

**REGIONE VENETO**

**PROVINCIA DI VENEZIA**

**COMUNE DI CONCORDIA**

**TRIBUNALE DI PORDENONE**

**PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI**

DI PROPRIETA' DEL CONCORDATO PREVENTIVO N. 7/09

“XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XX

**GIUDICE DELEGATO: dott. Toffolo.**

**COMMISSARIO GIUDIZIALE: dott. Alberto Cimolai**

Committente: **dott. Alberto Cimolai**

Tipologia: Terreno agricolo

Ubicazione: Concordia Sagittaria

Perito estimatore: Ing. Carlo Sega

Pordenone, 12 settembre 2020

## **PREMESSA**

Al sottoscritto Ing. Carlo Sega, già nominato con provvedimento, emesso dal Giudice Delegato al Concordato preventivo della Società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

SXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

stimatore ex art. 172 L.F., dei beni immobili e mobili di proprietà del Concordato è stato richiesto un aggiornamento del valore del bene citato.

### **I beni immobili oggetto di stima in aggiornamento sono costituiti da:**

A. Terreno agricolo in Via Oberdan Concordia Sagittaria (VE).

## **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:

### VALORE DI MERCATO

#### **Procedimento n.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.

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

**Procedimento n.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.).

**Procedimento n.4:**

**METODO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE**

E' un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione.

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

Il valore di trasformazione di un immobile si fonda sui seguenti requisiti teorici:

- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione e nell'uso;
- le trasformazioni e le "ridestinzioni" sono reputate più proficue rispetto alle condizioni di fatto al momento di stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione e la ridestinazione comportano un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Il valore di trasformazione trova pratica applicazione nella stima di aree edificabili (quando non si dispone dei prezzi di mercato di aree simili di prezzo noto cedute di recente), degli immobili suscettibili di recupero edilizio e urbano (immobili di cui si prevede la demolizione e la successiva costruzione di nuovi edifici).

Si evidenzia che in caso di realizzazione di un'opera il processo di trasformazione è diacronico (costi e ricavi sono distribuiti nel tempo).

**COEFFICIENTE DI OBSOLESCENZA**  
**(ASSIMILABILE AL DEPREZZAMENTO)**

L'obsolescenza è dovuta sia al:

- **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.).

Poiché gli edifici consimili presi in considerazione 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).

**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.

Nel caso in esame, il metodo di valutazione assunto è stato il

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

individuando il valore di mercato riscontrabile in zona per beni analoghi per caratteristiche, consistenza e grado di conservazione e nell'ipotesi di pari volontà ed interesse a vendere ed acquistare.

Inoltre per confronto, essendo il bene locato, si è proceduto alla valutazione con il

METODO FINANZIARIO

**IMMOBILI IN CONCORDIA SAGITTARIA (VE) VIA OBERDAN**

**DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE**

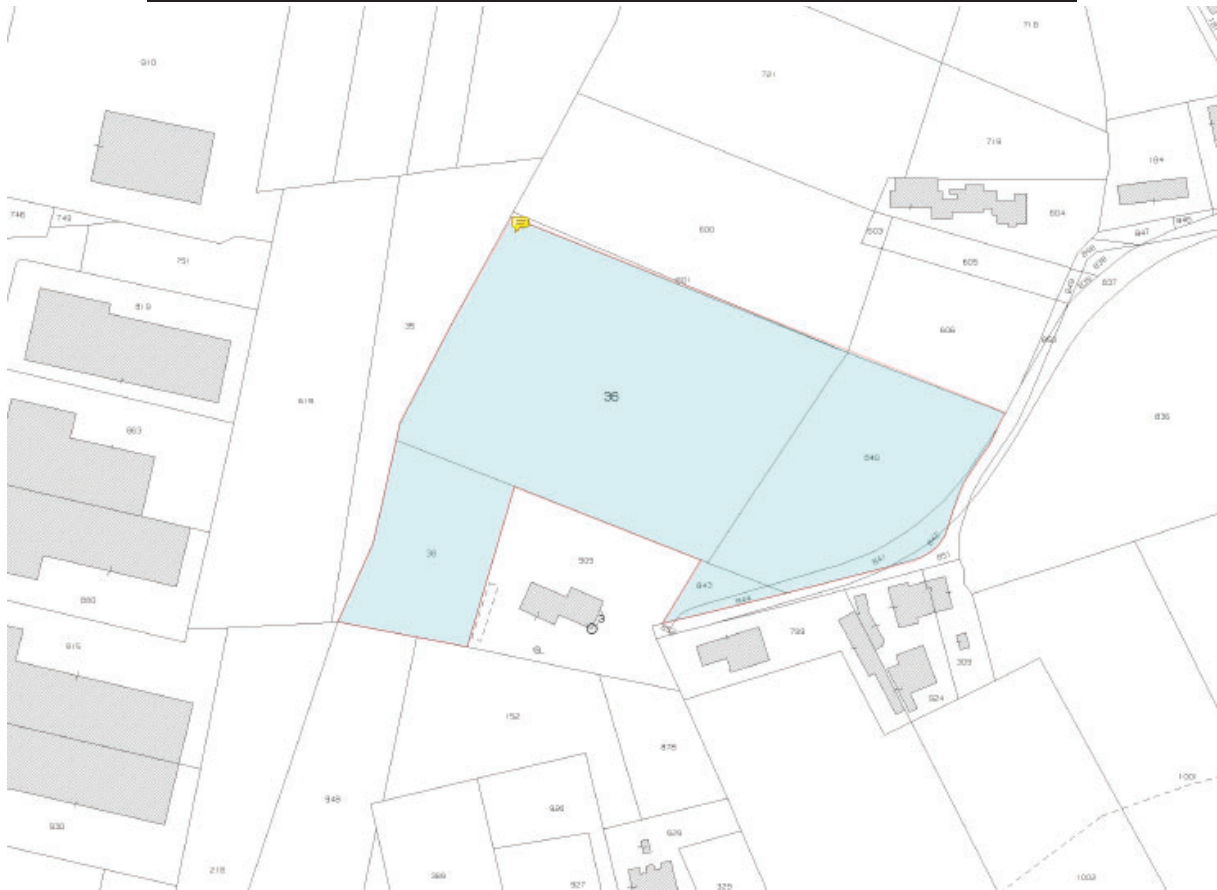
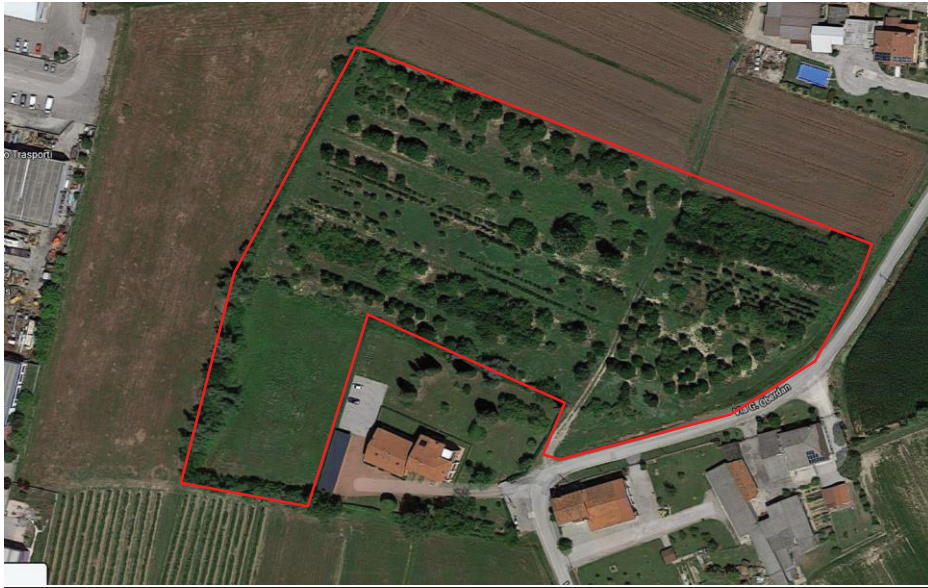
Ditta intestata : xxxxxxx

Ubicazione dell'Immobil

Comune: **30023 Concordia Sagittaria**  
Indirizzo: **via Oberdan**

Prov.: **Venezia**





**Dati Censuari**

Comune di **CONCORDIA SAGITTARIA**

**Catasto terreni (N.C.T.) Partita attuale n.**

| Foglio | Particella | Qualità/Cl. | Superficie (mq.) | RD€ | RA€ |
|--------|------------|-------------|------------------|-----|-----|
| 5      | 36         | 1           | 13.500           |     |     |
| 5      | 38         | 1           | 3.405            |     |     |
| 5      | 840        | 1           | 5.570            |     |     |
| 5      | 841        | 1           | 550              |     |     |
| 5      | 842        | 1           | 60               |     |     |
| 5      | 843        | 1           | 390              |     |     |
| 5      | 844        | 1           | 130              |     |     |

**Totale mq.: 23.605**

**Catasto fabbricati (N.C.E.U.) Partita attuale n.**

| Foglio | Mappale | Sub | Cat. | Classe | Mq. | Piano | RC€ | Indirizzo |
|--------|---------|-----|------|--------|-----|-------|-----|-----------|
| -      | -       | -   | -    | -      | -   | -     | -   | -         |

**Catasto Tavolare (ove operante)**

| Partita | Corpo Tavolare | P.C. | Superficie | Descrizione |
|---------|----------------|------|------------|-------------|
| /       | /              | /    | /          | /           |

Estremi della denuncia di accatastamento o di variazione:

La documentazione catastale

corrisponde esattamente

non corrisponde esattamente

allo stato dei luoghi.

**Eventuali commenti:**

**Coerenze:**

A Nord: ---

A Est: ---

A Sud: ---

A Ovest: ---

**Provenienza**

Estremi atto di provenienza: ---

**Zona**

centrale

semicentrale

semiperiferica

periferica

isolata

**Descrizione della Zona<sup>1</sup> :**

Zona **periferica** del Comune di Concordia Sagittaria (VE) caratterizzata dalla presenza di numerosi insediamenti a carattere artigianale/industriale di dimensioni medie.

**Collegamento viario:**

scarso

discreto

buono

ottimo

---

<sup>1</sup> Indicare la tipologia di insediamento prevalente, le prospettive di sviluppo urbanistico ecc.

- A circa 5 km dal raccordo di Portogruaro per la 

**Descrizione sommaria dei fabbricati**

Terreno di mq.26.605, di forma irregolare, pianeggiante non sistemato.

Attualmente è adibito a vivaio.

Dei mq.26.605, mq.740 dovranno essere ceduti in quanto rettifiche della via Oberdan.

Di conseguenza il lotto verrà diviso in 2 parti dalla strada oggetto di rettifica ed il terreno residuo sarà vincolato dalle norme di rispetto stradale per circa mq. 6.000,00. Di ciò se ne dà una rappresentazione grafica al capitolo destinazione urbanistica sotto riportato.

**Indicazioni sulla eventuale frazionabilità dell'immobile e sulla possibilità di insediarvi attività produttive diversificate:**

- Non frazionabile in ulteriori unità;

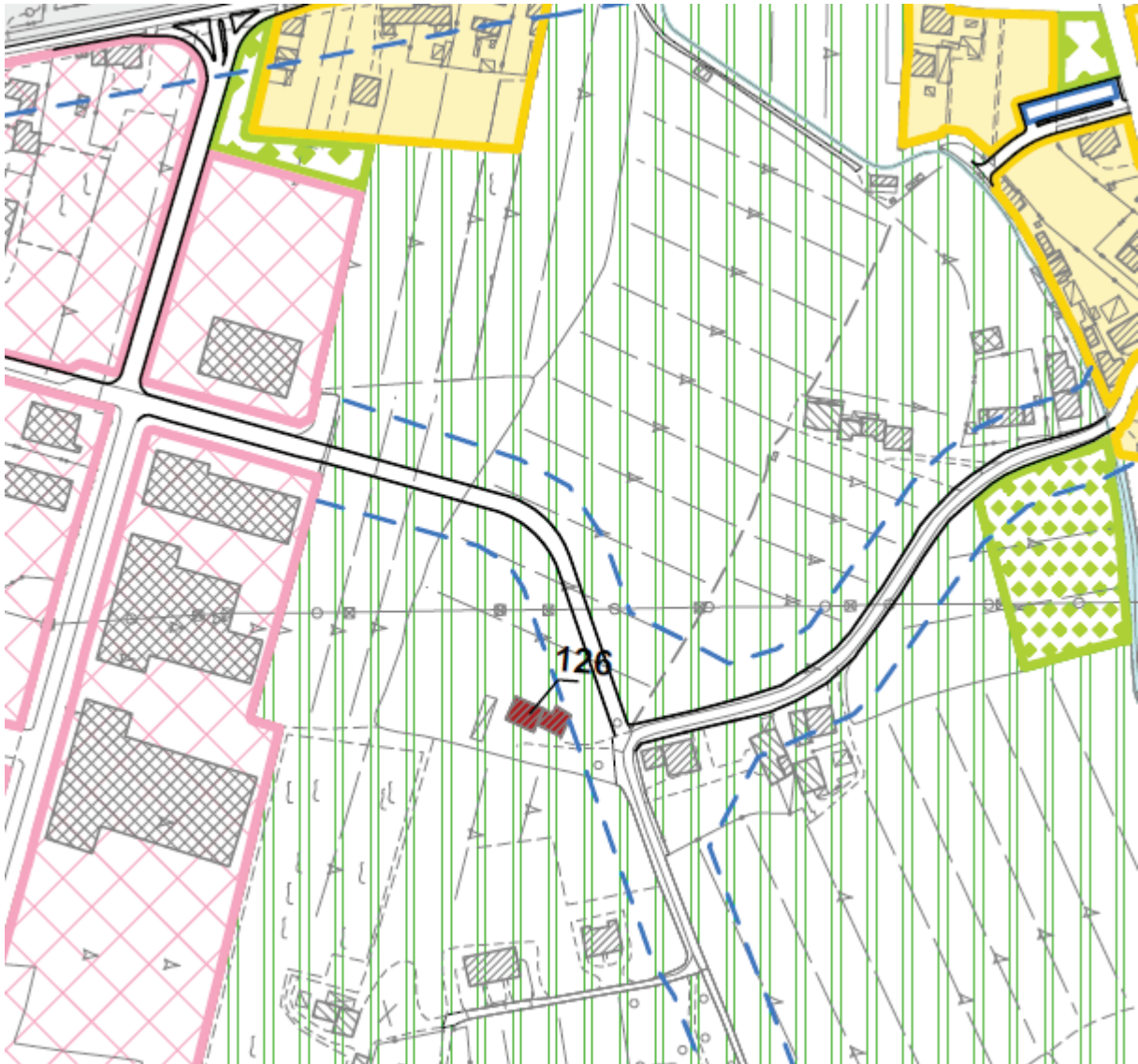
| <b><u>Consistenze e caratteristiche</u></b> |            |
|---|------------|
| Area  | mq. 26.605 |

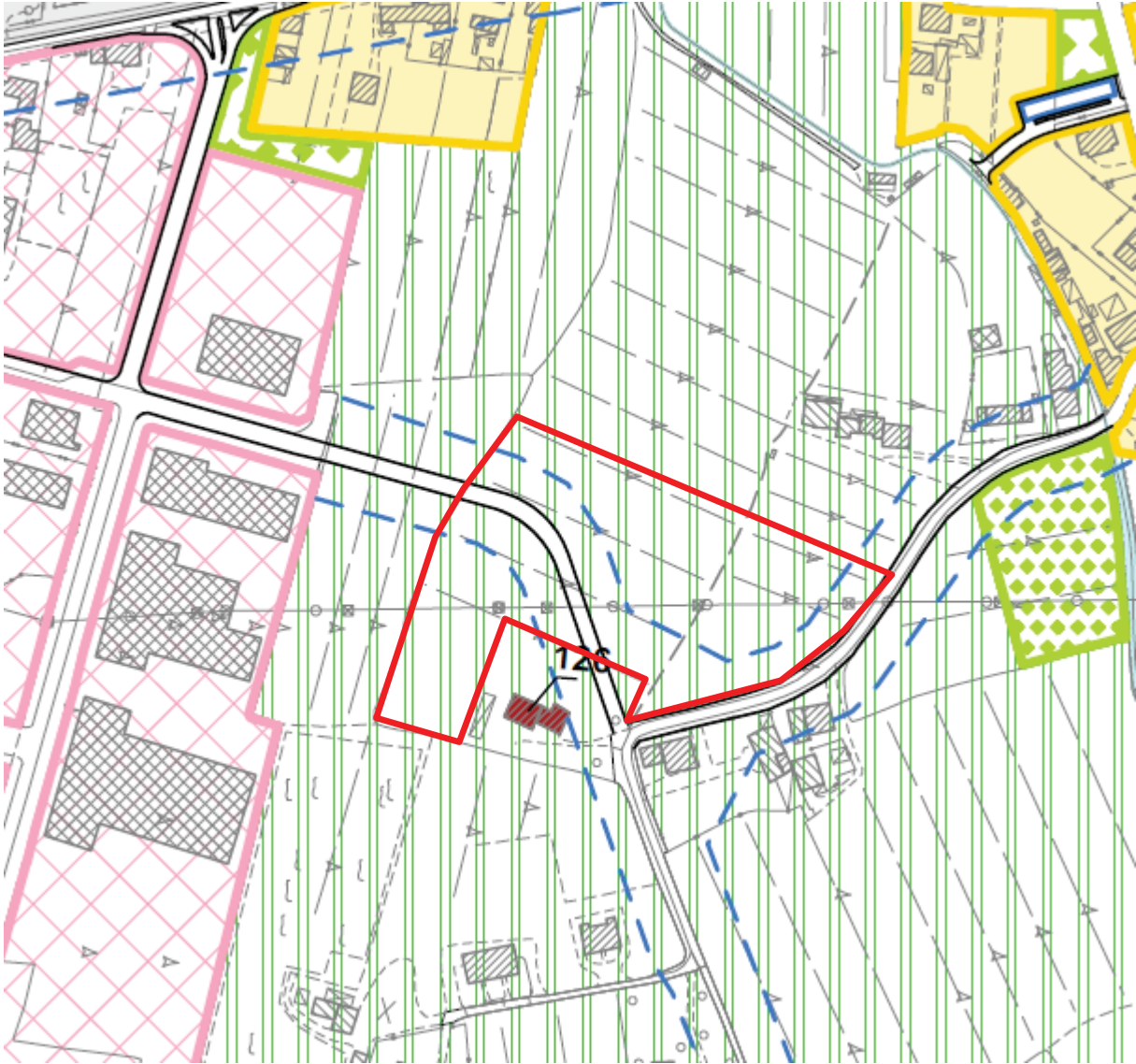
**Destinazione urbanistica dell'area in base alle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale**

residenziale     commerciale     artigianale     industriale     agricola

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Concordia Sagittaria (VE) ricomprende l'area in "ZONA AGRICOLA E3"







PRG con evidenza in rosso dell'area in proprietà del concordato.

## VINCOLI E CONVENZIONI

### 3.1 Vincoli di ogni genere, gravami ed oneri pendenti<sup>2</sup>:

Parte destinata a viabilità come sopra riportato.

Contratto di affitto in essere sottoscritto in data 01 febbraio 2003 tra la proprietà, l'usufruttuaria e l' Axxxxxxxxxxxxxxxxx registrato in data 1 febbraio 2003 al n. 616.

Il canone inizialmente previsto è di € 2.000,00 annui.

Elementi che limitano la commerciabilità dell'immobile<sup>3</sup> :

Parte del terreno è vincolato dalla rettifica stradale prevista come sopra citato.

## VALUTAZIONE

### Capitalizzazione di reddito

Attualmente il canone annuo del terreno in esame è pari ad € 2.000 all'anno.

Ipotizzando un indice di capitalizzazione del 6,5 % si ha il seguente valore:

€ 2.000,00 x 100 : 6,5 = € 30.769,23 arrotondati ad € **30.800,00**

### ----- Valore di mercato

Il valore agricolo medio per l'anno 2019 (ultimo disponibile) attribuisce all'incolto produttivo (quale risulterebbe nell'ipotesi di cessazione dell'attività di vivaio attuale un valore per ettaro pari ad € 33.000,00. Considerando i vincoli sopra evidenziati tale valore va ridotto, a parere del sottoscritto, di un 30% il che porta al seguente valore:

€ 3,3 x mq. 26.605 x 0,70 = € 61.457,55 arrotondati ad € **61.500,00**

### VALORE MEDIO PONDERALE

€ (30.800,00 + 61.500,00) : 2 = € 46.150,00 ARROTONDATI AD € 46.000,00

|      |
|------|
| Note |
|------|

---

<sup>2</sup> Indicare - se del caso anche solo su dichiarazioni della parte venditrice - vincoli e/o distanze aeronautici, militari, cimiteriali, lacuali, idrogeologici, forestali, paesistici, artistici, storici, ambientali, elettrodotti, metanodotti ed altre condotte, funivie, diritti reali limitati, servitù apparenti in genere, iscrizioni ipotecarie, privilegio speciale sul bene a garanzia del credito INVIM, trascrizioni pregiudizievoli, etc..

<sup>3</sup> Indicare l'eventuale esistenza o futura realizzazione su lotti confinanti di manufatti, impianti, discariche che possono incidere sul valore e sulla commerciabilità dell'immobile.

**ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI**

- **Allegato A** – Localizzazione delle zone oggetto di perizia;
- **Allegato B** – Visure agenzia del Territorio – valori OMI;
- **Allegato C** – Valori agricoli medi;

Il Tecnico  
Sega ing. Carlo

