

TRIBUNALE DI TREVISO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N° 20/2019

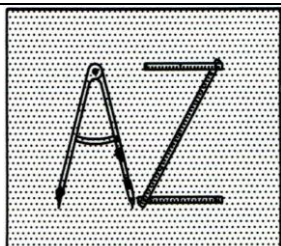
Fallimento:

Curatore: Dottor ENRICO MARCHETTI

Giudice Delegato:

Dottor LUCIO MUNARO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE



STUDIO DESIGN

Geometra AUGUSTO ZILIO

VIA EDIFICIO N.11/1 CASELLE di ALTIVOLE

tel. 0423/569382-337/244825

geometra@augustozilio.it

www.augustozilio.geometra.it

SOMMARIO

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA	5
B.0. LE OPERAZIONI PERITALI	6
B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione.	15
B.2. Fonti d'informazione.....	29
C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI	30
1.0.0. DESCRIZIONE IMMOBILE	31
1.1.0. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEL BENE.	31
1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	31
1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.....	32
1.4.0. SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE E GRAVAMI.	33
1.5.0. DITTA INTESTATARIA E TITOLO DI PROVENIENZA.	34
1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.	35
1.6.1. TRASCRIZIONI:.....	35
1.6.2. ISCRIZIONI:	36
1.6.3. ALTRI VINCOLI:	36
1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI.....	37
1.7.1. DIMENSIONI.....	37
1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE.....	37
1.7.3. IMPIANTI	38
1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA.....	39
1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE	39
1.7.6. AREA.....	39
1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	40
1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI	40
1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.	42
1.9.1. DOCUMENTAZIONE	42
1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE.....	42
1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO	42

1.10.0. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.....	45
1.11.0. DIVISIBILITA'	45
1.12.0. VALUTAZIONE IMMOBILE.....	46
1.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.....	46
1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE	47
1.12.3. INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO.	49
1.13.0. LOTTO 01 MAPPALE 433.....	51
1.13.1. AREA PRODUTTIVA	51
1.13.2. AREA AGRICOLA	57
1.13.3. CONCLUSIONI DELLA VALUTAZIONE	59
1.13.4. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA	60
1.14.0. LOTTO 02 MAPPALE 759.....	62
1.14.1. AREA RESIDENZIALE	62
1.14.2. AREA AGRICOLA	77
1.14.3. CONCLUSIONI DELLA VALUTAZIONE	78
1.14.4. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA	79
1.15.0. LOTTO 03 MAPPALE 336 AREA AGRICOLA.....	81
1.15.1. VALUTAZIONE	81
1.15.2. CONCLUSIONI DELLA VALUTAZIONE	82
1.15.3. STIMA DEL VALORE VENDITA FORZATA	83
2.0. PREZZO A BASE D'ASTA.....	85
3.0. SCHEDA PER LA PUBBLICITÀ STRAORDINARIA	87
3.1.SCHEDA PER PUBBLICITÀ LOTTO 01	87
3.2.SCHEDA PER PUBBLICITÀ LOTTO 02.....	89
3.3.SCHEDA PER PUBBLICITÀ LOTTO 03.....	94
4.0. ALLEGATI.....	96
5.0. ALLEGATI SEPARATI.....	99

TRIBUNALE DI TREVISO

Sezione Fallimentare

SENTENZA N° 20/2019

REG. FALL. N° 20/2019

FALLIMENTO:

SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO

Con sede in ALTIVOLE (TV) VIA MONTELLO N° 5

e del socio

e del socio

Giudice Delegato: Dottor LUCIO MUNARO

Curatore: Dottor ENRICO MARCHETTI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

A.0. PREMESSA INTRODUTTIVA

Il sottoscritto geom. AUGUSTO ZILIO, con studio in Caselle d'Altivole Via Edificio n.11/1, era stato nominato dal curatore Dottor Enrico Marchetti in data 11 marzo 2019 Perito Stimatore del Fallimento in epigrafe, la nomina mi era stata comunicata con e-mail in data 21 marzo 2019.

Al termine della causa di usucapione su alcuni immobili il curatore con mail del 12 dicembre 2022 ha esteso l'incarico di accertare e di riferire con relazione scritta relativamente a questi **Beni Immobili** compresi nel compendio Fallimentare della Ditta **████████████████████** Società in nome collettivo e dei soci signori **████████████████████** e **████████████████████** dichiarati falliti con sentenza n° 20 del 28 febbraio 2019.

B.0. LE OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver accettato l'incarico conferitomi dal Curatore Dottor Enrico Marchetti, nel corso del colloquio in data 12 dicembre 2022 si sono definiti i procedimenti e la consuetudine per l'espletamento dell'incarico e l'entità degli accertamenti.

Le attività di due diligence conferite in fase d'incarico sono le seguenti:

ATTIVITA' DI DUE DILIGENCE	RICHIESTA	NON RICHIESTA
1. Documentazione amministrativa/patrimoniale		
1. Relazione notarile ventennale.		X
2. Atti di provenienza e continuità delle trascrizioni. Proprietario unico ed esclusivo o in quota con terzi; Proprietario o utilizzatore con leasing; Proprietario in regime di comunione volontaria con terzi; Se persona fisica coniugata, proprietario in regime di comunione legale dei beni.	X	
3. Atti societari e certificazioni di vigenza (proprietà).		X
4. Finanziamenti: atti di mutuo o leasing.		X
5. Visura c/o le conservatorie dei registri immobiliari di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (ipoteca, sequestro, domanda giudiziale)	X	

6. Iscrizioni ipotecarie	X	
7. Diritti demaniali censo, livello o uso civico		X
8. Vincoli, servitù attive e passive, prelazioni (eventualmente anche legali)		X
9. Interesse culturale, vincoli artistici, storici e prelazione MIBAC (Ministero per i Beni e le Attività Culturali)		X
10. Vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità		X
11. Elenco eventuali pendenze (cause in corso o minacciate), Vizi giuridici (occupanti senza titolo)		X
12. Copia di contratti e atti o corrispondenza contrattuale di locazione (con copia di eventuali disdette) e loro opponibilità all'acquirente.		X
13. Regolamento condominiale		X
14. Oneri condominiali		X
15. Contratti di portierato/guardiania/manutenzione		X
16. Quote millesimali degli oneri accessori		X
17. Depositi e garanzie cauzionali		X
18. Dichiarazione IMU e copia dei pagamenti degli ultimi due anni		X
19. Tassa passi carrai/griglie e occupazione spazio pubblico		X
20. Polizza globale fabbricati		X
2. Documentazione fondiaria /urbanistica		
21. Visura catastale (N.C.T. – N.C.E.U.)	X	
22. Estratti di mappa (N.C.T. – N.C.E.U.)	X	

23. Schede catastali (schede DOCFA, schede di variazione N.C.E.U.) e verifica di conformità tra l'uso effettivo e l'uso autorizzato ed accatastato. Verifica di conformità del realizzato con l'accatastato.	X	
24. Inquadramento cartografico catastale		X
25. Certificato di conformità catastale		X
26. Estratto di P.I./ P.R.G. con relative Norme Tecniche Operative/di Attuazione	X	
27. Certificato di destinazione urbanistica (eventuale)		X
28. Atti di convenzione urbanistica (se presenti)		X
29. Concessioni edilizie/Permessi di Costruire e verifica di conformità	X	
30. Concessioni edilizie/ Permessi di Costruire in variante e verifica di conformità	X	
31. Concessioni edilizie/Permessi di Costruire in sanatoria e verifica di conformità	X	
32. D.I.A. (ex art. 26) -SCIA-CIA-CILA	X	
33. Autorizzazione comunale all'allaccio alla fognatura		X
34. Certificato di agibilità e verifica di conformità.	X	
35. Adeguamento alla Legge 13/89 (barriere architettoniche)		X
36. Collaudo statico dei cementi armati		X
37. Deposito Genio Civile		X
38. Certificazione energetica (APE)		X
39. Planimetrie stato di fatto dell'immobile	X	

3. Documentazione tecnica impianti termici		
40. Progetto di impianto termico		X
41. Libretto di centrale o di impianto		X
42. Certificazioni delle sicurezze sull'impianto termico ISPEL. (Pratica ISPEL e verifiche periodiche)		X
43. Verifica annuale scarichi di combustione		X
44. Dichiarazione di conformità dell'impianto termico rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati		X
45. Progetto dell'impianto a gas		X
46. Dichiarazione di conformità dell'impianto a gas rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con allegati		X
4. Documentazione tecnica impianti elettrici		
47. Progetto impianto elettrico		X
48. Certificazione e marcatura CE dei quadri elettrici		X
49. Denuncia dell'impianto all'ISPEL e verifiche periodiche per impianti elettrici in luoghi con pericolo di esplosione		X
50. Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati		X
51. Eventuali progetti e/o relazioni relativi a gruppi elettrogeni, gruppi di continuità, trasformatori		X

5. Documentazione tecnica impianti fissi di trasporto (ascensori, montacarichi, scale mobili, ecc.)		
52. Libretti di immatricolazione o libretto di impianto contenente dichiarazione di conformità CE dell'impianto e comunicazione da parte del Comune del n. di matricola (DPR 162/99)		X
53. Verbali di visita periodica biennale da parte di organismo notificato (DPR 162/99)		X
54. Verbali di visita semestrali da parte della ditta di manutenzione		X
55. Dichiarazione di conformità degli impianti di sollevamento rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati		X
6. Documentazione tecnica impianti di sicurezza e speciali		
56. Progetto di impianto antincendio		X
57. Denuncia dell'impianto di protezione dalle scariche atmosferiche all'ISPESL (modello A) o dichiarazione di conformità dell'impianto (DPR 462/01) se presente l'impianto		X
58. Denuncia dell'impianto di messa a terra all'ISPESL (modello B) o dichiarazione di conformità dell'impianto (DPR 462/01)		X
59. Verifiche periodiche ISPESL, ARPA, ASL o enti notificati relativamente a impianti di terra e dispositivi contro le scariche atmosferiche		X
60. Calcolo probabilistico di fulminazione ai sensi della CEI 81-1		X
61. Dichiarazione di conformità dell'impianto antincendio rilasciata dall'installatore ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati		X
62. Altri impianti: dichiarazioni di conformità ai sensi della L.46/90 o DM 37/2008 con relativi allegati.		X

7. Documentazione tecnica prevenzione incendi		
63. Valutazione del rischio di incendio e classificazione dell'attività		X
64. Richiesta parere di conformità del progetto di adeguamento di prevenzione incendi		X
65. Comunicazione da parte dei VV.FF. di approvazione progetto		X
66. Richiesta di sopralluogo per il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi		X
67. Progetto presentato ai VV.FF. con relativi allegati		X
68. Certificato di Prevenzione Incendi		X
69. Eventuale Dichiarazione di Inizio Attività (può sostituire in fase temporanea il Certificato di Prevenzione Incendi)		X
8. Documentazione tecnica ambiente		
70. Documentazione inerente eventuali pozzi per l'emungimento delle acque di falda o inerenti derivazioni di acque superficiali. (Autorizzazione alla ricerca delle acque sotterranee, concessione all'emungimento - derivazione delle acque, relazione geologica, denuncia annuale dei volumi di acqua prelevati, bollettini di pagamento dei canoni demaniali, denuncia di chiusura dei pozzi esistenti)		X
71. Domanda di autorizzazione ed autorizzazione allo scarico delle acque reflue e/o apertura dei cavi fognari		X
72. Documentazione inerente le reti di sottoservizi eventualmente presenti (collettori fognari, rete gas, acquedotto, reti per telecomunicazioni, ecc.)		X
73. Comunicazione o Domanda di Autorizzazione o autorizzazione alle emissioni in atmosfera		X
74. Indagini su suolo, sottosuolo e acque sotterranee con particolare		X

riferimento a:		
- Indagini ambientali svolte su suolo e sottosuolo		X
- Notifica di avvenuto inquinamento		X
- Comunicazione di eventuali interventi di messa in sicurezza, anche d'emergenza		X
- Piano di caratterizzazione e allegati		X
- Approvazione del piano di caratterizzazione		X
- Autorizzazione all'esecuzione del piano di caratterizzazione		X
- Analisi di rischio sanitario ambientale		X
- Controlli e verifiche periodiche su acque sotterranee e suolo		X
- Verbali conferenze dei servizi		X
- Eventuali preventivi opere di bonifica		X
- Eventuali prescrizioni degli enti – Suolo		X
- Eventuali ordinanze comunali di diffida		X
75. Test di tenuta e/o relazioni di dismissione di serbatoi interrati		X
76. Autorizzazione allo stoccaggio provvisorio dei rifiuti speciali e pericolosi rilasciata dall'Ente Amministrativo		X
77. Registro di carico e scarico rifiuti		X
78. Censimento e mappatura dei materiali contenenti amianto (DM6/9/94)		X
79. Notifica dei materiali contenenti amianto in matrice friabile (Legge 257/92)		X
80. Documentazione inerente eventuali Bonifiche di amianto realizzate o in progetto		X

81. Campionamento e analisi fibre artificiali vetrose		X
82. Campionamento e analisi oli diatermici ovvero notifica presenza di PCB		X
83. Notifica sostanze dannose per l'ozono atmosferico e Libretto di conduzione dell'impianto		X
84. Analisi di rilevazione del rumore esterno (DPCM 1° marzo 1991)		X
85. Verifica dell'eventuale presenza di residuati bellici		X
9. Vizi materiali		
86. Infiltrazioni d'acqua		X
87. Difetti strutturali		X
10. Mancanza di qualità		
88. Deterioramento fisico		X
89. Obsolescenza funzionale		X
90. Obsolescenza esterna		X

Dopo il conferimento dell'incarico ho iniziato ad eseguire le visure catastali all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) per accertare l'entità e la titolarità degli immobili di proprietà del soggetto fallito. Si sono compiuti i necessari approfondimenti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità.

Il curatore ha concordato con la proprietà la possibilità di accedere agli immobili oggetto di valutazione ed un primo sopralluogo è stato eseguito in data 11 gennaio 2023 presso i

vari immobili ubicati nel Comune di Altivole, al fine di compiere i primi accertamenti riguardo lo stato di manutenzione delle unità immobiliari e per verificarne le caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Il giorno 07 febbraio 2023 dopo aver ricavato dagli atti di provenienza gli elementi necessari ho presentato al comune di Altivole la richiesta di accesso ai documenti amministrativi. Il funzionario dell'ufficio tecnico del comune di Altivole in data 03 marzo 2023 ha comunicato che i terreni non sono oggetto di pratiche edilizie.

Il quel periodo era in corso una variante al piano degli interventi, si è deciso di aspettare la variante per una destinazione di zona più favorevole.

Successivamente mi sono recato diverse volte presso tutti gli immobili per eseguire rilievi di verifica, per assumere informazioni e per ricercare gli immobili comparabili con i beni oggetto di valutazione.

Ho evidenziato al curatore l'opportunità di suddividere il compendio immobiliare in tre lotti distinti in funzione della diversa destinazione urbanistica.

Il curatore mi ha confermato questa ipotesi in data 13 maggio 2024.

Ho inviato la bozza al curatore in data 8 luglio 2024 ed il confronto per le modifiche da apportare è avvenuto in data 4 novembre 2024.

Le operazioni di sopralluogo sono state precedute e seguite da assunzioni d'informazioni presso il Comune di Altivole in merito all'identificazione nello strumento urbanistico vigente dell'area ed alla legittimità delle unità immobiliari, ricercando eventuali abusi da sanare, con riferimento all'articolo 40 comma 6° della legge n° 47/1985 combinato con il disposto dell'art. 46 del DPR 06 giugno 2001 n° 380.

Al fine di ottenere la conformità urbanistica degli immobili oggetto di valutazione, in quanto si sono riscontrate delle irregolarità rispetto a quanto autorizzato, sono stati determinati gli oneri a carico dell'aggiudicatario.

In seguito, si sono compiuti i necessari approfondimenti, i controlli e gli accessi all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) inoltre sono state eseguite accurate indagini all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare al fine di poter dare una risposta circostanziata al quesito postomi.

Le operazioni da me condotte sono state svolte nel più rigoroso rispetto delle norme di legge che regolano l'attività del Perito Stimatore.

B.1. Criteri di stima e metodi di valutazione.

Il postulato dello scopo stabilisce che, il valore di stima dipende dal motivo per cui è richiesta la valutazione (*ratio aestimationis*), avendo ogni stima un proprio scopo o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di valutazione. Uno stesso bene inteso in senso lato, in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, tanti quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Dal postulato dello scopo, discendono i criteri di stima o aspetti economici in base ai quali può essere valutato un immobile.

Il quesito postomi si riferisce al “**determinare** il valore dell'immobile ai sensi e con le specifiche indicazioni previste dall'art. 568 c.p.c., ...” come modificato dalla Legge di conversione Legge 6 agosto 2015, n. 132. Decreto-Legge 27 giugno 2015, n. 83, recante “Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria”.

“Agli effetti dell’espropriazione il valore dell’immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall’esperto nominato ai sensi dell’articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.”

Con ogni evidenza le novità sono significative e dobbiamo dire non tutte attese ed azzeccate. Esaminiamole per punti:

Calcolo della superficie dell’immobile: occorre rilevare che, se da un lato la precisazione offerta dalla norma appare finanche pleonastica, non è da trascurare l’indicazione relativa alla superficie commerciale. Invero, come noto, agli operatori di mercato, la superficie commerciale è quella che deve essere valutata ai fini estimativi poiché è quella in cui concorrono con diversi pesi (i cosiddetti rapporti mercantili) le superfici immobiliari secondarie annesse ovvero collegate.

Appare quindi corretto fornire tale indicazione poiché al comune cittadino potrebbe sfuggire il motivo per il quale nelle operazioni estimative di un immobile, che fisicamente presenti una superficie, se ne sia considerata un’altra.

Valore al metro quadrato e valore complessivo: è questa forse la scelta meno desiderata, infelice e inattesa del legislatore; quella di continuare a considerare la valutazione immobiliare secondo il parametro del metro quadrato quando (ormai da tempo) tutte le dottrine e studi nazionali ed internazionali in materia di estimo [valga sul punto solamente ricordare gli I.V.S. (International Valuation Standard), gli E.V.S. (European Valuation Standard), il Red Books (RICS), il MOSI Manuale Operativo Stime Immobiliari (Agenzia del Territorio), il Codice delle Valutazioni Immobiliari (TecnoBorsa), il Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (ABI) nonché quelle legate alle qualifiche professionali (vedasi ad esempio il riconoscimento di Esperto in valutazioni immobiliari norma UNI 11558:2014)] e da ultimo la norma UNI 11612:2015 sulla “Stima del valore di mercato degli immobili”, finalizzata a definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili, che, assieme alla UNI 11558:2014 sul Valutatore Immobiliare, va a completare in maniera chiara i parametri e protocolli di un settore rilevante come quello immobiliare. Queste norme prevedono l'applicazione dei principi estimativi affermatasi internazionalmente secondo il criterio della comparazione di mercato (*Market comparison approach*), del criterio finanziario, (*Income Approach*) od ancora del metodo dei costi (*Cost Approach*).

La norma in parola quindi non si allontana dalla logica fino adesso seguita quella che ha visto i processi delle stime immobiliari in Italia sempre stati legati a fattori eminentemente soggettivi. La norma in trattazione prevede l'indicazione di un valore al metro quadrato; quello che possiamo auspicarci è che la dizione della norma non traduca l'attività estimativa dell'esperto in una mera “stima convenzionale” e che invece l'ausiliario giudiziario voglia perlomeno operare (seppur il processo non costituirà mai una stima secondo i principi riconosciuti poc'anzi segnalati) ricercando il dato secondo beni immobili effettivamente comparabili sotto il profilo del segmento di mercato (la localizzazione; il tipo

di contratto; la destinazione; la tipologia immobiliare; la tipologia edilizia; la dimensione; i caratteri della domanda e dell'offerta; la forma di mercato; il livello del prezzo, il numero degli scambi e i rapporti mercantili ricorrenti) e sotto quello delle diverse caratteristiche immobiliari (locazionali, posizionali, tipologiche, economiche istituzionali.)

Adeguamenti e le correzioni della stima: questi debbono considerarsi per i fattori incidenti sul valore immobiliare quali certamente possono avere quelli stessi indicati dalla norma (che in parte ritroviamo nei quesiti di cui al successivo art. 173 – bis c.p.c.) come l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. In tal senso dobbiamo dire che il quadro dei quesiti richiesti agli esperti presso gli uffici esecuzione immobiliare di molti tribunali prevede già tali indicazioni.

Dalle note di chiarimenti fornite dal Giudice Dott. Antonello Fabbro si rileva:

- 1) Si conferma che per "valore di stima", di cui al decreto, si intende il valore di mercato del bene.
- 2) Il "valore di vendita forzata", di cui al decreto, è il risultato dei correttivi della stima, compresa l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, con un deprezzamento mediamente del 20% del valore di mercato che può anche essere del 25-30% in modo da accelerare la collocazione del bene. In ogni caso spetta al perito stimatore stabilire quale sia l'abbattimento più vicino al prezzo di probabile aggiudicazione. Il "valore di vendita forzata" ossia il prezzo da porre a base d'asta in senso estimativo, richiama fedelmente quello economico corrispondente del valore di vendita forzata (forced value).

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi, condividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito, la definizione contenuta al punto 2.14 del 3° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa V edizione è la seguente: "Il termine 'Vendita forzata' è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere il proprio bene immobiliare e gli pertanto preclusa l'attuazione di appropriate attività di marketing per il periodo di tempo necessario. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze, il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione, né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento dell'asset".

Il valore complessivo o valore di mercato è, un presupposto necessario da valutare per determinare in seguito il prezzo a base d'asta.

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'*International Valuation Standards*: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la

quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.” (IVS 1,3.1).

La definizione del valore di mercato assume essenzialmente che:

- L'immobile sia esposto un tempo sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia sia disponibile per un numero adeguato di eventuali acquirenti e per il vaglio da parte del venditore delle richieste; la durata dipende ovviamente dal tipo di immobile e dalla dinamica del mercato;
- Il compratore e il venditore siano motivati dal proprio interesse (principio edonistico);
- Il compratore e il venditore siano bene informati (principio di trasparenza) e agiscano con prudenza e in modo indipendente.
- Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (atto, visure, imposte, ecc.) e le spese di intermediazione;

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione al capitolo 4, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, (*che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 – Capital Requirement Directive*), sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Le definizioni sono state richiamate dall'ABI nelle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanate il 14 dicembre 2015.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente:

"[...] importo stimato [...]"

si riferisce a un prezzo in termini monetari pagabile per il bene in un'operazione alle normali condizioni di mercato. Il valore di mercato si misura come il prezzo più vantaggioso che si può ragionevolmente ottenere sul mercato alla data della valutazione coerentemente con la definizione di valore di mercato. Il miglior prezzo che il venditore può ragionevolmente ottenere e il prezzo più vantaggioso che l'acquirente possa ottenere. Questa stima esclude in modo specifico un prezzo stimato che venga aumentato o diminuito per via di condizioni o circostanze speciali, come a esempio i finanziamenti atipici, gli accordi di vendita con patto di locazione, i compensi o le concessioni speciali accordati da qualsiasi soggetto associato all'operazione di vendita, oppure eventuali elementi di valore speciale;

"[...] un bene [...]"

questo è il punto in cui va analizzato l'immobile, insieme a tutte le effettive opportunità che lo riguardano, nelle sue caratteristiche giuridiche, fisiche, economiche e di altra natura;

"[...] verrebbe venduto [...]"

si tratta di una stima piuttosto che del prezzo di vendita predeterminato o effettivo. È quel prezzo al quale il mercato si aspetta che l'operazione sia completata alla data della valutazione e che soddisfi tutti gli altri elementi della definizione di valore di mercato;

“[...] alla data della valutazione [...]”

questo punto stabilisce che il valore di mercato stimato sia riferito a una determinata data, che normalmente è quella in cui si ritiene di concludere la compravendita e dunque generalmente non è la data in cui viene preparata la valutazione. Poiché i mercati e le condizioni di mercato possono cambiare, il valore stimato per una data diversa potrebbe essere non adeguato o non corretto. L'ammontare definito nella valutazione riflette lo stato e le circostanze correnti del mercato alla data dell'effettiva valutazione e non in altre passate o future. La definizione inoltre prevede che la compravendita sia simultaneamente concordata e perfezionata senza le variazioni di prezzo che, in una transazione ai valori di mercato, potrebbero altrimenti verificarsi;

“[...] tra un acquirente consenziente [...]”

la frase si riferisce a un acquirente ipotetico, non quello effettivo. Quel soggetto ha intenzione di acquistare, ma non è costretto a farlo. E' questo un acquirente che non è esageratamente ansioso di comprare né intende comprarlo a qualsiasi prezzo;

“[...] e un venditore [...]”

si fa riferimento, ancora una volta, a un venditore ipotetico e non al soggetto effettivo, si ipotizza che questo non sia un venditore ansioso di vendere o costretto a farlo a qualsiasi prezzo e neppure un venditore che vuole attendere per vendere a un prezzo ritenuto non ragionevole alle condizioni di mercato. Il venditore consenziente vuole vendere il bene alle condizioni di mercato, per il miglior prezzo che potrebbe ottenere sul mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, qualunque esso sia. Le circostanze specifiche e fattuali del vero proprietario non entrano a far parte di questa analisi perché il “venditore consenziente” è un proprietario ipotetico;

“[...] in condizioni di eguaglianza [...]”

una transazione tra soggetti in condizioni di eguaglianza implica che le parti non abbiano tra loro un rapporto particolare o speciale (per esempio tra aziende principali e sussidiarie, oppure tra un proprietario e il suo locatario) che potrebbe portare a un livello di prezzo che non riflette le caratteristiche del mercato oppure un prezzo più alto dovuto alla presenza di un elemento di valore speciale. Si presume che l'operazione al valore di mercato abbia luogo tra soggetti che non hanno una relazione e che agiscono in modo indipendente;

“[...] dopo un'adeguata promozione commerciale [...]”

il bene è collocato sul mercato nelle modalità più adeguate perché venga ceduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile secondo la definizione di valore di mercato. La durata dell'attività commerciale può variare a seconda delle condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente a permettere che il bene attragga l'attenzione di un numero adeguato di acquirenti potenziali. Questa attività deve precedere la data di valutazione;

“[...] nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, [...]”

questo passaggio presume che sia il venditore che l'acquirente consenzienti siano ragionevolmente ben informati circa la natura e la caratteristica dell'immobile, i suoi usi attuali e potenziali e lo stato del mercato alla data di valutazione;

“[...] e senza costrizioni [...]”

in questo punto si stabilisce che ciascuna delle parti sia motivata a completare l'operazione, ma non forzata né costretta a farlo.

Il valore di mercato per l'area produttiva sarà ricercato adottando il seguente metodo o procedimento di stima che appartiene alla famiglia del Market Oriented: Market Comparison Approach.

Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima pluriparametrico del prezzo di mercato degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme d'immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. Il MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato. Il confronto tra le unità immobiliari rilevate e quella oggetto di stima si svolge tramite un processo sistematico di aggiustamenti dei prezzi di mercato noti, in base alle differenze nelle caratteristiche degli immobili. La diffusione del MCA nelle sue molteplici varianti e nei vari campi di applicazione per la stima degli immobili è generale nei paesi di moderna tradizione estimativa. Il procedimento si impiega per determinare il valore di mercato di singoli immobili e nella stima su larga scala anche per fini fiscali.

Il valore di mercato per l'area residenziale sarà ricercato adottando il seguente metodo o procedimento di stima che appartiene alla tipologia del **valore di trasformazione**.

Quando l'immobile da valutare presenta una o più potenzialità di trasformazione, o più destinazioni di uso, o è legato con un nesso economico ad altri immobili, o svolge compiti

strumentali in un'attività produttiva o si trova in una fase intermedia di un ciclo di costruzione è necessario definire il criterio di stima da applicare alle basi di valutazione.

Il criterio di stima applica il calcolo estimativo alla logica economica; così, ad esempio, per un immobile da ristrutturare il bilancio tra i ricavi e i costi della valorizzazione può rappresentare il valore di mercato dell'immobile da ristrutturare.

Il valore di trasformazione di un immobile che presenta un potenziale di trasformazione (ad esempio un'area edificabile, un edificio da ristrutturare, un immobile da demolire, un immobile da ampliare) è eguale alla differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo di trasformazione.

Il costo di trasformazione si connota come costo di costruzione, di ricostruzione, di demolizione, di conservazione, di riqualificazione, di acquisizione, ecc., a seconda dell'opera, della costruzione o dell'intervento previsti dalla trasformazione medesima.

Il costo di trasformazione rappresenta il costo di produzione dell'attività di trasformazione e include i costi totali e il profitto normale di impresa. Il valore di trasformazione può essere applicato nella stima di vecchi edifici o di manufatti edilizi deteriorati. Per questi immobili l'unica trasformazione possibile potrebbe essere la demolizione e la liberazione dell'area.

Il costo di demolizione è composto dai costi diretti e indiretti ed include il profitto normale secondo il sistema organizzativo adottato. Qualora la demolizione comporti il recupero di materiali edilizi, il valore di mercato di questi materiali è sommato al valore di mercato dell'area liberata (valore a sito e cementi). Per determinare il valore dell'area, sono determinati i costi per la demolizione del fabbricato con la liberazione dell'area e la bonifica della stessa, il valore degli eventuali materiali di recupero è sommato al valore di mercato dell'area liberata.

Nella determinazione del valore dell'area agricola sarà impiegata la stima monoparametrica che rappresenta un procedimento di stima monoparametrico, che si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione elementare per risolvere il problema di stima. Nel procedimento la relazione che lega il valore di stima al parametro si pone in termini di diretta proporzionalità, per cui il procedimento di stima monoparametrica può essere reso in termini elementari come prodotto del prezzo unitario per la consistenza dell'immobile, nel modo seguente:

$$V = P * S \quad \text{dove:}$$

- V = valore dell'immobile da stimare (*euro*);
- P = prezzo medio di un intorno di mercato immobiliare prefigurato (*euro/mq, mc, vano*);
- S = consistenza commerciale dell'immobile da stimare (*mq, mc, vano, ecc.*).

Il **prezzo a base d'asta** si ottiene detraendo dal valore di mercato tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.

- Difficoltà a visionare l'immobile. Questo è uno dei punti più importanti ed il più evidente. Spesso infatti (anche se la situazione è migliorata) non è possibile visionare l'immobile oggetto d'asta. Anche nei casi in cui sia possibile vedere l'immobile i soggetti delegati ad accompagnare gli interessati fissano gli appuntamenti per la visita solo qualche giorno prima della data dell'asta (7-10 gg.) e per un tempo molto limitato. Durante l'eventuale visita dell'immobile all'asta difficilmente è possibile visionarlo con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Un sopralluogo con poco preavviso e così breve non è sufficiente per una decisione importante come l'acquisto di un immobile quando normalmente sono necessarie più ispezioni prima di decidere.

- Decreto di trasferimento e possesso del bene. In quanto tempo l'aggiudicatario di un immobile diventa proprietario ed entra in possesso dell'immobile non è quantificabile prima dell'asta.

Ogni Tribunale e ogni procedura è specifica ma non si è in grado di garantire all'aggiudicatario (nuovo proprietario) l'accesso al suo immobile in tempi rapidi.

In sostanza chi compra in asta non può sapere quando avrà il possesso effettivo dell'immobile. Non sono rari i casi di aggiudicatari che sono potuti entrare nella propria casa dopo più di un anno dall'aggiudicazione, e quindi anche dal versamento dei soldi per l'acquisto, perché esiste un'incertezza temporale sul mantenimento del possesso dell'immobile da parte del debitore.

- La vendita avviene senza la garanzia per eventuali vizi riconoscibili sul bene nuovo, stabilita dalle leggi vigenti in 10 anni, e vizi occulti per quello usato, dovuti principalmente per l'incertezza sulla qualità del bene e il potenziale cattivo utilizzo da parte del soggetto che occupa l'immobile.

- La valutazione dell'immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o di trasferimento dell'immobile, pertanto, le condizioni dell'immobile possono essere deteriorate nel frattempo.

- I vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento.

- Si considera cautelativamente una diminuzione del prezzo a base d'asta uguale ad alcuni rilanci dello stesso, a mio avviso è opportuno ipotizzarli dell'importo ciascuno pari almeno all'1% del valore di mercato.

- La mancata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità e senza alcuna costrizione mentre nella vendita all'asta il bene deve essere necessariamente venduto a qualsiasi prezzo.

- La ridotta efficacia della promozione immobiliare riducendo la visibilità degli immobili.

- Le condizioni di offerta del credito sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il “tradizionale” acquisto degli immobili sul libero mercato.
- Il debitore pone ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile.
- Il venditore/debitore ovviamente non è per niente consenziente.
- È opportuno un ribasso del prezzo per favorire l'acquisto all'asta in alternativa al libero mercato ai fini di aumentare la platea di possibili acquirenti poiché è presente una seppur ingiustificata ma innata diffidenza del comune cittadino ad un mondo che non conosce, magari acuita dall'aspetto psicologico di sentirsi partecipe in un'attività di esproprio forzoso.

B.2. Fonti d'informazione

Per poter applicare tali metodi di stima ho dovuto, perciò, eseguire una serie d'accertamenti circa compravendite d'immobili e di aree simili a quelli oggetto della presente valutazione e richiedere i prezzi in zona.

Altre fonti: Operatori del settore immobiliare e edilizio.

Bibliografia di Riferimento:

- INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS (2022) IVSC
- EUROPEAN VALUATION STANDARDS (2020) TEGOVA
- TECNOBORSA (2018): *Codice delle valutazioni Immobiliari 5^a Edizione*, TECNOBORSA Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2019): *Valutazione Immobiliare Standard Nuovi Metodi* STIMATRIX Editore.
- MARCO SIMONOTTI (2006): *Metodi di stima immobiliare*, Dario Flaccovio Editore.
- UNI (11558:2014): *Valutatore Immobiliare Requisiti di conoscenza, abilità e competenza* UNI
- UNI (11612:2015): *Stima del valore di mercato degli immobili* UNI
- ABI (2022): *Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*.
- VINCENZO ACUNTO e JUAN PEDRO GRAMMALDO (2012): *Due Diligence Immobiliare*, DEI Editore.
- AGENZIA DEL TERRITORIO (2010): *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari*.
- FRANCESCO TAMBORINO (2008): *Annuario Immobiliare*, Edizioni Il Sole 24 Ore Pirola S.P.A.

C.0. FORMAZIONE DEI LOTTI

Sono stati esaminati i beni oggetto del compendio e acquisiti una serie di dati che, sommati ed interpolati con gli altri elementi acquisiti nel corso dell'indagine, hanno portato alla stesura definitiva della presente relazione.

I beni oggetto della presente valutazione sono situati in comune di Altivole in via Montello e sono catastalmente distinti in molteplici unità immobiliari: tre distinti terreni con diversa destinazione urbanistica di cui uno con sovrastante un fabbricato.

Il sottoscritto predispose la presente relazione per la vendita in tre lotti per favorire l'eventuale esitabilità in fase d'asta ed una migliore comprensione dei beni.

Lotto 01 Mappale n° 433 area produttiva ed agricola;

Lotto 02 Mappale n° 759 area prevalentemente residenziale;

Lotto 03 Mappale n° 366 area prevalentemente agricola.

La descrizione è stata divisa in capitoli per meglio illustrare i beni, gli allegati sono inseriti alla fine del presente rapporto di valutazione.

Tutto ciò premesso mi accingo allo svolgimento del compito affidatomi.

1.0.0. DESCRIZIONE IMMOBILE

1.1.0. UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ DEL BENE.

L'immobile oggetto della presente valutazione è situato in provincia di Treviso nel comune di Altivole in Via Montello.

Latitudine 45° 44' 45. 9" N Longitudine 11° 58' 58.5" E.

Il complesso immobiliare è composto da un fabbricato adibito prevalentemente a scuderia, con pertinenti aree destinate a maneggio e alcuni terreni (allegato N° 01).

Il complesso immobiliare è ubicato a ridosso del centro della località di Caselle di Altivole lungo via Montello a brevissima distanza dai servizi primari della collettività.

L'accesso alla strada comunale Via Montello avviene da una servitù di passaggio a sud, da Via Montello si raggiunge agevolmente la strada provinciale n° 667, denominata Via Piave, che si collega a Sud alla Strada Regionale n° 53 e a Nord alla Strada Regionale n° 248 (allegato N° 02).

1.2.0. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.

Gli immobili sono censiti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), Comune di Altivole:

Catasto dei Fabbricati, Sezione C, Foglio di Mappa N° 5:

Mappale N° 759 – Cat. C/2, classe 2, Mq 125 R.C. € 135,57, Via Montello p. T;

Catasto dei Terreni, Foglio di Mappa N° 18:

Particella 336 Qualità semin. arborato irriguo Classe 2^a Mq 4.662 RD € 42,14 RA € 22,87

Particella 433 Qualità semin. arborato irriguo Classe 2^a Mq 2.574 RD € 23,26 RA € 12,63

Come si ricava dalle planimetrie e dalle visure catastali (allegati NN° 03-04-05-06-07-08).

In relazione all'art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito in legge con legge 30 luglio 2010 n. 122 si evidenzia:

- 1) L'immobile descritto al Catasto dei Fabbricati, Sezione C, Foglio N° 5 Mappale N° 759 l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale depositati presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) Comune di Altivole, Catasto dei Fabbricati, contengono delle difformità sostanziali rispetto allo stato dei luoghi per il mancato inserimento di un fabbricato, oltre a difformità in quello inserito. L'aggiudicatario dovrà presentare un adeguamento degli atti catastali con una spesa presunta di € 2.500,00.
- 2) L'intestazione attuale del Catasto dei Terreni, Foglio di Mappa N° 18 mappale 433 non corrisponde a quella presente all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, la spesa presunta per l'aggiornamento è di € 500,00.

1.3.0. CONFINI DEL LOTTO.

Dalle indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati) del medesimo comune si evidenzia che l'intero compendio confina da Ovest e poi in senso orario con i mappali n° 467 -216 – 434 – 432 – 146 - 337 – 173 – 665 - 770 (allegato N° 03).

1.4.0. SERVITU' ATTIVE E/O PASSIVE E GRAVAMI.

La proprietà in oggetto, da quanto si rileva dall'atto di acquisto, non presenta servitù passive espresse. Il bene oggetto di valutazione, per quanto si rileva dalla visura catastale, non è gravato da diritti di censo, livello o uso civico, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Nell'atto di cessione d'azienda stipulato dal Notaio dottor Paolo Talice di Treviso (TV) in data 4 agosto 2021, repertorio n° 92.260, raccolta n° 37.769 registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Treviso il 5 agosto 2021 al n° 28.864 serie 1 T, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 6 agosto 2021 Registro Generale n° 33.995 e Registro Particolare n° 23.512 è stata costituita una servitù di passaggio pedonale e carraio, con qualsiasi mezzo, della larghezza di m 6,00, a carico degli immobili identificati al Catasto Terreni Foglio 18 mappali 61 e 184, e degli immobili identificati al Catasto Fabbricati Sezione C, Foglio 5 mappali 590 sub. 1 e 467 sub. 4, a favore degli immobili individuati al Catasto Terreni Foglio 18 mappali 759, 336 e 433 (allegato n°10).

Nell'atto di vendita sarà da costituire una servitù di passaggio della larghezza minima di ml 6,00 a carico del mappale 759 ed a favore dei mappali 336 e 433 fino a raggiungere il mappale 336, inoltre sarà da costituire una servitù di passaggio della larghezza minima di ml 6,00 a carico del mappale 336 ed a favore del mappale 433 (allegato n°11).

Si riscontra la presenza sul mappale 216 sub 8, Sezione C, Foglio 5 di Catasto Fabbricati di un cancello carraio per accedere all'immobile identificato al Catasto Terreni foglio 18 mappale 433.

Si precisa che sarà onere della parte offerente provvedere a verificare ulteriormente, a propria cura, la situazione giuridica del bene sotto ogni profilo.

Publicità Immobiliare in data 5 febbraio 1987 Registro Generale n° 3391 e Registro Particolare n° 2835 (allegato N° 34)

1.6.0. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE.

Il sottoscritto ha esperito le indagini presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Publicità Immobiliare, considerando come periodo retro fino al 01 ottobre 1988 (allegati dal n° 17 al n° 22). Sull'immobile in oggetto sono gravanti le seguenti formalità pregiudizievoli che colpiscono la proprietà (allegati n° 31 al n° 32).

1.6.1. TRASCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	BENI		
					Diritto	Quota	DEBITORE
28/03/19	11.708	8303	Atto Giudiziario SENTENZA di FALLIMENTO in data 28 febbraio 2019, n° 20/2019 di Rep. del Tribunale di Treviso (TV)	MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]	Foglio 18 MN 336-759		
					PROPRIETA'	1/1	[REDACTED]
13/06/19	22.489	15.787	Atto Giudiziario SENTENZA di FALLIMENTO in data 28 febbraio 2019, n° 20/19 di Rep. del Tribunale di Treviso (TV)	MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]	Sezione C Fg. 5 MN 759 Foglio 18 MN 336-759		
					PROPRIETA'	1/1	[REDACTED]
					Foglio 18 MN 433		
					PROPRIETA'	1/1	[REDACTED]

1.6.2. ISCRIZIONI:

Data	Reg. Gener.	Reg. Particol.	TITOLO	CREDITORE	IPOTECA	CAPITALE	BENI		
							Diritto	Quota	DEBITORE
31/03/11	11042	2305	Ipoteca volontaria atto del 28/03/2011 Rep. n. 101.540 del dr. Maurizio BIANCONI, Notaio in Treviso (Tv)	BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.C.P.A. con sede a BOLZANO (BZ) c.f. 00129730214	Euro 560.000,00	Euro 350.000,00	Sezione C Fg. 5 MN 467 Sub 3		
							PROPRIETA'	1/1	
02/03/17	7480	1155	Ipoteca volontaria atto del 27/02/2017 Rep. n. 86.138 del dr. Paolo TALICE, Notaio in Treviso (Tv)	VENETO BANCA S.P.A. con sede a MONTEBELLUNA (TV) c.f. 00208740266	Euro 396.000,00	Euro 210.000,00	Sezione C Fg. 5 MN 467 Sub 3 Foglio 18 Mn 467		
							PROPRIETA'	1/1	

1.6.3. ALTRI VINCOLI:

Non si rilevano altri vincoli trascritti.

1.7.0. DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI.

Il complesso immobiliare oggetto di valutazione deriva da una serie di acquisti effettuati dai Soci è costituita da un capannone adibito a scuderia e dei terreni alcuni utilizzati come maneggio (allegati dal n° 06 al n° 09).

Il complesso immobiliare è situato in Via Montello a Nord-Est del centro della frazione di Caselle in comune di Altivole in provincia di Treviso, in pianura, a breve distanza dai servizi primari e dai trasporti pubblici.

Il fabbricato attuale ha la struttura originaria lungo la direttrice Nord-Sud, la cui superficie coperta è di m² 142 circa, sorge su un'area con superficie catastale complessiva delle tre particelle di m² 9526.

1.7.1. DIMENSIONI

Il fabbricato adibito a scuderia ha una superficie esterna lorda (SEL) di m² 93 circa, con un ampio portico con SEL di m² 49, ed è presente un pollaio parzialmente coperto, per una superficie esterna lorda di m² 20, ed un ripostiglio di m² 7. Inoltre, c'è una vasca per raccolta acqua.

1.7.2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE

Strutture verticali: Le strutture presumibilmente sono in muratura parzialmente intonacata, posta su fondazione, con tamponamento e muri interni costituiti da muratura in blocchi di calcestruzzo di spessore variabile prevalentemente non intonacati.

Il portico ha il pilastro in blocchi e arcarecci in legno.

Solai: non sono presenti solai.

Controsoffitti: non sono presenti controsoffitti.

Tetto: la struttura della copertura è realizzata con orditura lignea, la copertura è a falde con manto di copertura in pannelli.

Una piccola parte è in lastre probabilmente contenenti amianto a matrice friabile.

Scale: non ci sono scale.

Pavimenti: la pavimentazione presumibilmente è tutta in cemento liscio.

Rivestimenti: le pareti non sono intonacate e tinteggiate.

Serramenti: i serramenti sono prevalentemente metallici con pannelli di legno e traslucido nelle finestre.

Accessibilità: il piano terra è da adeguare ai criteri di accessibilità, inoltre è privo di un bagno.

1.7.3. IMPIANTI

Impianti: gli impianti probabilmente non sono stati realizzati a norma nell'epoca di costruzione dell'immobile, sono privi di certificazioni, dovranno essere verificati, rivisti ed eventualmente rifatti o adeguati alle normative vigenti ed alla nuova attività.

Idrosanitario: L'impianto idrosanitario probabilmente è funzionante e fornito di acqua dall'acquedotto consortile gestito dalla società "Alto Trevigiano Servizi S.r.l.", con sede in via Schiavonesca Priula, 86 - 31044 MONTEBELLUNA (TV).

Riscaldamento: gli immobili sono privi di impianti di riscaldamento.

Elettrico: L'impianto elettrico del tipo misto, probabilmente sprovvisto dell'impianto di messa a terra e dell'interruttore magnetotermico.

Fognatura: Le deiezioni degli animali probabilmente sono raccolte in vasche o in pozzi perdenti, lo smaltimento è da adeguare alle normative vigenti.

Bagni: L'immobile è privo di servizi igienici.

1.7.4. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

Viste le caratteristiche dei fabbricati e visto l'utilizzo a uso agricolo, vista la normativa vigente sulla certificazione energetica e in particolare il decreto-legge 4 giugno 2013 n. 63 art. 3 comma 1 lettera C) che modifica il comma 3 dell'art. 3 del Dlgs 19 agosto 2005 n.192, che recita: << Sono escluse dall'applicazione del presente decreto le seguenti categorie di edifici: c) edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; ... >> per tale motivo, agli immobili in oggetto non è attribuibile un Attestato di Prestazione Energetica perché ricadono nei campi di esclusione previsti dalla normativa vigente.

1.7.5. STATO DI CONSERVAZIONE

Il fabbricato è in pessimo stato di conservazione non è immediatamente agibile in quanto vista l'epoca di costruzione, oltre a adeguarlo alle normative attuali, si rendono necessari diversi interventi di manutenzione straordinaria.

1.7.6. AREA

L'area su cui sorge complesso immobiliare ha una superficie catastale di m² 9.526, parzialmente recintata con diversi cancelli ad apertura manuale.

L'area è pavimentata parzialmente in calcestruzzo, parte in ghiaia, mentre la parte residua è un prato.

Nell'area non si sono compiute indagini nel sottosuolo perché non comprese nell'incarico.

1.8.0. DESTINAZIONE URBANISTICA.

1.8.1. STRUMENTO URBANISTICO e VINCOLI

Dal punto di vista Urbanistico come risulta da indagini esperite sugli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Altivole il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale è stato adottato ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 11/2004 dal Comune di Altivole e dal Comune di Caerano di San Marco poi approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n° 206 del 29 luglio 2011 pubblicata nel B.U.R. Veneto n° 68 del 9 settembre 2011.

L'Amministrazione ha adottato la prima variante Piano degli Interventi con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 11 settembre 2012, successivamente approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 30 novembre 2012.

L'Amministrazione ha adottato la seconda variante Piano degli Interventi con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 24 agosto 2013, successivamente approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 17 dicembre 2013.

La terza variante al Piano degli Interventi è stata adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 8 del 10 maggio 2016 ed è stata approvata deliberazione di Consiglio comunale n. 18 del 01 agosto 2016.

La quarta variante adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 31 luglio 2018 ed approvata con la delibera di consiglio comunale n° 51 del 20 dicembre 2018.

Successivamente con la Delibera di Consiglio Comunale n° 11 del 29 marzo 2019 sono stati approvati gli elaborati aggiornati del Piano degli Interventi.

La quinta variante adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 53 del 20 dicembre 2018 ed approvata con la delibera di Consiglio Comunale n° 12 del 29 marzo 2019.

La sesta variante adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 15 novembre 2022 ed approvata con la delibera di Consiglio Comunale n° 27 del 27 giugno 2023.

Secondo lo strumento urbanistico vigente gli immobili e l'area sono identificati parzialmente in Zona Omogenea C.2, l'area è considerata zona degradata i cui interventi ammissibili sono individuati dagli articoli n° 4 e n° 23 delle N.T.O.

L'area ricade parzialmente area di riconversione e riqualificazione ed in area di Nuova connessione viaria secondaria prevista dal P.A.T.I. i cui interventi ammissibili sono individuati dagli articoli n° 12 e n° 34 delle N.T.O.

L'area ricade parzialmente in zona omogenea D3.2, in zona produttiva non ampliabile i cui interventi ammissibili sono individuati dagli articoli n° 17 e n° 25 delle N.T.O.

L'area ricade parzialmente in zona agricola non integra, i cui interventi ammissibili sono individuati dagli articoli n° 17 e n° 27, delle N.T.O.

Per una più esaustiva lettura di tutte le norme cogenti e per una più precisa identificazione delle zone urbanistiche nelle quali ricadono gli immobili oggetto di valutazione si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 05 luglio 2019 prot. 8355 ed alle relative norme degli strumenti urbanistici comunali vigenti (allegati dal n° 12 al n° 14).

L'intero territorio comunale è dichiarato zona sismica con grado S=2, soggetto alle prescrizioni della legge 02/02/1974 n° 64 e s.m.i.

1.9.0. CONFORMITÀ EDILIZIA.

1.9.1. DOCUMENTAZIONE

Il sottoscritto ha richiesto in data 07 febbraio 2023 all'Ufficio Tecnico del Comune di Altivole l'accesso agli atti e documenti amministrativi del servizio urbanistica – edilizia privata - (Legge 7 agosto 1990 n. 241, e s.m.i.) per prendere visione e ottenere il rilascio di copia non autenticata degli atti autorizzativi e degli elaborati grafici allegati relativi all'immobile oggetto di valutazione, allegato n° 15.

Il funzionario dell'Ufficio Tecnico del Comune di Altivole ha risposto in data 3 marzo 2023 (allegato n° 16) con riferimento alla richiesta di accesso agli atti del 08/02/2023 prot. 1649 relativa agli immobili siti in Via Montello (Sez. C Fg. 5 mapp. n. 433-336-759), di proprietà dei signori [REDACTED], si comunica che la ricerca di eventuali pratiche edilizie nei vari archivi dell'Ufficio Tecnico (cartaceo e telematico) non ha dato alcun esito.

1.9.2. DIFFORMITÀ RILEVATE

Il sottoscritto perito stimatore vista la comunicazione del tecnico comunale, confrontata con quanto realizzato al momento del sopralluogo si sono rilevate le seguenti difformità:

- a) Sul terreno identificato al Catasto Fabbricati Sezione C Foglio 5 mappale 759 gli immobili sono stati costruiti in assenza di concessione edilizia/permesso di costruire.
- b) Le recinzioni sono state costruite senza provvedimento autorizzativo.

1.9.3. DETERMINAZIONE OBLAZIONE ED ONERI DI ADEGUAMENTO

La conformità urbanistica degli immobili comporta secondo i casi spese per le prestazioni tecniche, sanzioni economiche o lavori di ripristino. L'Amministrazione Comunale di Altivole, al momento della redazione della perizia, non ha avviato procedure

amministrative e/o sanzionatorie nei confronti dei proprietari per abusi edilizi.

Non esiste la possibilità di sanatoria delle difformità da parte dell'eventuale aggiudicatario ai sensi della legge 28/02/1985 n° 47 art. 40 comma 6 perché le ragioni di credito per cui si procede sono di data posteriore all'entrata in vigore della legge 13/03/1988 n° 68.

L'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 prevede che l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, presenti la domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

Vista la normativa vigente in questo momento e considerato che l'immobile ricade prevalentemente in Zona Omogenea C.2 si deduce la seguente valutazione.

Relativamente al punto a), il fabbricato non è conforme urbanisticamente né al momento della realizzazione né attualmente, inoltre non è conforme alla normativa antisismica.

Per questi motivi l'aggiudicatario, a sua cura e spese, dovrà smantellare quanto realizzato e provvedere allo smaltimento dei materiali di risulta il cui costo presunto, fra impianto cantiere, demolizione e smaltimento, ammonta indicativamente a circa € 10.500, nelle spese di sanatoria è indicato l'importo relativo alla demolizione.

Le difformità di cui al punto b) poiché riguardano le recinzioni, l'aggiudicatario dovrà presentare richiesta ordinaria di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria ai sensi dell'articolo 37 comma 4 del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001 poiché le difformità sono conformi alla normativa al momento della realizzazione dell'abuso e a quella attualmente vigente. La Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria è soggetta ad una sanzione di € 516,00, salvo che il comune al momento della richiesta non applichi una sanzione maggiore di quella normalmente applicata poiché la suddetta è la minima, l'entità della sanzione è variabile tra 516,00 e 5.164,00 euro.

L'importo presunto complessivamente, fra spese tecniche, diritti comunali e quant'altro per rendere legittimo urbanisticamente l'immobile ammonta approssimativamente a euro 1.500,00 oltre alle sanzioni.

QUADRO RIASSUNTIVO	
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	
DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE INDICATE AL PUNTO a)	€ 10.500,00
SANZIONE PER DIFFORMITA' AL PUNTO b)	€ 516,00
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	€ -
LIBRETTO D'IMPIANTO	€ -
PRATICA EDILIZIA, DIRITTI, ECC.	€ 1.500,00
VARIAZIONE CATASTALE	€ 2.500,00
ARROTONDAMENTO	-€ 16,00
TOTALE	€ 15.000,00

Si precisa ulteriormente il rimando all'istruttoria dell'Amministrazione Comunale svolta dai competenti organi, sulla scorta della presentazione di un progetto da parte di un soggetto interessato, che solo in funzione delle diverse e distinte possibili soluzioni, oggi solo ipotizzabili, potrà fornire risposte certe e definitive circa gli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica.

Le considerazioni sopra esposte nascono da un attento esame della documentazione reperita negli uffici comunali e da considerazioni condivise con gli stessi ma, vista la complessità della situazione urbanistica riscontrata e l'incertezza degli esiti dell'istruttoria dell'Amministrazione Comunale, possono diventare un'opinione tecnica.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione

che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

1.10.0. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE.

Il sottoscritto non ha esperito l'indagine dello stato locativo perché svolta dal curatore fallimentare. Al momento della valutazione l'immobile era occupato da terzi senza titolo opponibile.

1.11.0. DIVISIBILITA'.

Vista la tipologia degli immobili oggetto di valutazione si prestano a suddivisioni per vendite separate considerata la diversa destinazione urbanistica dei vari mappali, si formano tre lotti come descritti in premessa.

1.12.0. VALUTAZIONE IMMOBILE.

1.12.1. METODO DI STIMA, CRITERI E PROCEDIMENTI.

L'immobile sarà stimato per mezzo di procedimenti di natura analitica, eseguiti in base alle reali caratteristiche e all'effettiva situazione di domanda e offerta nel mercato delle compravendite e degli affitti di beni analoghi.

La dottrina estimativa riconosce vari aspetti economici distinti, con i quali è possibile soddisfare qualunque problema pratico di stima "ordinaria".

Tra i vari aspetti economici si ritiene, per la determinazione del congruo valore del terreno in parola, procedere con quello a "valore di mercato".

Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che, a giudizio del perito, un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Consiste nella previsione della somma di moneta che, con maggiore probabilità, verrebbe scambiata con il bene, se questo fosse posto in vendita. Ciò presuppone che vi sia un mercato attivo con un certo numero di transazioni tali da consentire la formazione di un significativo campione di riferimento.

Nella fattispecie non si riscontra detto mercato, tuttavia è stato possibile reperire informazioni relative a terreni aventi stessa destinazione urbanistica per poi tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima.

L'attribuzione del valore medio di mercato, esposto nella presente perizia è il risultato degli accertamenti, dei sopralluoghi e dei rilievi, dello stato di conservazione e manutenzione dei beni, delle condizioni di mercato riferite al Comune di Altivole zona in cui essi si trovano.

Il Valore dei terreni edificabili è determinato mediante il procedimento MCA mentre per quello agricolo con il procedimento di Stima Monoparametrica.

1.12.2. STIMA DEL VALORE VENALE

Qui di seguito mi appresto a eseguire il calcolo del valore di mercato del bene:



L'immobile oggetto di stima è classificato come Immobile produttivo sito in Via Montello, a Caselle d'Altivole, con destinazione mista.

Descrizione catastale Sezione C Foglio N° 5 Mappale N° 759;

Foglio N° 18 Mappale N° 336 e Mappale N° 433.

Descrizione generale dell'immobile

Consistenza superficiera

Tipo di consistenza Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)

La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.

Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di

superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa V edizione capitolo 18 punto 4.2, a pag. 254 s'intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici La SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);
- la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui

all'edificio;

- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo;

Mentre nella determinazione della superficie principale (S1) la SEL non include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte;
- i balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Riassunto consistenza

Metodo di misura Rilievo sul campo accurato

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata m²	Indice	Sup. Commerciale m²
Superficie lotto	SUL	9526,00	1,00	9526,00
Totale Superficie	m²	9526,00	m²	9526,00

1.12.3. INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO.

Attraverso indagini dirette si è proceduto al reperimento di informazioni presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare, operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona.

Nel corso delle indagini non si sono rilevate compravendite al libero mercato di terreni simili, ma solo indicazioni di valori.

Dalle indagini effettuate è emerso che:

Per terreni ricadenti in zona "E" (destinazione agricola) i valori mediamente oscillano tra un Valore minimo €/Ha 100.000,00 ed un Valore massimo €/Ha 150.000,00.

Detti valori sono riferiti ad appezzamenti di terreno caratterizzati da qualità "seminativi" distanti dal centro urbano ed estesi mediamente da 1 a 3 Ettari.

Per terreni ricadenti in zona "C" (destinazione residenziale) i valori mediamente oscillano tra un Valore minimo €/mq 30,00 ed un Valore massimo €/ mq 90,00.

Per terreni ricadenti in zona "D" (destinazione produttiva) i valori mediamente oscillano tra un Valore minimo €/mq 40,00 ed un Valore massimo €/ mq 70,00.

Dalle indagini effettuate è emerso altresì che per la zona ove ricade il terreno in esame non è possibile definire compiutamente un range di valori minimo-massimo, atteso che si è in presenza di terreni che risentono di una diversa appetibilità dovuta alla vicinanza al centro abitato e non sono posti a ridosso della strada comunale.

Al solo fine informativo si riportano i valori agricoli medi relativi all'anno 2023 editi a cura dell'Agenzia del Territorio, rilevati dai dati di pronunciamento commissione provinciale per la determinazione dell'indennità di esproprio riguardanti i terreni agricoli ubicati nel territorio del Comune di Altivole

- PRATO €/Ha 65.000,00
- SEMINATIVO €/Ha 80.000,00
- VIGNETO €/Ha 100.000,00
- ORTO €/Ha 110.000,00
- VIGNETO DOCG €/Ha 165.000,00

1.13.0. LOTTO 01 MAPPALE 433

1.13.1. AREA PRODUTTIVA

Si sono rilevati i dati immobiliari di due terreni compravenduti in zona, comparabili per destinazione urbanistica.

Vista la variazione dei prezzi avvenuta dal momento della vendita dei beni precedenti si è aggiornato il valore alla data odierna dell'area oggetto di stima con il metodo del market comparison approach (MCA) che forma un procedimento integrato di stima pluriparametrico del prezzo di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme d'immobili simili, contrattati di prezzo noti. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. Il MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato. Il procedimento si impiega nella stima del valore di mercato di singoli immobili.

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Terreno edificabile sito in ALTIVOLE (TV) - Caselle, Via MONTELLO, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]. La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

La superficie coperta massima ammessa in quel terreno è di 0,50 m²/m², cioè, metri quadrati 706.

La data di stima è martedì 28 maggio 2024.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

Terreno edificabile Via Montello, n. 10 - 31030 - ALTIVOLE (TV)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza Superficie Lotto

Per superficie del lotto si intende la superficie misurata in piano del lotto di terra oggetto di valutazione ovvero su cui insiste l'immobile costruito.

Riassunto consistenza

Metodo di misura Misure da estratto di mappa catastale

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata m²	Indice	Sup. Commerciale m²
Superficie principale	S1	1412,00	1,00	1412,00

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

Terreno edificabile Via Montello - 31030 - ALTIVOLE (TV)

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile
Superficie principale	S1	1412,00	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	1412,00	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile
Data	DAT	28/05/2024	giorno/mese/anno	0,015

SEGMENTO DI MERCATO

Terreno edificabile Via Montello - 31030 - ALTIVOLE (TV)

Denominazione

Classificazione Terreno edificabile

Destinazione Produttiva

Localizzazione/Ubicazione

Comune	ALTIVOLE	Provincia	TV
---------------	----------	------------------	----

Località/Fraz./Zona Caselle

Rapporti mercantili

Rapporti superficiali	Acronimo	Indice merc.
------------------------------	-----------------	---------------------

Superficie principale	i(S1)	1,00
-----------------------	-------	------

Rapporti strumentali

Prezzo unitario terreni edificabili [pu] 80

Rapporto area edificata/edificabile [r] 0,50

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
---	------

Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
--	------

Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00
--	------

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

Terreno edificabile - CAERANO DI SAN MARCO (TV) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita
Superficie commerciale (SUP)	4.811,00 m ²
Data	20/12/2011
Prezzo	515.000,00 €

Terreno edificabile - CAERANO DI SAN MARCO (TV) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita
Superficie commerciale (SUP)	3.900,00 m ²
Data	11/02/2009
Prezzo	522.632,68 €

MARKET COMPARISON APPROACH

Determinazione della variabile Valore mediante il procedimento MCA.

Caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;
- Superficie principale (S1): La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m²;

TABELLA DATI			
Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
PREZZO	€ 515.000,00	€ 522.632,68	
DATA	20/12/2011	11/02/2009	28/05/2024
SUPERFICIE	4811	3900	1.412
€/MQ	€ 107,05	€ 134,01	

Analisi prezzi marginali

Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali

Informazioni mercantili relative al segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima:

Prezzo unitario terreni edificabili $[pu] = 80 \text{ €/m}^2$ Rapporto area edificata/edificabile $[r] = 0,50$

Prezzo unitario terreni edificati $[p] = [pu]*[r] = 80,00 * 0,50 = 40,00 \text{ €/m}^2$

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) $[\text{Sigma}] = 1,00$

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici. La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX]

Prezzo medio massimo della superficie principale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile. $p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$

$p_A(S1) = 515.000,00 * 1,00 / 4.811,00 = 107,05 \text{ €/m}^2$

$p_B(S1) = 522.632,68 * 1,00 / 3.900,00 = 134,01 \text{ €/m}^2$

Prezzo medio minimo Superficie principale = $107,05 \text{ €/m}^2$

Prezzo medio massimo Superficie principale = $134,01 \text{ €/m}^2$

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il saggio di variazione mensile è derivato dall'analisi dal saggio di variazione annuale.

$[i(\text{DAT})] = 0,015$ saggio di variazione annuale dei prezzi.

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{DAT}) = 515.000,00 * (-0,015) / 12 = 634,75 \text{ €/mese}$$

$$p_B (\text{DAT}) = 522.632,68 * (-0,015) / 12 = 653,29 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie principale (S1)

Il prezzo marginale della superficie principale è dato dal prodotto del Prezzo Medio

Minimo [PMM] dei comparabili per il rapporto mercantile della caratteristica $i(\text{S1})$.

$[i(\text{S1})] = 1,00$ rapporto mercantile. Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta

allora:

$$p_A (\text{S1}) = 107,05 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{S1}) = 107,05 \text{ €/m}^2$$

TABELLA PREZZI MARGINALI		
Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
DATA €/mese	€ 643,75	€ 653,29
SUPERFICIE	€ 107,05	€ 107,05

TABELLA DI VALUTAZIONE						
Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, ...).						
Caratteristiche	Comparabile A			Comparabile B		
	Differenza	Prezzo M.	Aggiustamento	Differenza	Prezzo M.	Aggiustamento
PREZZO			€ 515.000,00			€ 522.632,68
DATA	-151	€ 643,75	-€ 97.206,25	-186	€ 653,29	-€ 121.512,10
SUPERFICIE	-3399	€ 107,05	-€ 363.850,55	-2488	€ 107,05	-€ 266.331,32
Prezzo corretto			€ 53.943,20			€ 134.789,26

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(53.943,20+134.789,26)/2= € 94.366,23$ pari ad €/mq 66,83.

Il valore è relativo ad aree urbanizzate, essendo l'area in oggetto priva di opere di urbanizzazione che incidono minimo per € 35,00/mq ne consegue che il prezzo dell'area attuale è di circa €/mq 31,83 per un importo complessivo di € 44.946,23.

QUADRO RIASSUNTIVO	
VALORE AREA URBANIZZATA	€ 94.366,23
COSTI DI URBANIZZAZIONE	€ 49.420,00
VALORE ATTUALE DELL'AREA	€ 44.946,23

1.13.2. AREA AGRICOLA

Qui di seguito mi appresto a eseguire il calcolo del valore di mercato del bene:

L'immobile oggetto di stima sito in ALTIVOLE in via Montello, classificato come terreno con destinazione parte in ZONA AGRICOLA.

Descrizione catastale Terreni: Foglio di Mappa 18 Part. 433.

In relazione alle indagini di mercato effettuate si ritiene, considerate le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame con particolare riferimento a:

- Estensione del terreno;
- Forma del terreno non molto ampia;
- Riduzione della superficie agricola utile per le tare presenti;

- Posizione interna alla strada asfaltata dalla quale accede per mezzo di una servitù di passaggio;
- Distanza dal centro urbano della frazione di Caselle;

Vista la destinazione urbanistica che lo classifica zona agricola, le servitù presenti la forma dell'appezzamento che di fatto permette la possibilità di edificazione a chi ne ha titolo.

Viste le indicazioni di valori dei terreni agricoli analoghi a quello in oggetto.

Per quanto sopra detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato alla data del 25 maggio 2024 dell'intero appezzamento.

Sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte si ha il seguente valore:

VALORE DELL'AREA AGRICOLA					
VALORE AREA AGRICOLA	1.162,00	X	€	15,00	€ 17.430,00

1.13.3. CONCLUSIONI DELLA VALUTAZIONE

QUADRO RIASSUNTIVO			
PARTICELLA	SUPERFICIE TOTALE	PRODUTTIVA	AGRICOLA
Particella 433	2.574	1412	1.162
VALORE DI MERCATO DELL'AREA PRODUTTIVA DETERMINATO CON IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH			€ 44.946,23
VALORE DI MERCATO DELL'AREA AGRICOLA DETERMINATO CON IL METODO DELLA COMPARAZIONE MONOPARAMETRICA			€ 17.430,00
ALLINEAMENTO CATASTALE			-€ 500,00
ARROTONDAMENTO			-€ 76,23
VALORE COMPLESSIVO			€ 61.800,00

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le sopraccitate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile per allineamento catastale € 500,00 e per arrotondamento ad euro 76,23. Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in diminuzione di € 576,23.

In ragione delle correzioni operate il valore al metro quadrato risulta pari ad € 24,01.

Pertanto, si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni caratteristica, abbia alla data di stima del 28 maggio 2024 il più probabile valore di mercato dell'intero è di € 61.800,00 (euro sessantaunomilaottocento/00).

QUADRO RIASSUNTIVO	
VALORE DI MERCATO	€ 61.800,00
VALORE A BASE D'ASTA	€ 56.926,00
ONERI PER ALLINEAMENTO CATASTALE	€ 500,00
STATO D'USO E MANUTENZIONE COMPRESO NELLA VALUTAZIONE	€ -
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	€ -
ARROTONDAMENTO	€ 26,00
TOTALE DETRAZIONI	€ 526,00
VALORE RESIDUO DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 56.400,00

Considerando i maggiori oneri nella vendita all'asta, per quanto sopra esposto, il valore dell'immobile nella vendita forzata viene rettificato a € 56.926,00.

È da dedurre il costo dell'allineamento catastale di € 500,00 e l'arrotondamento ammonta ad euro 26,00. Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in diminuzione di € 526,00.

In ragione delle correzioni operate il valore al metro quadrato risulta pari ad € 21,91.

Si propone che l'immobile oggetto di valutazione in base alle considerazioni del contesto attuale ed ai calcoli effettuati singolarmente per ogni peculiarità, in conformità al punto 3.8 delle Linee Guida, abbia un valore arrotondato da porre quale prezzo a base d'asta di € 56.400,00 (in lettere euro cinquantaseimilaquattrocento/00) alla data di martedì 28/05/2024.

1.14.0. LOTTO 02 MAPPALE 759

1.14.1. AREA RESIDENZIALE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come IMMOBILE RESIDENZIALE, sito in Altivole in via Via Montello, n. 8, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato della piena proprietà = [Valore di Trasformazione]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi. **La data di stima è lunedì 03/06/2024.**

Il valore di trasformazione è il più probabile valore del bene da stimare riesca a realizzare nell'ipotesi che fosse trasformato, che riguarda appunto beni economici suscettibili di cambiamento, è dato dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato e la somma di tutte le spese necessarie per eseguire la trasformazione.

Scopo della stima: prevedere il prezzo di uno dei fattori della produzione (bene strumentale) in relazione al valore di mercato del bene prodotto, stima di edifici vetusti o obsoleti, stima del valore di aree edificabili, giudizi di convenienza, ...

Il criterio di stima espone la differenza fra il valore di mercato del bene dopo la trasformazione (V_{mp}) e i costi necessari per trasformarlo (K_{tr}) $V_{tr} = (V_{mp} - K_{tr})q^n$.

Si tratta di un criterio di stima derivato, in quanto si compone del criterio di stima del valore di mercato e del valore di costo.

Si applica questo criterio ogni qualvolta il bene immobile (terreno, fabbricato o entrambi) si trova in condizioni non ordinarie.

Presupposti per l'applicabilità del criterio:

La trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente possibile, economicamente conveniente, legalmente ammissibile e sostenibile finanziariamente.

- Il bene oggetto di stima può essere tecnicamente e fisicamente trasformato secondo il principio dell'ordinarietà (vincolo tecnico);
- La trasformazione è legalmente consentita (vincolo giuridico);
- La trasformazione e/o la nuova destinazione d'uso risultano preventivamente più proficue della condizione attuale (criterio economico);
- La trasformazione e/o la nuova destinazione d'uso comportano un costo non nullo relativo al processo di trasformazione (vincolo di bilancio).

Il valore di trasformazione si configura come:

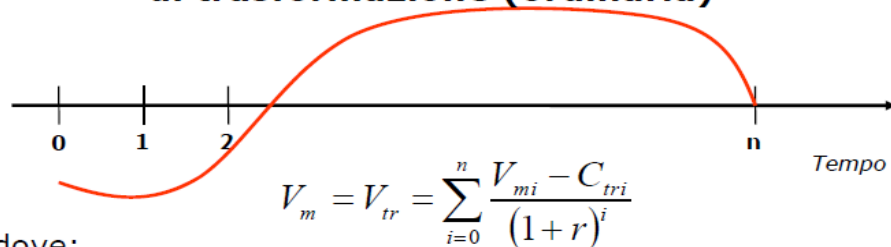
Un criterio di stima: il più probabile valore di trasformazione di un bene obsoleto.

Un procedimento (metodo) di stima: il procedimento di stima del valore di mercato delle aree edificabili.

Un criterio di scelta: un giudizio di convenienza su ipotesi di investimento alternative.

La stima del valore di trasformazione

Il valore di mercato del bene si allinea sul valore di trasformazione (ordinaria)



□ dove:

- V_m/tr = valore di mercato (trasformazione) del bene;
- V_{mi} = valore di mercato (ricavo) realizzabile nell'anno i ;
- C_{tri} = costo di trasformazione da sostenere (esborso) nell'anno i ;
- r = saggio di sconto.

Il valore di trasformazione

Requisiti per l'applicazione:

- Regime concorrenziale di lungo periodo (mercato dinamico).
- Trasformazione "ordinaria" (rispetto delle norme urbanistiche vigenti).
- Condizioni ordinarie dei parametri estimativi e della durata della trasformazione.

Esigenze pratiche della stima:

- Stima di aree edificabili;
- Stima di edifici da ristrutturare;
- Stima di edifici o opere non ultimate;
- Stima di complessi immobiliari dismessi.

Requisito dell'ordinarietà nel tempo

- Caso 1. Il tempo è nullo:

$$V_{tr} = V_{mp} - K_{tr}$$

Dove:

V_{tr} = valore di trasformazione

V_{mp} = valore di mercato dopo trasformazione

K_{tr} = costi di trasformazione

- Caso 2. Il prodotto edilizio è venduto all'anno "nn" e i costi si distribuiscono omogeneamente lungo il tempo della trasformazione (al tempo m, a volte, nel caso residenziale $m = n/2$.)

$$V_{tr} = V_{mp} / q^n - K_{tr} / q^m - P / q^n$$

$$q = 1 + r$$

P = profitto del promotore trasformatore

- Caso 3. Il prodotto edilizio è venduto all'anno "nn" e i costi si distribuiscono variamente lungo il tempo della trasformazione.

$$V_{tr} = V_{mp}/q^n - P/q^n - \sum_{i=1}^n (K_{tri}/q^i)$$

- Caso 4. Ricavi e costi si distribuiscono variamente lungo il tempo della trasformazione.

$$V_{tr} = \sum_{i=1}^n (V_{mpi}/q^i) - P/q^n - \sum_{i=1}^n (K_{tri}/q^i)$$

I fattori che influiscono sul valore delle aree.

- Fattori di ordine generale:
 1. Situazione congiunturale del mercato immobiliare
 2. Politica urbanistica
 3. Fiscalità generale e immobiliare
 4. Accessibilità del credito
- Fattori di ordine particolare:
 1. Dimensioni
 2. Localizzazione
 3. Destinazione
 4. Presenza di pertinenze
 5. Necessità di ristrutturazione con presenza di opere da demolire
 6. Presenza/assenza di servizi
 7. Conformazione
 8. Condizioni per la libera fruizione

Le caratteristiche del mercato delle aree edificabili

- Struttura generale simile a quella degli altri mercati immobiliari ma più segmentato
- Aree non omogenee
- Prezzi non noti
- Domanda e offerta molto rarefatta
- Segmentato per destinazione, localizzazione e dimensione
- Oligopoli bilaterali??

Il valore di trasformazione di un'area edificabile.

Per la stima di un'area edificabile è possibile identificare:

- un procedimento diretto o sintetico
- un procedimento indiretto o analitico

Nel procedimento sintetico il valore dell'area è stimato come quota % del valore di mercato dell'edificazione.

Nel procedimento analitico si usa il valore di trasformazione.

Il procedimento sintetico

La formula per il calcolo è la seguente: $V_a = V_{mp} * I_a$

V_{mp} = valore di mercato post trasformazione

I_a = incidenza percentuale dell'area sul valore dell'edificazione (generalmente 10%-30%)

Dove $V_{mp} = V_e * I_f * S$

V_e = valore di mercato dell'edificazione

I_f = indice di edificabilità (territoriale o fondiario)

S = superficie dell'area

Perciò $V_a = V_e * I_f * S * I_a$

Il tempo nella stima dell'area

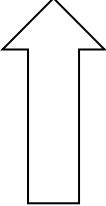
Come già visto, poiché i ricavi sono posticipati nel tempo, occorre apportare la seguente correzione: $V_a = (V_{mp} * I_a)/q^n$.

Così si sconta all'attualità per il numero "n" di anni il precedente valore.

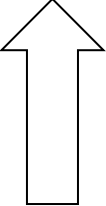
Il procedimento analitico

L'area urbana è considerata un bene strumentale dal quale si può ottenere un fabbricato.

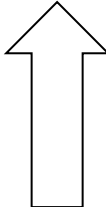
$$V_{trasf} = \frac{V_{mercato\ post\ trasf} - \sum K_{trasf}}{(1+r)^n}$$



Valore Area



Valore di mercato dell'immobile trasformato



Sommatoria dei costi relativi alla trasformazione:
Sintetica = parametrica
Analitica = CME

$$V_f = V_{trasf} = \frac{\frac{R}{r} - (K_c + C_c + S_t + O_f + S_g + P)}{(1+r')^n}$$

Attenzione: $r' > r$ perché r è il saggio di capitalizzazione e r' è il saggio di sconto

applicato nel processo trasformativo (nel secondo il rischio è più elevato);

R/r = Valore di mercato calcolato tramite capitalizzazione dei redditi (ma si può

individuare anche attraverso il metodo diretto in questo caso V_{mt} .)

Kc = costi di costruzione; Cc = contributo di costruzione; St = spese tecniche;

Of = oneri finanziari; Sg = spese generali; P = profitto al lordo di tasse e imposte.

Le fasi del procedimento analitico:

- Stima del valore di mercato del bene trasformato (Vmt)
- Stima del costo della trasformazione (K)
- Sconto all'attualità della differenza (Vma K) in funzione del tempo "n" necessario alla trasformazione.

Il valore di trasformazione come giudizio economico

Nella capitalizzazione dei redditi si ha: $V = \frac{R_n - S}{r}$

Nel valore di trasformazione si ha: $V = \sum_{t=0}^n ((V_{mp} - K_{tr})/q^t)$

La capitalizzazione dei redditi

Nella capitalizzazione dei redditi il saggio r:

Fa riferimento a un investitore privato che considera l'immobile per la sua capacità reddituale.

Riflette una rischiosità medio – bassa

Fa riferimento al rendimento da locazione

L'investitore investe in un'attività di gestione immobiliare.

Si mantengono inalterate le caratteristiche dell'immobile (bene a utilità diretta.)

Acquista l'immobile a un prezzo stabilito dal mercato e l'immobile è impiegato in modo economicamente razionale.

Il valore di trasformazione

Nel valore di trasformazione il saggio r' :

Fa riferimento a un investitore privato che sviluppa occasioni d'investimento in processi di trasformazione immobiliare.

Riflette una rischiosità medio – alta

Fa riferimento a un capital gain (incremento dei valori immobiliari.)

L'imprenditore - promotore investe nella valorizzazione immobiliare.

Si trasformano le caratteristiche del bene per elevarne l'utilità (bene a utilità indiretta.)

L'intervento avviene nei casi in cui l'immobile non sia impiegato nel modo più razionale.

Nel caso di un bene da trasformare, vi è convenienza ad acquistare e trasformare il bene quando il valore di trasformazione (V_{tr}) è superiore al prezzo (P_m) che il proprietario ha richiesto all'imprenditore-trasformatore.

Il confronto del valore di trasformazione con il prezzo richiesto per il bene è il seguente:

$$(V_{mp} - K_{tr})/q^n = V_{tr} > P_m$$

ASSUNZIONI PER LA VALUTAZIONE

- L'immobile trasformato è più vendibile dell'attuale immobile.
- La superficie del terreno è mq 2290 circa con sovrastanti un fabbricato obsoleto destinato scuderia.
- La destinazione nello strumento urbanistico è di area residenziale per mq 2100 ed area agricola per mq 190.
- L'intervento nell'area è assoggettato a Piano di Recupero con la realizzazione delle opere di urbanizzazione compatibili per il successivo intervento nella porzione non oggetto di valutazione, predisponendo un piano guida generale.

- Si sono rilevati i dati immobiliari di due terreni in zona venduti recentemente, comparabili per destinazione urbanistica e per localizzazione.
- Vista la diminuzione dei prezzi avvenuta dal momento della vendita dei beni precedenti si è rilevato il valore alla data odierna dell'area oggetto di stima con il metodo del **market comparison approach** (MCA) che forma un procedimento integrato di stima pluriparametrico del prezzo di mercato degli immobili attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme d'immobili simili, contrattati di recente e di prezzo noti. Il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche. Il MCA si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato. Il procedimento si impiega nella stima del valore di mercato di singoli immobili.
- La durata dei lavori di demolizione e bonifica è stata ipotizzata in un mese dalla data di acquisizione dell'immobile, pertanto ininfluente.
- Il prodotto edilizio (terreno edificabile) è disponibile totalmente alla fine dei lavori di demolizione e bonifica, i costi si sostengono solo alla fine della trasformazione.
- Questo è il caso dove il tempo di trasformazione è nullo, per questo motivo si omette di calcolare il tasso di ammortamento.
- Si ipotizza che gli accordi con i confinanti per la progettazione del Piano di Recupero, la progettazione e l'approvazione avvengano in un anno dall'acquisto.
- Il tasso di investimento da considerare attualmente è del 10%.

VALUTAZIONE AREA

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Terreno edificabile sito in ALTIVOLE (TV) - Caselle, Via Montello, 8, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi. La data di stima è lunedì 3 giugno 2024.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE

LOTTO 01-Terreno edificabile Via MONTELLO - 31030 - ALTIVOLE (TV)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza Superficie Lotto

Per superficie del lotto si intende la superficie misurata in piano del lotto di terra oggetto di valutazione ovvero su cui insiste l'immobile da costruire.

Riassunto consistenza

Metodo di misura Misure da estratto di mappa catastale

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata m ²	Indice	Sup. Commerciale m ²
Superficie lotto	SUL	2290,00	1,00	2290,00

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

Terreno edificabile Via MONTELLO - 31030 - ALTIVOLE (TV)

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile
Superficie lotto	SUL	2290,0	m ²	1,00

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile
Data	DAT	03/06/2024	giorno/mese/anno	0,065

SEGMENTO DI MERCATO

LOTTO 01-Terreno edificabile Via MONTELLO - 31030 - ALTIVOLE (TV)

Denominazione

Classificazione Terreno edificabile

Destinazione Residenziale

Localizzazione/Ubicazione

Comune ALTIVOLE **Provincia** TV

Località/Fraz./Zona Caselle

Rapporti mercantili

Rapporti superficiali **Acronimo** **Indice merc.**

Superficie lotto i(SUL) 1,00

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

Terreno edificabile - ALTIVOLE (TV) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita
Superficie lotto (SUL)	1.125,00 m ²
Data	06/11/2017
Prezzo	105.000,00 €

Terreno edificabile - ALTIVOLE (TV) - Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita
Superficie lotto (SUL)	1.364,00 m ²
Data	31/05/2017
Prezzo	160.000,00 €

MARKET COMPARISON APPROACH

Determinazione della variabile Valore mediante il procedimento MCA.

Caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie lotto (SUL): La superficie del lotto è una caratteristica che descrive la dimensione dell'area su cui insisterà l'edificio. Unità di misura: m²;

TABELLA DATI			
Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Subject
PREZZO totale (PRZ)	€ 105.000,00	€ 160.000,00	
DATA (DAT) giorno/mese/anno	06/11/2017	31/05/2017	03/06/2024
SUPERFICIE LOTTO (SUL)	1125	1364	2.100

Analisi prezzi marginali

Analisi e scomposizione del prezzo delle caratteristiche superficiali

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie lotto (SUL) degli immobili. La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della superficie lotto avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile. $p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUL}$

$$p_A(\text{SUL}) = 105.000,00 * 1,00 / 1.125,00 = 93,33 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(\text{SUL}) = 160.000,00 * 1,00 / 1.364,00 = 117,30 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie lotto} = 93,33 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie lotto} = 117,30 \text{ €/m}^2$$

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

Il saggio di variazione mensile è derivato dall'analisi dal saggio di variazione annuale.

$$[i(\text{DAT})] = 0,065 \text{ saggio di variazione annuale dei prezzi.}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 105.000,00 * (-0,065) / 12 = 568,75 \text{ €/mese}$$

$$p_B (\text{DAT}) = 160.000,68 * (-0,065) / 12 = 866,67 \text{ €/mese}$$

Prezzo marginale della caratteristica Superficie lotto (SUL)

Il prezzo marginale della superficie principale è dato dal prodotto del Prezzo Medio

Minimo [PMM] dei comparabili per il rapporto mercantile della caratteristica $i(\text{SUL})$.

$$[i(\text{SUL})] = 1,00 \text{ rapporto mercantile.}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A (\text{SUL}) = 93,33 \text{ €/m}^2$$

$$p_B (\text{SUL}) = 93,33 \text{ €/m}^2$$

TABELLA PREZZI MARGINALI		
Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B
DATA €/mese	€ 568,75	€ 866,67
SUPERFICIE LOTTO (SUL)	€ 93,33	€ 93,33

Viene calcolato il valore dell'area con riferimento alla superficie del lotto.

TABELLA DI VALUTAZIONE SUPERFICIE LOTTO						
Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, ...).						
Caratteristiche	Comparabile A			Comparabile B		
	Differenza	Prezzo M.	Aggiustamento	Differenza	Prezzo M.	Aggiustamento
PREZZO			€ 105.000,00			€ 160.000,00
DATA	-80	€ 568,75	-€ 45.500,00	-85	€ 866,67	-€ 73.666,67
SUPERFICIE	975	€ 93,33	€ 91.000,00	736	€ 93,33	€ 68.693,33
Prezzo corretto			€ 150.500,00			€ 155.026,67

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere; tuttavia, nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta $d\%$ che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed

esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a:

$$d\% = [(P_{\max} - P_{\min}) * 100] / P_{\min} = [(155.026,67 - 150.500,00) * 100] / 150.500,00 = 3,01\% < 5\%.$$

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a $(155.026,67 + 150.500,00) / 2 = 152.763,33$ €.

In conclusione, il valore di mercato **alla data di stima del 03/06/2024** dell'area oggetto di valutazione a seguito dell'applicazione del procedimento Stima a Market Comparison Approach al lordo dei costi per la trasformazione è pari a € **152.763,33, Diconsi Euro centocinquantaduemilasettecentosessantatre/33**, al lordo delle spese di trasformazione.

L'area in oggetto è assoggettata a piano attuativo il cui comparto comprende altri proprietari, si assume quale tempo per gli accordi, progettazione ed approvazione tre anni dall'acquisto. Considerato che non è immediatamente disponibile intervenire nell'area, il valore è scontato ad un tasso d'investimento del 10,00%.

VALORE DI TRASFORMAZIONE	
VALORE AREA TRASFORMATA	€ 152.763,33
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ 15.000,00
VALORE DI TRASFORMAZIONE	€ 137.763,33
COSTI DI URBANIZZAZIONE	€ 73.500,00
VALORE AREA DA URBANIZZARE	€ 64.263,33
TEMPO PER L'ATTUAZIONE in ANNI	3
TASSO DI INVESTIMENTO	10,00%
VALORE ATTUALE DELL'AREA RESIDENZIALE	€ 48.281,99
ARROTONDAMENTO	€ 281,99
VALORE ATTUALE DELL'AREA RESIDENZIALE	€ 48.000,00

1.14.2. AREA AGRICOLA

Qui di seguito mi appresto a eseguire il calcolo del valore di mercato del bene:

L'immobile oggetto di stima sito in ALTIVOLE in via Montello, classificato parzialmente come terreno con destinazione parte in ZONA AGRICOLA.

Descrizione catastale Terreni: Foglio di Mappa 18 Part. 759.

In relazione alle indagini di mercato effettuate si ritiene, considerate le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame con particolare riferimento a:

- Estensione del terreno;
- Forma del terreno non molto ampia;
- Riduzione della superficie agricola utile per le tare presenti;
- Posizione interna alla strada asfaltata dalla quale accede per mezzo di una servitù di passaggio;
- Distanza dal centro urbano della frazione di Caselle;

Vista la destinazione urbanistica che lo classifica zona agricola, le servitù presenti la forma dell'appezzamento che di fatto permette la possibilità di edificazione a chi ne ha titolo.

Viste le indicazioni di valori dei terreni agricoli analoghi a quello in oggetto.

Per quanto sopra detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato alla data del 25 maggio 2024 dell'intero appezzamento.

Sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte si ha il seguente valore:

VALORE DELL'AREA AGRICOLA				
VALORE AREA AGRICOLA	190,00	X	€ 15,00	€ 2.850,00

1.14.3. CONCLUSIONI DELLA VALUTAZIONE

QUADRO RIASSUNTIVO	
VALORE DI MERCATO DELL'AREA RESIDENZIALE DETERMINATO CON IL METODO DELLA TRASFORMAZIONE	€ 48.000,00
VALORE DI MERCATO DELL'AREA AGRICOLA DETERMINATO CON IL METODO DELLA COMPARAZIONE	€ 2.850,00
ARROTONDAMENTO	-€ 50,00
VALORE COMPLESSIVO	€ 50.800,00

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le sopraccitate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile.

L'arrotondamento ammonta ad euro 50,00. Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in aumento di € 50,00.

In ragione delle correzioni operate il valore al metro quadrato risulta pari ad € 22,18.

Pertanto, si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni caratteristica, abbia alla data di stima del 3 giugno 2024 il più probabile valore di mercato dell'intero è di € 50.800,00 (euro cinquantamilaottocento/00).

QUADRO RIASSUNTIVO	
VALORE DI MERCATO	€ 50.800,00
VALORE A BASE D'ASTA	€ 44.224,00
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	Già compreso nel V.M.
STATO D'USO E MANUTENZIONE COMPRESO NELLA VALUTAZIONE	
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	€ -
ARROTONDAMENTO	€ 224,00
TOTALE DETRAZIONI	€ 224,00
VALORE RESIDUO DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 44.000,00

Considerando i maggiori oneri nella vendita all'asta, per quanto sopra esposto, il valore dell'immobile nella vendita forzata viene rettificato a € 44.224,00.

L'arrotondamento ammonta ad euro 224,00. Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in diminuzione di € 224,00.

In ragione delle correzioni operate il valore al metro quadrato risulta pari ad € 19,21.

Si propone che l'immobile oggetto di valutazione in base alle considerazioni del contesto attuale ed ai calcoli effettuati singolarmente per ogni peculiarità, in conformità al punto 3.8 delle Linee Guida, abbia un valore arrotondato da porre quale prezzo a base d'asta di € 44.000,00 (in lettere euro quarantaquattromila/00) alla data di lunedì 03/06/2024.

1.15.0. LOTTO 03 MAPPALE 336 AREA AGRICOLA

1.15.1. VALUTAZIONE

Qui di seguito mi appresto a eseguire il calcolo del valore di mercato del bene:

L'immobile oggetto di stima sito in ALTIVOLE in via Montello, classificato come terreno con destinazione parte in ZONA AGRICOLA.

Descrizione catastale Terreni: Foglio di Mappa 18 Part. 336.

In relazione alle indagini di mercato effettuate si ritiene, considerate le caratteristiche intrinseche proprie del terreno in esame con particolare riferimento a:

- Estensione del terreno;
- Forma del terreno non molto ampia;
- Riduzione della superficie agricola utile per le tare presenti;
- Posizione interna alla strada asfaltata dalla quale accede per mezzo di una servitù di passaggio;
- Distanza dal centro urbano della frazione di Caselle;

Vista la destinazione urbanistica che lo classifica quasi totalmente zona agricola, ad esclusione di mq 50 di area produttiva (inutilizzabili), le servitù presenti la forma dell'appezzamento che di fatto permette la possibilità di edificazione solo a chi ne ha titolo.

Viste le indicazioni di valori dei terreni agricoli analoghi a quello in oggetto.

Per quanto sopra detto si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato alla data del 5 giugno 2024 dell'intero appezzamento.

Sulla base dei dati e delle considerazioni sopra esposte si ha il seguente valore:

VALORE DELL'AREA AGRICOLA				
VALORE AREA AGRICOLA	4.662,00	X	€ 15,00	€ 69.930,00

1.15.2. CONCLUSIONI DELLA VALUTAZIONE

QUADRO RIASSUNTIVO	
VALORE DI MERCATO DELL'AREA AGRICOLA DETERMINATO CON IL METODO DELLA COMPARAZIONE MONOPARAMETRICA	€ 69.930,00
ARROTONDAMENTO	€ 70,00
VALORE COMPLESSIVO	€ 70.000,00

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le sopraccitate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile.

L'arrotondamento ammonta ad euro 70,00. Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in aumento di € 70,00.

In ragione delle correzioni operate il valore al metro quadrato risulta pari ad € 15,02.

Pertanto, si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione, in base ai calcoli effettuati singolarmente per ogni caratteristica, abbia alla data di stima del 5 giugno 2024 il più probabile valore di mercato dell'intero è di € 70.000,00 (euro settantamila/00).

QUADRO RIASSUNTIVO	
VALORE DI MERCATO	€ 70.000,00
VALORE A BASE D'ASTA	€ 64.812,10
STATO D'USO E MANUTENZIONE COMPRESO NELLA VALUTAZIONE	
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI	€ -
ARROTONDAMENTO	-€ 187,90
TOTALE DETRAZIONI	-€ 187,90
VALORE RESIDUO DA PORRE A BASE D'ASTA	€ 65.000,00

Considerando i maggiori oneri nella vendita all'asta, per quanto sopra esposto, il valore dell'immobile nella vendita forzata viene rettificato a € 64.812,10.

Per quanto sopra specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in aumento di € 187,90.

In ragione delle correzioni operate il valore al metro quadrato risulta pari ad € 13,94.

Si propone che l'immobile oggetto di valutazione in base alle considerazioni del contesto attuale ed ai calcoli effettuati singolarmente per ogni peculiarità, in conformità al punto 3.8 delle Linee Guida, abbia un valore arrotondato da porre quale prezzo a base d'asta di € 65.000,00 (in lettere euro sessantacinquemila/00) alla data di mercoledì 05/06/2024.

2.0. PREZZO A BASE D'ASTA

In merito all'incarico conferitomi, eseguite le necessarie operazioni di rilevazione e sulla base delle considerazioni svolte e dei valori unitari stimati nel corso della presente relazione, il sottoscritto ritiene di aver operato con criteri e obiettività nella scelta dei dati tecnico-economici per rispondere al quesito, dichiara quindi che:

Il più plausibile **prezzo da porre a base d'asta, al netto delle detrazioni sopraindicate:**

LOTTO 1

censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), Comune di Altivole:

Catasto dei Terreni, Foglio di Mappa N° 18:

Particella 433 Qualità semin. arborato irriguo Classe 2^a Mq 2.574 RD € 23,26 RA € 12,63

È' uguale a € 56.400,00 (in lettere euro cinquantaseimilaquattrocento/00) pari ad euro 21,91 al metro quadrato.

LOTTO 2

censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), Comune di Altivole:

Catasto dei Fabbricati, Sezione C, Foglio di Mappa N° 5:

Mappale N° 759 – Cat. C/2, classe 2, Mq 125 R.C. € 135,57, Via Montello p. T;

È' uguale a € 44.000,00 (in lettere euro quarantacinquemila/00) pari ad euro 19,21 al metro quadrato.

LOTTO 3

censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali
(Catasto Terreni e Fabbricati), Comune di Altivole:

Catasto dei Terreni, Foglio di Mappa N° 18:

Particella 336 Qualità semin. arborato irriguo Classe 2^a Mq 4.662 RD € 42,14 RA € 22,87

**È' uguale a € 65.000,00 (in lettere euro sessantacinquemila/00) pari
ad euro 13,94 al metro quadrato.**

3.0. SCHEDA PER LA PUBBLICITÀ STRAORDINARIA

TRIBUNALE DI TREVISO

FALLIMENTO N° 20/2019

[REDACTED] SOCIETA' IN NOME COLLETTIVO

e dei soci signor [REDACTED]

3.1.SCHEDA PER PUBBLICITÀ LOTTO 01

DIRITTO VENDUTO: PROPRIETÀ per l'intero.

UBICAZIONE: Altivole in Via Via Montello.

TIPOLOGIA: terreno.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Gli immobili sono censiti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio

Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), Comune di Altivole:

Catasto dei Terreni, Foglio di Mappa N° 18:

Particella 433 Qualità semin. arborato irriguo Classe 2ª Mq 2.574 RD € 23,26 RA € 12,63

COMPOSIZIONE: L'immobile in oggetto deriva da una serie di acquisti effettuati da un

Socio ed è un terreno di 2.574 mq.

ACCESSI DA: L'accesso alla strada comunale Via Montello avviene da una servitù di passaggio a sud, da Via Montello si raggiunge agevolmente la strada provinciale n° 667, denominata Via Piave, che si collega a Sud alla Strada Regionale n° 53 e a Nord alla Strada Regionale n° 248.

CONFINI: L'intero lotto confina da Ovest e poi in senso orario con i mappali n° 216 - 434 - 432 - 146 - 336 - 759.

SERVITU' ATTIVE E PASSIVE e GRAVAMI: Servitù di passaggio pedonale e carraio, con qualsiasi mezzo, della larghezza di m 6,00, a carico degli immobili identificati al Catasto Terreni Foglio 18 mappali 61 e 184, e degli immobili identificati al Catasto Fabbricati Sezione C, Foglio 5 mappali 590 sub. 1 e 467 sub. 4, a favore degli immobili individuati al Catasto Terreni Foglio 18 mappali 759, 336 e 433.

Nell'atto di vendita sarà da costituire una servitù di passaggio della larghezza minima di ml 6,00 a carico del mappale 759 ed a favore dei mappali 336 e 433 fino a raggiungere il mappale 336, inoltre sarà da costituire una servitù di passaggio della larghezza minima di ml 6,00 a carico del mappale 336 ed a favore del mappale 433.

Si precisa che sarà onere della parte offerente provvedere a verificare ulteriormente, a propria cura, la situazione giuridica del bene sotto ogni profilo.

DISPONIBILITA': al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di valutazione è libero.

VALORE DI MERCATO: € 61.800,00 (euro sessantaunomilaottocento/00) .

PREZZO A BASE ASTA: € 56.400,00 (in lettere euro cinquantaseimila-quattrocento/00).

VARIAZIONE CATASTALE: L'aggiudicatario dovrà presentare un adeguamento dell'intestazione degli atti catastali con una spesa presunta di € 500,00.

3.2.SCHEDA PER PUBBLICITÀ LOTTO 02

DIRITTO VENDUTO: PROPRIETÀ per l'intero.

UBICAZIONE: Altivole in Via Via Montello.

TIPOLOGIA: Il complesso immobiliare è composto da un fabbricato adibito prevalentemente a scuderia, con pertinenti aree destinate a maneggio.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Gli immobili sono censiti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), Comune di Altivole:

Catasto dei Fabbricati, Sezione C, Foglio di Mappa N° 5:

Mappale N° 759 – Cat. C/2, classe 2, Mq 125 R.C. € 135,57, Via Montello p. T;

COMPOSIZIONE: L'immobile in oggetto deriva da una serie di acquisti effettuati da un Socio ed è un terreno di 2.290 mq.

ACCESSI DA: L'accesso alla strada comunale Via Montello avviene da una servitù di passaggio a sud, da Via Montello si raggiunge agevolmente la strada provinciale n° 667, denominata Via Piave, che si collega a Sud alla Strada Regionale n° 53 e a Nord alla Strada Regionale n° 248.

CONFINI: L'intero lotto confina da Ovest e poi in senso orario con i mappali n° 467 - 216 - 433 - 336 - 337 – 173 – 665 - 770.

SERVITU' ATTIVE E PASSIVE e GRAVAMI: Servitù di passaggio pedonale e carraio, con qualsiasi mezzo, della larghezza di m 6,00, a carico degli immobili identificati al Catasto Terreni Foglio 18 mappali 61 e 184, e degli immobili identificati al Catasto Fabbricati Sezione C, Foglio 5 mappali 590 sub. 1 e 467 sub. 4, a favore degli immobili individuati al Catasto Terreni Foglio 18 mappali 759, 336 e 433.

Nell'atto di vendita sarà da costituire una servitù di passaggio della larghezza minima di ml 6,00 a carico del mappale 759 ed a favore dei mappali 336 e 433 fino a raggiungere il mappale 336, inoltre sarà da costituire una servitù di passaggio della larghezza minima di ml 6,00 a carico del mappale 336 ed a favore del mappale 433.

Si precisa che sarà onere della parte offerente provvedere a verificare ulteriormente, a propria cura, la situazione giuridica del bene sotto ogni profilo.

DISPONIBILITA': al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di valutazione è occupato.

VALORE DI MERCATO: € 50.800,00 (euro cinquantamilaottocento/00).

PREZZO A BASE ASTA: € 44.000,00 (in lettere euro quarantaquattromila/00).

VARIAZIONE CATASTALE: L'aggiudicatario dovrà presentare un adeguamento degli atti catastali con una spesa presunta di € 2.500,00.

ABUSI: Dall'esame della documentazione si sono rilevate le seguenti difformità:

- a) I fabbricati sono stati costruiti senza provvedimento autorizzativo.

b) Le recinzioni sono state costruite senza provvedimento autorizzativo.

La conformità urbanistica degli immobili comporta secondo i casi spese per le prestazioni tecniche, sanzioni economiche o lavori di ripristino.

Non esiste la possibilità di sanatoria delle difformità da parte dell'eventuale aggiudicatario ai sensi della legge 28/02/1985 n° 47 art. 40 comma 6, perché le ragioni di credito per cui si procede sono di data posteriore all'entrata in vigore della legge 13/03/1988 n° 68.

L'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 prevede che l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

Vista la normativa vigente in questo momento e considerato che l'immobile ricade prevalentemente in Zona Omogenea C.2 si deduce la seguente valutazione.

Relativamente al punto a), il fabbricato non è conforme urbanisticamente né al momento della realizzazione né attualmente, inoltre non è conforme alla normativa antisismica.

Per questi motivi l'aggiudicatario, a sua cura e spese, dovrà smantellare quanto realizzato e provvedere allo smaltimento dei materiali di risulta il cui costo presunto, fra impianto cantiere, demolizione e smaltimento, ammonta indicativamente a circa € 10.500, nelle spese di sanatoria è indicato l'importo relativo alla demolizione.

Le difformità di cui al punto b) poiché riguardano le recinzioni, l'aggiudicatario dovrà presentare richiesta ordinaria di Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria ai sensi dell'articolo 37 comma 4 del Testo unico edilizia – DPR n.380/2001 poiché le difformità sono conformi alla normativa al momento della realizzazione dell'abuso e a quella attualmente vigente. La Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria è soggetta ad una sanzione di € 516,00, salvo che il comune al momento della richiesta

non applichi una sanzione maggiore di quella normalmente applicata poiché la suddetta è la minima, l'entità della sanzione è variabile tra 516 e 5.164 euro.

L'importo presunto complessivamente, fra spese tecniche, diritti comunali e quant'altro per rendere legittimo urbanisticamente l'immobile ammonta approssimativamente a euro 1.500,00 oltre alle sanzioni.

QUADRO RIASSUNTIVO	
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	
DEMOLIZIONE OPERE ABUSIVE INDICATE AL PUNTO a)	€ 10.500,00
SANZIONE PER DIFFORMITA' AL PUNTO b)	€ 516,00
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	€ -
LIBRETTO D'IMPIANTO	€ -
PRATICA EDILIZIA, DIRITTI, ECC.	€ 1.500,00
VARIAZIONE CATASTALE	€ 2.500,00
ARROTONDAMENTO	-€ 16,00
TOTALE	€ 15.000,00

Si precisa ulteriormente il rimando all'istruttoria dell'Amministrazione Comunale svolta dai competenti organi, sulla scorta della presentazione di un progetto da parte di un soggetto interessato, che solo in funzione delle diverse e distinte possibili soluzioni, oggi solo ipotizzabili, potrà fornire risposte certe e definitive circa gli oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica.

Le considerazioni sopra esposte nascono da un attento esame della documentazione reperita negli uffici comunali e da considerazioni condivise con gli stessi ma, vista la complessità della situazione urbanistica riscontrata e l'incertezza degli esiti dell'istruttoria dell'Amministrazione Comunale, possono diventare un'opinione tecnica.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e

definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

3.3.SCHEDA PER PUBBLICITÀ LOTTO 03

DIRITTO VENDUTO: PROPRIETÀ per l'intero.

UBICAZIONE: Altivole in Via Via Montello.

TIPOLOGIA: terreno.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Gli immobili sono censiti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni e Fabbricati), Comune di Altivole:

Catasto dei Terreni, Foglio di Mappa N° 18:

Particella 336 Qualità semin. arborato irriguo Classe 2^a Mq 4.662 RD € 42,14 RA € 22,87

COMPOSIZIONE: L'immobile in oggetto deriva da una serie di acquisti effettuati da un Socio ed è un terreno di 4.662 mq.

ACCESSI DA: L'accesso alla strada comunale Via Montello avviene da una servitù di passaggio a sud, da Via Montello si raggiunge agevolmente la strada provinciale n° 667, denominata Via Piave, che si collega a Sud alla Strada Regionale n° 53 e a Nord alla Strada Regionale n° 248.

CONFINI: L'intero lotto confina da Ovest e poi in senso orario con i mappali n° 759 - 216 - 433 - 146 – 337.

SERVITU' ATTIVE E PASSIVE e GRAVAMI: Servitù di passaggio pedonale e carraio, con qualsiasi mezzo, della larghezza di m 6,00, a carico degli immobili identificati al Catasto Terreni Foglio 18 mappali 61 e 184, e degli immobili identificati al Catasto Fabbricati Sezione C, Foglio 5 mappali 590 sub. 1 e 467 sub. 4, a favore degli immobili individuati al Catasto Terreni Foglio 18 mappali 759, 336 e 433.

Nell'atto di vendita sarà da costituire una servitù di passaggio della larghezza minima di ml 6,00 a carico del mappale 759 ed a favore dei mappali 336 e 433 fino a raggiungere il mappale 336, inoltre sarà da costituire una servitù di passaggio della larghezza minima di ml 6,00 a carico del mappale 336 ed a favore del mappale 433.

Si precisa che sarà onere della parte offerente provvedere a verificare ulteriormente, a propria cura, la situazione giuridica del bene sotto ogni profilo.

DISPONIBILITA': al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di valutazione è libero.

VALORE DI MERCATO: € 70.000,00 (euro settantamila/00).

PREZZO A BASE ASTA: € 65.000,00 (in lettere euro sessantacinquemila/00)

4.0. ALLEGATI

Copia della relazione e tutti gli allegati sono consegnati in formato elettronico su CD-ROM.

4.1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1. Documentazione Fotografica N° 06 Foto e N° 31 Foto su CD.

4.2. LOCATION MAP

2. Vista Satellitare con Stradario.

4.3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

3. Estratto di Mappa in scala 1/2000.
4. Visura Catastale Socio_01.
5. Visura Catastale Socio_02.
6. Elaborato Planimetrico
7. Elenco Subalterni.
8. Planimetria Catastale.

4.4. ELABORATI GRAFICI

9. Pianta del rilievo.
10. Servitù esistente.
11. Servitù da costituire.

4.5. DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

12. Estratto dal Piano degli Interventi in scala 1/5000.

13. Estratto dal Piano degli Interventi in scala 1/2000.
14. Estratto delle N.T.O.
15. Richiesta di accesso agli atti comunali.
16. Risposta del comune.

4.6. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA

17. Ricerca mappale 336.
18. Visura per mappale 336.
19. Ricerca mappale 433.
20. Visura per mappale 433.
21. Ricerca mappale 759.
22. Visura per mappale 759.
23. Nota Ipoteca Volontaria (atto di mutuo in data 28 marzo 2011 Rep. n. 101.540 del dr. Maurizio Bianconi, notaio in Treviso (TV), iscritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 31 marzo 2011 Registro Generale n° 11.042 e Registro Particolare n° 2305).
24. Nota Ipoteca Volontaria (atto di mutuo in data 27/02/2017 Rep. n. 86.138 del dr. Paolo TALICE, notaio in Treviso (TV), iscritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 2 marzo 2017 Registro Generale n° 7.480 e Registro Particolare n° 1.155).
25. Trascrizione del 06/08/2021 Registro Generale 33995 Registro Particolare 23512.
26. Annotazione del 26/10/2021 Registro Generale 43136 Registro Particolare 6320.
27. Verifica annotazioni Registro Particolare 1960.
28. Immobili con annotazione di inefficacia.
29. Verifica annotazioni Registro Particolare 3027.

30. Immobili con annotazione di inefficacia di un socio.
31. Nota Trascrizione Sentenza dichiarativa di Fallimento (Atto Giudiziario in data 28 febbraio 2019, n° 20/2019 di Rep. del Tribunale di Treviso (TV) trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 28 marzo 2019 Reg. Generale n° 11.708 Reg. Particolare n° 8.303).
32. Nota Trascrizione Sentenza dichiarativa di Fallimento (Atto Giudiziario in data 28 febbraio 2019, n° 20/19 di Rep. del Tribunale di Treviso (TV) trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare in data 13 giugno 2019 Reg. Generale n° 22.489 Reg. Particolare n° 15.787).
33. Atto di acquisto della proprietà (atto di compravendita del Notaio Vincenzo Imparato di Asolo (TV) in data 2 febbraio 1980 repertorio n. 35.102, registrato a Montebelluna il 18 febbraio 1980 al n° 607 atti pubblici, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23 febbraio 1980 Registro Generale n° 4501 e Registro Particolare n° 3715).
34. Atto di acquisto della proprietà (atto di compravendita del Notaio DUSSIN di Montebelluna (TV) in data 9 gennaio 1987 repertorio n. 20.613, registrato a Montebelluna il 29 gennaio 1987 al n° 381 atti pubblici, trascritto all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Treviso – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 5 febbraio 1987 Registro Generale n° 3391 e Registro Particolare n° 2835).

5.0. ALLEGATI SEPARATI.

a) CD-ROM contenente:

- in formato Word: la perizia;
- in formato PDF: la perizia completa degli allegati, la perizia firmata e le singole sezioni degli allegati.

Il sottoscritto valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel Rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il sottoscritto ritiene, con la soprariportata relazione, composta di n° 101 pagine, di n° 34 allegati e da n° 01 allegati separati di aver fedelmente assolto l'incarico ricevuto.

Nel consegnare la presente relazione, ringrazio per la fiducia accordatami e ricordo che sono a disposizione per qualunque supplemento d'indagine o per qualsiasi ulteriore

chiarimento.

Questa relazione sarà depositata presso il curatore fallimentare dottor Enrico Marchetti in data 10/12/2024, insieme agli allegati in formato elettronico, il curatore provvederà a trasmetterla alla cancelleria fallimentare.

ALTIVOLE, li 10 dicembre 2024

Il Perito Stimatore

Geom. AUGUSTO ZILIO



The image shows a circular professional stamp in blue ink. The text inside the stamp reads: "Geom. ZILIO AUGUSTO" at the top, "Albo Geometri Prov. Treviso" in the center, and "N° 2327" at the bottom. The location "Caselle di Altivole" is written around the bottom edge of the stamp. To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink that reads "Augusto Zilio".