

## PERIZIA DI STIMA

DEL 23/01/2024

TRIBUNALE DI TREVISO

Liquidazione controllata dei beni

del Sig. XXXXXXXXXX

SENTENZA N. 41/2023 – REP. N. 42/2023 DEL 10/03/2023

*GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa CLARICE DI TULLIO*

*LIQUIDATORE: Dott.ssa CHIARA PEGORARO*

*PROFESSIONISTA INCARICATO: ARCH. LAURA CAODURO*

### Il Professionista incaricato

Arch. Caoduro Laura



## SOMMARIO:

1. PREMESSA.....	2
2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI.....	2
3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI .....	2
4. LOTTO N.1.....	3
4.1 – Identificazione catastale .....	3
4.2 – Trascrizioni ed Iscrizioni.....	3
4.3 – Confini del lotto .....	5
4.4 – Proprietà e provenienza .....	5
4.5 – Descrizione generale .....	5
4.6 – Superficie commerciale .....	6
4.7 – Vincoli contrattuali – Stato di occupazione .....	7
4.8 – Titoli edilizi.....	7
4.9 – Accertamenti ai sensi della normativa edilizia ed urbanistica .....	7
4.10 – Difformità e sanabilità .....	7
4.11 – Provvedimenti amministrativi e sanzionatori.....	8
4.12 – Divisibilità del bene.....	8
4.13 – Stima del valore del lotto.....	8
4.14 – Detrazione per oneri e spese di regolarizzazione.....	10
4.15 – Valore di stima .....	10
5. LOTTO N.2.....	11
5.1 – Identificazione catastale .....	11
5.2 – Trascrizioni ed Iscrizioni.....	11
5.3 – Confini del lotto .....	13
5.4 – Proprietà e provenienza .....	14
5.5 – Descrizione generale .....	14
5.6 – Vincoli contrattuali – Stato di occupazione .....	14
5.7 – Accertamenti ai sensi della normativa edilizia ed urbanistica .....	14
5.8 – Provvedimenti amministrativi e sanzionatori.....	14
5.9 – Divisibilità del bene.....	14
5.10 – Stima del valore del lotto.....	14
6. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI .....	16
7. ALLEGATI.....	17

## 1. PREMESSA

La sottoscritta Arch. CAODURO LAURA, codice fiscale CDR LRA 86H66 L407F professionista con studio in Spresiano, P.zza della Repubblica, 1/C, iscritta all'Ordine degli Architetti di Treviso al n. 2920 in data 08/06/2023 riceveva dal liquidatore, l'incarico di predisporre perizia di stima dei beni oggetto della presente procedura, al fine di attuare i seguenti accertamenti:

- verificare l'identificazione catastale degli immobili;
- effettuare la descrizione dei beni;
- verificare le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- verificare la regolarità edilizia ed urbanistica;
- verificare servitù ed altri oneri;
- determinare il valore commerciale attuale dei beni riferito alla piena proprietà del Sig. [REDACTED]

## 2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Al fine di reperire tutta la documentazione tecnica e le informazioni utili all'espletamento dell'incarico si rendevano necessari:

- in data 04/07/2023 richiesta telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio provincia di Treviso, per l'acquisizione dell'estratto di mappa relativo agli immobili oggetto di esecuzione;
- In data 01/12/2023 richiesta accesso agli atti trasmessa a mezzo PEC all'Ufficio protocollo del comune di San Zenone degli Ezzelini, e successivo accesso / ricezione documenti in data 08/01/2024, presso l'Ufficio Tecnico del Comune per verifica della situazione urbanistico – edilizia con risultanza di alcun documento agli atti;
- In data 01/12/2023 richiesta certificato di destinazione urbanistica (CDU) a mezzo portale SUE del comune di San Zenone degli Ezzelini, Prot. n. 16602 del 04/12/2023 e successiva trasmissione del certificato Prot. n. 229 del 08/01/2024;
- In data 01/12/2023 richiesta certificato di destinazione urbanistica (CDU) a mezzo portale SUE del comune di Riese Pio X, avente Prot. n. 18350 del 04/12/2023 e successiva trasmissione del certificato Prot. n. 18350 del 14/12/2023;
- Nelle date del 19/12/2023 e 08/01/2024 richiesta telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare al fine della verifica delle formalità pregiudizievoli, a carico dell'esecutato.

Previo accordo preso con il gestore della crisi dott.ssa Chiara Pegoraro, il giorno 19 dicembre 2023, venivano eseguiti sopralluoghi, effettuando rilievi metrici e fotografici dei compendi e dei terreni. La sottoscritta, che ha nel frattempo assunto le necessarie informazioni per l'espletamento dell'incarico, a conclusione degli accertamenti è in grado di relazionare quanto segue.

## 3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Sulla base delle informazioni acquisite, considerate le proprietà, l'ubicazione, le caratteristiche tipologiche e di autonomia di godimento, i beni oggetto di perizia vengono suddivisi in due diversi lotti di valutazione rispettivamente siti nei comuni di San Zenone degli Ezzelini e Riese Pio X.

### LOTTO 1

Lotto composto da n. 3 mappali costituenti terreni agricoli per una superficie complessiva di 2.643 mq, siti nel comune di San Zenone degli Ezzelini, in Via Boschier ed identificati catastalmente come segue:

COMUNE di SAN ZENONE DEGLI EZZELINI

- N.C.T. – Fg. 14 – m.n. 512 – area rurale – Sup. 38 mq
- N.C.T. – Fg. 14 – m.n. 514 – semin. arbor. – cl. 2 – Sup. 2.549 mq – R.D. 20,40 € - R.A. 13,16 €;
- N.C.T. – Fg. 14 – m.n. 516 – semin. arbor. – cl. 2 – Sup. 56 mq – R.D. 0,45 € - R.A. 13,16 €.

Quote di proprietà – situazione catastale attuale:

ZARDO LUIGI (piena proprietà in regime di separazione dei beni).

#### LOTTO 2

Lotto composto da n. 3 mappali costituenti **terreni a diversa tipologia** per una superficie complessiva di 3.319 mq, siti nel comune di Riese Pio X, in Via Rizzette, identificati catastalmente come segue:

COMUNE di RIESE PIO X

- N.C.T. – Fg. 15 – m.n. 105 – qualità semin.irr.arbor. – cl. 3 – Sup. 2.939 mq – R.D. 27,32 € - R.A. 16,70 €;
  - N.C.E.U. – Sez. C – Fg. 5 – m.n. 862 – Sub. 21 – Cat. F/1 – cons. 125 mq;
  - N.C.E.U. – Sez. C – Fg. 5 – m.n. 862- Sub. 22 – Cat. F/1 – cons. 255 mq
- Quote di proprietà – situazione catastale attuale:

Quote di proprietà – situazione catastale attuale:

██████████ (piena proprietà in regime di separazione dei beni).

#### **4. LOTTO N.1**

##### **4.1 – Identificazione catastale**

COMUNE di SAN ZENONE DEGLI EZZELINI

- N.C.T. – Fg. 14 – m.n. 512 – area rurale – Sup. 38 mq
- N.C.T. – Fg. 14 – m.n. 514 – semin. arbor. – cl. 2 – Sup. 2.549 mq – R.D. 20,40 € - R.A. 13,16 €;
- N.C.T. – Fg. 14 – m.n. 516 – semin. arbor. – cl. 2 – Sup. 56 mq – R.D. 0,45 € - R.A. 13,16 €.

Vengono allegati: visura catastale ed estratto di mappa (ALLEGATI 1 – 2).

##### **4.2 – Trascrizioni ed Iscrizioni**

Da ispezioni all’Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Treviso, effettuate in data 19/12/2023 ed in data 08/01/2024 (ALLEGATO 3), per gli immobili considerati, risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

<b>Catasto Terreni – Fg. 14 – m.n. 512</b>						
N.	NOTA	DATA PRESENTAZIONE	REGISTRO Part./Gen.	REPERTORIO	DEL	TIPO DI ATTO
1	Trascrizione	04/01/2010	24/42	38594/19952	29/12/2009	Atto tra vivi – Donazione accettata
2	Trascrizione	04/01/2010	27/45	38594/19952	29/12/2009	Atto tra vivi – Costituzione di vincolo
3	Iscrizione	02/05/2016	2311/13390	1115	23/03/2016	Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Annotazioni n. 3980, 3986 e 3993 del 04/08/2023 (restrizione di beni)
4	Iscrizione	10/02/2017	755/4981	3697	27/09/2016	Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Annotazioni n. 3981, 3987 e 3994 del 04/08/2023 (restrizione di beni)
5	Iscrizione	18/12/2017	7494/43597	8373/2017	09/10/2017	Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Annotazioni n. 3982, 3988 e 3995 del

						04/08/2023 (restrizione di beni)
6	Trascrizione	08/06/2023	15333/21323	41/2023	10/03/2023	Atto giudiziario – Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio.
<b>Catasto Terreni – Fg. 14 – m.n. 514</b>						
N.	NOTA	DATA PRESENTAZIONE	REGISTRO Part./Gen.	REPERTORIO	DEL	TIPO DI ATTO
1	Iscrizione	28/03/2002	2437/12021	89745	25/03/2002	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
2	Trascrizione	04/01/2010	24/42	38594/19952	29/12/2009	Atto tra vivi – Donazione accettata
3	Trascrizione	04/01/2010	27/45	38594/19952	29/12/2009	Atto tra vivi – Costituzione di vincolo
4	Iscrizione	02/05/2016	2311/13390	1115	23/03/2016	Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Annotazioni n. 3980, 3986 e 3993 del 04/08/2023 (restrizione di beni)
5	Iscrizione	10/02/2017	755/4981	3697	27/09/2016	Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Annotazioni n. 3981, 3987 e 3994 del 04/08/2023 (restrizione di beni)
6	Iscrizione	18/12/2017	7494/43597	8373/2017	09/10/2017	Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Annotazioni n. 3982, 3988 e 3995 del 04/08/2023 (restrizione di beni)
7	Iscrizione	10/10/2019	6425/39146	3052/11319	08/10/2019	Ipoteca conc. Amministrativa / riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo. Annotazioni n. 3984, 3990 e 3997 del 04/08/2023 (restrizione di beni)
8	Trascrizione	08/06/2023	15333/21323	41/2023	10/03/2023	Atto giudiziario – Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio.

<b>Catasto Terreni – Fg. 14 – m.n. 516</b>						
N.	NOTA	DATA PRESENTAZIONE	REGISTRO Part./Gen.	REPERTORIO	DEL	TIPO DI ATTO
1	Trascrizione	04/01/2010	24/42	38594/19952	29/12/2009	Atto tra vivi – Donazione accettata
2	Trascrizione	04/01/2010	27/45	38594/19952	29/12/2009	Atto tra vivi – Costituzione di vincolo
3	Iscrizione	02/05/2016	2311/13390	1115	23/03/2016	Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Annotazioni n. 3980, 3986 e 3993 del 04/08/2023 (restrizione di beni)
4	Iscrizione	10/02/2017	755/4981	3697	27/09/2016	Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo. Annotazioni n. 3981, 3987 e 3994 del 04/08/2023 (restrizione di beni)
5	Iscrizione	18/12/2017	7494/43597	8373/2017	09/10/2017	Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo. Annotazioni n. 3982, 3988 e 3995 del 04/08/2023 (restrizione di beni)
8	Trascrizione	08/06/2023	15333/21323	41/2023	10/03/2023	Atto giudiziario – Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio.

#### **4.3 – Confini del lotto**

Il compendio partendo da nord e procedendo in senso orario, confina con via Boschier (strada comunale priva di sbocco per i veicoli, utilizzata come accesso ai terreni agricoli circostanti) e con i m.n. 519, 515, 517, 510 (terreni agricoli di altra proprietà).

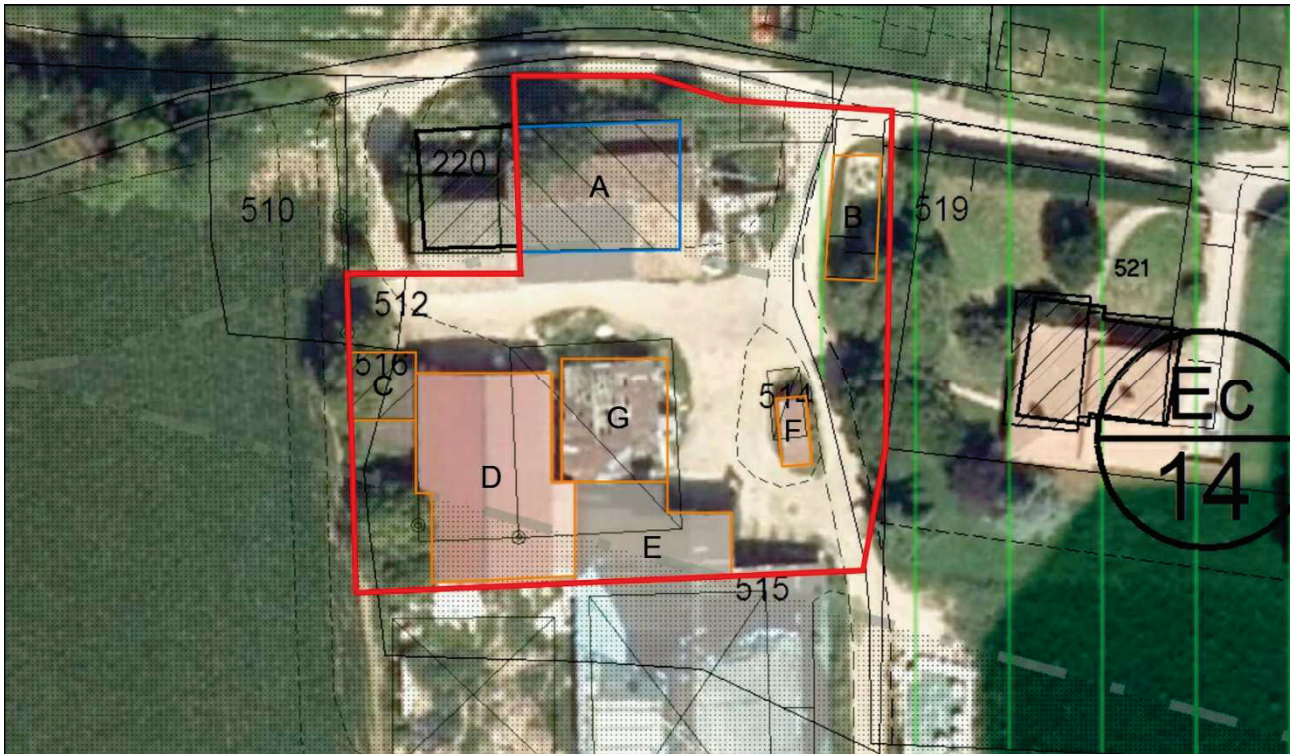
#### **4.4 – Proprietà e provenienza**

I beni sono pervenuti in proprietà al Sig. ██████████ per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, in virtù di Atto di Donazione accettata Rep. n. 38594/19952 del 29/12/2009, Trascritta con Reg.Part. n. 24, Reg.Gen. n. 42 in data 04/01/2010.

#### **4.5 – Descrizione generale**

Trattasi di compendio immobiliare posto a sud - est del comune di San Zenone degli Ezzelini, di carattere pianeggiante e di forma irregolare, costituito da terreni agricoli della superficie catastale complessiva di 2.643 mq, manchevole di recinzione, accessibile dalle vie pubbliche di via Boschier (a nord) e via Corte (a sud), con presenza di fabbricati privi di autorizzazioni edilizie distribuiti su tutto il compendio e meglio descritti in seguito:





- A. fabbricato costituito da colonne portanti e pareti con mattoni pieni in laterizio e struttura di copertura costituita da capriate e travi in legno con sovrastante manto in lastre metalliche rivestite parzialmente con coppi in laterizio, della superficie complessiva di 260 mq, costruito sul m.n. 514 in aderenza al fronte est dell'unità residenziale adiacente di cui al m.n. 220 di altra proprietà, adoperato ad uso deposito attrezzi e fienile;
- B. vasca interrata di raccolta del letame in calcestruzzo posta sull'angolo nord – est del m.n. 514;
- C. magazzino/ripostiglio, originariamente pertinenza dell'abitazione di cui al m.n. 220, della superficie complessiva di 55 mq, realizzato con muretti in calcestruzzo, intonacato esternamente, avente copertura piana, edificato parzialmente sul m.n. 516 e parzialmente sul m.n. 514;
- D. fabbricato ad uso deposito fieno realizzato sull'angolo sud – ovest del m.n. 514 addossato parzialmente al magazzino/ripostiglio di cui alla lettera C, sorretto da struttura portante costituita da pali in legno, con sovrastante tetto con orditura in legno e copertura in lastre ondulate metalliche;
- E. fabbricato ad uso deposito attrezzi e macchinari posto a sud del m.n. 514, realizzato in parte con pareti perimetrali in blocchi di calcestruzzo ed in parte da pali in legno con sovrastante tetto con orditura anch'essa in legno e copertura in lastre ondulate metalliche;
- F. container con struttura in alluminio avente funzione di deposito;
- G. fabbricato oggetto di crollo strutturale e scoperchiamento, a seguito di condizioni metereologiche avverse, non più presente al momento del sopralluogo.

Per maggior chiarezza, si allega documentazione fotografica (ALLEGATO 4).

#### **4.6 – Superficie commerciale**

Mediante l'applicazione degli opportuni coefficienti correttivi, la superficie commerciale complessiva dei fabbricati oggetto di stima è stata così determinata:

- A. Fabbricato rurale → superficie commerciale = 260 mq x 50% = 130 mq
- C. Magazzino residenziale → superficie commerciale = 55 mq x 80% = 44 mq

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = 174 mq**

#### **4.7 – Vincoli contrattuali – Stato di occupazione**

Risulta in essere un contratto d'affitto di fondo rustico, registrato in data 18/05/2016 con inizio dal 16/05/2016 e termine in data 10/11/2035 con canone annuo di € 800 comprendente anche altri mappali non oggetto di esecuzione. Tale contratto risulta opponibile alla procedura in quanto antecedente alla trascrizione della procedura di liquidazione controllata dei beni.

#### **4.8 – Titoli edilizi**

Al fine di accertare la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, dopo aver presentato richiesta formale, eseguita in data 01/12/2023, è stato eseguito accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di San Zenone degli Ezzelini in data 08/01/2024, dal quale non è emerso alcun atto autorizzativo degli edifici presenti all'interno del compendio (ALLEGATO 5).

#### **4.9 – Accertamenti ai sensi della normativa edilizia ed urbanistica**

Secondo il vigente Piano degli Interventi n. 2, i terreni sono tutti classificati in Zona E (art. 43 N.T.O. – Edificabilità in zona agricola di tipo E") e fanno parte della Zona sismica II.

Più precisamente, il Certificato di Destinazione Urbanistica dimesso in allegato (ALLEGATO 6), classifica i singoli terreni come di seguito indicato:

##### *Fg. 14 – m.n. 512*

- Fascia di rispetto stradale (art. 15 N.T.O.);
- Compatibilità ecologica terreno idoneo (art. 36 N.T.O.);
- Rischio idraulico basso;
- Terreno permeabile;
- Corridoi ecologici e Fasce tampone (art. 33 N.T.O.).

##### *Fg. 14 – m.n. 514*

- Fascia di rispetto stradale (art. 15 N.T.O.);
- Fascia di rispetto elettrodotti (art. 16 N.T.O.)
- Compatibilità ecologica terreno idoneo (art. 36 N.T.O.);
- Rischio idraulico basso;
- Terreno permeabile;
- Fasce tampone (art. 33 N.T.O.).

##### *Fg. 14 – m.n. 516*

- Fascia di rispetto elettrodotti (art. 16 N.T.O.)
- Compatibilità ecologica terreno idoneo (art. 36 N.T.O.);
- Rischio idraulico basso;
- Terreno permeabile;
- Fasce tampone (art. 33 N.T.O.).

Per il dettaglio degli interventi ammessi, si rimanda alle indicazioni previste negli estratti delle Norme Tecniche Operative del P.I., nonché agli estratti cartografici vigenti (ALLEGATO 7).

#### **4.10 – Difformità e sanabilità**

L'annesso di cui alla lettera A e l'accessorio di cui alla lettera C, privi di autorizzazione edilizia e di accatastamento sono comunque da considerarsi legittimi in quanto gli immobili esistono nella situazione attuale e nell'attuale destinazione d'uso, in data antecedente il 1° settembre 1967, e successivamente a tale data non sono mai state rilasciate licenze, concessioni, autorizzazioni edilizie o atti abilitativi. Sarà pertanto necessario presentare:

- 1) pratica al catasto Terreni, con rilievo finalizzato alla redazione e presentazione di un Tipo Mappale per inserimento delle sagome dei fabbricati, ad un costo totale di 109,00 € quale tributo catastale (salvo diversa determinazione dell'ufficio competente) a cui andranno aggiunte le competenze professionali del tecnico incaricato della predisposizione e del deposito della pratica, forfettariamente individuate in



1.500,00 €;

- 2) Pratica catasto Urbano per presentazione nuova planimetria di fabbricato collabente, con corretta rappresentazione dell'unità, ad un costo totale di 100,00 € quale tributo catastale (salvo diversa determinazione dell'ufficio competente) a cui andranno aggiunte le competenze professionali del tecnico incaricato della predisposizione e del deposito della pratica, forfettariamente individuate in 800,00 €.

Anche i rimanenti fabbricati identificati alle lettere B), D), E), F) e G), edificati sul compendio, non risultano censiti catastalmente ma non vi sono prove della loro epoca di realizzazione. L'attuale normativa edilizia e sismica rende inoltre difficile, se non impossibile, procedere ad una sanatoria di tali fabbricati che risulterebbe antieconomica, prevedendo pertanto l'integrale demolizione ad esclusione pertanto dei fabbricati di cui alla lettera "A" e "C". Il costo della demolizione viene stimato in € 25.000,00 comprensivi del conferimento in discarica del materiale di risulta.

Nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nella presente perizia è da ritenersi formulato in termini orientativi e previsionali al fine di avere un quadro di massima per le finalità peritali.

È da precisare che quanto indicato può essere soggetto a possibili variazioni e che le assunzioni sono state operate con la normativa vigente al momento della stesura della perizia.

#### **4.11 – Provvedimenti amministrativi e sanzionatori**

Non risultano emessi provvedimenti amministrativi sanzionatori.

#### **4.12 – Divisibilità del bene**

Tenuto conto delle caratteristiche morfologiche della proprietà non è tecnicamente fattibile, né opportuna, né giustificata, la vendita in più parti.

#### **4.13 – Stima del valore del lotto**

##### *FABBRICATI DI CUI ALLE LETTERE A e C*

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei fabbricati di cui alle lettere "A" e "C", sono state innanzitutto considerate le caratteristiche intrinseche dei beni, definite dalla superficie commerciale, dalle caratteristiche di finiture e dotazioni e dallo stato conservativo e statico rilevato. Nello specifico i beni si caratterizzano per una generalizzata criticità strutturale, che comporterà la necessità di eseguire opere di consolidamento degli elementi portanti. Evidente quindi che allo stato attuale la conformazione e le dotazioni degli immobili, pur considerando una ristrutturazione, riducono l'appetibilità del bene nel mercato delle compravendite immobiliari, circostanza questa che penalizza fortemente la valutazione stessa degli immobili.

Alla luce di tutto ciò, considerate le specifiche caratteristiche e condizioni dei beni oggetto della presente stima così come sopra descritti, la scrivente ha valutato l'andamento del mercato delle compravendite immobiliari del comune di San Zenone degli Ezzelini, al fine di verificare la capacità del mercato ad accogliere i beni oggetto della presente stima e valutarne l'appetibilità.

#### **Fonti di riferimento**

A seguito di ricerca effettuata tra le principali fonti informative di carattere ufficiale oggi disponibili, in merito alle quotazioni di beni immobili assimilabili a quello di stima e dall'analisi dei valori espressi dall'Osservatorio della Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) relative al primo semestre dell'anno 2023 per il territorio di San Zenone degli Ezzelini, si evince che per le abitazioni civili il valore per lo stato conservativo "ottimo" varia da un minimo di 870,00 €/mq, ad un massimo di 970,00 €/mq.

Per il calcolo del valore normale OMI nei fabbricati residenziali viene utilizzata la seguente formula:  $V_n = V_{min} + (V_{max} - V_{min}) \times K$ , ove K rappresenta la media ponderata dei due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato sulla base della seguente formula:  $K = (K1 + 3 \times K2) : 4$ .

I due valori K1 e K2 sono rispettivamente pari a 0 (taglio di superficie oltre 150 mq) e 0,2 (piano terra).

Risulterà quindi un valore normale OMI di:

$$V_n = 870,00 + [(970,00 - 870,00) \times (0 + 3 \times 0,2) : 4] = 885,00 \text{ €/mq}$$

Tale prezzo medio di mercato andrà decurtato della vetustà dell'edificio e dello stato manutentivo in base alla Legge 392/78:

- comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti (art. 17) → coeff. 0,80
- Vetustà più di 30 anni (art. 20) → coeff. 0,50
- Stato manutentivo scadente (art. 21) → coeff. 0,60

Il prezzo medio di mercato sarà quindi di:

$$885,00 \text{ €/mq} \times 0,80 \times 0,50 \times 0,60 = 212,40 \text{ €/mq} \rightarrow \text{arrotondato a } \mathbf{210,00 \text{ €/mq}}$$

Tutto ciò considerato e sulla base delle attuali condizioni di mercato la scrivente assegna agli immobili il seguente valore di stima:

*valore di stima fabbricati senza deprezzamenti*

$$174 \text{ mq} \times 210,00 \text{ €/mq} = \mathbf{36.540,00 \text{ €}}$$

#### AREA SCOPERTA

Il metodo utilizzato è quello comparativo, in considerazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite, della sua collocabilità nel libero mercato di riferimento ed alle dimensioni della domanda, avendo riguardo a compravendite di immobili simili, avvenute nel periodo di riferimento.

Per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, la sottoscritta ritiene idoneo applicare il procedimento sintetico-comparativo, determinando un valore medio di riferimento, un deprezzamento dovuto alla tipologia di vendita ed all'andamento del mercato ed eventuali detrazioni e svalutazioni.

Il valore unitario corrente di mercato è stato poi modulato con dei parametri correttivi, che possono aumentare o diminuire il valore stesso. Come ad esempio l'ubicazione delle aree, la consistenza e la configurazione della superficie, la destinazione colturale, gli strumenti urbanistici della zona, il titolo di possesso, lo stato dei luoghi e la rimozione di eventuali opere edilizie irregolari. Nel caso specifico, i valori positivi, possono essere individuati solamente nella consistenza e configurazione della superficie, mentre i rimanenti aspetti legati ai vincoli precedentemente descritti, sono associabili a valori negativi.

#### Valore medio di riferimento

Il valore medio di riferimento è determinato sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima. L'indagine di mercato è riferita a operatori del settore (agenzie immobiliari), confrontando i valori ricavati con le rilevazioni di enti diversi, il principale dei quali è L'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Treviso con i dati dei Valori Agricoli Medi della provincia (V.A.M.).

Per quanto riguarda i terreni in oggetto, le tabelle V.A.M. riferite all'annualità 2022, individuano nel comune di San Zenone degli Ezzelini, per colture aventi destinazione "seminativo arborato", un valore di mercato pari a 8 €/mq.

La valutazione di un fondo agricolo viene normalmente effettuata anche utilizzando come criterio di stima quello riferito al valore di mercato di beni simili, identificabile e riconoscibile nel mercato immobiliare locale, derivato da indagini presso agenzie immobiliari e dai parametri messi a disposizione dai vari database consultati.

Le indagini svolte sul mercato locale, con comparazioni basate sulle caratteristiche e sulla qualità dei terreni in questione (ubicazione, dotazioni impiantistiche, qualità delle colture, stato generale di manutenzione e di conservazione, tipicità ed appetibilità), hanno evidenziato un solo bene avente caratteristiche tali da poter essere comparato con quello oggetto di stima:

- Terreno agricolo in vendita – 40.000 € – 4.253 mq → 9,41 €/mq

Quale criterio di misurazione della consistenza immobiliare, normalmente in uso nelle contrattazioni dei fondi agricoli, viene assunto quello della superficie fondiaria catastale che, per il fondo in questione, risulta essere in totale pari a 2.643 mq (ALLEGATO 1).

Considerate pertanto le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'ubicazione, la forma, la destinazione urbanistica dell'area e l'indagine di mercato che ha rilevato la pressoché nulla presenza di compravendite, si stima un valore di 8,70 €/mq da applicarsi sulla superficie catastale totale.

Tutto ciò considerato e sulla base delle attuali condizioni di mercato la scrivente assegna agli immobili il seguente valore di stima:

*valore di stima terreni senza deprezzamenti*

2.643 mq x 8,70 €/mq = 22.994,00 € → arrotondato a **23.000,00 €**

*Totale valore di stima Lotto 1 senza deprezzamenti*

36.540,00 € + 23.000,00 € = **59.540,00 €**

#### **4.14 – Detrazione per oneri e spese di regolarizzazione**

Si porta in detrazione l'importo complessivo di 27.510,00 € determinato da:

- 2.510,00 € per regolarizzazione catastale;
- 25.000,00 € per demolizione fabbricati incongrui.

Il valore di stima per quanto sopra è quindi così determinato:

Valore di stima complessivo senza deprezzamenti / detrazioni → 59.540,00 € -

A detrarre spese ed oneri di regolarizzazione → 27.510,00 € =

Valore di stima finale → 32.030,00 €

In conclusione, il valore di stima arrotondato dell'immobile, nello stato di fatto in cui si trova, è stimato in **32.000,00 €** (ventisettemila/00).

#### **Stima del valore di vendita forzata**

Nel caso di vendita forzata, si applica un deprezzamento, espresso in termini percentuali, motivato da:

- “modalità della vendita”, per la quale occorre procedere alla riduzione di valore, attraverso l'impiego di una percentuale (5% circa), al fine di compensare eventuali maggiori oneri; in particolare, il tempo necessario per ottenere il decreto di trasferimento ed entrare effettivamente in possesso del bene, oltre alla mancanza della garanzia per vizi e difetti eventualmente presenti sullo stesso.
- “condizioni di offerta del mercato” in quanto, in regime di vendita forzata e non di libero scambio, la procedura non contempla la possibilità di mettere sul mercato il bene nel momento più favorevole ma, al contrario, consente di alienarlo in un termine temporale prefissato; la mancata permanenza del bene sul mercato si traduce in una svalutazione preventiva, con una riduzione del grado di appetibilità ed una percentuale di riduzione del valore compresa generalmente tra il 10% (immobili normali e/o apprezzati dal mercato) e il 30% (immobili di non particolare pregio e/o interesse).

Per le motivazioni sopra dette, nel caso specifico si individua un **deprezzamento complessivo pari al 30%**.

32.000,00 € x 30% = **9.600,00 €**

#### **4.15 – Valore di stima**

Per quanto sopra, il valore di stima (arrotondato) è quindi così determinato:

Valore di stima 32.000,00 € -

A detrarre deprezzamento del 20% 9.600,00 € =

Valore di stima con deprezzamento **22.400,00 €**

#### **Conclusioni**

Il valore del lotto n. 1 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è stimato in

**22.400,00 € (Euro VENTIDUEMILAQUATTROCENTO/00)**