

TRIBUNALE DI TREVISO

◆◆◆

Fallimento n. **256/2013**

Sentenza n. **267/2013 del 05.12.2013**

Giudice delegato: **dott. Bruno CASCIARRI**

Curatore fallimentare: **dott.ssa Lorena ANDRETTA**

Oggetto: Fallimento

◆◆◆

PERIZIA DI STIMA

◆◆◆

1. INCARICO

A seguito dell'incarico ricevuto dal Curatore Fallimentare - dott.ssa **Lorena ANDRETTA** con studio in via Buse n. 1/3 a 31020 San Fior (TV) - di determinare **la consistenza e il più probabile valore di mercato** degli immobili di proprietà del **FALLIMENTO**

il sottoscritto **ing. Natale GATTI**, nato a Codognè (TV) il 26.05.1964 (Cod. Fisc. GTT NTL 64E26 C815 K), libero professionista con studio in Via Roma n. 123 a Codognè (TV), regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso alla sez. **A** con posizione n. **1509** dal 05.05.1992, effettuati gli opportuni sopralluoghi presso i beni in oggetto e presso gli Uffici Comunali, eseguite le opportune indagini relative alle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili e del mercato locale si è posto nelle condizioni di redigere la seguente perizia di stima. -----

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI



Gli immobili in proprietà della ditta [redacted] che formano
oggetto della stima sono così censiti all'Agenzia del Territorio della
Provincia di Treviso (vedi anche allegato 1 "visura catastale" e 2 "estratto di mappa");

COMUNE DI SERNAGLIA DELLA BATTAGLIA

CATASTO FABBRICATI - sez. A

Foglio 4° mapp. n. **1855** area urbana sup. Ha **00.28.06**

CATASTO TERRENI

Foglio 4° mapp. n. **505** q.tà **prato** Cl. 2° sup. Ha **00.31.34**

Foglio 4° mapp. n. **506** q.tà **sem.arb.** Cl. 3° sup. Ha **00.27.86**

Foglio 4° mapp. n. **559** q.tà **prato** Cl. 2° sup. Ha **00.18.93**

Foglio 4° mapp. n. **560** q.tà **bosco c.** Cl. **U** sup. Ha **00.04.29**

Foglio 4° mapp. n. **561** q.tà **sem.** Cl. 3° sup. Ha **00.63.98**

Foglio 4° mapp. n. **924** q.tà **sem. arb.** Cl. 3° sup. Ha **00.21.83**

Foglio 4° mapp. n. **1854** q.tà **bosco m.** Cl. **U** sup. Ha **00.10.47**

TOTALE GENERALE sup. Ha **02.06.76**

3. PROPRIETA'- PROVENIENZA

Gli immobili sono di proprietà della società '.....)

con sede in

) - Cod. Fisc. e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese della

Provincia di Treviso - iscritta al n. R.E.A.

Registro delle Imprese della Provincia di Treviso - capitale sociale €

98.000,00.-

Gli immobili sono pervenuti alla suddetta società in forza di:

- Mapp. nn. **505-506-559-924-1854** - **Atto di conferimento in**

società del 30.10.2009 rep. n. 66659 ai rogiti del dott. Francesco Candido Baravelli notaio in Treviso (trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate di Treviso Territorio in data 05.11.2009 ai nn 41261 Reg. Gen e 25000 Reg. Part.)-----

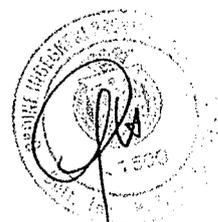
• **Mapp. n. 561 - Atto di compravendita del 30.12.2011** rep. n. 70448 ai rogiti del dott. Francesco Candido Baravelli notaio in Treviso (trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate di Treviso Territorio in data 02.01.2012 ai nn 51 Reg. Gen e 44 Reg. Part.) -----

• **Mapp. n. 560 - Atto di compravendita del 02.02.2012** rep. n. 62749 ai rogiti del dott. Lorenzo Ferretto notaio in Treviso (trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate di Treviso Territorio in data 06.02.2012 ai nn 3906 Reg. Gen e 3037 Reg. Part.) -----

5. DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di stima si trovano nella prima periferia sud del centro abitato di Sernaglia della Battaglia (TV) (vedi allegato 3 "foto aerea") e, anche se limitrofi, costituiscono due distinti fondi scollegati tra di loro in quanto divisi dal passaggio di un corso d'acqua denominato "Rio Raboso". Ognuno dei due fondi ha il proprio accesso indipendente e può essere così individuato e descritto: (vedi allegato 4 "Individuazione corpi fondiari"). -----

Fondo "A" (A1+A2) (mapp. nn. 505-506-559-924-1854-1855) - L'area ha una superficie complessiva di **13.849 mq** catastali ed una conformazione planimetrica pressoché regolare a forma di rettangolo allungato. L'area è pianeggiante ed è delimitata, partendo da nord in



senso orario, dalla strada comunale Castellik, mapp. 1816-1817-1853 (altra proprietà), "Rio Raboso", mapp. 593-1102-1103-1456 (altre proprietà). L'area è priva di edificazione ed è incolta (prato). Sul lato nord una piccola porzione dell'area è pavimentata in calcestruzzo e sono presenti, sempre nella stessa zona, alcuni cumuli di materiale di risulta (vedi foto n. 1-2 allegato 5 "documentazione fotografica"). Una linea elettrica attraversa il lotto da nord a sud (vedi foto n. 5). Il bordo prospiciente su via Castellik è delimitato da una recinzione realizzata con elementi prefabbricati in calcestruzzo (vedi foto n. 3), lungo i lati ovest e sud, in corrispondenza del corso d'acqua, sono presenti alberi di alto fusto (vedi foto n. 5-6). L'intero lotto, inoltre, era stato messo in sicurezza, quale area di cantiere, mediante una recinzione provvisoria realizzata con rete traforata in P.V.C. sostenuta da pali in legno/acciaio. (vedi foto n. 4). L'area è accessibile direttamente dalla strada comunale asfaltata via Castellik. - Fondo "B" (mapp. nn. 560-561) - Il lotto ha una superficie complessiva di **6.827 mq** catastali ed è racchiuso tra una ansa del "Rio Raboso" e una capezzagna (catastalmente "strada vicinale delle Lorezze"). L'area è priva di edificazione ed è incolta (prato). Tutto il lato confinante con il corso d'acqua è delimitato da alberi di alto fusto (vedi foto n. 8). Per accedere all'area bisogna transitare attraverso una capezzagna in terra battuta che si dirama dalla comunale G. Marconi. -----

7. DESTINAZIONE URBANISTICA

Per la descrizione della destinazione urbanistica delle aree è necessario suddividere ulteriormente il fondo "A" in due zone omogenee (vedi allegato 4 "individuazione corpi fondiari").: avremo pertanto: -----

Fondo "A1"mapp. n. **1854** sup. **1.047 m²**mapp. n. **1855** sup. **2.806 m²****Totale "A1"** sup. **3.853 m²****Fondo "A2"**mapp. n. **505** sup. **3.134 m²**mapp. n. **506** sup. **2.786 m²**mapp. n. **559** sup. **1.893 m²**mapp. n. **924** sup. **2.183 m²****Totale "A2"** sup. **9.996 m²****Fondo "B"**mapp. n. **560** sup. **429 m²**mapp. n. **561** sup. **6.398 m²****Totale "B"** sup. **6.827 m²****Totale generale** sup. **20.676 m²**

La classificazione delle destinazioni urbanistiche dei tre fondi è la seguente (vedi allegato 6 "estratto del P.R.G." - allegato 7 "estratto delibera C.C. n.73/2009 - allegato 8 "Certificato di Destinazione Urbanistica"):

Fondo "A1" - Z.T.O. zone per attrezzature di interesse collettivo **F2s**.

E' una zona speciale rispetto alla zona "F" generale, "destinata ad



accogliere strutture destinate all'ospitalità ed all'assistenza di persone anziane" (art. 38 N.T.A. del P.R.G.). Detta zona è stata specificamente prevista in funzione dell'operazione edilizio-urbanistica proposta al Comune da Villa San Valentino s.r.l., che ha portato all'introduzione della "Variante parziale al P.R.G. per individuazione zona F2s e modifica art. 38 N.T.A. L.R. 61/85 art. 50 comma 4", approvata con delibera del Consiglio Comunale di Sernaglia della Battaglia n. 73 in data **28.12.2009.** -----

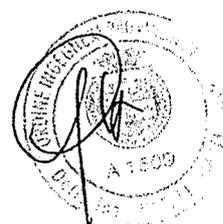
Infatti, con la citata Variante, è stata individuata la nuova - e speciale - zona "F2s" il cui ambito ricomprende il fondo A1, area in cui è previsto l'intervento di costruzione di una residenza per anziani autosufficienti assentito con permesso di costruire n. PC/2010/005 del 02.07.2010 di cui si dirà in seguito. Il carattere speciale della Variante si riflette anche sulla relativa norma di attuazione, anch'essa specificamente introdotta in funzione dell'attuazione dell'operazione/intervento di cui sopra. Parliamo dell'art. 38 N.T.A. nella parte in cui viene disciplinata la nuova "Zona F2s", cioè l'area interessata dalla costruzione della struttura per anziani.

La specificità della Variante è qui ancora più evidente, ove si consideri che l'art. 38 detta un elenco di puntuali prescrizioni costruttive (c.d. "direttive") da seguire nella progettazione della struttura, che si riflettono sul progetto, ma ancor prima sulla normativa di riferimento anche in tema di distanze della nuova costruzione dai confini (la questione verrà affrontata più avanti); introduce la novità della c.d. perequazione "mirata" al realizzando intervento, perequazione che in effetti è stata poi applicata all'operazione urbanistica di -----

Fondo "A2" e "B" - Z.T.O. Agricola E1s - "Zone della Bonifica storica"
(zone soggette al Piano Ambientale dei Palù del Quartier del Piave approvato con Deliberazione di Consiglio regionale 27 giugno 2001, n. 24). Le zone agricole denominate "E1s" sono considerate "speciali per motivi storico paesaggistici ed ambientali" e "vanno tutelate nel loro patrimonio". Il P.R.G. per queste zone persegue "l'obiettivo di conservazione del patrimonio storico di habitat e di specie animali e vegetali" pertanto "Sono vietate le trasformazioni a vigneto, frutteto e altre colture intensive in genere. E' ammesso il cambio colturale da seminativo a prato, prato arborato o bosco ceduo/alto fusto. Non sono ammessi disboscamenti e trasformazioni di prati e prati arborati in seminativo. E' vietata la soppressione di canali e scoline." E' esclusa inoltre la nuova edificazione e la realizzazione di nuovi accessi dalla viabilità comunale o vicinale (ammessa solo se motivata da perizia agronomica che attesti le inderogabili esigenze che ne determinano la richiesta). -----

8. PROGETTO APPROVATO - CONVENZIONE

In attuazione delle previsioni della Variante di cui sopra e nel rispetto del relativo art. 38 delle N.T.A. _____ ha presentato il progetto di costruzione di "nuovo edificio per residenza persone anziane autosufficienti", che è stato assentito con il Permesso di Costruire PC/2010/005 del 02.07.2010 (vedi allegati 9 "Permesso di Costruire" e 13 "elaborati progetto approvato"). Il progetto prevede la realizzazione di una struttura per anziani autosufficienti o parzialmente non autosufficienti per



complessivi **90 posti letto** avente le caratteristiche dimensionali previste dalla vigente normativa Regionale (L.R. n° 22/2002 "Autorizzazione e accreditamento delle strutture sanitarie, socio-sanitarie e sociali" e D.G.R.V. n° 84/2007 "Approvazione dei requisiti e degli standard, degli indicatori di attività e di risultato, degli oneri per l'accREDITamento e della tempistica di applicazione per le strutture sociosanitarie e sociali"). Il fabbricato in progetto si eleva su due/tre piani fuori terra con le seguenti caratteristiche dimensionali: -----

- superficie coperta di circa 2.400 m²
- superficie lorda circa 5.500 m²
- volume lordo circa 19.000 m³
- superficie utile funzionale 4.094 m²

I lavori sono iniziati in data **18.09.2013** (vedi allegato 10 "Inizio Lavori") e, previa istanza da presentarsi ai sensi del punto 3 dell'art. 30 della Legge 9 agosto 2013 n. 98, dovranno concludersi entro **5 anni** (18.09.2018). -

Al permesso di costruire accede la convenzione stipulata con il Comune di Sernaglia della Battaglia in data **29.06.2010** (vedi allegato 11 "convenzione").

Tale convenzione è stata sottoscritta, oltre che dal legale rappresentate della Società _____, anche dai sig.ri _____,

_____ in qualità di nudi proprietari (le prime due) e usufruttuari (gli altri due) di un'area con soprastanti fabbricati ad uso artigianale-produttivo posta a confine con gli immobili oggetto di stima. Nei punti che qui interessano la convenzione prevede: -

1. La corresponsione al Comune di Sernaglia della Battaglia da parte della società _____ in due rate della somma di € _____

350.000,00 quale perequazione urbanistica: -----

2. L'impegno da parte dei sig.ri (

di **"dismettere le attività presenti**

nei fabbricati produttivo-artigianali di rispettiva proprietà che

ricadono all'interno della variante parziale del PRG ... entro 12

mesi dal rilascio del Permesso di Costruire" e di "demolire i

predetti fabbricati e a sistemare le relativa aree" entro 12 anni

sempre dal rilascio del P. di C.;-----

Al rilascio del P. di C. è stata inoltre versata la somma di € 55.989,81

quale quota di contributo commisurata all'incidenza degli oneri di

urbanizzazione. E' stato invece escluso il pagamento del costo di

costruzione in quanto l'attività della realizzanda struttura è stata

assimilata ad un'attività di tipo industriale (prestazione di servizi contro

pagamento di un corrispettivo); da qui l'esonero come previsto dall'art.

19, comma 1, D.P.R. n. 380/2001.-----

La somma di cui al punto 1) è stata interamente versata dalla società al

Comune di Sernaglia in due rate; la polizza fideiussoria rilasciata dalla

società al Comune a garanzia del pagamento della seconda rata (come

detto, già corrisposta) verrà tuttavia svincolata solo alla "regolare e

completa costruzione della struttura". -----

Le obbligazioni di dismissione e demolizione esposte al predetto

punto 2 **sono state assunte in convenzione esclusivamente dai**

nudi proprietari e usufruttuari dei beni interessati dagli impegni

stessi, ossia

; e non riguardano i beni oggetto della presente stima, né sono



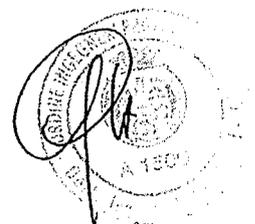
obbligazioni che gravano sulla società La quale
ha rilasciato a favore del Comune fideiussione per la somma di €
87.435,00 a copertura dei costi che il Comune potrebbe sostenere in
caso di esecuzione coattiva conseguente all'accertato inadempimento da
parte delle persone sopra citate agli obblighi da esse assunti in
convenzione entro il termine stabilito (12 anni dal rilascio del P. di C. per
le dismissioni e demolizioni). -----

Come sopra anticipato, è opportuno chiarire la questione della distanza
della realizzanda struttura dai confini di proprietà, come rappresentata
nel progetto assentito con il citato permesso di costruire. -----

L'esame della documentazione consente di ritenere che il progetto
assentito è rispettoso di tutte le previsioni e prescrizioni contenute nella
citata Variante e nella relativa norma di attuazione (art. 38 per la "Zona
F2s"), anche per quanto riguarda la localizzazione del realizzando edificio
rispetto al confine con l'area ove ricadono i predetti fabbricati artigianali
in nuda proprietà di (uniche socie di
.....) con usufrutto di
(genitori delle signore). -----

Come si è detto, la Variante e la relativa norma di attuazione della zona
F2s hanno carattere di specialità rispetto alla generale Zona F, in quanto
sono state introdotte in funzione dell'operazione/intervento di costruzione
della struttura per anziani (come ribadito anche nella premessa della
convenzione). In coerenza, la stessa delibera consiliare n. 73/2009 di
approvazione della Variante /n.t.a, ha approvato anche gli elaborati
progettuali dell'impianto planivolumetrico della struttura, per il dichiarato

obiettivo di legare la futura progettazione architettonica alla scelta -
anche di ubicazione - del planivolumetrico voluto e approvato dal
Comune con la Variante. La quale Delibera è dunque diventata il
parametro normativo speciale di riferimento e raffronto nella valutazione
della conformità del progetto architettonico. E il sedime del fabbricato di
cui al progetto assentito è rispettoso dell'impianto planivolumetrico
approvato con la Variante, compresa la distanza dai confini. -----
Del resto, l'art. 38 N.T.A. nella parte (speciale) che riguarda la zona
"F2s" non stabilisce alcuna distanza del realizzando edificio dai confini per
la coerente e logica ragione che la localizzazione della struttura era già
prevista dalla specifica previsione planivolumetrica della Variante
urbanistica, il cui rispetto non è in dubbio. -----
Va peraltro aggiunto che la previsione planivolumetrica della Variante si
inserisce nel più ampio contesto dell'ambito contemplato dalla Variante
stessa, che comprende anche l'area a confine di proprietà nuda delle
signore con usufrutto dei genitori. Tutti questi soggetti hanno
sottoscritto la convenzione nelle cui premesse è stata specificamente
riportata la Variante urbanistica e lo scopo della stessa ("*trasformazione
in Zona F2s finalizzata alla costruzione di una struttura di accoglienza per
anziani*"). Detti soggetti non hanno proposto alcuna impugnazione
avverso la Variante e ai suoi elaborati (anzi, ne hanno fatto totale
acquiescenza con la convenzione), sicché anche sotto questo ulteriore
profilo l'ubicazione della struttura non può essere posta in discussione. --
C'è infine un aspetto, invero marginale, del progetto assentito, che
emerge dall'esame della tavola A0.03 (vedi allegato 13.14). Si tratta di due



modesti manufatti rurali che sulla base delle indicazioni di detta tavola (dove sono campiti in giallo) dovrebbero essere demoliti nell'ambito dell'attuazione dell'intervento. -----

Entrambi i manufatti ricadono entro la proprietà (nuda) e usufrutto delle persone fisiche sopra citate in quanto il contorno di colore blu identificato in legenda come "ambito oggetto della variante interessato dall'intervento" non corrisponde con la proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] L'impegno alla demolizione per rendere conforme l'intervento al progetto assentito verrà attuato dall'aggiudicatario visto che tali demolizioni sono contemplate nel progetto presentato da

Né le persone fisiche di cui sopra potrebbero impedire la demolizione, essendo tutte coinvolte nella convenzione che accede al permesso di costruire più volte citato rilasciato in data 02.07.2010, convenzione che esse hanno sottoscritto in data 29.6.2010, quindi prima del rilascio del permesso di costruire che ha approvato il progetto, compresa la tavola che prevede la demolizione dei due manufatti. Quindi i due manufatti in questione non condizionano l'attuazione dell'intervento di costruzione secondo il progetto assentito. -----

9. PIANO DI ZONA – FONDO REGIONALE DI ROTAZIONE

La Regione Veneto attraverso i Piani di Zona predisposti ed approvati di concerto tra le ULSS e la Conferenza dei Sindaci disciplina e coordina i progetti, gli interventi e le strutture pubbliche e private che interessano l'area socio sanitaria. Nella ULSS 7 "Pieve di Soligo" in cui ricade il Comune di Sernaglia della Battaglia sono attualmente attivi in varie strutture complessivamente circa 350 p.l. per persone anziane

autosufficienti. Il Piano di Zona 2011-2015 in applicazione delle DGRV 190/2011 e 502/2011 ha previsto un incremento di 200 p.l. autorizzabili/accreditabili per autosufficienti: la struttura di Sernaglia della Battaglia di 90 p.l. è tra quelle che "possono rientrare nella programmazione locale" (vedi allegato 12 "estratto del Piano di Zona 2011-2015") - La società infine aveva richiesto di accedere al fondo regionale di rotazione per la "costruzione e ristrutturazione del patrimonio immobiliare destinato a servizi sociali e socio sanitari" di cui alla Delibera di Giunta regionale n. 1509 del 20.09.2011. La richiesta di finanziamento di € 5.000.000,00 è stata ammessa (vedi allegato B alla D.G.R n. 2517 del 29.12.2011) ma non ancora finanziata. -----

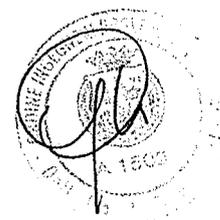
10. STIMA IMMOBILI

10.1 CRITERI DI STIMA

Lo scopo della stima, in base all'incarico ricevuto, è di determinare, sul principio dell'ordinarietà, il più probabile valore di mercato dei beni sopradescritti. Stante la diversa destinazione d'uso dei fondi che compongono la proprietà la stima viene espressa come somma delle singole valutazioni di seguito esplicitate. -----

FONDO A1 -----

L'area libera (circa 3.850 m²) non possiede una capacità edificatoria propria in quanto l'eventuale edificazione è soggetta all'approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale e solamente con la specifica destinazione di "pubblica utilità" già definita ("strutture destinate all'ospitalità ed all'assistenza di persone anziane"). Come sopra ampiamente chiarito però il progetto presentato da



s.r.l. (autorizzato con Permesso di Costruire n. PC/2010/005 del 02.07.2010) è realizzabile da un futuro assegnatario dell'area e pertanto la valutazione di quest'area verrà effettuata tenendo conto della capacità edificatoria già assentita. Poiché però non esiste in loco un libero mercato di aree edificabile a destinazione pubblica si ritiene che il metodo di stima applicabile a questo fondo sia quello del "valore di trasformazione" che si esplicita nella seguente formula: -----

$$V_a = V_e - C_c$$

Dove: -----

V_a = Valore dell'area edificabile;-----

V_e = valore dell'immobile da edificare (area + fabbricato);-----

C_c = Costo di costruzione comprendente costi diretti ed indiretti ed il profitto normale dell'impresa. -----

Per quanto riguarda il costo di costruzione della struttura si fa riferimento ai parametri espressi nella sezione "Costi parametrici ed Incidenza della manodopera nelle varie categorie di lavori" del Prezzario Regionale Dei Lavori Pubblici - edizione settembre 2012 di cui alla art. 12 comma 2 della L.R. 7 novembre 2003, n. 27 "Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche". -----

Tale documento fornisce le seguenti indicazioni: -----

- **Nuova costruzione** - Realizzazione nuovo centro servizi per anziani non autosufficienti - 90-120 posti letto - requisiti previsti dalla DGRV 84/07 - area in comune di pianura, terreno con caratteristiche medie, zona sismica 4; classificazione energetica C

superficie lorda media 45-50 m²/pl - finiture standard di livello medio - dotazione impiantistica elettrica, meccanica, impianti risalita, antincendio, antintrusione, cablaggio, comunicazione; cucina, lavanderia, arredi. (Il costo di arredi e attrezzature incide per circa un 10% sulla composizione del costo teorico base medio)
Escluso valore dell' Area e Urbanizzazione.

COSTO TEORICO BASE MEDIO: ----- **1.600,00 - 1.900,00 €/m²**

Tenendo conto che una struttura per anziani autosufficienti richiede sostanzialmente la stessa superficie utile funzionale anche se con una dotazione impiantistica ridotta (es. è sufficiente un solo ascensore e non è obbligatorio il montalettighe antincendio, ecc.) abbiamo che il costo di costruzione può essere stimato (tolti gli arredi) in circa **1.350,00 €/m²**.

Il progetto rispetta quanto fissato dalla D.G.R. 84/07 (45 m² netti di superficie utile funzionale per ospite); la superficie lorda dell'intervento (comprendente anche gli spazi per il connettivo e le funzioni accessorie spogliatoi, centrali termiche, ecc) somma a circa **5.500 m²**, -----

Ne deriva che il costo di costruzione di una struttura per 90 p.l. è pari almeno a: -----

$$5.500 \text{ m}^2 \times 1.350,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 7.425.000,00$$

Dall'analisi di recenti compravendite di strutture per anziani non autosufficienti, detraendo il valore dell' "avviamento" (autorizzazione regionale alla realizzazione, formazione personale, ecc.) è stato possibile ricavare un valore di mercato a "posto letto": tale valore somma a circa € 100-110.000,00/ p.l.-----

Quindi trattandosi in questo caso di una struttura per persona anziane



autosufficienti tale valore deve essere convenientemente ridotto a €/P.L.
90.000,00, e di conseguenza il fabbricato in oggetto, a lavori conclusi
potrebbe avere un valore di mercato di: -----

$$90 \text{ p.l.} \times \text{€ } 90.000,00 \text{ p.l.} = \text{€ } 8.100.000,00$$

Ne consegue che il valore del terreno risulta pari a: -----

$$V_a = V_e - C_c$$

$$\text{€ } 8.100.000,00 - \text{€ } 7.425.000,00 = \text{€ } 675.000,00$$

Fatte tutte le dovute valutazioni relativamente ai fattori che
Incrementano/diminuiscono il valore del fondo ed in particolare: -----

- posizione e collegamento alle vie di comunicazione; -----
- estensione dell'area in rapporto alla volumetria necessaria per realizzare una struttura di accoglienza per persone autosufficienti (circa 19.000 m³ su 3.853 m² => I_r = 5,00 m³/m²); -----
- necessità di disporre anche dell'area limitrofa (fondo A2) per spazi scoperti complementari ed accessori (giardino, parcheggio, ecc.);
- aumento dei costi di costruzione derivanti dalle caratteristiche del terreno di fondazione (necessità di realizzare fondazioni su pali);-

si ritiene congruo per l'area il valore: -----

$$\text{FONDO A1} - \text{€ } 675.000,00 - 30 \% = \text{€ } 472.500,00.-$$

FONDI A2-B. Il metodo di stima più opportuno consiste nel ricercare tale valore con il procedimento sintetico comparativo mediante raffronto con beni immobili aventi caratteristiche simili e che abbiano formato oggetto di recente compravendita. -----

Tale procedimento condurrà a risultati attendibili poiché il mercato è

attivo e rivela i prezzi ordinariamente corrisposti (libero mercato). -----

Il criterio di stima del confronto diretto o comparativo viene esplicitato assumendo quale parametro tecnico la superficie catastale e con la risoluzione della seguente proporzione:-----

$$\Sigma Su : \Sigma Ps = su : Vm$$

dove:-----

- ΣSu = sommatoria delle superfici catastali utilizzate per il raffronto;-----
- ΣPs = sommatoria dei prezzi realmente applicati ai beni immobili presi in esame; -----
- su = superficie catstale dell'immobile oggetto della presente stima; -----
- Vm = esprime il più probabile valore sul mercato ordinario attribuito all'immobile. -----

Fatte tutte le dovute valutazioni relativamente ai fattori che incrementano/diminuiscono il valore: -----

- posizione e collegamento alle vie di comunicazione; -----
- indipendenza, vincoli servitù;-----
- conformazione planimetrica e possibilità di sfruttamento agrario;
- possibilità di utilizzare parte del fondo A2 per funzioni accessorie alla realizzanda casa per anziani autosufficienti (parcheggio, area verde, ecc.); -----

tenuto conto anche della stima del Valore Agricolo Medio espressa dalla Commissione Provinciale di Treviso per la determinazione dell'identità di espropriazione per l'anno 2014 si ritiene congrua, per il parametro di



stima scelto (superficie catastale) le seguenti valutazioni: -----

CORPO A2 (mapp. 505-506-924) ----- **€/m² 12,50.-**

CORPO A2 (mapp. 559)----- **€/m² 8,00.-**

CORPO B ----- **€/m² 8,00.-**

10.2 STIMA BENI IMMOBILI

CORPO A1 ----- **€ 472.500,00**

CORPO A2 -----

m² 8.103,00 x €/m² 12,50 = ----- **€ 101.287,50**

m² 1.893,00 x €/m² 8,00 = ----- **€ 15.144,00**

CORPO B -----

m² 6.827,00 x €/m² 8,00 = ----- **€ 54.616,00**

TOTALE ----- **€ 643.547,50.-**

che si arrotonda a ----- **€ 640.000,00.-**

11 CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto si esprime in **€ 640'000,00.-**

(seicentoguarantamila/00 euro) il più probabile valore di mercato alla data odierna degli immobili siti nel Comune di Sernaglia della Battaglia (TV) di proprietà della società _____ come sopra meglio identificati. -----

Codognè, li 30/12/2014

IL PERITO

