
TRIBUNALE DI MILANO

Procedura di Liquidazione

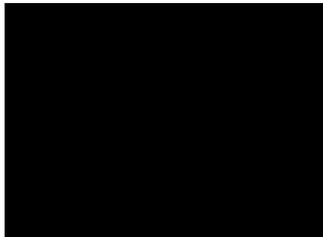

R.G. n°7/2022

PERIZIA DI STIMA

Porzione di un edificio condominiale (Condominio Cavallo) comprendente un auditorium ed una parte ad uso uffici, sito in via S. Giovanni Bosco 27/A – Conegliano (TV)

Liquidatore:

Treviso, 28 luglio 2023



INDICE

1	PREMESSA	3
2	LE OPERAZIONI PERITALI	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 DELL'IMMOBILE	5
2.1.4	NOTE AGGIUNTIVE.....	7
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'	13
2.6	STIMA IMMOBILI.....	13
2.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	13
2.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA.....	16
2.6.3	FONTI DI INFORMAZIONE.....	16
2.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	17
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	18
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	18

ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE ESTRATTA C/O UFFICIO TECNICO COMUNALE E VERBALE DI ASSEMBLEA CONDOMINIALE DEL 15.06.23

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

ALLEGATO 3: DOCUMENTAZIONE VERIFICA ISCRIZIONE E TRASCRIZIONI

ALLEGATO 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Andrea Nicoletti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al ■■■■■, è stato incaricato dal Liquidatore ■■■■■ della redazione di perizia di stima dei beni immobili indicati di seguito:

- Porzione di un edificio condominiale (Condominio Cavallo) comprendente un auditorium ed una parte ad uso uffici, sito in via S. Giovanni Bosco 27/A – Conegliano (TV)

I sopralluoghi c/o gli immobili sono stati effettuati nel mese di luglio 2023 e ci si riferisce quindi allo stato di fatto rilevato in loco.

Si precisa che nella presente stima non sono stati considerati gli eventuali beni mobili presenti all'interno degli immobili 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

2.1 **INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

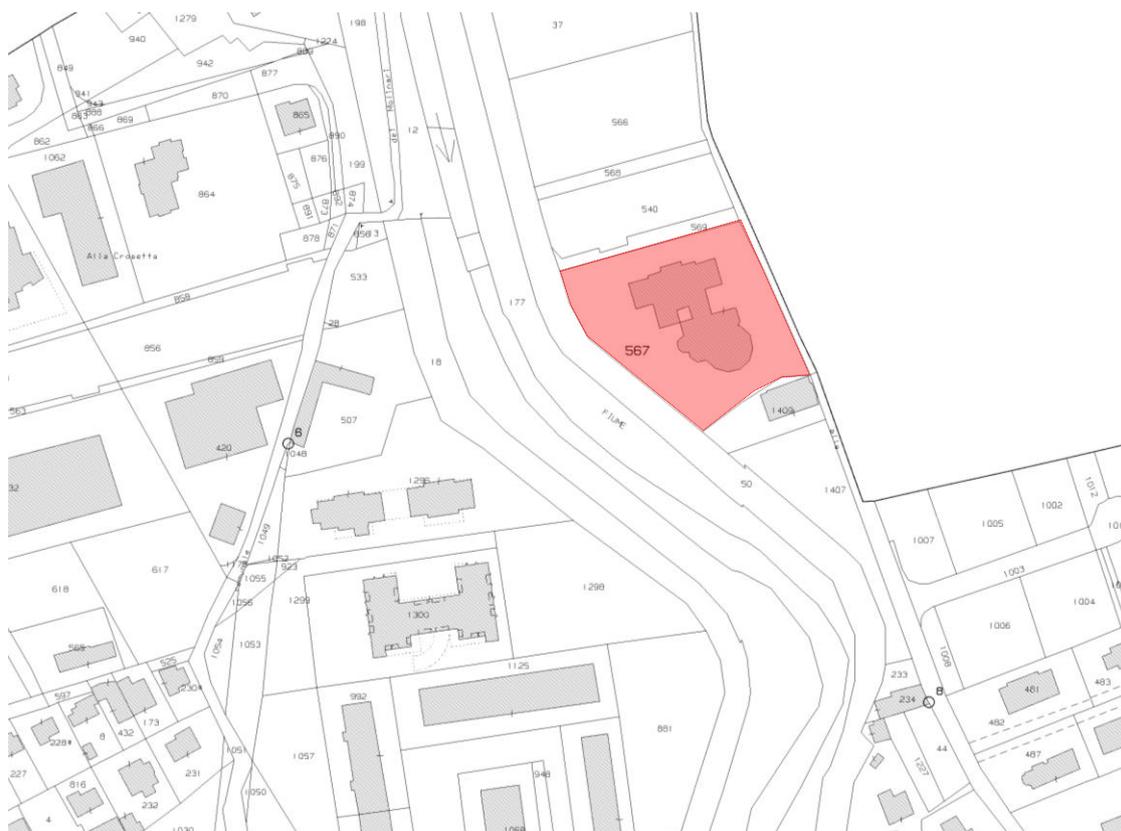
2.1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è una porzione di un complesso immobiliare costituito da due corpi di fabbrica: un palazzetto a due piani fuori terra ad uso auditorium ed una porzione di un edificio condominiale sito su un livello parzialmente sopraelevato ad uso uffici, oltre che residenziale (Condominio Cavallo). Il complesso è ubicato in posizione semicentrale sud di Conegliano, in via S. Giovanni Bosco 27/A – Conegliano (TV)

È altresì presente un'area esterna adibita a parcheggio ed accesso.

Il condominio è stato realizzato nel 1974, la porzione con auditorium nel 1978 (nel cui piano terra nel 1994 è stato realizzato uno sportello bancario poi dismesso) ed attualmente i beni oggetto di stima si presentano in non ottimali condizioni di manutenzione e con finiture tipiche dell'epoca di realizzazione.

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 CONEGLIANO – Catasto fabbricati, Sezione E, via S. Giovanni Bosco:

Fg. 8 Mn. 567 sub. 36– P.T-1 cat. A/10 cons. 20 vani sup. cat. 769 mq Ufficio

Fg. 8 Mn. 567 sub. 37– P.T cat. C/1 cons. 181 mq sup. cat. 210 mq Negozio/fil. Banc.

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 S. Giovanni Bosco attraverso un ingresso carraio e pedonale. È altresì presente un secondo ingresso pedonale direttamente da viale Italia al civico 162.

L'area esterna è in parte pavimentata ed in parte a verde.

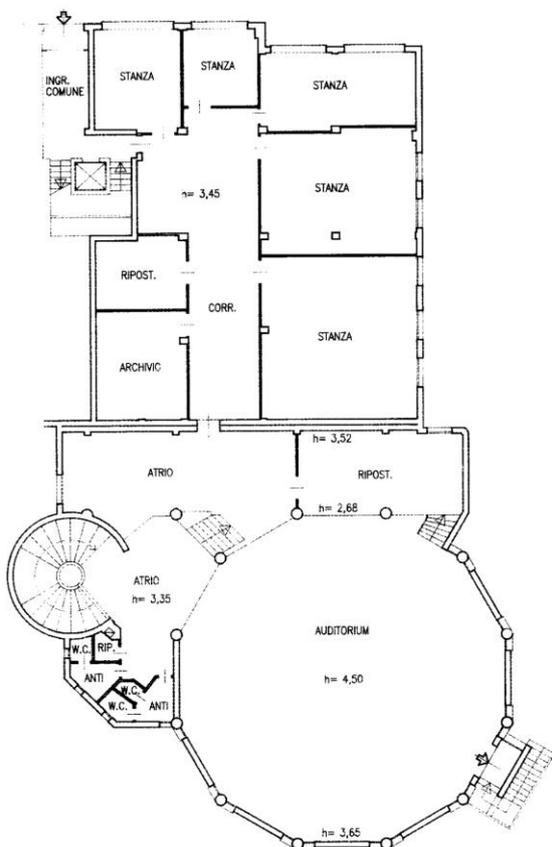
Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è presumibilmente caratterizzato da fondazioni in cemento armato, struttura in cemento armato/muratura, solaio e copertura in laterocemento/cemento armato.

Per quanto riguarda il layout distributivo, il fabbricato è così composto:

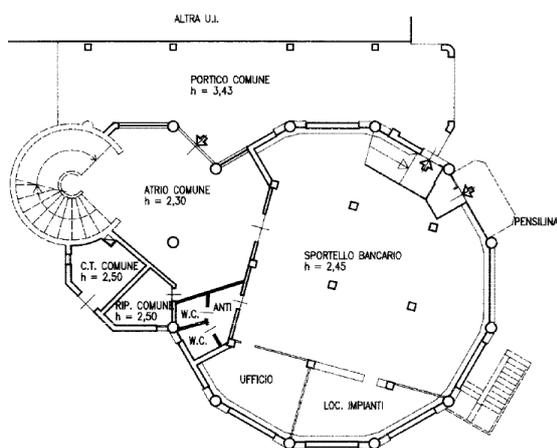
- **piano terra:** comprende i locali precedentemente adibiti a filiale bancaria, con relativi servizi e locali accessori, oltre ad una pregevole scala di collegamento con il piano superiore;

- **piano primo:** comprende un auditorium con relativi locali accessori, ed un'area uffici con varie locali, oltre ad una pregevole scala di collegamento con il piano inferiore.

Si riportano di seguito le planimetrie catastali dei beni oggetto di stima:



Pianta Piano Primo



Pianta Piano Terra

Complessivamente i fabbricati si presentano in non ottimale stato di manutenzione con finiture e soluzioni tecnologiche tipiche dell'epoca di realizzazione.

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

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

Gli infissi sono metallici, le porte interne sono in legno tamburato o metalliche.

Sono presenti controsoffitti di varia tipologia.

Si evidenzia inoltre la presenza di tracce di infiltrazioni su varie porzioni degli immobili.

L'impianto elettrico e gli impianti idro-termo sanitari sono standard per l'epoca di realizzazione

L'impianto di riscaldamento comprende una caldaia posta su vano tecnico con corpi radianti/ventilconvettori ubicati nei vari locali.

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:

- 222,50 mq per la zona ex sportello bancario e locali accessori;
- 450,00 mq per la zona auditorium e locali accessori;
- 345,30 mq per la zona uffici e locali accessori;
- 154,00 mq per la zona comune alle porzioni indicate (ingresso, portico ecc..).

2.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

Si precisa quanto segue:

- 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.

- È presente un VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA (C.c., art, 1136) del Condominio CAVALLO del 15/06/2023 con cui si procede alla valutazione di interventi e costi lavori straordinari come da tabella riassuntiva proposta fornita a tutti i condomini dalla [REDACTED].

Da quanto emerge dalla delibera approvata si prevede di fare almeno i tre lavori condominiali essenziali ovvero Cappotto & copertura, Terrazze e Adeguamento Vigili del fuoco per un totale di circa 770.000,00 euro (vedasi la delibera integrale ed approvata in ALLEGATO 1).

2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

2.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Certificato di Abitabilità n°17 del 06.02.1978 per ampliamento edificio con sala convegni ed esposizione;
- Licenza Edilizia n°3370 in variante a Licenza Edilizia prot. 3948/IV del 01.06.1976 per ampliamento Condominio Cavallo;
- Licenza Edilizia prot. 3948/IV del 13.02.1975 per ampliamento Condominio Cavallo;
- Certificato di Abitabilità n°69 del 11.12.1974 per abitazioni aule scolastiche e negozio;
- Licenza Edilizia prot. 17274/IV del 13.02.1975 per costruzione edificio;
- Certificato di Agibilità a seguito di Sanatoria n°05 del 27.12.1993 per unità direzionale 01, con 10 vani utili, vani accessori 10;
- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria prot. 15739/86/IX del 18.11.1993;
- Autorizzazione Edilizia gratuita per manutenzione straordinaria prot. 38333/IX del 18.11.1993;
- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria prot. 49622 del 20.01.1994.

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 7.300,00 €. 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 CONEGLIANO – Sezione E – Foglio 8

M.li 567 sub.36 – 37 (ex sub.35);

fabbricato eretto sul seguente terreno:

Foglio 36

Mn.567 – Ente Urbano – Sup.ha.0.41.87;

VISURA AGGIORNATA AL 01.08.2023;

-Atto di Conferimento a rogito Notaio [REDACTED] in data 27.03.2003 Rep.n.279298 e trascritto a Treviso il 16.04.2003 ai nn.15657/10736;

Con il quale la società [REDACTED] dichiara di conferire, conferisce alla società [REDACTED] per la quale accetta e riceve il ramo d'Azienda e i beni di cui esso è costituito:

Comune di CONEGLIANO – Sezione E – Foglio 8

M.li 567 sub.36-37;

ed altri;

1)- [REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Verbale a rogito Notaio [REDACTED] in data 21.12.2004 Rep.n.313022, registrato a Milano il 30.12.2004 e trascritto a Treviso il 12.01.2005 ai nn.1302/1049;

Con il quale [REDACTED] conferisce nella [REDACTED] per aumento del capitale sociale mediante conferimento di rami d'azienda;

2)- [REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONI:

-Ipoteca volontaria Iscritta a Treviso il 21.03.2005 ai nn.11321/2585;
Con ANNOTAMENTO DI CANCELLAZIONE TOTALE annotato il 11.09.2007 al n.7815;

-Ipoteca volontaria Iscritta a Treviso il 21.03.2005 ai nn.11322/2586;
Con ANNOTAMENTO DI CANCELLAZIONE TOTALE annotato il 11.09.2007 al n.7816;

-Cessione di Pigionio trascritto a Treviso il 30.04.2005 ai nn.17481/11353;
Con ANNOTAMENTO DI CANCELLAZIONE annotato il 11.09.2007 al n.7817;

TRASC.CONTRO:

-Verbale a rogito Notaio [REDACTED] in data 03.05.2005 Rep.n.44562 e trascritto a Treviso il 25.07.2005 ai nn.33162/20612;

Con il quale la [REDACTED] modifica la denominazione con [REDACTED]

3)- [REDACTED]
[REDACTED]

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Atto di Apporto a Fondo Comune di Investimento Immobiliare speculativo di tipo chiuso a rogito Notaio [REDACTED] in data 28.11.2006 Rep.n.2385, registrato a Rho il 14.12.2006 e trascritto a Treviso il 22.12.2006 ai nn.63287/36610;

Con il presente atto la società [REDACTED] per quanto di propria titolarità e fermo restando la condizione sospensiva sotto descritta, conferisce al fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso denominato [REDACTED]

[REDACTED] la quale, in tale propria qualità, accetta:

di titolarità di [REDACTED] unità o complessi nell'elenco allegato al presente Atto per un valore complessivo di €.610.078.000 ed un valore complessivo convenzionalmente stabilito in €.532.522.300.

Beni Comune di Conegliano – Sezione E – Foglio 8

M.li 567 sub.36 – 37;

Condizione sospensiva: Prelazione ed D. Lgs 42/2004:

L'efficacia dell'Apporto, ma unitamente per quanto concerne gli immobili sottoposti a vincolo ed D. Lgs. 42/2004 di cui all'elenco che al presente si allega sotto "O" è sospensivamente condizionata al mancato esercizio del diritto di prelazione di cui al D. Lgs. 42/2004 medesimo.

Per il che, ove la condizione non si verificasse gli immobili di cui sopra saranno sostituiti, nel pieno rispetto di quanto disposto nell'art.12 bis D.M. 228/1999, con la somma di denaro messa irrevocabilmente a disposizione, ciascuno per quanto di propria competenza, da [REDACTED], per un importo tale da mantenere integro il valore complessivo del Fondo, rimanendo il valore complessivo dell'Apporto comunque non inferiore al valore complessivo delle quote del Fondo emesse mediante l'Apporto medesimo.

Si da atto che l'avveramento della condizione avrà efficacia retroattiva a sensi art.1360 c.c.;

Le parti si obbligano ad addivenire, a richiesta di una di esse, una volta avveratosi l'evento dedotto nella condizione sospensiva di cui sopra, alla stipula di uno o più atti da cui risulti l'avveramento della predetta condizione, anche al fine di procedere, occorrendo, alle formalità necessarie presso le competenti Conservatorie dei Registri Immobiliari;

-ANNOTAMENTO per Mutamento di Rapporto di Gestione su Fondo Immobiliare Chiuso, annotato il 26.01.2009 al n.494 (Atto di Fusione a rogito Notaio [REDACTED] i Rep.n.4568 del 26/09/2008, registrato a Rho il 30.09.2008 al n.3816;

In attuazione al progetto di fusione approvato il 22.09.2008, le società [REDACTED] [REDACTED] si dichiarano e riconoscono fuse mediante incorporazione nella [REDACTED];

La società Incorporante, in forza di tutto quanto sopra, prosegue alla società incorporata nella gestione dei fondi immobiliari denominati:

[REDACTED];

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

ISCRIZIONI:

-Contratto di Finanziamento a rogito Notaio [REDACTED] in data 28.11.2008 Rep.n.4778 ed Iscritto a Treviso il 15.12.2008 ai nn.47976/10529;

Favore: [REDACTED].

Contro: [REDACTED]
[REDACTED];

Capitale €. 77.879.105,21;

Somma complessiva €.194.697.763,02;

Durata anni 2;

Beni in oggetto e molti altri;

Negli Annotamenti di Restrizione Beni annotati a margine della Nota non sono indicati gli immobili in oggetto;

-Contratto di Finanziamento a rogito Notaio [REDACTED] in data 28.11.2008 Rep.n.4778 ed
Iscritto a Treviso il 15.12.2008 ai nn.47976/10530;

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED];

Capitale €. 77.879.105,87;

Somma complessiva €.194.697.764,67;

Durata anni 2;

Beni in oggetto e molti altri;

Negli Annotamenti di Restrizione Beni annotati a margine della Nota non sono indicati gli
immobili in oggetto;

Con ANNOTAMENTO di CESSIONE DELL'IPOTECA annotato il 04.12.2020 al n.6078;

a favore [REDACTED]
[REDACTED];

-Contratto di Finanziamento a rogito Notaio [REDACTED] in data 28.11.2008 Rep.n.4778 ed
Iscritto a Treviso il 15.12.2008 ai nn.47976/10531;

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Capitale €. 77.879.105,87;

Somma complessiva €.194.697.764,67;

Durata anni 2;

Beni in oggetto e molti altri;

Negli Annotamenti di Restrizione Beni annotati a margine della Nota non sono indicati gli
immobili in oggetto;

Con ANNOTAMENTO di CESSIONE DELL'IPOTECA annotato il 04.01.2016 al n.16;

a favore di [REDACTED];

-Contratto di Finanziamento a rogito Notaio [REDACTED] in data 28.11.2008 Rep.n.4778 ed
Iscritto a Treviso il 15.12.2008 ai nn.47976/10532;

Favore: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]
[REDACTED];

Capitale €.34.809.542,95;

Somma complessiva €.87.023.857,37;

Durata anni 2;

Beni in oggetto e molti altri;

Negli Annotamenti di Restrizione Beni annotati a margine della Nota non sono indicati gli
immobili in oggetto;

TRASC.CONTRO:

-Cessione di Pignoni con Atto Notaio [REDACTED] in data 28.11.2008 Rep.n.4779 e trascritto a Treviso il 15.12.2008 ai nn.47977/30024;

Bene: Comune di Conegliano Sez.E Fg.8 Mn.567 sub.36;

Favore:

[REDACTED] per la quota di 29,01/100;

[REDACTED] per la quota di 29,01/100;

[REDACTED] per la quota di 29,01/100;

[REDACTED]; per la quota di 12,97/100;

Contro: [REDACTED]

[REDACTED];

Trascrizione n.141 del 05.01.2016;

Trascrizione n.27717 del 02.12.2020.

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 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 dalla 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, 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 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.

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>Locali vendita</i>	<i>500,00 – 900,00 €/mq</i>
<i>Locali ricettivi auditorium</i>	<i>350,00 – 500,00 €/mq</i>
<i>Uffici</i>	<i>700,00 – 1.000,00 €/mq</i>
<i>Vani e locali comuni</i>	<i>200,00 – 300,00 €/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 CONEGLIANO – Catasto fabbricati, Sezione E, via S. Giovanni Bosco: Fg. 8 Mn. 567 sub. 36– P.T-1 cat. A/10 cons. 20 vani sup. cat. 769 mq Ufficio Fg. 8 Mn. 567 sub. 37– P.T cat. C/1 cons. 181 mq sup. cat. 210 mq Negozio/fil. Banc.				

ZONA EX SPORTELLO BANCARIO E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali	222,5 mq	500 €/mq	€	111.250
ZONA AUDITORIUM E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali	450,0 mq	350 €/mq	€	157.500
ZONA UFFICI E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali	345,3 mq	700 €/mq	€	241.710
ZONA COMUNE ALLE PORZIONI INDICATE (INGRESSO, PORTICO ECC..) - sup commerciali	154,0 mq	200 €/mq	€	30.800

VALORE STIMATO			€	541.260
-----------------------	--	--	----------	----------------

A tale valore andranno detratti i costi di regolarizzazione per le attività e lavorazioni descritte al paragrafo 2.2.2, pari a 7.300,00 €.

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 **533.900,00 € (CINQUECENTOTRENTATRE-MILANOVECENTOEURO)**.

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, le dimensioni e lo stato di manutenzione) 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.

Inoltre, 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 dei beni oggetto di stima è pari arrotondato a **373.700,00 € (TRECENTOSETTANTATREMILASETTECENTOEURO)**.