

---

# TRIBUNALE DI MILANO

## Procedura di Liquidazione

R.G. n°7/2022

### PERIZIA DI STIMA

- LOTTO 1.1: appartamento in disuso al piano secondo di un fabbricato ubicato in via Guglielmo Marconi, 6 -Valeggio sul Mincio (VR)
- LOTTO 1.2: appartamento in disuso al piano terzo di un fabbricato ubicato in via Guglielmo Marconi, 6 -Valeggio sul Mincio (VR)
- LOTTO 1.3: appartamento in disuso al piano terzo di un fabbricato ubicato in via Guglielmo Marconi, 6 -Valeggio sul Mincio (VR)

Liquidatore:

Treviso, 11 gennaio 2024

---

---

# INDICE

<b>1</b>	<b>PREMESSA</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 1.1: APPARTAMENTO IN DISUSO AL PIANO SECONDO DI UN FABBRICATO UBICATO IN VIA GUGLIELMO MARCONI, 6 - VALEGGIO SUL MINCIO (VR)</b>	<b>5</b>
2.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	5
2.1.1	INTRODUZIONE	5
2.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	6
2.1.3	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	6
2.1.4	NOTE AGGIUNTIVE	8
2.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	8
2.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI	8
2.2.2	ABUSI EDILIZI	8
2.2.3	CONGRUITA' CATASTALE	9
2.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	9
2.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	9
2.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	12
2.6	STIMA IMMOBILI	13
2.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	13
2.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	15
2.6.3	FONTI DI INFORMAZIONE	16
2.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	16
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	17
<b>3</b>	<b>LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 1.2: APPARTAMENTO IN DISUSO AL PIANO TERZO DI UN FABBRICATO UBICATO IN VIA GUGLIELMO MARCONI, 6 -VALEGGIO SUL MINCIO (VR)</b>	<b>18</b>
3.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	18
3.1.1	INTRODUZIONE	18
3.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	19
3.1.3	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	19
3.1.4	NOTE AGGIUNTIVE	21
3.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	21
3.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI	21
3.2.2	ABUSI EDILIZI	21
3.2.3	CONGRUITA' CATASTALE	22
3.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	22
3.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	22
3.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	26
3.6	STIMA IMMOBILI	26
3.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	26
3.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	28
3.6.3	FONTI DI INFORMAZIONE	29
3.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	29
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	30

---

<b>4</b>	<b>LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 1.3: APPARTAMENTO IN DISUSO AL PIANO TERZO DI UN FABBRICATO UBICATO IN VIA GUGLIELMO MARCONI, 6 -VALEGGIO SUL MINCIO (VR).....</b>	<b>31</b>
4.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI .....	31
4.1.1	INTRODUZIONE .....	31
4.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE: .....	32
4.1.3	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE .....	32
4.1.4	NOTE AGGIUNTIVE.....	34
4.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	34
4.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI.....	34
4.2.2	ABUSI EDILIZI.....	34
4.2.3	CONGRUITA' CATASTALE.....	35
4.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI .....	35
4.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	35
4.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA' .....	39
4.6	STIMA IMMOBILI.....	39
4.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	39
4.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA.....	41
4.6.3	FONTI DI INFORMAZIONE.....	42
4.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	42
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO" .....	43
<b>5</b>	<b>RIEPILOGO VALORI DI STIMA .....</b>	<b>44</b>
<b>ALLEGATO 1:</b>	<b>DOCUMENTAZIONE ESTRATTA C/O UFFICIO TECNICO COMUNALE E VERBALE DI ASSEMBLEA CONDOMINIALE DEL 15.06.23</b>	
<b>ALLEGATO 2:</b>	<b>ISPEZIONE C/O AGENZIA DEL TERRITORIO – PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI</b>	
<b>ALLEGATO 3:</b>	<b>DOCUMENTAZIONE VERIFICA ISCRIZIONE E TRASCRIZIONI</b>	
<b>ALLEGATO 4:</b>	<b>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</b>	



## **2 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 1.1: appartamento in disuso al piano secondo di un fabbricato ubicato in via Guglielmo Marconi, 6 -Valeggio sul Mincio (VR)**

### **2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

#### **2.1.1 INTRODUZIONE**

Il bene oggetto di stima è un appartamento sito al piano secondo di una porzione di fabbricato ad uso residenziale, direzionale e commerciale sito in via Guglielmo Marconi, 6 nel pieno centro del comune di Valeggio sul Mincio (VR).

Il fabbricato, realizzato negli anni cinquanta ed oggetto di successivi interventi di ristrutturazione e modifica, si presenta in scadenti condizioni di manutenzione e con finiture tipiche dell'epoca di realizzazione, richiedendo un profondo intervento di risanamento e ristrutturazione.

Il complesso in cui sono ubicati 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 VALEGGIO SUL MINCIO** – Catasto fabbricati, via G. Marconi:

---

Fg. 27 Mn. 155 sub. 2- p.s.1,2,4 cat. A/2 cons. 9 vani sup. cat. 192 mq Appartamento

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

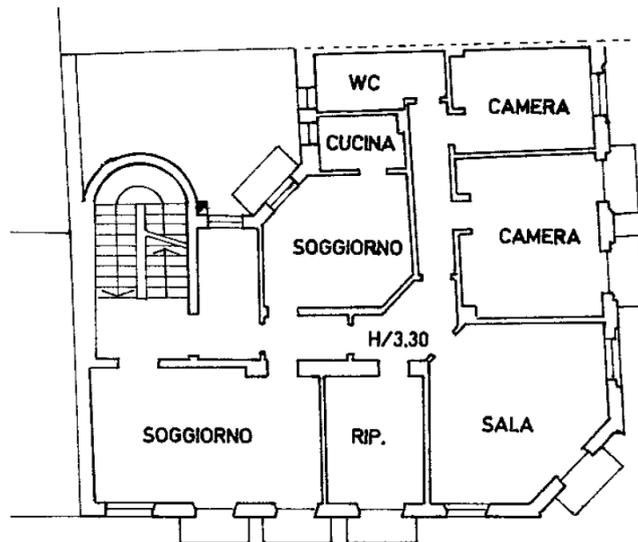
#### 2.1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'accesso all'immobile oggetto di stima avviene direttamente da via G. Marconi attraverso un ingresso pedonale.

Da qui si accede ad un cortile esterno comune che conduce al vano scale.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è presumibilmente caratterizzato da fondazioni in cemento armato/muratura, struttura in cemento armato/muratura, solaio e copertura in laterocemento/cemento armato.

Per quanto riguarda il layout distributivo, l'appartamento è composto da vari locali abitativi come indicato nella seguente planimetria catastale dei beni oggetto di stima (sono altresì presenti due locali accessori al piano quarto ed uno al piano interrato, che non è stato possibile visionare per l'inaccessibilità dei locali):



*Pianta Piano Secondo*

Complessivamente il fabbricato ed i beni oggetto di stima si presentano in scadente stato di manutenzione con finiture e soluzioni tecnologiche tipiche dell'epoca di realizzazione. In generale l'immobile richiede un profondo intervento di risanamento e ristrutturazione.

In generale l'immobile è caratterizzato da pareti in muratura, intonacate e dipinte con pittura.

Le pavimentazioni sono in ceramica/pietra di qualità e tipologia standard per l'epoca di realizzazione.

Gli infissi sono in legno con avvolgibili in materiale plastico, le porte interne sono in legno.

Sono presenti controsoffitti di varia tipologia.

Si evidenzia inoltre la presenza di tracce di infiltrazioni su alcune aree degli immobili.

L'impianto elettrico e gli impianti idro-termo sanitari non sono funzionanti e richiedono un profondo intervento di rifacimento.

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 elevata 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 4.

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 2.6.4), comprensiva dei locali accessori è pari a 187,50 mq.

---

#### 2.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

Si precisa che in considerazione della vetustà degli 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 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Concessione edilizia n°3194 del 03.03.1980 per lavori di risanamento statico;
- Concessione edilizia n°3669 del 12.04.1982 per variante al progetto di ristrutturazione;
- Certificato di abitabilità n°85 del 26.07.1956;
- Certificato di abitabilità n°1071 del 02.02.1983.

### 2.2.2 ABUSI EDILIZI

Da quanto verificato, si è rilevato quanto segue:

- **Presenza di alcune difformità di layout interno** (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la presenza di alcune differenze di layout delle partizioni presenti).

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 sopra descritte, comprensivo dei costi per la sicurezza, è stimato pari a 2.300,00 €. Tale importo sarà utilizzato al paragrafo 2.6.4 per la stima dell'unità.

Si evidenzia che per i beni oggetto di stima non è stato possibile estrarre in maniera completa le pratiche edilizie volte a definirne la situazione di regolarità edilizio-urbanistica, a causa della

---

vetustà dei beni stessi e della presenza di sovrapposte pratiche edilizie, molte non concluse e/o portate a termine con esito positivo. In tali circostanze quanto indicato dovrà essere verificato con i tecnici comunali in sede di presentazione di nuova pratica edilizia, attività che esula dalla presente perizia.

### 2.2.3 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 liberi e non occupati.

## 2.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVO AI SEGUENTI IMMOBILI:

*Comune di VALEGGIO SUL MINCIO – Foglio 27*

*M.li 155 sub.2 – 3 – 4 (ex sub.1);*

*Con la comproprietà sul Mn.155 sub.5 Corte – Bene Comune non Censibile ai sub.2-3-4-6-7;*

*fabbricato eretto sul seguente terreno:*

*Foglio 27*

*Mn.155 – Ente Urbano - Sup.ha.0.04.29;*

*deriva dalla fusione dei seguenti mappali:*

*Mn.155 – Sup.ha.0.01.93;*

*Mn.156 – Sup.ha.0.02.36;*

VISURA AGGIORNATA AL 30.10.2023;

-Conferimento in Società con Atto in data 27.03.2003 Rep.n.279298 Notaio [REDACTED] e trascritto a Verona il 19.04.2003 ai nn.16367/10670;

Con il quale [REDACTED] con sede in Genova conferisce alla società [REDACTED] con sede in Milano i seguenti Immobili:

Comune di VALEGGIO SUL MINCIO – Foglio 27

Mn.155 sub.2 – Via Marconi n.6 – cat.A/2 – vani 9;

Mn.155 sub.3 – Via Marconi n.6 – cat.A/2 – vani 6;

Mn.155 sub.4 – Via Marconi n.6 – cat.A/2 – vani 6;

---

-Con Annotamento di Atto di Conferma in data 10.09.2009 Rep.n.587609 Notaio [REDACTED]  
e annotato il 30.09.2009 al n.22325;  
Con il quale la società [REDACTED] ha confermato l'atto  
di conferimento di Ramo d'Azienda Rep.n.279298;

1)- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Conferimento in Società con Atto in data 21.12.2004 Rep.n.313022 Notaio [REDACTED] e  
trascritto a Verona il 15.01.2005 ai nn.1395/860;

Con il quale la società [REDACTED] con sede in Milano conferisce alla società  
[REDACTED] con sede in Milano i seguenti Immobili:

Comune di VALEGGIO SUL MINCIO – Foglio 27

Mn.155 sub.2 – Via Marconi n.6 – cat.A/2 – vani 9;

Mn.155 sub.3 – Via Marconi n.6 – cat.A/2 – vani 6;

Mn.155 sub.4 – Via Marconi n.6 – cat.A/2 – vani 6;

-Con Annotamento di Conferimento in Società annotato il 21.03.2005 al n.6694;

-Atto di Rettifica Conferimento in data 10.03.2005 Rep.n.316944 Notaio [REDACTED] e  
trascritto a Verona il 21.03.2005 ai nn.10706/6694 (rettifica perché è stata omessa  
l'indicazione della sezione censuaria alla porzione immobiliare in Comune di Verona);

2)- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED];

ISCRIZIONI:

-Costituzione di ipoteca volontaria Iscritta a Verona il 21.03.2005 ai nn.10707/2488;

Con Annotamento di CANCELLAZIONE TOTALE annotato il 18/06/2008 al n.4041;

-Costituzione di ipoteca volontaria Iscritta a Verona il 21.03.2005 ai nn.10708/2489;

Con Annotamento di CANCELLAZIONE TOTALE annotato il 18/06/2008 al n.4042;

TRASC.CONTRO:

-Atto di Variazione Ragione Sociale in data 03.05.2005 Rep.n.44562 Notaio [REDACTED]  
[REDACTED] di Milano e trascritto a Verona il 26.05.2005 ai nn.21468/13878;

Con il quale la società [REDACTED] varia la denominazione in [REDACTED];

---

3)- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Costituzione di Fondo Immobiliare Chiuso in data 28.11.2006 Rep.n.2385 Notaio [REDACTED] e trascritto a Verona il 22.12.2006 ai nn.64635/37524;

Con il quale la [REDACTED] con sede in Milano attribuisce al [REDACTED] di Tipo Chiuso con sede in Milano i seguenti Immobili:

Comune di VALEGGIO SUL MINCIO – Foglio 27

Mn.155 sub.2 – Via Guglielmo Marconi n.3 – P.S1 – 2 – 4 - cat.A/2 – vani 9;

Mn.155 sub.3 – Via Guglielmo Marconi – P.S1 – 3 – 4 - cat.A/2 – vani 6;

Mn.155 sub.4 – Via Guglielmo Marconi n.3 – P.S1 – 3 – 4 - cat.A/2 – vani 6;

Si precisa che il fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati denominato [REDACTED]

[REDACTED] è gestito dalla società [REDACTED]  
[REDACTED];

Con Annotamento di Mutamento di Rapporto di Gestione su Fondo Immobiliare Chiuso annotato il 27.02.2009 al n.1487 con Atto in data 26.09.2008 Rep.n.4568 Notaio [REDACTED];

Si precisa che con l’annotando Atto la società [REDACTED] si è fusa mediante incorporazione nella [REDACTED] in forma abbreviata [REDACTED].

-Atto di Rettifica in data 02.03.2007 Rep.n.2634 Notaio [REDACTED] e trascritto a Verona il 23.03.2007 ai nn.14749/8596;

La presente rettifica la precedente n.37524 del 2006 in quanto nell’Atto Rep.n.2385Notaio [REDACTED] per errore materiale è stata inserita una scheda al Comune di Tregnago;

4 )-[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

ISCRIZIONI:

-Contratto di Finanziamento a rogito Notaio [REDACTED] in data 28.11.2008 Rep.n.4778 ed Iscritto a Verona il 16.12.2008 ai nn.52753/10363;

Favore: [REDACTED]

---

Contro: [REDACTED]  
[REDACTED];  
Capitale €.77.879.105,21;  
Somma complessiva €.194.697.763,02;  
Durata anni 2;  
N.B. Non sono svincolati gli immobili in oggetto;

-Contratto di Finanziamento a rogito Notaio [REDACTED] in data 28.11.2008 Rep.n.4778 ed  
Iscritto a Verona il 16.12.2008 ai nn.52753/10364;

Favore: [REDACTED];  
Contro: [REDACTED]  
[REDACTED];

Capitale €.77.879.105,87;  
Somma complessiva €.194.697.764,67;  
Durata anni 2;  
N.B. Non sono svincolati gli immobili in oggetto;

-Contratto di Finanziamento a rogito Notaio [REDACTED] in data 28.11.2008 Rep.n.4778 ed  
Iscritto a Verona il 16.12.2008 ai nn.52753/10365;

Favore: [REDACTED];  
Contro: [REDACTED]  
[REDACTED];

Capitale €.77.879.105,87;  
Somma complessiva €.194.697.764,67;  
Durata anni 2;  
N.B. Non sono svincolati gli immobili in oggetto;

-Contratto di Finanziamento a rogito Notaio [REDACTED] in data 28.11.2008 Rep.n.4778 ed  
Iscritto a Verona il 16.12.2008 ai nn.52753/10366;

Favore: [REDACTED]  
Contro: [REDACTED]  
[REDACTED];

Capitale €.34.809.542,95;  
Somma complessiva €.87.023.857,37;  
Durata anni 2;  
N.B. Non sono svincolati gli immobili in oggetto.

## **2.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'**

Sulla base di quanto indicato al paragrafo precedente, si conclude che [REDACTED]  
[REDACTED], con sede in  
Milano, è proprietario dei beni immobili indicati al paragrafo 2.1.2.

---

## 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 simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili 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 allorché 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 affitto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrime 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;
- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc...): si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni 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:

---

*Appartamenti in disuso*

*600,00 – 800,00 €/mq*

---

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 VALEGGIO SUL MINCIO – Catasto fabbricati, via G. Marconi: Fg. 27 Mn. 155 sub. 2– P.S1,2,4 cat. A/2 cons. 9 vani sup. cat. 192 mq Appartamento				
APPARTAMENTO E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali	187,5 mq	600 €/mq	€	112.500
<b>VALORE STIMATO</b>			<b>€</b>	<b>112.500</b>

A tale valore andranno detratti i costi di regolarizzazione per le attività e lavorazioni descritte al paragrafo 2.2.2, pari a 2.300,00 €.

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, liberi da qualsiasi gravame e descritti ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **110.200,00 €**.

### **3 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 1.2: appartamento in disuso al piano terzo di un fabbricato ubicato in via Guglielmo Marconi, 6 -Valeggio sul Mincio (VR)**

#### **3.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

##### 3.1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è un appartamento sito al piano terzo di una porzione di fabbricato ad uso residenziale, direzionale e commerciale sito in via Guglielmo Marconi, 6 nel pieno centro del comune di Valeggio sul Mincio (VR).

Il fabbricato, realizzato negli anni cinquanta ed oggetto di successivi interventi di ristrutturazione e modifica, si presenta in scadenti condizioni di manutenzione e con finiture tipiche dell'epoca di realizzazione, richiedendo un profondo intervento di risanamento e ristrutturazione.

Il complesso in cui sono ubicati beni oggetto di stima è indicato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

### 3.1.2 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 VALEGGIO SUL MINCIO** – Catasto fabbricati, via G. Marconi:

---

Fg. 27 Mn. 155 sub. 3- p.s.1,3,4 cat. A/2 cons. 6 vani sup. cat. 100 mq Appartamento

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

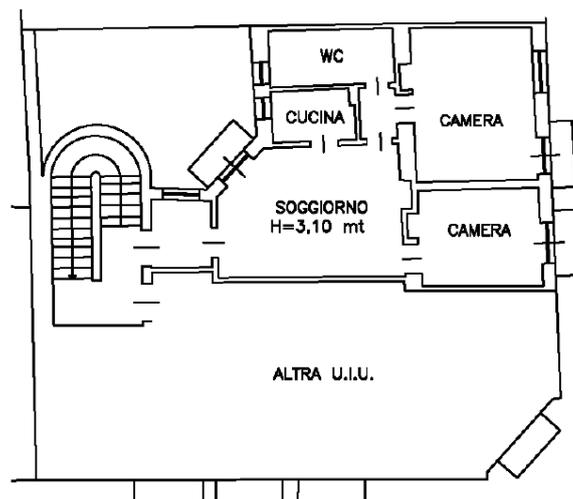
### 3.1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'accesso all'immobile oggetto di stima avviene direttamente da via G. Marconi attraverso un ingresso pedonale.

Da qui si accede ad un cortile esterno che conduce al vano scale.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è presumibilmente caratterizzato da fondazioni in cemento armato/muratura, struttura in cemento armato/muratura, solaio e copertura in laterocemento/cemento armato.

Per quanto riguarda il layout distributivo, l'appartamento è composto da vari locali abitativi come indicato nella seguente planimetria catastale dei beni oggetto di stima (sono altresì presenti un locale accessorio al piano quarto ed uno al piano interrato, che non è stato possibile visionare per l'inaccessibilità dei locali):



*Pianta Piano Terzo*

Complessivamente il fabbricato ed i beni oggetto di stima si presentano in scadente stato di manutenzione con finiture e soluzioni tecnologiche tipiche dell'epoca di realizzazione. In generale l'immobile richiede un profondo intervento di risanamento e ristrutturazione.

In generale l'immobile è caratterizzato da pareti in muratura, intonacate e dipinte con pittura. Le pavimentazioni sono in ceramica/pietra di qualità e tipologia standard per l'epoca di realizzazione.

Gli infissi sono in legno con avvolgibili in materiale plastico, le porte interne sono in legno.

Sono presenti controsoffitti di varia tipologia.

Si evidenzia inoltre la presenza di tracce di infiltrazioni su alcune aree degli immobili.

L'impianto elettrico e gli impianti idro-termo sanitari non sono funzionanti e richiedono un profondo intervento di rifacimento.

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 elevata 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 4.

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 2.6.4), comprensiva dei locali accessori è pari a 98,50 mq.

---

#### 3.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

Si precisa che in considerazione della vetustà degli 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.

### **3.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

#### 3.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Concessione edilizia n°3194 del 03.03.1980 per lavori di risanamento statico;
- Concessione edilizia n°3669 del 12.04.1982 per variante al progetto di ristrutturazione;
- Certificato di abitabilità n°85 del 26.07.1956;
- Certificato di abitabilità n°1071 del 02.02.1983.

Si evidenzia che il piano terzo viene indicato solamente nelle planimetrie relative al progetto del 1956.

#### 3.2.2 ABUSI EDILIZI

Da quanto verificato, si è rilevato quanto segue:

- **Presenza di alcune difformità di layout interno** (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la presenza di alcune differenze di layout delle partizioni presenti).  
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 sopra descritte, comprensivo dei costi per la sicurezza, è stimato pari a 2.300,00 €. Tale importo sarà utilizzato al paragrafo 3.6.4 per la stima dell'unità.

Si evidenzia che per i beni oggetto di stima non è stato possibile estrarre in maniera completa le pratiche edilizie volte a definirne la situazione di regolarità edilizio-urbanistica, a causa della vetustà dei beni stessi e della presenza di sovrapposte pratiche edilizie, molte non concluse e/o portate a termine con esito positivo. In tali circostanze quanto indicato dovrà essere verificato con i tecnici comunali in sede di presentazione di nuova pratica edilizia, attività che esula dalla presente perizia.

### 3.2.3 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.

## 3.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Attualmente gli immobili sono liberi e non occupati.

## 3.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVO AI SEGUENTI IMMOBILI:

*Comune di VALEGGIO SUL MINCIO – Foglio 27*

*M.li 155 sub.2 – 3 – 4 (ex sub.1);*

*Con la proprietà sul Mn.155 sub.5 Corte – Bene Comune non Censibile ai sub.2-3-4-6-7;*

*fabbricato eretto sul seguente terreno:*

*Foglio 27*

*Mn.155 – Ente Urbano - Sup.ha.0.04.29;*

*deriva dalla fusione dei seguenti mappali:*

*Mn.155 – Sup.ha.0.01.93;*

*Mn.156 – Sup.ha.0.02.36;*

VISURA AGGIORNATA AL 30.10.2023;

-Conferimento in Società con Atto in data 27.03.2003 Rep.n.279298 Notaio [REDACTED] e trascritto a Verona il 19.04.2003 ai nn.16367/10670;

Con il quale [REDACTED] con sede in Genova conferisce alla società [REDACTED] [REDACTED] con sede in Milano i seguenti Immobili:

---

Comune di VALEGGIO SUL MINCIO – Foglio 27

Mn.155 sub.2 – Via Marconi n.6 – cat.A/2 – vani 9;

Mn.155 sub.3 – Via Marconi n.6 – cat.A/2 – vani 6;

Mn.155 sub.4 – Via Marconi n.6 – cat.A/2 – vani 6;

-Con Annotamento di Atto di Conferma in data 10.09.2009 Rep.n.587609 Notaio [REDACTED]  
e annotato il 30.09.2009 al n.22325;

Con il quale la società [REDACTED] ha confermato l'atto  
di conferimento di Ramo d'Azienda Rep.n.279298;

1)- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Conferimento in Società con Atto in data 21.12.2004 Rep.n.313022 Notaio [REDACTED] e  
trascritto a Verona il 15.01.2005 ai nn.1395/860;

Con il quale la società [REDACTED], con sede in Milano conferisce alla società  
[REDACTED], con sede in Milano i seguenti Immobili:

Comune di VALEGGIO SUL MINCIO – Foglio 27

Mn.155 sub.2 – Via Marconi n.6 – cat.A/2 – vani 9;

Mn.155 sub.3 – Via Marconi n.6 – cat.A/2 – vani 6;

Mn.155 sub.4 – Via Marconi n.6 – cat.A/2 – vani 6;

-Con Annotamento di Conferimento in Società annotato il 21.03.2005 al n.6694;

-Atto di Rettifica Conferimento in data 10.03.2005 Rep.n.316944 Notaio [REDACTED] e  
trascritto a Verona il 21.03.2005 ai nn.10706/6694 (rettifica perché è stata omessa  
l'indicazione della sezione censuaria alla porzione immobiliare in Comune di Verona);

2)- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

ISCRIZIONI:

-Costituzione di ipoteca volontaria Iscritta a Verona il 21.03.2005 ai nn.10707/2488;

Con Annotamento di CANCELLAZIONE TOTALE annotato il 18/06/2008 al n.4041;

-Costituzione di ipoteca volontaria Iscritta a Verona il 21.03.2005 ai nn.10708/2489;

Con Annotamento di CANCELLAZIONE TOTALE annotato il 18/06/2008 al n.4042;

TRASC.CONTRO:

---

-Atto di Variazione Ragione Sociale in data 03.05.2005 Rep.n.44562 Notaio [REDACTED] di Milano e trascritto a Verona il 26.05.2005 ai nn.21468/13878;  
Con il quale la società [REDACTED] varia la denominazione in [REDACTED];

3)- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Costituzione di Fondo Immobiliare Chiuso in data 28.11.2006 Rep.n.2385 Notaio [REDACTED] e trascritto a Verona il 22.12.2006 ai nn.64635/37524;  
Con il quale la Società [REDACTED] con sede in Milano attribuisce al [REDACTED] con sede in Milano i seguenti Immobili:

Comune di VALEGGIO SUL MINCIO – Foglio 27

Mn.155 sub.2 – Via Guglielmo Marconi n.3 – P.S1 – 2 – 4 - cat.A/2 – vani 9;

Mn.155 sub.3 – Via Guglielmo Marconi – P.S1 – 3 – 4 - cat.A/2 – vani 6;

Mn.155 sub.4 – Via Guglielmo Marconi n.3 – P.S1 – 3 – 4 - cat.A/2 – vani 6;

Si precisa che il fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati denominato [REDACTED]

[REDACTED] è gestito dalla società [REDACTED]  
[REDACTED];

Con Annotamento di Mutamento di Rapporto di Gestione su Fondo Immobiliare Chiuso annotato il 27.02.2009 al n.1487 con Atto in data 26.09.2008 Rep.n.4568 Notaio [REDACTED];

Si precisa che con l'annotando Atto la società [REDACTED] si è fusa mediante incorporazione nella [REDACTED].

-Atto di Rettifica in data 02.03.2007 Rep.n.2634 Notaio [REDACTED] e trascritto a Verona il 23.03.2007 ai nn.14749/8596;

La presente rettifica la precedente n.37524 del 2006 in quanto nell'Atto Rep.n.2385Notaio [REDACTED] per errore materiale è stata inserita una scheda al Comune di Tregnago;

4 )- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

---

ISCRIZIONI:

-Contratto di Finanziamento a rogito Notaio [REDACTED] in data 28.11.2008 Rep.n.4778 ed  
Iscritto a Verona il 16.12.2008 ai nn.52753/10363;

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]  
[REDACTED]

Capitale €.77.879.105,21;

Somma complessiva €.194.697.763,02;

Durata anni 2;

N.B. Non sono svincolati gli immobili in oggetto;

-Contratto di Finanziamento a rogito Notaio [REDACTED] in data 28.11.2008 Rep.n.4778 ed  
Iscritto a Verona il 16.12.2008 ai nn.52753/10364;

Favore: [REDACTED];

Contro: [REDACTED]  
[REDACTED];

Capitale €.77.879.105,87;

Somma complessiva €.194.697.764,67;

Durata anni 2;

N.B. Non sono svincolati gli immobili in oggetto;

-Contratto di Finanziamento a rogito Notaio [REDACTED] in data 28.11.2008 Rep.n.4778 ed  
Iscritto a Verona il 16.12.2008 ai nn.52753/10365;

Favore: [REDACTED];

Contro: [REDACTED]  
[REDACTED];

Capitale €.77.879.105,87;

Somma complessiva €.194.697.764,67;

Durata anni 2;

N.B. Non sono svincolati gli immobili in oggetto;

-Contratto di Finanziamento a rogito Notaio [REDACTED] in data 28.11.2008 Rep.n.4778 ed  
Iscritto a Verona il 16.12.2008 ai nn.52753/10366;

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]  
[REDACTED];

Capitale €.34.809.542,95;

Somma complessiva €.87.023.857,37;

Durata anni 2;

N.B. Non sono svincolati gli immobili in oggetto.

---

### 3.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Sulla base di quanto indicato al paragrafo precedente, si conclude che [REDACTED] con sede in [REDACTED] Milano, è proprietario dei beni immobili indicati al paragrafo 3.1.2.

### 3.6 STIMA IMMOBILI

#### 3.6.1 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.

### 3.6.2 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.

### 3.6.3 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 similari, 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;
- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc...): si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima.

### 3.6.4 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>Appartamenti in disuso</i>	<i>600,00 – 800,00 €/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 3.6.3.

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:

<b>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:</b>				
Comune di VALEGGIO SUL MINCIO – Catasto fabbricati, via G. Marconi: Fg. 27 Mn. 155 sub. 3– P.S1,3,4 cat. A/2 cons. 6 vani sup. cat. 100 mq Appartamento				

APPARTAMENTO E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali	98,5 mq	600 €/mq	€	59.100
---	---------	----------	---	--------

<b>VALORE STIMATO</b>	<b>€</b>	<b>59.100</b>
-----------------------	----------	---------------

A tale valore andranno detratti i costi di regolarizzazione per le attività e lavorazioni descritte al paragrafo 3.2.2, pari a 2.300,00 €.

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, liberi da qualsiasi gravame e descritti ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **56.800,00 €**.





FOTOGRAMMETRICO

#### 4.1.2 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 VALEGGIO SUL MINCIO** – Catasto fabbricati, via G. Marconi:

---

Fg. 27 Mn. 155 sub. 4- p.s.1,3,4 cat. A/2 cons. 6 vani sup. cat. 112 mq Appartamento

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

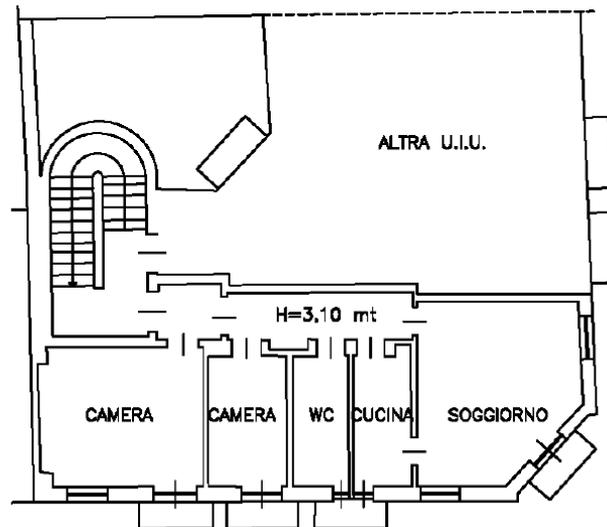
#### 4.1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'accesso all'immobile oggetto di stima avviene direttamente da via G. Marconi attraverso un ingresso pedonale.

Da qui si accede ad un cortile esterno che conduce al vano scale.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è presumibilmente caratterizzato da fondazioni in cemento armato/muratura, struttura in cemento armato/muratura, solaio e copertura in laterocemento/cemento armato.

Per quanto riguarda il layout distributivo, l'appartamento è composto da vari locali abitativi come indicato nella seguente planimetria catastale dei beni oggetto di stima (sono altresì presenti un locale accessorio al piano quarto ed uno al piano interrato, che non è stato possibile visionare per l'inaccessibilità dei locali):



*Pianta Piano Terzo*

Complessivamente il fabbricato ed i beni oggetto di stima si presentano in scadente stato di manutenzione con finiture e soluzioni tecnologiche tipiche dell'epoca di realizzazione. In generale l'immobile richiede un profondo intervento di risanamento e ristrutturazione.

In generale l'immobile è caratterizzato da pareti in muratura, intonacate e dipinte con pittura.

Le pavimentazioni sono in ceramica/pietra di qualità e tipologia standard per l'epoca di realizzazione.

Gli infissi sono in legno con avvolgibili in materiale plastico, le porte interne sono in legno.

Sono presenti controsoffitti di varia tipologia.

Si evidenzia inoltre la presenza di tracce di infiltrazioni su alcune aree degli immobili.

L'impianto elettrico e gli impianti idro-termo sanitari non sono funzionanti e richiedono un profondo intervento di rifacimento.

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 elevata 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 4.

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 2.6.4), comprensiva dei locali accessori è pari a 110,60 mq.

---

#### 4.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

Si precisa che in considerazione della vetustà degli 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.

## 4.2 **VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

### 4.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Concessione edilizia n°3194 del 03.03.1980 per lavori di risanamento statico;
- Concessione edilizia n°3669 del 12.04.1982 per variante al progetto di ristrutturazione;
- Certificato di abitabilità n°85 del 26.07.1956;
- Certificato di abitabilità n°1071 del 02.02.1983.

Si evidenzia che il piano terzo viene indicato solamente nelle planimetrie relative al progetto del 1956.

### 4.2.2 ABUSI EDILIZI

Da quanto verificato, si è rilevato quanto segue:

- **Presenza di alcune difformità di layout interno** (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la presenza di alcune differenze di layout delle partizioni presenti).

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 sopra descritte, comprensivo dei costi per la sicurezza, è stimato pari a 2.300,00 €. Tale importo sarà utilizzato al paragrafo 4.6.4 per la stima dell'unità.

Si evidenzia che per i beni oggetto di stima non è stato possibile estrarre in maniera completa le pratiche edilizie volte a definirne la situazione di regolarità edilizio-urbanistica, a causa della vetustà dei beni stessi e della presenza di sovrapposte pratiche edilizie, molte non concluse e/o portate a termine con esito positivo. In tali circostanze quanto indicato dovrà essere verificato con i tecnici comunali in sede di presentazione di nuova pratica edilizia, attività che esula dalla presente perizia.

#### 4.2.3 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.

### **4.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Attualmente gli immobili sono liberi e non occupati.

### **4.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVO AI SEGUENTI IMMOBILI:

*Comune di VALEGGIO SUL MINCIO – Foglio 27*

*M.li 155 sub.2 – 3 – 4 (ex sub.1);*

*Con la proprietà sul Mn.155 sub.5 Corte – Bene Comune non Censibile ai sub.2-3-4-6-7;*

*fabbricato eretto sul seguente terreno:*

*Foglio 27*

*Mn.155 – Ente Urbano - Sup.ha.0.04.29;*

*deriva dalla fusione dei seguenti mappali:*

*Mn.155 – Sup.ha.0.01.93;*

*Mn.156 – Sup.ha.0.02.36;*

VISURA AGGIORNATA AL 30.10.2023;

-Conferimento in Società con Atto in data 27.03.2003 Rep.n.279298 Notaio [REDACTED] e trascritto a Verona il 19.04.2003 ai nn.16367/10670;

Con il quale [REDACTED] con sede in Genova conferisce alla società [REDACTED] con sede in Milano i seguenti Immobili:

---

Comune di VALEGGIO SUL MINCIO – Foglio 27

Mn.155 sub.2 – Via Marconi n.6 – cat.A/2 – vani 9;

Mn.155 sub.3 – Via Marconi n.6 – cat.A/2 – vani 6;

Mn.155 sub.4 – Via Marconi n.6 – cat.A/2 – vani 6;

-Con Annotamento di Atto di Conferma in data 10.09.2009 Rep.n.587609 Notaio [REDACTED]  
e annotato il 30.09.2009 al n.22325;

Con il quale la società [REDACTED] ha confermato l'atto  
di conferimento di Ramo d'Azienda Rep.n.279298;

1)- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Conferimento in Società con Atto in data 21.12.2004 Rep.n.313022 Notaio [REDACTED] e  
trascritto a Verona il 15.01.2005 ai nn.1395/860;

Con il quale la società [REDACTED] con sede in Milano conferisce alla società  
[REDACTED] con sede in Milano i seguenti Immobili:

Comune di VALEGGIO SUL MINCIO – Foglio 27

Mn.155 sub.2 – Via Marconi n.6 – cat.A/2 – vani 9;

Mn.155 sub.3 – Via Marconi n.6 – cat.A/2 – vani 6;

Mn.155 sub.4 – Via Marconi n.6 – cat.A/2 – vani 6;

-Con Annotamento di Conferimento in Società annotato il 21.03.2005 al n.6694;

-Atto di Rettifica Conferimento in data 10.03.2005 Rep.n.316944 Notaio [REDACTED] e  
trascritto a Verona il 21.03.2005 ai nn.10706/6694 (rettifica perché è stata omessa  
l'indicazione della sezione censuaria alla porzione immobiliare in Comune di Verona);

2)- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED];

ISCRIZIONI:

-Costituzione di ipoteca volontaria Iscritta a Verona il 21.03.2005 ai nn.10707/2488;

Con Annotamento di CANCELLAZIONE TOTALE annotato il 18/06/2008 al n.4041;

-Costituzione di ipoteca volontaria Iscritta a Verona il 21.03.2005 ai nn.10708/2489;

Con Annotamento di CANCELLAZIONE TOTALE annotato il 18/06/2008 al n.4042;

TRASC.CONTRO:

---

-Atto di Variazione Ragione Sociale in data 03.05.2005 Rep.n.44562 Notaio [REDACTED] di Milano e trascritto a Verona il 26.05.2005 ai nn.21468/13878;  
Con il quale la società [REDACTED] varia la denominazione in [REDACTED];

3) [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Costituzione di Fondo Immobiliare Chiuso in data 28.11.2006 Rep.n.2385 Notaio [REDACTED] e trascritto a Verona il 22.12.2006 ai nn.64635/37524;  
Con il quale la Società [REDACTED] con sede in Milano attribuisce al [REDACTED] con sede in Milano i seguenti Immobili:

Comune di VALEGGIO SUL MINCIO – Foglio 27

Mn.155 sub.2 – Via Guglielmo Marconi n.3 – P.S1 – 2 – 4 - cat.A/2 – vani 9;

Mn.155 sub.3 – Via Guglielmo Marconi – P.S1 – 3 – 4 - cat.A/2 – vani 6;

Mn.155 sub.4 – Via Guglielmo Marconi n.3 – P.S1 – 3 – 4 - cat.A/2 – vani 6;

Si precisa che il fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati denominato [REDACTED]

[REDACTED] è gestito dalla società [REDACTED]  
[REDACTED];

Con Annotamento di Mutamento di Rapporto di Gestione su Fondo Immobiliare Chiuso annotato il 27.02.2009 al n.1487 con Atto in data 26.09.2008 Rep.n.4568 Notaio [REDACTED];

Si precisa che con l'annotando Atto la società [REDACTED] si è fusa mediante incorporazione nella [REDACTED] in forma abbreviata [REDACTED]

-Atto di Rettifica in data 02.03.2007 Rep.n.2634 Notaio [REDACTED] e trascritto a Verona il 23.03.2007 ai nn.14749/8596;

La presente rettifica la precedente n.37524 del 2006 in quanto nell'Atto Rep.n.2385Notaio [REDACTED] per errore materiale è stata inserita una scheda al Comune di Tregnago;

4 )-[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

---

ISCRIZIONI:

-Contratto di Finanziamento a rogito Notaio [REDACTED] in data 28.11.2008 Rep.n.4778 ed  
Iscritto a Verona il 16.12.2008 ai nn.52753/10363;

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]  
[REDACTED];

Capitale €.77.879.105,21;

Somma complessiva €.194.697.763,02;

Durata anni 2;

N.B. Non sono svincolati gli immobili in oggetto;

-Contratto di Finanziamento a rogito Notaio [REDACTED] in data 28.11.2008 Rep.n.4778 ed  
Iscritto a Verona il 16.12.2008 ai nn.52753/10364;

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]  
[REDACTED];

Capitale €.77.879.105,87;

Somma complessiva €.194.697.764,67;

Durata anni 2;

N.B. Non sono svincolati gli immobili in oggetto;

-Contratto di Finanziamento a rogito Notaio [REDACTED] in data 28.11.2008 Rep.n.4778 ed  
Iscritto a Verona il 16.12.2008 ai nn.52753/10365;

Favore: [REDACTED];

Contro: [REDACTED]  
[REDACTED];

Capitale €.77.879.105,87;

Somma complessiva €.194.697.764,67;

Durata anni 2;

N.B. Non sono svincolati gli immobili in oggetto;

-Contratto di Finanziamento a rogito Notaio [REDACTED] in data 28.11.2008 Rep.n.4778 ed  
Iscritto a Verona il 16.12.2008 ai nn.52753/10366;

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]  
[REDACTED];

Capitale €.34.809.542,95;

Somma complessiva €.87.023.857,37;

Durata anni 2;

N.B. Non sono svincolati gli immobili in oggetto.

---

## 4.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Sulla base di quanto indicato al paragrafo precedente, si conclude che [REDACTED], con sede in Milano, è proprietario dei beni immobili indicati al paragrafo 4.1.2.

## 4.6 STIMA IMMOBILI

### 4.6.1 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 allorché 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.

#### 4.6.2 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.

#### 4.6.3 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 similari, 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;
- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc...): si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima.

#### 4.6.4 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>Appartamenti in disuso</i>	<i>600,00 – 800,00 €/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 4.6.3.

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:

<b>DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:</b>				
Comune di VALEGGIO SUL MINCIO – Catasto fabbricati, via G. Marconi: Fg. 27 Mn. 155 sub. 4– P.S1,3,4 cat. A/2 cons. 6 vani sup. cat. 112 mq Appartamento				

APPARTAMENTO E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali	110,6 mq	600 €/mq	€	66.360
--	----------	----------	---	--------

<b>VALORE STIMATO</b>	<b>€</b>	<b>66.360</b>
-----------------------	----------	---------------

A tale valore andranno detratti i costi di regolarizzazione per le attività e lavorazioni descritte al paragrafo 4.2.2, pari a 2.300,00 €.

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, liberi da qualsiasi gravame e descritti ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **64.000,00 €**.

## 5 **RIEPILOGO VALORI DI STIMA**

Si riportano nel seguito i valori di stima dei beni calcolati nei paragrafi precedenti.

<u>LOTTO</u>	<u>DESCRIZIONE</u>	<u>VALORE DI MERCATO</u>
<b><u>LOTTO 1.1</u></b>	Appartamento in disuso al piano secondo di un fabbricato ubicato in via Guglielmo Marconi, 6 -Valeggio sul Mincio (VR)	€ 110.200
<b><u>LOTTO 1.2</u></b>	Appartamento in disuso al piano terzo di un fabbricato ubicato in via Guglielmo Marconi, 6 -Valeggio sul Mincio (VR)	€ 56.800
<b><u>LOTTO 1.3</u></b>	Appartamento in disuso al piano terzo di un fabbricato ubicato in via Guglielmo Marconi, 6 -Valeggio sul Mincio (VR)	€ 64.000
<b><u>TOTALE</u></b>		€ 231.000