
PERIZIA DI STIMA

LOTTO 3 - Appartamento sito in viale San Lazzaro, 46 – Vicenza (VI)



Treviso, 24 maggio 2022



INDICE

1	PREMESSA	3
2	LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 3 - APPARTAMENTO SITO IN VIALE SAN LAZZARO, 46 – VICENZA (VI)	4
2.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	4
2.1.1	INTRODUZIONE	4
2.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	5
2.1.3	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	5
2.1.4	NOTE AGGIUNTIVE.....	6
2.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	7
2.2.1	DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	7
2.2.2	TITOLI AUTORIZZATIVI	7
2.2.3	ABUSI EDILIZI	8
2.2.4	CONGRUITA' CATASTALE	8
2.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	8
2.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	8
2.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	9
2.6	STIMA IMMOBILI	9
2.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	9
2.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA.....	11
2.6.3	FONTI DI INFORMAZIONE	12
2.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	12
2.6.5	VALUTAZIONE DEL BENE CONSIDERANDO IL COMODATO "a vita"	13
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO".....	13
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	14

ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE ESTRATTA C/O UFFICIO TECNICO COMUNALE

ALLEGATO 2: ISPEZIONE C/O AGENZIA DEL TERRITORIO – PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI

ALLEGATO 3: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Andrea Nicoletti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° 2603, è stato incaricato dal liquidatore della società CLAREN IMMOBILIARE S.r.L., dott. Diego Cavaliere, della redazione di perizia di stima dei beni immobili indicati di seguito:

- LOTTO 3 - Appartamento sito in viale San Lazzaro, 46 – Vicenza (VI)

I sopralluoghi c/o gli immobili sono stati effettuati nel mese di gennaio 2022 e ci si riferisce quindi allo stato di fatto rilevato in loco (si precisa che il sopralluogo è avvenuto solo dall'esterno non essendo stato possibile accedere internamente).

Inoltre, d'accordo con il committente, si precisa che:

- non si è effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di ubicazione degli immobili né si sono estratte documentazioni specifiche relative ai beni oggetto della presente valutazione, considerando quindi esclusivamente le documentazioni fornite dal Committente. Per tale ragione non è stato quindi possibile evidenziare in modo esaustivo la presenza di eventuali abusi edilizi e/o difformità rispetto allo stato concessionato;
- non si è proceduto a verificare le proprietà dei beni (e/o le eventuali le relative quote di proprietà dove di pertinenza) né alla verifica della presenza di eventuali pregiudizievoli, considerando quindi gli immobili liberi da qualsiasi vincolo, gravame o limitazione, ed in proprietà secondo quanto indicato nelle visure catastali;
- non si è effettuato l'accesso c/o gli uffici di competenza per ottenere eventuali contratti di locazione che sono stati invece forniti dal Committente.

Si precisa inoltre che non è stato possibile effettuare un sopralluogo all'interno dei beni oggetto di stima, quindi nella seguente valutazione non è stato possibile verificare la presenza di eventuali difformità e/o abusi edilizi, nonché valutare la tipologia di finiture presenti.

Infine si precisa che non sono stati considerati nella stima i beni mobili presenti all'interno dei beni oggetto di stima.

Non è consentito copiare, alterare, distribuire, pubblicare o utilizzare per qualsiasi uso anche commerciale i contenuti del presente documento, comprensivi degli allegati descritti nell'indice, senza autorizzazione specifica della proprietà e/o dei locatari degli immobili.

2 LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 3 - Appartamento sito in viale San Lazzaro, 46 – Vicenza (VI)

2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

2.1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è un appartamento sito al terzo ed ultimo piano del condominio "Il Sole" sito in viale San Lazzaro, 46 (VI). E' altresì presente un garage doppio al piano terra.

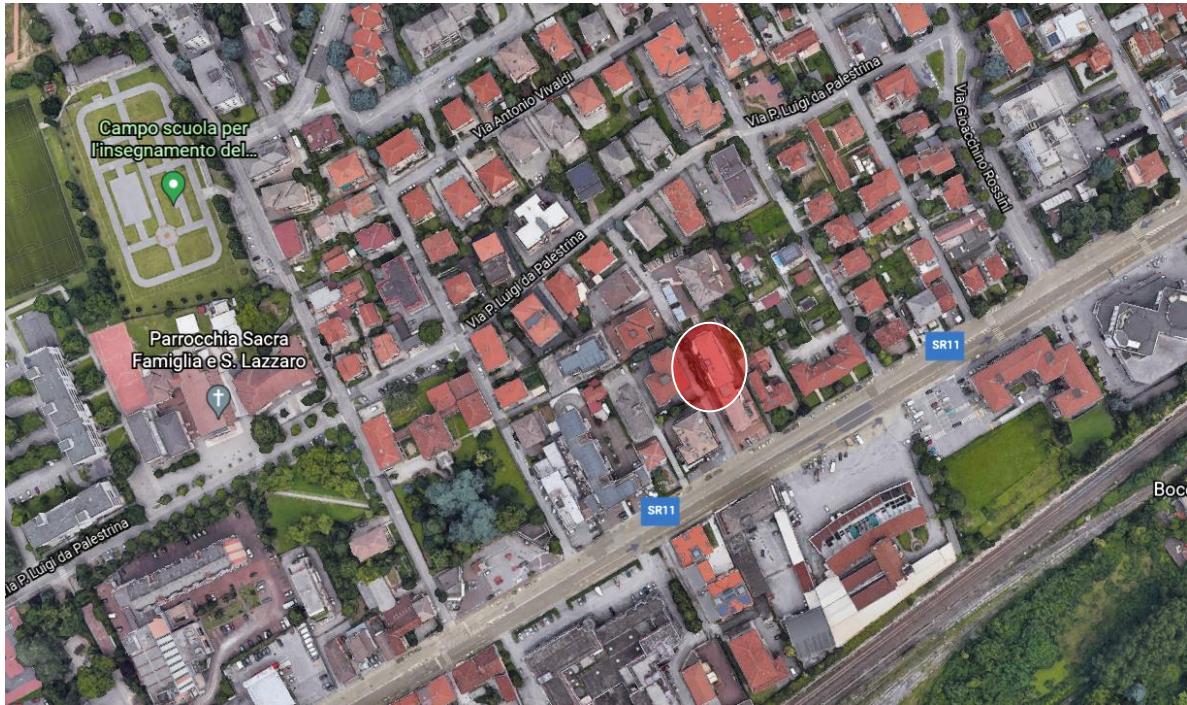
Il Condominio, che si sviluppa su tre piani fuori terra con unità residenziali e direzionali/commerciali, si affaccia direttamente su viale San Lazzaro.

Il fabbricato, realizzato alla fine degli anni novanta, si presenta esternamente in buone condizioni di manutenzione e con finiture tipiche dell'epoca di realizzazione e della destinazione d'uso. Come già indicato in premessa, si precisa non è stato possibile accedere internamente al fabbricato.

L'immobile in cui sono ubicati i beni oggetto di stima è indicato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

2.1.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

I beni oggetto della presente stima sono identificati c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE - ufficio catasto, come di seguito indicato:

Comune di VICENZA – Catasto fabbricati, viale San Lazzaro:

Fg. 48 Mn.263 sub. 19*- P.T	cat. C/6	cons. 31 mq	sup. cat. 36 mq	garage
Fg. 48 Mn.263 sub. 34*- P.3	cat. A/2	cons. 7,5 mq	sup. cat.135 mq	appartamento

**i beni sono concessi in comodato gratuito "a vita" ai sigg.ri [REDACTED] sulla base di quanto indicato all'art. 6 dell'atto di compravendita del 29.12.2011 (Repertorio 15.903, Raccolta 6.424, Notaio Edoardo Bernini di Montebelluna) e registrato a Montebelluna il 30.12.2011 al n. 8768/1T.*

Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle planimetrie catastali ed all'individuazione riportata in ALLEGATO 2.

2.1.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

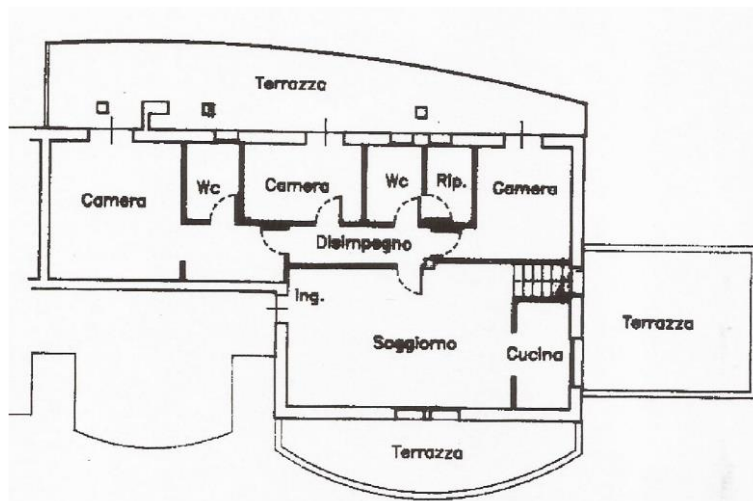
L'accesso agli immobili avviene direttamente da viale San Lazzaro attraverso un ingresso pedonale e carrabile.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è caratterizzato da fondazioni in cemento armato, struttura con telaio in cemento armato e muratura, solaio in latero-cemento e/o predalles.

Per quanto riguarda il layout distributivo, l'appartamento, sulla base della documentazione disponibile, comprende soggiorno, cucina, tre camere, doppi servizi, due disimpegni ed un ripostiglio.

Sono altresì presenti tre terrazzi di ampie dimensioni.

Si riporta di seguito la planimetria catastale del bene oggetto di stima:



Pianta Piano terzo

Come indicato in premessa, non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile, quindi le valutazioni effettuate nel seguito sono state effettuate sulla base di informazioni ricevute e/o considerando un livello medio di finiture e stato di manutenzione in considerazione della tipologie ed età dell'immobile.

Non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che non è stato possibile visionare alcun attestato di prestazione energetica. Considerate quindi la consistenza e l'esposizione dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica di alta entità e che appartenga quindi ad una delle classi più scadenti sotto il profilo del risparmio energetico.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alle fotografie riportate in ALLEGATO 3.

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 2.6.4), comprensiva dei locali accessori, è pari a 161,50 mq.

2.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

In considerazione della vetustà nonché della tipologia di attività esercitate negli immobili precedentemente descritti, non sono state nella presente perizia considerate problematiche e costi legati alla eventuale presenza di inquinamenti e/o inquinanti dei terreni e/o presenza di materiali inquinanti su ogni altra porzione del fabbricato (si citano al solo titolo esemplificativo e non esaustivo, gli isolanti, le murature, le coperture ecc.), e quindi della necessità di procedere ad una bonifica degli stessi.

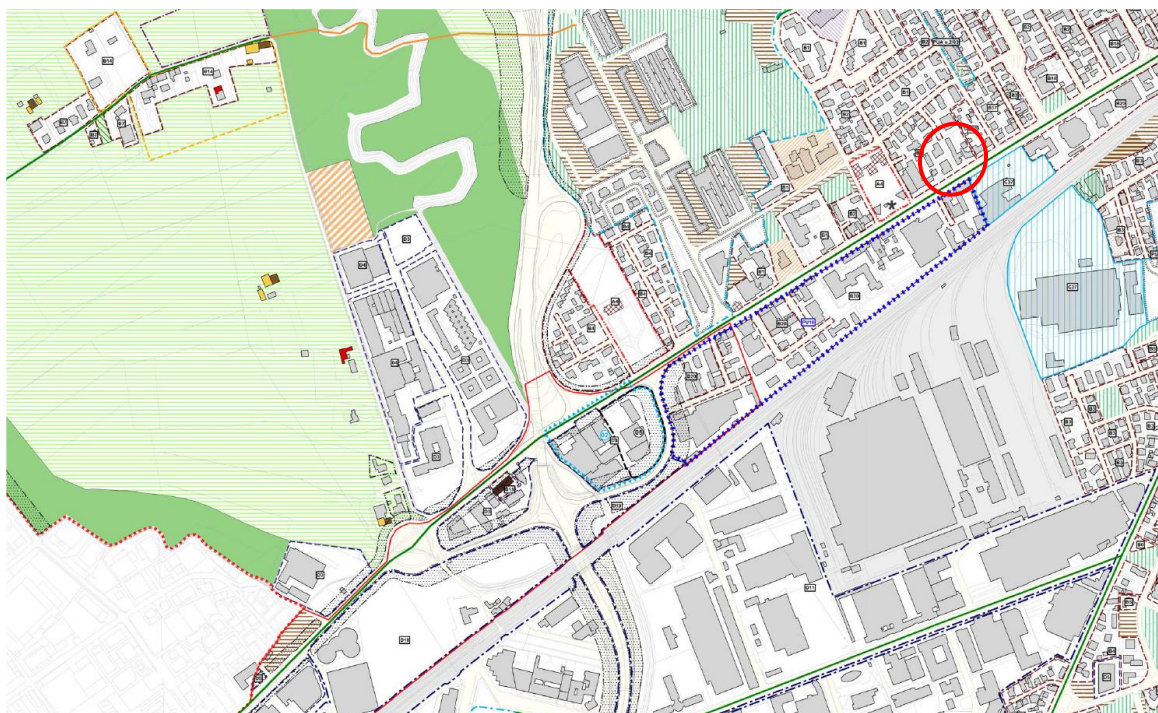
Tali aspetti risultano infatti ad oggi difficilmente quantificabili senza specifiche analisi di tipo ambientale/chimico finalizzate ad esempio alla valutazione dell'eventuale contaminazione del sottosuolo, delle acque di falda e/o della presenza di materiali contenenti amianto. Tali indagini

e sondaggi non si sono quindi eseguite in considerazione della tipologia/modalità richieste per la redazione della presente perizia.

2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

2.2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Si evidenzia, con riferimento al Piano Urbanistico disponibile sul sito ufficiale del comune, che l'immobile ricade in ZTO "B1" (Zona residenziale e mista esistente e di completamento), regolato dall'art. 37 delle NTO, come da estratto di seguito riportato:



ESTRATTO Piano Urbanistico VIGENTE - Elaborato 2

2.2.2 TITOLI AUTORIZZATIVI

Come indicato in premessa, in base alla documentazione fornita dal committente, si evidenziano i seguenti titoli autorizzativi:

- Agibilità: Lettera Comune Vicenza n. 13170 P.G. del 15.05.2000 attestante l'avvenuta presentazione della Richiesta di Agibilità in data 15.03.2000;
- Concessione in Variante n. 24274/99 P.G. e n. 29633 U.T. per la ristrutturazione ed Ampliamento con cambio di destinazione d'uso;
- D.I.A. n. 29633 U.T. del 5.11.1998 - nro 32078 P.G.;
- Concessione dichiarativa di cambio di intestazione n. 21205/98 e n. 29633 U.T. rilasciata in data 17.09.1998 da [REDACTED];
- Concessione Edilizia n. 6856/98 P.G. e n. 29633/0 U.T. rilasciata in data 20.08.1998 intestata a [REDACTED]

2.2.3 ABUSI EDILIZI

Come già indicato in premessa ed in precedenza, si precisa che non è stato possibile effettuare un sopralluogo all'interno dei beni oggetto di stima, che quindi nella seguente valutazione sono considerati conformi e privi di abusi edilizi.

Da quanto verificato, ed in base alla sola documentazione disponibile indicata al paragrafo precedente, si è rilevato quanto segue:

- **Presenza di alcune difformità di layout interno e forometriche**, con particolare riferimento alle forometrie e partizioni del soggiorno e della camera padronale.
Si dovrà quindi procedere alla redazione di idonea pratica edilizia in sanatoria per sanare tali difformità ed alla demolizione con ripristino di eventuali difformità non sanabili. Sono quindi valutati i costi ed oneri per pratiche edilizie, rilievi, collaudi, accatastamenti, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, accatastamenti, pareri ed approvazioni di enti terzi, imprevisti ed eventuali lavorazioni richieste ed in generale quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie in ottemperanza a quanto richiesto dalla normativa vigente.

L'importo complessivo stimato per le attività e lavorazioni precedentemente descritte non è di rilevante entità e comunque risulta già considerato nei valori unitari indicati al paragrafo 2.6.4.

2.2.4 CONGRUITA' CATASTALE

Da quanto rilevato e dalla presa visione delle mappe e planimetrie catastali, si evince una sostanziale conformità tra la rappresentazione grafica delle medesime e lo stato dei luoghi, ad esclusione di quanto eventualmente indicato al paragrafo precedente come abuso edilizio e/o ad esclusione di quanto rilevabile esclusivamente a mezzo di rilievo strumentale in sito.

2.3 **VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Attualmente gli immobili sono concessi in comodato gratuito "a vita" ai sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] sulla base di quanto indicato all'art. 6 dell'atto di compravendita del 29.12.2011 (Repertorio 15.903, Raccolta 6.424, Notaio Edoardo Bernini di Montebelluna) e registrato a Montebelluna il 30.12.2011 al n. 8768/1T.

2.4 **VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Alla luce di quanto indicato in premessa, non si è proceduto alla verifica delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, considerando quindi gli immobili nella presente stima liberi da qualsiasi vincolo e limitazione.

2.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Alla luce di quanto indicato in premessa, non si è proceduto alla verifica della proprietà/provenienza, considerando quindi gli immobili nella presente stima in piena proprietà come da visura catastale, ma con l'indicazione già menzionata della presenza di un comodato gratuito "a vita", meglio precisato al precedente paragrafo 2.3.

2.6 STIMA IMMOBILI

2.6.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

La metodologia estimativa rappresenta l'insieme delle tecniche e degli strumenti attraverso cui si formula il giudizio di stima.

Si premette che le seguenti valutazioni sono state condotte in assenza di ipoteche e/o limitazioni.

In generale, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene sono sostanzialmente due tipi:

- **metodologia diretta:** è basata sulla comparazione, ed è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni similari al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.
Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:
 - che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
 - che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
 - che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
 - che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
 - che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche modo valutabili e quantificabili le differenze.
- **metodologie indirette:** sono attuate attraverso procedimenti analitici e si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di

seguito indicati) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:

- Capitalizzazione del reddito: la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile:
 - determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
 - scegliere il saggio di capitalizzazione;
 - capitalizzare il canone annuo netto;
 - effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di sfritto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrimposte e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima. È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

- Valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; il valore ricercato sarà quindi definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato.

Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

- Valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

- Valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarietà.

Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

- Costo di produzione: la determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.

Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

L'utilizzo dell'una o dell'altra tipologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

2.6.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

A seguito delle considerazioni sviluppate nel paragrafo precedente, per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima si procederà all'utilizzo del procedimento diretto comparativo.

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili.

I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore dei beni con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

2.6.3 FONTI DI INFORMAZIONE

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni simili, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima.

2.6.4 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene, da informazioni assunte relative a recenti compravendite di immobili di simili caratteristiche e di simile ubicazione, liberi da qualsiasi gravame e limitazione, che il più probabile valore di mercato, considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

<i>Appartamento e locali accessori</i>	<i>1.000,00 – 1.400,00 €/mq</i>
--	---------------------------------

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 2.6.3.

Si precisa che i valori delle aree esterne e delle eventuali volumetrie di completamento disponibili, si considerano già ricomprese nei valori precedentemente indicati.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori minimi precedentemente indicati.

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell’Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:				
Comune di VICENZA – Catasto fabbricati, viale San Lazzaro: Fg. 48 Mn.263 sub. 19– P.T cat. C/6 cons. 31 mq sup. cat. 36 mq garage Fg. 48 Mn.263 sub. 34– P.3 cat. A/2 cons. 7,5 mq sup. cat.135 mq appartamento				
APPARTAMENTI E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 2.6.4)	161,5 mq	1.000,0 €/mq	€	161.500
VALORE STIMATO			€	161.500

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, liberi da qualsiasi gravame e descritti ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a 161.500,00 €.

2.6.5 VALUTAZIONE DEL BENE CONSIDERANDO IL COMODATO “a vita”

Come indicato in precedenza, i beni sono concessi in comodato gratuito “a vita” ai sigg.ri Vezzaro Giuseppe (nato il 10.08.1943) e Comberlato Flavia (nata il 04.07.1947), sulla base di quanto indicato all’art. 6 dell’atto di compravendita del 29.12.2011 (Repertorio 15.903, Raccolta 6.424, Notaio Edoardo Bernini di Montebelluna) e registrato a Montebelluna il 30.12.2011 al n. 8768/1T.

Tale condizione, ai fini della stima del valore dei beni, può essere, pur con qualche semplificazione, paragonata ad una condizione di nuda proprietà. Per la valutazione del più probabile valore della nuda proprietà, si deve prendere in considerazione l’età dell’usufruttuario (anni compiuti) e verificare l’incidenza percentuale della nuda proprietà con riferimento al valore della piena proprietà dell’immobile preso in considerazione. Il coefficiente si desume in base alle tabelle riportate nelle normative cogenti ed in base all’età dell’usufruttuario, che indicano un coefficiente da applicare al valore dell’immobile per ottenere il valore dell’usufrutto riferito all’immobile stesso.

Si procede quindi con il seguente calcolo:

VALORE DI STIMA IMMOBILE	€	161.500,00
ETA' USUFRUTTUARIA		74
COEFF. NUDA PROPRIETA' DA TABELLA		65,00%
VALORE NUDA PROPRIETA'	€	104.975,00

VALUTAZIONE DEL “PIU’ PROBABILE VALORE DI MERCATO”

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e descritto ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **104.900,00 € (CENTOQUATTROMILANOVECENTOEURO)**.

VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"

Al fine di determinare il più probabile valore di liquidazione/realizzo del bene oggetto di stima, si procede ad una riduzione del valore sopra indicato in considerazione di alcuni aspetti di rilievo legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e del suo mercato nonché alla modalità e tempistica di vendita; si fa in particolare riferimento:

- **Alla specifica natura del bene:** quanto più specifico e particolare è il bene, tanto più alto sarà il deprezzamento da considerare e tanto più marcata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Il bene oggetto di stima presenta tratti di particolare specificità (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la tipologia e l'ubicazione dell'immobile nonché la presenza di un comodato gratuito "a vita" meglio indicato al paragrafo 2.3) e quindi non presenta un mercato di ampiezza ed omogeneità standard.

Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.

- **Alla particolare condizione di chi vende:** quanto più "libero di contrarre" sarà il debitore tanto più basso sarà il coefficiente di deprezzamento da definire e tanto più limitata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Dalle indicazioni ricevute, si prevede una cessione nell'ottica del breve periodo, potendo quindi contare su una limitata tempistica per la ricerca del potenziale acquirente.

Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.

Tutti gli aspetti precedentemente indicati hanno una rilevante incidenza sull'appetibilità dei beni oggetto di stima e quindi sul valore di tali beni, con una percentuale complessiva di riduzione del valore stimabile compresa tra il 22 e 30%.

Con riferimento alle valutazioni precedentemente effettuate, si considera la percentuale massima di abbattimento del valore di mercato (pari quindi al 30%).

A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, si conclude che il più probabile valore di liquidazione del bene oggetto di stima è pari arrotondato a **73.400,00 € (SETTANTATREMILAQUATTROCENTOEURO)**.

