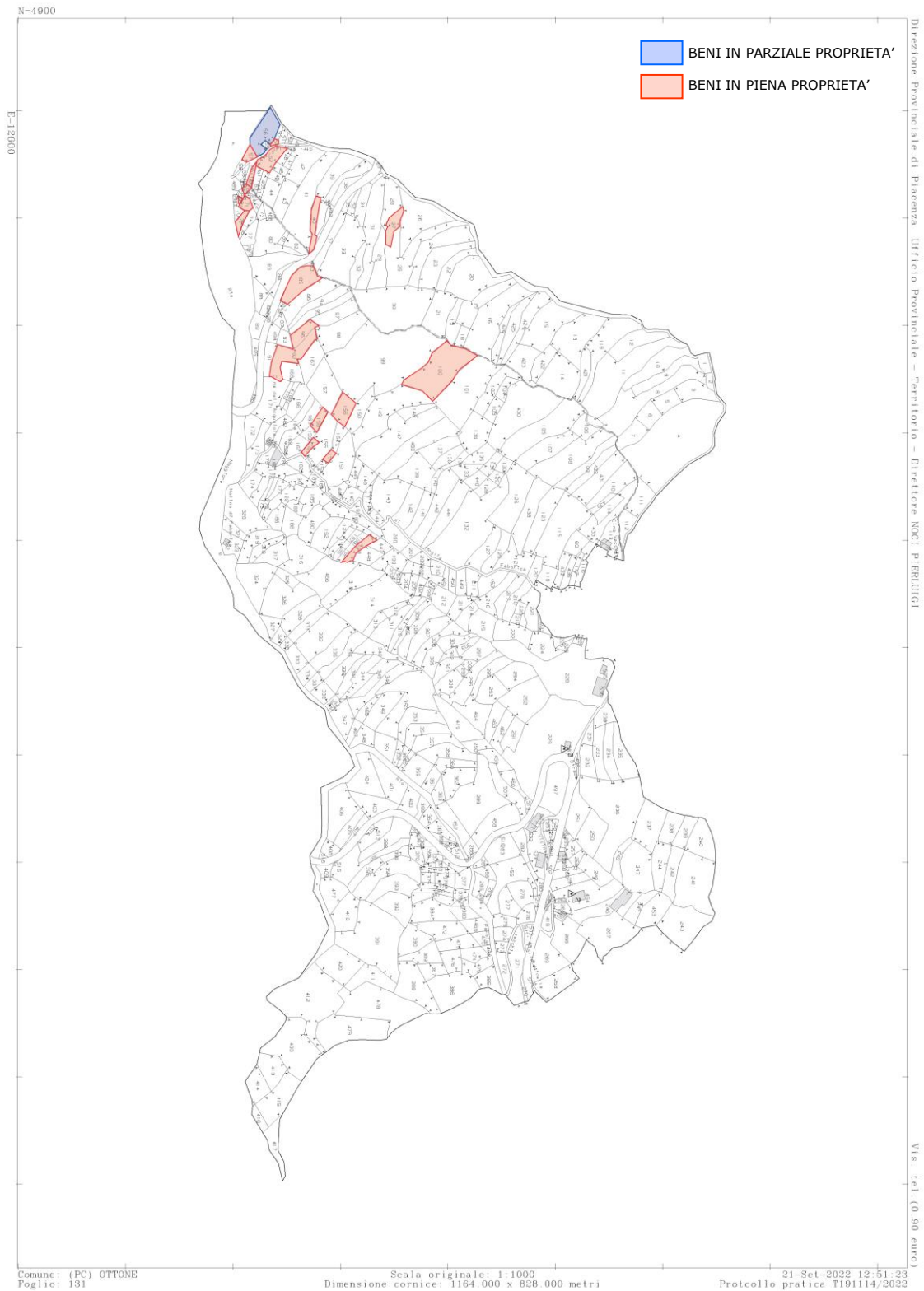
ESTRATTO DI MAPPA – Fg. 127



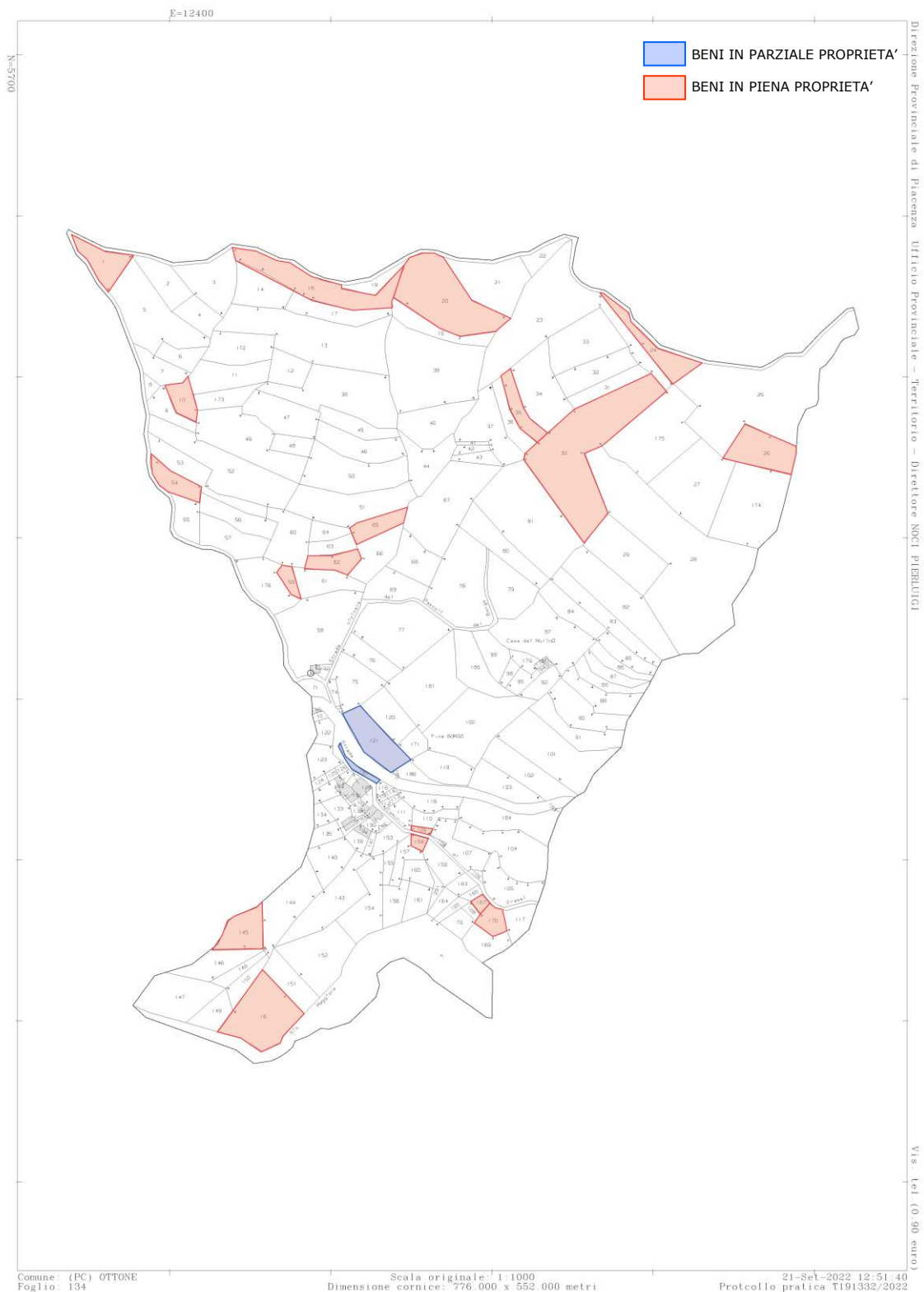
ESTRATTO DI MAPPA – Fg. 128



ESTRATTO DI MAPPA – Fg. 130



ESTRATTO DI MAPPA – Fg. 131



ESTRATTO DI MAPPA – Fg. 134

E=12500

Comune: (PC) OTTONE  
Foglio: 135

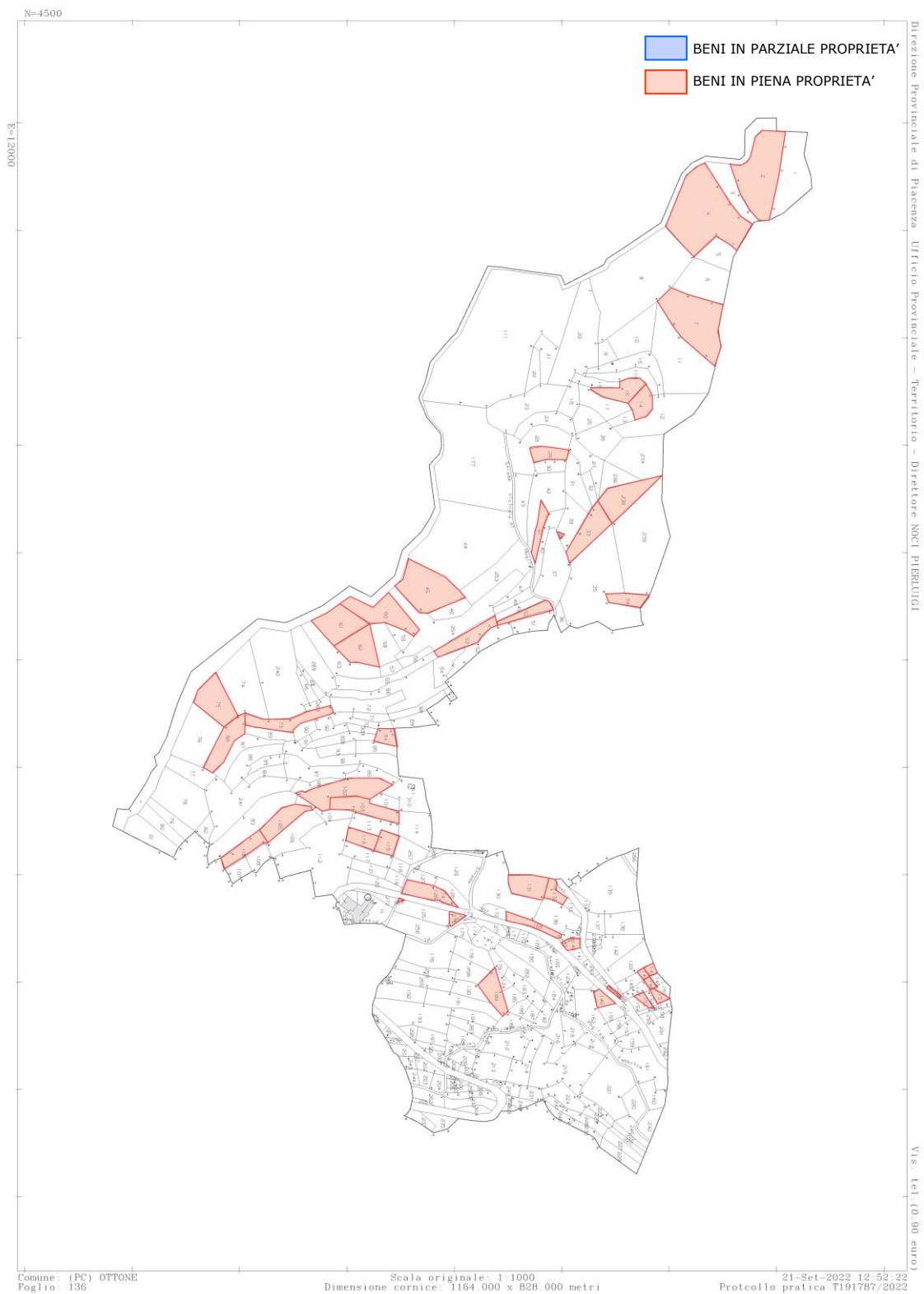
Scala originale: 1:500  
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

21-Set-2022 12:53:35  
Protocollo pratica T192621/2022

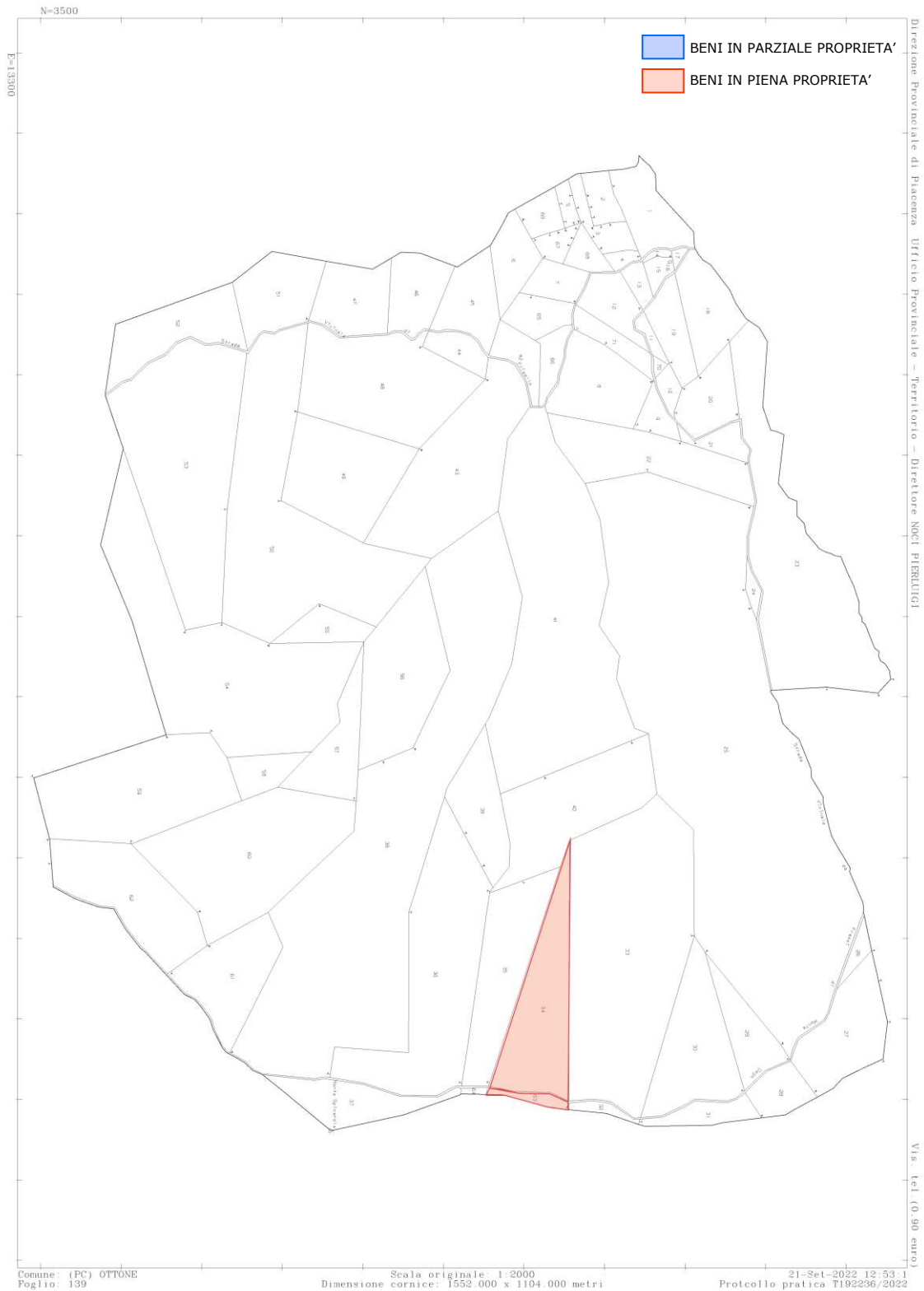
Dirigione Provinciale di Piacenza - Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore NOCI PIETRUCCI

Vis. tel. (0.90 euro)

PAG. 14 di 32



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(m²) |     |       |
|--------|--------|------------|-----|------|----------------|----------------|-----|-------|
|        |        |            |     |      |                | 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(m²) |     |       |
|--------|--------|------------|-----|------|----------------|----------------|-----|-------|
|        |        |            |     |      |                | 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 |

# B O Z Z A

|    |     |     |   |             |    |   |    |    |
|----|-----|-----|---|-------------|----|---|----|----|
| 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 |

# B O Z Z A

|     |     |     |   |             |    |   |    |    |
|-----|-----|-----|---|-------------|----|---|----|----|
| 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 |

# B O Z Z A

|     |     |     |   |             |             |    |   |    |
|-----|-----|-----|---|-------------|-------------|----|---|----|
| 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  |
| 176 | 135 | 153 | 2 | -           | PORZ RUR FP |    | 0 | 0  |
| 177 | 135 | 163 |   | -           | INCOLT PROD | U  | 0 | 0  |
| 178 | 135 | 166 |   | -           | PRATO       | 03 | 0 | 4  |
| 179 | 135 | 169 |   | -           | FABB RURALE |    | 0 | 2  |
| 180 | 135 | 172 |   | -           | FABB RURALE |    | 0 | 1  |
| 181 | 135 | 187 |   | -           | PRATO       | 03 | 0 | 11 |
| 182 | 135 | 188 |   | -           | PRATO       | 03 | 0 | 1  |
| 183 | 135 | 189 |   | -           | PRATO       | 03 | 0 | 1  |
| 184 | 135 | 193 |   | -           | PRATO       | 03 | 0 | 0  |
| 185 | 135 | 206 |   | -           | PRATO       | 03 | 0 | 2  |
| 186 | 135 | 219 |   | -           | CAST FRUTTO | 03 | 0 | 2  |
| 187 | 135 | 224 |   | -           | PASCOLO     | U  | 0 | 0  |
| 188 | 136 | 2   |   | -           | BOSCO CEDUO | U  | 0 | 25 |
| 189 | 136 | 4   |   | -           | BOSCO CEDUO | U  | 0 | 37 |
| 190 | 136 | 7   |   | -           | BOSCO CEDUO | U  | 0 | 24 |
| 191 | 136 | 14  |   | -           | SEMINATIVO  | 05 | 0 | 4  |
| 192 | 136 | 16  |   | -           | SEMINATIVO  | 05 | 0 | 6  |
| 193 | 136 | 29  |   | -           | SEMINATIVO  | 04 | 0 | 3  |
| 194 | 136 | 33  |   | -           | PASCOLO     | U  | 0 | 9  |
| 195 | 136 | 34  |   | -           | INCOLT PROD | U  | 0 | 4  |
| 196 | 136 | 38  |   | -           | CAST FRUTTO | 03 | 0 | 0  |
| 197 | 136 | 41  |   | -           | SEMINATIVO  | 04 | 0 | 3  |
| 198 | 136 | 45  |   | -           | PASCOLO     | U  | 0 | 18 |
| 199 | 136 | 50  |   | -           | SEMINATIVO  | 04 | 0 | 3  |

---

## B O Z Z A

|     |     |     |   |             |    |   |    |    |
|-----|-----|-----|---|-------------|----|---|----|----|
| 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'**

| <b>CLASSE CATASTALE</b>   | <b>Superficie (m²)</b> |
|---------------------------|------------------------|
| 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               |
| <b>Totale complessivo</b> | <b>239.616,00 mq</b>   |

#### **BENI IN PARZIALE PROPRIETA'**

| <b>CLASSE CATASTALE</b>   | <b>Superficie (m²)</b> |
|---------------------------|------------------------|
| BOSCO MISTO               | 35,00                  |
| CAST FRUTTO               | 6.375,00               |
| INCOLT PROD               | 45,00                  |
| PASCOLO                   | 784,00                 |
| SEMINATIVO                | 1.872,00               |
| <b>Totale complessivo</b> | <b>9.111,00 mq</b>     |

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 dalla stima sintetica comparativa:
  - che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
  - che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
  - che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
  - che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;

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

Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2.6.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

A seguito delle considerazioni sviluppate nel paragrafo precedente, per la determinazione del valore 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<sub>i</sub> = 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<br>Buona: 0.90<br>Discreta: 0.80<br>Scadente: 0.70 | Pianeggiante: 1.00<br>Acclive: 0.95<br>Mediocre: 0.90<br>Impervia: 0.85               | Buono: 1.00<br>Sufficiente: 0.95<br>Insufficiente: 0.90                             |
| Forma                                                           | Ubicazione                                                                            | Ampiezza                                                                            |
| Regolare: 1.00<br>Normale: 0.95<br>Penalizzante: 0.90           | Eccellente: 1.00<br>Normale: 0.95<br>Cattiva: 0.90                                    | Medio appezzamento: 1.00<br>Piccolo appezzamento: 0.95<br>Grande appezzamento: 0.90 |
| Qualità essenze                                                 | Età                                                                                   | Frammentazione                                                                      |
| Ricercata: 1.00<br>Ordinaria: 0.95<br>Scarsa: 0.90              | 1/3 dal taglio: 1.00<br>tra 2/3 ed 1/3 dal taglio: 0.95<br>oltre 2/3 dal taglio: 0.90 | limitata: 1.00<br>media: 0.95<br>elevata: 0.90<br>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:

*Terreni di ampia metrature e frammentazione*

*2,50 – 3,50 €/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, rimodulati con il fattore correttivo precedentemente calcolato, quindi con un valore finale di seguito indicato:

*Terreni di ampia metrature e frammentazione - VALORE CORRETTO ed arrotondato*

*0,7045 €/mq*

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 PARZIALE- superficie catastale                                                        | 239616 mq | 0,7045 €/mq | € | 168.809        |  |
| <b>VALORE STIMATO</b>                                                                                  |           |             | € | <b>168.809</b> |  |
| TERRENI IN PROPRIETA' PARZIALE- superficie catastale                                                   | 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%          |  |
| <b>VALORE STIMATO</b>                                                                                  |           |             | € | <b>2.888</b>   |  |
| FABBRICATI SOVRAERETTI - valutazione "a corpo"                                                         |           |             | € | 35.000         |  |
| <b>VALORE STIMATO</b>                                                                                  |           |             | € | <b>35.000</b>  |  |
| <b>VALORE STIMATO</b>                                                                                  |           |             | € | <b>206.698</b> |  |

#### VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, liberi da qualsiasi gravame e descritti ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **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).**

