Visto agli atti
In data: 13/10/2021

Diego Vendruscolo – G e o m e t r a

Consulenza estimativa civile ed industriale

Albo Geometri della Provincia di Pordenone n.1341

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone

Albo Periti ed Esperti CCIAA di Pordenone n.65

REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA

PROVINCIA DI PORDENONE

COMUNE DI AVIANO

COMUNE DI BARCIS

REGIONE TOSCANA

PROVINCIA DI AREZZO

COMUNE DI CORTONA

PARERE DI STIMA

RELATIVO A:

- BENI IMMOBILI (TERRENI e FABBRICATI) GIA' OGGETTO DI PRECEDENTE VALUTAZIONE AGLI ATTI

  (TRATTASI DI AGGIORNAMENTO VALORI)

- BENI IMMOBILI OGGETTO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

  (PRO QUOTA)

Pordenone, 30.06.2021

Firmato Da: Vendruscolo Diego Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b8cb85f30727feb1516231bd3a62314

mail: studio.33080@gmail.com pec: diego.vendruscolo@geopec.it

PREMESSE **4**

1.1 Incarico 4

1.2 Precisazioni 4

1.3 Accertamenti 5

1.4 Esclusioni 6

CRITERI DI VALUTAZIONE **6**

1.5 **VALORE DI MERCATO** 6

1.5.1 METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO 6

1.5.2 METODO FINANZIARIO 6

1.5.3 METODO DEI COSTI 7

SVOLGIMENTO RELAZIONE **10**

1.6 **Lotto denominato "L1" – Ufficio e Autorimessa in Aviano.** 10

1.6.1 Descrizione sintetica 10

1.6.2 Contesto immobiliare 10

1.6.3 Metodo di valutazione. 11

1.7 **VALUTAZIONE.** 12

1.8 **Lotto denominato "L2" – Fabbricati Rurali e da ricostruire** 13

1.8.1 Descrizione sintetica 14

1.8.2 Contesto immobiliare 14

1.8.3 Metodo di valutazione. 15

1.9 **VALUTAZIONE.** 15

1.10 **Lotto denominato "L4" – "Lottizzazione Losie", Barcis (PN)** ... 16

1.10.1 Descrizione sintetica 18

1.10.2 Contesto immobiliare 18

1.10.3 Metodo di valutazione. 19

Firmato Da: Vendruscolo Diego Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b8cb85f30727feb1516231bd3a62314

1.11 **VALUTAZIONE.** 19

1.12 **Lotto A – Villino e terreni limitrofi in Aviano loc. Marsure** 21

1.12.1 Dati censuari 23

1.12.2 Descrizione sintetica 23

1.12.3 Contesto immobiliare 24

1.12.4 Metodo di valutazione 24

1.13 **VALUTAZIONE.** 25

1.14 **Lotto B – Villa, deposito e terreni limitrofi in Aviano loc. Marsure** 26

1.14.1 Dati censuari 28

1.14.2 Descrizione sintetica 28

1.14.3 Contesto immobiliare 29

1.14.4 Metodo di valutazione 29

1.15 **VALUTAZIONE.** 30

1.16 **Lotto C – TERRENI AGRICOLI** 32

1.17 **VALUTAZIONE.** 32

1.18 **Lotto D – Casale e terreni limitrofi in Cortona (AR) loc. Montanare** 33

1.18.1 Dati censuari 36

1.18.2 Descrizione sintetica 36

1.18.3 Contesto immobiliare 37

1.18.4 Metodo di valutazione 38

1.19 **VALUTAZIONE.** 39

VALUTAZIONI - RIASSUNTIVO **40**

CONCLUSIONI **40**

ALLEGATI **41**

Firmato Da: Vendruscolo Diego Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b8cb85f30727feb1516231bd3a62314

PREMESSE

1.1 Incarico

Nel mese di giugno 2021, lo scrivente professionista abilitato geom. Diego Vendruscolo - con studio in Pordenone (PN), iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pordenone al nr. 1341, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Pordenone N.10/2011, iscritto all'Albo dei periti ed esperti in stima e valutazione presso la Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura di Pordenone al nr. 65– ha ricevuto, da parte della dott.ssa Laura Battistuzzi, in qualità di Curatore del Fallimento della società **Tassan srl**, l'incarico di

- **redigere un parere di stima dei beni immobili acquisiti dal fallimento citato, già oggetto di precedenti elaborati estimativi redatti nel corso dell'anno 2017 a cura del Geom. Taiariol Antonio;**
- **redigere parere estimativo relativo a beni immobili non afferenti al fallimento della società Tassan srl (attualmente in capo alla società e pro quota alla Sig.) ma oggetto di sequestro conservativo (per le quote di competenza).**

1.2 Precisazioni.

Il presente incarico è stato conferito ai soli fini di:

1. parte prima: ottenere un parere aggiornato sul valore attuale dei beni essendo trascorsi quattro anni dalla redazione del precedente elaborato e non essendoci state nel frattempo concrete manifestazioni di interesse verso gli stessi ai valori di riferimento peritali;
2. parte seconda: pervenire al più probabile valore di stima degli immobili oggetto di sequestro conservativo.

È stato inoltre precisato che la stima è finalizzata alla determinazione del valore degli immobili alla data dei sopralluoghi avvenuti tra fine maggio e giugno del 2021.

L'incarico si ritiene svolto in conformità a quanto richiesto con l'accettazione e/o l'utilizzo del presente elaborato.

Gli elementi documentali raccolti e citati nel presente elaborato costituiscono parte integrante dello stesso e si intendono utili al fine valutativo sulla base

Firmato Da: Vendruscolo Diego Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b8cb85f30727feb1516231bd3a62314

della loro concorrenza, a parere del sottoscritto, alla formazione del valore finale.

La determinazione della superficie (lorda) è stata eseguita con l'utilizzo di strumento informatico su planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio e reperito attraverso la piattaforma digitale Sister – Agenzia delle Entrate / Agenzia del Territorio.

Sempre per la formazione delle superfici, ove necessario, per il computo dimensionale, si fa anche riferimento alle linee guida espresse nel "Manuale Operativo delle Stime Immobiliari – Agenzia del Territorio" edito da Franco Angeli e secondo le linee guida riportate nel "Glossario delle Definizioni Tecniche in uso nel settore Economico Immobiliare" pubblicate dall'Agenzia del Territorio e da Tecnoborsa.

Si precisa inoltre che, per quanto attiene ai beni acquisiti dal fallimento oggetto del presente parere in aggiornamento, si rimanderà per la parte descrittiva e documentale alla relazione peritale del Geom. Taiariol Antonio, vista la completezza degli atti ed essendo a parere del sottoscritto antieconomico e di poco senso la riacquisizione documentale, non essendo mutati gli stati dei luoghi dal punto di vista catastale ed amministrativo/autorizzativo.

1.3 Accertamenti

Stanti lo scopo dell'incarico ed anche il tempo a disposizione, il sottoscritto perito a seguito dell'incarico soprascritto, ha provveduto ad effettuare nei giorni seguenti:

- i sopralluoghi di rito al fine di effettuare le possibili rilevazioni (nelle civili abitazioni è stato possibile eseguire solamente un rilievo visivo esterno) e le verifiche documentali atte a determinare la consistenza e lo stato dei beni oggetto di valutazione;
- elaborare le informazioni provenienti dalla necessaria documentazione (planimetrie, estratti di mappa, visure, autorizzazioni, atti di compravendita, ecc.) presenti nel precedente elaborato peritale ed acquisite dal sottoscritto (ove necessario) con il fine di procedere alla stesura del seguente parere. Tutti i dati metrici ed i documenti utilizzati sono tratti dalla perizia redatta nel 2017 per la Procedura.

Firmato Da: Vendruscolo Diego Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b8cb85f30727feb1516231bd3a62314

1.4 Esclusioni

Il presente parere viene redatto nelle sue linee sintetiche richiamando esclusivamente i dati catastali e di mercato utili alla formazione del valore, salvo altre condizioni di carattere edilizio o normativo incidenti sulla determinazione del valore.

Per quanto attiene ai locali oggetto di sequestro, visto anche il tempo a disposizione, non è stato possibile accedere all'interno dei locali, pertanto le descrizione ed i dati metrici vengono determinate sulla base delle planimetrie depositate al Catasto e la documentazione fornita. Per gli stessi immobili, si sono eseguiti i sopralluoghi esterni per visionare la consistenza ed il grado di finitura nonché il contesto zonale nei quali sono inseriti.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I principali criteri di stima adottati ed universalmente riconosciuti (Basilea 3, I.V.S. - International Valuation Standard, Codice delle Valutazioni Immobiliari, PIV–OIV ecc.) sono i seguenti:

1.5 VALORE DI MERCATO

1.5.1 METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili (***comparables***) concluse sul libero mercato nell'arco di tempo massimo di un anno dalla data della relazione ed almeno in numero di tre, in condizioni di normale situazione di vendita.

1.5.2 METODO FINANZIARIO

Il metodo finanziario si basa sulla capitalizzazione del reddito degli immobili. Il metodo finanziario può essere utilizzato in modo affidabile solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti. Quando non esistono tali informazioni, questo metodo può essere utilizzato per un'analisi generale, ma non per un confronto diretto di mercato. Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base della loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito, e nelle

Firmato Da: Vendruscolo Diego Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b8cb85f30727feb1516231bd3a62314

situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi.

1.5.3 METODO DEI COSTI

Il metodo dei costi si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, obsolescenza economica). Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerate eventualmente la vetustà e l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione è composto dal costo di costruzione del fabbricato e dalle altre spese (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali, ecc.). Nel costo è compreso l'utile che si suppone entri nel processo di edificazione secondo il sistema organizzativo ipotizzato (tradizionale, con impresa di progettazione e costruzione, con impresa di gestione, ecc.).

1.5.3.1 Coefficiente di obsolescenza (assimilabile al deprezzamento)

L'obsolescenza è dovuta sia al:

- **Obsolescenza fisica (deterioramento fisico)** e cioè quota parte di deprezzamento del bene immobiliare, dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi e cioè struttura, finiture, impianti, per effetto del tempo e dell'usura (vetustà). Tale deterioramento può essere curabile con interventi di ristrutturazione e/o manutenzione straordinaria oppure incurabile quando i costi di intervento per eliminare il deterioramento sono superiori all'incremento di valore che ne consegue;

- **Obsolescenza funzionale** e cioè perdita di valore dell'immobile determinata dalla ridotta capacità di assolvere alle proprie funzioni in maniera efficace ed efficiente per cause variabili quali ridotta fruibilità oppure modifiche di carattere normativo; anche in questo caso si possono verificare le ipotesi di obsolescenza funzionale incurabile e curabile.

- **Obsolescenza economica** derivante da cause esterne all'immobile relativa alla localizzazione (area industriale in decadenza irreversibile o impianti inquinanti realizzati in prossimità), o alle condizioni del mercato immobiliare all'epoca della stima (ad esempio in piena recessione, stagnazione, ecc.).

Firmato Da: Vendruscolo Diego Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b8cb85f30727feb1516231bd3a62314

Poiché gli edifici consimili presi in considerazioni ai fini di costi di costruzione dei singoli complessi in esame possono essere scomposti percentualmente nelle principali categorie di opere cosa normalmente riscontrabile presso le pubblicazioni specializzate quale "Prezzi e tipologie edilizie" edito dalla DEI – Tipografia del Genio Civile, il sottoscritto ritiene di procedere per individuare il coefficiente di obsolescenza da applicare come segue:

- Si fa riferimento all'incidenza percentuale delle varie categorie di opere che partecipano alla formazione del costo di costruzione;
- Per ogni singola categoria di opere si esamina e si quantifica percentualmente la necessità di intervento per riportarla allo stato di nuovo;
- Si sommano le percentuali risultanti e se tale somma non supera il 100% questa costituisce coefficiente di obsolescenza.

E' evidente che tale percentuale va eventualmente addizionata di un coefficiente che tenga conto dell'obsolescenza funzionale (ovviamente se curabile) e dell'obsolescenza economica (se presente)[1].

Ciò premesso, si ritiene, stante la situazione di mercato, adottare, per pervenire ai valori del bene, le seguenti ipotesi:

Ipotesi di pari volontà di vendita ed acquisto in ambito di Procedura.

[1] **Bibliografia:** "Manuale operativo delle stime immobiliari" a cura dell'Agenzia del Territorio, edito da Franco Angeli ed. 2011, pag. 196 e ss.; Marco Simonotti: "Metodo di stima immobiliare – applicazione degli standard internazionali, trattato teorico pratico", p. 306 e ss.

Firmato Da: Vendruscolo Diego Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b8cb85f30727feb1516231bd3a62314

PARTE PRIMA:

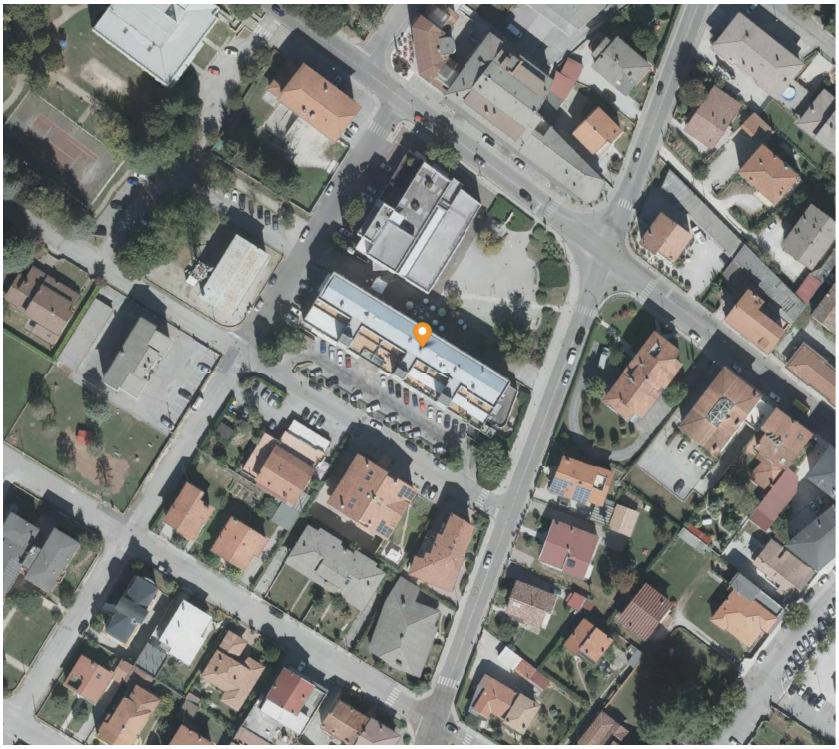
AGGIORNAMENTO VALORI RELATIVO AI LOTTI L1, L2, L4.

Firmato Da: Vendruscolo Diego Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b8cb85f30727feb1516231bd3a62314

SVOLGIMENTO RELAZIONE

1.6 Lotto denominato "L1" – Ufficio e Autorimessa in Aviano.

Gli immobili sono localizzati nella zona centrale di Aviano, come di seguito evidenziato:



Ortofoto: localizzazione dello stabile (icona arancione) – **Foto generale**

1.6.1 Descrizione sintetica

L'edificio in cui trovasi l'unità in esame è collocato di fatto al centro del comune di Aviano, in via Riccardo Pitteri civ. 2, a poca distanza dalla piazza del paese ed è circondato in prevalenza da unità residenziali ma anche un buon numero di negozi con piccole attività di commercio e servizi direzionali locali.

L'unità è costituita da un ufficio di mq. 33 posto al primo piano dell'edificio sopra evidenziato con posto auto di pertinenza di mq. 32 posto al piano seminterrato.

1.6.2 Contesto immobiliare

Il comune di Aviano ha vissuto periodi migliori per quanto riguarda il contesto immobiliare, legato - molti anni or sono e per un lungo periodo – anche alla

Firmato Da: Vendruscolo Diego Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b8cb85f30727feb1516231bd3a62314

presenza economica del personale militare operativo presso la vicina base USAF ed i siti logistici che ruotano attorno ad essa.

Oggi tutto ciò si è notevolmente ridimensionato e tale situazione si riflette anche sul mercato immobiliare, poiché il paese viene considerato con relativo interesse ed in prevalenza per le aree pedemontane o di villeggiatura (loc. Piancavallo).

Il grafico che segue bene evidenzia la perdita di valore del mercato immobiliare negli ultimi sette anni.

1.6.3 **Metodo di valutazione.**

Avendo a disposizione molte fonti per definire un valore, si applicherà il Metodo di Confronto di Mercato, principalmente rilevando i prezzi richiesti in zona ed applicando una opportuna decurtazione che tenga in considerazione la trattativa tra le parti, le condizioni del bene, il contesto (fallimentare) in cui viene posto in vendita.

Firmato Da: Vendruscolo Diego Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b8cb85f30727feb1516231bd3a62314

1.7 VALUTAZIONE.

Di seguito si riporta tabella valori.

Descrizione sintetica e valutazione del costruito - IMMOBILI (vedasi apposito capitolo in perizia)

ID. = identificativo se presente su elaborato planimetrico o **Sub.**= subalterno catastale; **h**=altezza piano; **Mq. LRD**=metri quadri lordi; **cr**=coefficiente di raccordo da superficie lorda a commerciale; **Mq. COM**=metri quadri commerciali; **OBSL.**=somma obsolescenza Fisica (K) Funzionale (Of) Economica (Oe).

Descrizione	ID. Sub.	Piano	h	Mq. (LRD)	cr	Mq. (COM)	(€/mq)	Coef. OBSL. (K+Of+Oe)	€/mq	VM
Ufficio	23	1		33	1,0	**33**	€ 500,00		€ 500,00	€ 16.500,00
Autorimessa	57	S1		32	0,3	**10**	€ 500,00		€ 500,00	€ 4.800,00
Totali mq (LRD e **COM**):				65		**43**			SubTotale **(B):**	**€ 21.300,00**

Nota: vista la situazione di mercato, la tipologia e la consistenza, la commerciabilità che si ritiene limitata, al fine della determinazione della base d'asta si applica una diminuzione del valore pari al 35% pervenendo ad un valore a **base d'asta pari ad euro 13.800,00 (arrotondati)**

Firmato Da: Vendruscolo Diego Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b8cb85f30727feb1516231bd3a62314

1.8 Lotto denominato "L2" – Fabbricati Rurali e da ricostruire

Gli immobili sono localizzati nella località di Aviano denominata Marsure, in via Santa Caterina, come di seguito evidenziato:

Ortofoto: localizzazione dello stabile (icona arancione) – **Foto generale**

Foto: la foto eseguita di recente mostra come la vegetazione si stia espandendo rapidamente, coprendo tutto il mappale 345 ed estendendosi (come da foto) sulla struttura ancora eretta, mappale 2176.

Firmato Da: Vendruscolo Diego Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b8cb85f30727feb1516231bd3a62314

Foto: le foto storiche che precedono, risalenti al 2011, mostrano la quantità minima di edificio originario rimasto, oggi ricoperto completamente da vegetazione

1.8.1 Descrizione sintetica

Il compendio che si sviluppa su due mappali, 345 e 2176, è costituito da 3 edifici. **Il primo**, attualmente eretto, consiste in una unità a torre che si sviluppa su di un piano terra (androne per il passaggio dei veicoli al fine di entrare nelle abitazioni poste all'interno del nucleo abitativo) un piano primo ed un sottotetto; **il secondo** edificio, parzialmente crollato, risulta essere una vecchia stalla/fienile articolata su di un piano terra ed un piano primo; **il terzo** edificio, collassato per il 90% circa della struttura, è ipotizzabile costituisse piccola abitazione su due piani in line all'edificio che lo precede.

1.8.2 Contesto immobiliare

Negli anni si è notato come le zone pedemontane e soprattutto il restauro di piccole abitazioni rurali edificate con i materiali tipici della zona (pietra di

Firmato Da: Vendruscolo Diego Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b8cb85f30727feb1516231bd3a62314

fiume o pietra lavorata), rappresentasse un punto fermo dell'interesse del mercato zonale, nonostante le limitazioni e/o disagi delle aree in questione.

Tale interesse era in prevalenza mosso dal buon contesto naturalistico in cui si sono sviluppati questi piccoli borghi.

E' evidente però che il trascorso periodo di crisi economica, che con gli eventi legati al Covid 19 non accenna a dare segnali evidenti di ripresa, ha limitato la capacità finanziaria delle famiglie a tal punto da orientarsi su un acquisto usato ma a prezzi fermi piuttosto che affrontare le incognite e gli imprevisti di una ricostruzione che potrebbe rivelarsi molto più onerosa.

Ciò premesso, è evidente che pur avendo questi luoghi un fascino legato alla posizione, gli immobili devono essere valutati ai minimi soprattutto trattandosi di dover intraprendere una costosa ricostruzione in un contesto, poi, che si intreccia anche con altre proprietà limitrofe e, dunque, i problemi connessi.

1.8.3 **Metodo di valutazione.**

Si adotterà il metodo dei costi di costruzione deprezzati considerando:

- la volumetria realizzabile di mc 650;
- l'incidenza del terreno pari al 10% del valore realizzato;
- i costi di rimozione dei materiali giacenti;
- il deprezzamento poiché trattasi di vendita coatta.

1.9 **VALUTAZIONE.**

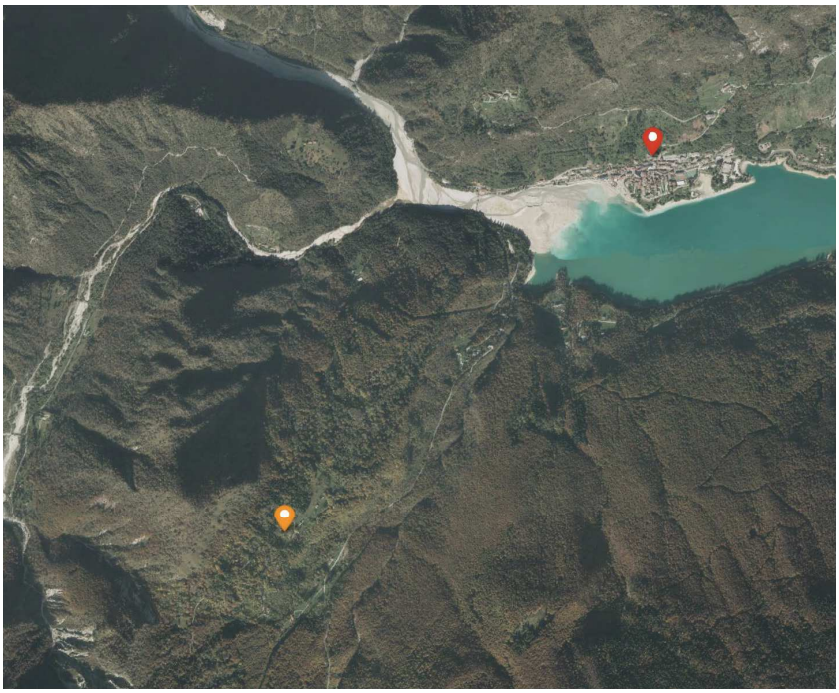
Di seguito si riporta tabella valori.

Cubatura (mc)		650
Indice cubatura		3,1
Superficie comm.le (mq.)		210
€/mq. sup.comm.le	€	1.400,00
Incidenza terreno		0,08
Parziale	€	23.483,87
arr.to	€	23.000,00
Costi di rimozione:	€	10.000,00
Valore scontato a base d'asta	€	9.100,00

Firmato Da: Vendruscolo Diego Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b8cb85f30727feb1516231bd3a62314

1.10 Lotto denominato "L4" – "Lottizzazione Losie", Barcis (PN)

I terreni sono localizzati nella località di Barcis denominata Losie, lungo la strada che conduce in loc. Piancavallo, come di seguito evidenziato:



Ortofoto: localizzazione dei terreni (ic. arancione) rispetto al centro del paese di Barcis (ic. rossa)

Foto: si ritrae la strada che porta ai terreni, che da questo punto distano circa 300 mt.

Firmato Da: Vendruscolo Diego Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b8cb85f30727feb1516231bd3a62314

Foto: terminata la strada asfaltata, inizia lo sterrato che porta alla prima terrazza di lottizzazione

Foto DRONE: visibili le aree di intervento, più consistenti a valle (1)

Foto DRONE: lo scatto ritrae le opere a valle e limitatamente a monte (solo muretti di contenimento e scarichi).

Firmato Da: Vendruscolo Diego Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b8cb85f30727feb1516231bd3a62314

Foto DRONE: lo scatto ritrae la posizione rispetto al paese. Si precisa che tale immagine è stata scattata a mt. 60 dal suolo.

1.10.1 Descrizione sintetica

Trattasi di lottizzazione denominata in Piano Regolatore Particolareggiato Comunale "Lottizzazione Losie". L'area è formata da una serie di ampi terrazzamenti posti su declivio ed è percorsa da una strada di penetrazione larga circa 5 mt. che porta sino alla sommità e termine dei terreni lottizzabili.

Lotto	Mappali	Superficie	Volume
		Mq.	*Mc.*
1	323-331 *(edificabili)*	2.840	1.575
2	337-322 *porz.*-327 *porz. (edificabili)*	1.680	1.010
4	325-332 *(edificabili)*	2.755	1.250
8	317-60 *(4.172 edificabili + 4.038)*	8.210	2.050
Verde	102-103	2.617	-----
Viabilità	319-316-321-333-324-330-322porz.327porz.	1.846	-----

1.10.2 Contesto immobiliare

E' ferma opinione del sottoscritto che tale progetto autorizzato sia quantomeno frutto – su più fronti - di un pensiero a dir poco illogico, un'enormità non riconducibile *all'animus agendi* che attualmente vede al centro dell'attenzione urbanistica la tutela del paesaggio, soprattutto quando trattasi di aree dal delicato equilibrio e dall'indubbia utilità ambientale come quella in esame.

Ciò premesso si ritiene, visto anche il limitato mercato zonale relativo al centro del paese, che un intervento in una posizione così isolata non abbia di certo un mercato dinamico. **Lo dimostra anche il fatto che dal 2017 ad oggi interessi concreti per l'area non ve ne sono stati, se non per uso boschivo.**

Firmato Da: Vendruscolo Diego Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b8cb85f30727feb1516231bd3a62314

1.10.3 **Metodo di valutazione.**

Considerati:

- i limiti di commerciabilità dei beni,
- l'assenza di comparabili con la medesima destinazione;
- la quasi totale assenza di richiesta;
- il deteriorarsi delle opere eseguite;

si ritiene che il valore complessivo del compendio, visto che di fatto poche sono le opere eseguite, possa determinarsi come semplice valore del terreno.

1.11 **VALUTAZIONE.**

Di seguito si riporta tabella valori.

Lotto	Mq.	€/mq		Valore
1	2840	1,5	€	4.260,00
2	1680	1,5	€	2.520,00
3	2755	1,5	€	4.132,50
8	8210	1,5	€	12.315,00
verde	2617	0,2	€	523,40
viabilità	1846	0,5	€	923,00
		TOTALI:	€	24.673,90
		Arr.ti	€	25.000,00
		Base d'Asta:	€	20.000,00

Firmato Da: Vendruscolo Diego Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b8cb85f30727feb1516231bd3a62314

VALUTAZIONI - RIASSUNTIVO

Schemi riassuntivi dei valori

Beni oggetto di aggiornamento valori

Lotto	Ubicazione	Valore di Vendita Forzata (a base d'asta)	Quota	Valore Quota
L1 - Ufficio e autorimessa in Aviano	Aviano-Centro	€ 13.800,00	1	€ 13.800,00
L2 - Fabbricati rurali e da rcostruire	Aviano-Marsure	€ 9.100,00	1	€ 9.100,00
L4 - Lotti edificabili "Lottizzazione Losie"	Barcis-isolata	€ 20.000,00	1	€ 20.000,00
			TOTALE:	€ 42.900,00

Beni oggetto di sequestro conservativo

Lotto	Ubicazione	Valore di Vendita Forzata	Quota	Valore Quota
Lotto A - Villino e terreni limitrofi	Aviano-Marsure	€ 271.000,00	1/3	€ 90.000,00
Lotto B - Villa, deposito e terreni limitrofi	Aviano-Marsure	€ 256.000,00	1/3	€ 85.000,00
Lotto C - Terreni agricoli	Aviano	€ 111.000,00	1/3	€ 37.000,00
Lotto D - Casale e terreni limitrofi	Cortona (AR)	€ 1.000.000,00	1/3	€ 333.000,00
			TOTALE:	€ 545.000,00

CONCLUSIONI

Si ribadisce che i valori attribuiti tengono conto della evidente situazione di procedura fallimentare che sovente obbliga ad una alienazione degli elencati beni nella loro universalità in tempi brevi.

E' inoltre doveroso precisare che per i beni appartenenti ai lotti L1, L2, L4, pur dovendo attribuire un valore su dati oggettivi, un'ampia oscillazione di valore è data dalla commerciabilità ovvero dall'interesse limitato dei beni.

A tal proposito si precisa che, vista l'instabilità ed il continuo evolversi del mercato immobiliare, **la presente stima ha un periodo di validità di circa 12 mesi.**

E' doveroso precisare che il valore complessivo sopra determinato non può considerarsi valido in assoluto ma deve essere inteso quale "valore obiettivo" determinato su basi razionali. Infatti, in caso di operazioni che riguardino unitariamente i beni oggetto di stima, il valore di scambio (prezzo) degli stessi potrebbe essere in larga misura condizionato dal particolare interesse delle parti che risulta fondato su stime soggettive e, come tali, non valutabili sul piano generale.

Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver bene e compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli.

Il Perito Estimatore.

(Geom. Diego Vendruscolo)

Firmato Da: Vendruscolo Diego Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 3b8cb85f30727feb1516231bd3a62314