

I.SAL INDUSTRIA SALUMI S.R.L.
IMMOBILI IN COMUNE DI VITERBO
NEGOZIO – VIA CARDARELLI N. 21

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**

Società incaricata della CTU:
**de Marinis, de Pinedo &
Partners Srl**
00191 Roma – Via Di Villa
Severini, 54

Direttore Tecnico:
Arch. Fabia de Pinedo

Responsabile delle Valutazioni
Immobiliari:
Perito Immobiliare A.I. Simone
de Marinis

Collaboratore tecnico estensore
della perizia:
Arch. Andrea Pompili



INDICE GENERALE

1. PREMESSE ED INCARICO	3
2. INDIPENDENZA DEL TECNICO	3
3. OGGETTO SCOPO DELLA RELAZIONE PERITALE	3
4. DATA DELLA VALUTAZIONE E SOPRALLUOGO	4
5. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	4
6. DESCRIZIONE IMMOBILE	6
7. ANALISI TITOLO DI PROVENIENZA	7
8. ANALISI DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE	8
9. STATO DI OCCUPAZIONE	8
10. ANALISI CATASTALE	8
11. ANALISI TITOLI EDILIZI	9
12. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA	10
13. CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI	11
14. STIMA DEL VALORE DI MERCATO	11
15. CONCLUSIONI	14
APPENDICE 1	15

ALLEGATI:

- 1 – Rapporto fotografico
- 2 – Atti provenienza
- 3 – Documentazione catastale
- 4 – Titoli edilizi
- 5 – Attestazione prestazione energetica
- 6 – Certificazione di Conformità impianti
- 7 – Comparables

1. PREMESSE ED INCARICO

La “de Marinis, de Pinedo & Partners S.r.l.” (di seguito anche “**dd&P**”), su istanza del Curatore Dr. Siro Giovagnoli è stata incaricata dal G.D. Dott. Antonino Geraci di redigere il rapporto di valutazione dell’immobile di proprietà della I.SAL Industria Salumi S.r.l. Il presente Rapporto di Valutazione è stato elaborato dal personale qualificato della dd&P.

Il personale qualificato della dd&P ha svolto l’incarico affidatogli redigendo il presente Report Due Diligence e Rapporto di Valutazione.

Il personale qualificato:

- a) **Direttore Tecnico:** Dott. Arch. Fabia de Pinedo iscritta nell’Albo degli Architetti P.P.A. di Roma al n. 12228;
- b) **Responsabile delle valutazioni immobiliari:** Perito Immobiliare Sig. Simone de Marinis, iscritto nell’ex RAAM della Camera di Commercio di Roma al n. 3379-1 sezione Agenti Immobiliari, iscritto nell’Albo dei CTU del Tribunale di Roma Sezione Civile, Sezione Esecuzioni Immobiliari, Sezione Fallimentare al n. 7873 per la categoria Agenti Immobiliari, iscritto nell’Albo dei Periti del Tribunale Penale di Roma per la categoria Agenti Immobiliari, iscritto nel Ruolo dei Periti ed Esperti della Camera di Commercio di Roma al n. 1662 per le categorie “*Stima e valutazione di beni immobili, terreni edificabili e costruzioni residenziali*”;
- c) **Collaboratore tecnico:** Arch. Andrea Pompili iscritta nell’Albo degli Architetti P.P.A. di Roma al n. 27142.

2. INDIPENDENZA DEL TECNICO

La dd&P conferma che la presente relazione tecnica è stata eseguita da personale qualificato, indipendente da rapporti con la società proprietaria e che non sussistono conflitti di interessi nel fornire il lavoro svolto.

3. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE PERITALE

Oggetto della presente relazione tecnica è un locale commerciale sito in Comune di Viterbo in Via Vincenzo Cardarelli n. 21 (di seguito “**Immobile**”).

Lo scopo della presente relazione è quello di:

- a) Accertare (in fase di analisi documentale e di sopralluogo) la conformità, o meno, dello stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nella documentazione catastale assentita in atti della Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio.
- b) Accertare (in fase di analisi documentale e di sopralluogo) la conformità, o meno, dello stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nei titoli edilizi assentiti.
- c) Verificare lo stato di occupazione.
- d) Fornire le informazioni necessarie per individuare e descrivere il bene.
- e) Stimare il valore di mercato del bene all'attualità.

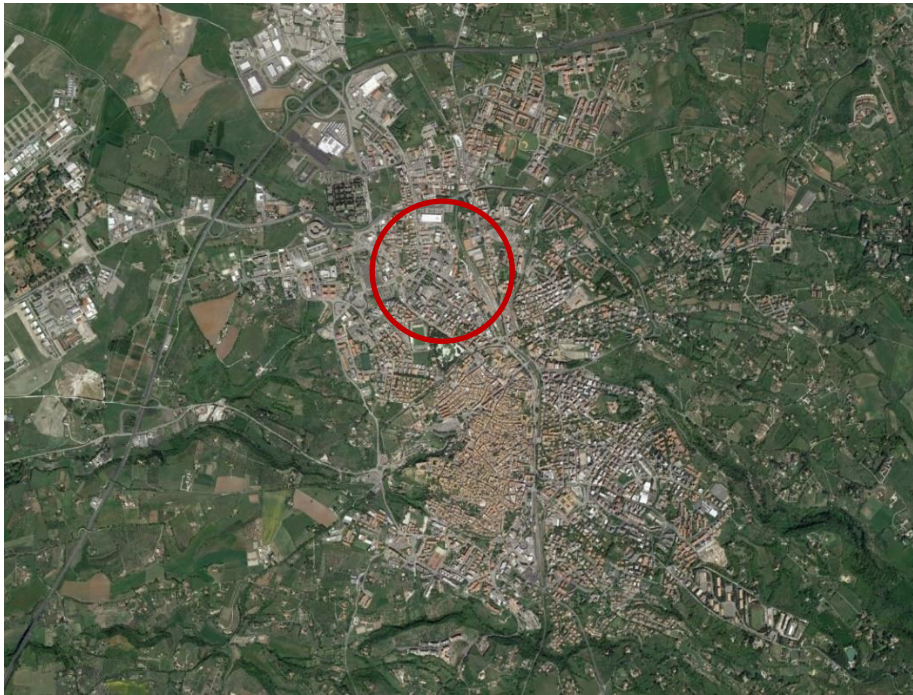
4. DATA DELLA VALUTAZIONE E SOPRALLUOGO

La presente relazione è riferita alla data del 10.10.2022, giorno in cui è stato eseguito il sopralluogo nell' immobile.

5. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'immobile è porzione di un fabbricato di maggior consistenza ubicato nel quartiere "Villanova", nella zona settentrionale della Città di Viterbo.

L'area territoriale su cui insiste è caratterizzata da un tessuto urbanistico a prevalente destinazione mista residenziale/commerciale ad alta densità demografica, completamente urbanizzata, con una prevalente tipologia edilizia di tipo intensivo con presenza di abitazioni, uffici e locali commerciali. Tutta la zona è asservita da servizi di pubblica utilità e servizi di prima e seconda necessità ed è ben servita sia dai mezzi di trasporto pubblico di superficie che dalla ferrovia, sita a pochi metri dall'immobile in oggetto. I collegamenti stradali urbani con il resto della città sono assicurati dalla Strada Regionale SR 2. La zona è ben collegata alle principali arterie autostradali grazie alla strada statale SS675.



Ortofoto a grande scala (rielaborazione di un'immagine da fonte Google Earth)



Ortofoto a scala ridotta (rielaborazione di un'immagine da fonte Google Earth)

6. DESCRIZIONE IMMOBILE

L'immobile in oggetto è un locale commerciale (negoziò), sito al piano terreno dell'edificio di cui è porzione, con due vetrine fronte strada ed accesso in Via Vincenzo Cardarelli n. 21 **(Cfr. All.1 Rapporto fotografico)**.

L'immobile è porzione di un edificio di maggior consistenza con tipologia edilizia residenziale intensivo con piastra commerciale al piano terra, di forma planimetrica regolare, che si sviluppa su un piano interrato, un basamento - piano terra e quattro piani in elevazione. Al piano terra sono presenti le unità a destinazione commerciale ed ai piani in elevazione sono ubicati le unità abitative. La piastra commerciale di cui sopra, è costituita dal piano terra dell'edificio e da due corpi accessori distaccati da questo prospicienti la viabilità.

L'immobile, oggetto di stima, di forma planimetrica regolare, internamente è stato suddiviso in più ambienti mediante pareti mobili attrezzate (amovibili) in profilato di metallo, materiale plastico e cristallo. Il locale è dotato di un servizio igienico composto da antibagno e bagno. Le divisioni di questi ambienti di servizio sono in muratura ordinaria. Tutta la pavimentazione del locale è realizzata in maioliche di grès porcellanato bicolore, le pareti (ad eccezioni delle pareti mobili) sono trattate con intonaco civile. Tutto il locale è dotato di controsoffitto all'interno del quale sono posizionate le plafoniere per l'illuminazione. Il bagno è dotato di vaso igienico in vetroceramica con rubinetterie in metallo. Le caratteristiche delle finiture interne dell'immobile sono mediocri. Gli infissi esterni (vetrine) sono realizzati con profilati di acciaio verniciato e vetro singolo, protetti da serrande avvolgibili elettrificate. L'immobile è dotato di impianto elettrico fuori traccia, impianto idrico, impianto di condizionamento caldo/freddo tramite uno split. Allo stato dei luoghi l'immobile risulta libero e in stato di manutenzione mediocre.

La posizione del locale si considera "commercialmente poco appetibile", poiché ubicato in una strada con medio traffico pedonale e posto sul retro della piastra commerciale, poco visibile data la sua posizione.

PER LA STIMA DEL VALORE DI MERCATO VIENE ADOTTATA LA SUPERFICIE CATASTALE IN ATTI RIPIORTATA NELLA VISURA E PARI A 170,00 MQ.

7. ANALISI TITOLO DI PROVENIENZA

DESCRIZIONE: L'immobile in oggetto è pervenuto in proprietà della I.SAL Industria Salumi S.r.l. in forza di Atto di Compravendita a Rogito Notaio Luciano d'Alessandro in Viterbo del 09/11/1994 Repertorio n. 230459 Raccolta 14465; registrato a Viterbo il 28.11.1994 al n. 6566: con il quale la " ", vendeva alla Sig.ra in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della " " con sede a Viterbo (VT), Via Cimina Km 3+600, quanto in oggetto distinto al catasto fabbricati del Comune di Viterbo al foglio 143 particella 1297 sub 118 (**Cfr. All.2 Atto provenienza**):

Art.1 ... " La " " come sopra rappresentata, vende alla " " con sede a Viterbo che, in persona come sopra, accetta ed acquista le seguenti porzioni immobiliari facenti parte del complesso immobiliare sito in Viterbo alla Via Cardarelli civici numeri 23, 25 e 21 e precisamente:

- *locale ad uso negozio, posto al piano terreno della superficie di mq 97 circa, con annessi servizio e ripostiglio, confinante con: negozi sub. 118 e 141, vano scale, salvo altri;*
- *locale ad uso negozio posto al piano terreno della superficie di mq 161 circa, con annessi servizio e ripostiglio, confinante con: negozi sub. 117, S.r.l., corti comuni, salvo altri; (sub.118)*
- *locale ad uso negozio posto al piano terreno della superficie di mq 142 circa, con annessi servizio e ripostiglio, confinante con: negozi sub. 117, , salvo altri;*
censiti in Catasto al Comune di Viterbo, Foglio 143, Particelle 1297 Sub. 117, 118 e 141 Via Garbini snc piano T.

Successivamente in data 27.12.2016 a Rogito Notaio Antonio Pappalardo in Viterbo è stato stipulato Atto di Fusione di Società Repertorio n. 2418 Raccolta 1974 con il quale la ... ha approvato il progetto di fusione per incorporazione nella società "I.SAL. INDUSTRIA SALUMI S.p.a."

AVVERTENZE: Non sono state eseguite verifiche sulla liceità e continuità degli atti di compravendita, sulla presenza di vincoli o gravami pregiudizievoli, non sono state eseguite verifiche sui confini della proprietà, non rientrando queste attività nell'incarico conferitoci.

GIUDIZIO: Non si esprime un giudizio sulla liceità e sulla conformità di legge degli atti di compravendita nonché sulla continuità delle trascrizioni.

ATTO DI ACQUISTO TRASCritto	ATTO DI ACQUISTO IN ATTESA DI TRASCRIZIONE	ATTO DI ACQUISTO NON TRASCritto

RACCOMANDAZIONI: Prima di predisporre gli avvisi di vendita si raccomanda di far eseguire una certificazione notarile attestante la continuità degli atti di provenienza nel ventennio con ispezione per accertamento di ipoteche e gravami pregiudizievoli.

8. ANALISI DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

L'immobile in oggetto è porzione del fabbricato condominiale di Via Cardarelli n. 21 per il quale è vigente il relativo regolamento di condominio (**CFR. All.3_Regolamento Condominio**). Non si evincono particolari prescrizioni a carico dell'unità.

9. STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo:

- l'immobile era libero da persone;
- all'interno erano presenti attrezzature di arredo fisse e mobili di nessuna rilevanza.

10. ANALISI CATASTALE

DESCRIZIONE: L'immobile è attualmente censito alla Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Comune di Viterbo – Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi (**Cfr. All.4 Analisi Catastale**):

Unità immobiliare - Negozio

CATASTO FABBRICATI								
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Dati Derivanti
143	1297	118	C/1	157 mq	170 mq	4.127,16 euro	T	VARIAZIONE del 6/12/2021 Pratica n. VT0060927 in atti dal 7/12/2021 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE-VARIAZ.TOPONOMASTICA (n. 60927.1/2021)

Toponomastica: Via Vincenzo Cardarelli n.21

Ditta intestata: Coincide con l'attuale proprietà (I.SAL Industria Salumi S.r.l. con sede in Viterbo, strada Cimina 14)

AVVERTENZE:

Catasto Fabbricati – Dal confronto tra stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nella planimetria catastali in atti non emergono difformità e/o incongruenze, fatta salva la presenza di pareti mobili in alluminio e vetro non rappresentate in planimetria catastale e non costituenti difformità.

PROBLEMATICHE: Nessuna.

GIUDIZIO: Conforme.

CONFORME	NON VALUTABILE	NON CONFORME

RACCOMANDAZIONI: Nessuna.

11. ANALISI TITOLI EDILIZI

DESCRIZIONE: Il fabbricato di cui è porzione l'immobile oggetto della presente relazione è stato edificato in forza di:

- Concessione Edilizia n. 1371 del 3.12.1988, pratica ed. n. 317/88;
- Concessione Edilizia in variante n. 3339 del 29.04.1992, pratica ed. n. 472/90;
- Variante alla prat. Edilizia 472/90, pratica ed. n. 929/92 non approvata; oggetto della variante: variazioni interne e prospettiche, piccole variazioni di quote, aumento della superficie del piano interrato destinato a garage, non approvato perché in contrasto con le norme tecniche.
- Fine lavori del 04/09/1992;
- Variante alla prat. Edilizia 472/90, pratica ed. n. 416/93 non approvata in seduta di commissione del 20.04.1994.
- Variante alla prat. Edilizia 416/93, pratica ed. n. 737/94 approvata con rilascio Concessione Edilizia n. 5724 del 11.10.1996, pratica ed. n. 737/94 il locale negozio risulta frazionato in due unità non comunicanti e diversamente distribuito rispetto allo stato dei luoghi, viene accatastato d'impianto come unica unità nel 1992;

- Certificato di Agibilità e Abitabilità rilasciato il 04/10/2001, prot. 737/94, unica unità p.lla 1297 sub. 118 – negozio piano terra;
- CILA in sanatoria per opere eseguite per diversa distribuzione interna, prot. 1933/2021.

A seguito dell'espletamento dell'accesso agli atti del 08.05.2023, **(CFR. ALLEGATO 5)** è stata eseguita analisi di rispondenza tra l'ultimo titolo edilizio CILA prot. N. 1933/2021 del 07.12.2021 e lo stato dei luoghi non emergono difformità; l'unità immobiliare risulta conforme allo stato dei luoghi.

PROBLEMATICHE: Nessuna

GIUDIZIO: Conforme

CONFORME	NON VALUTABILE	NON CONFORME

RACCOMANDAZIONI: Nessuna

12. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

AVVERTENZE: In data 22 dicembre 2021 è stato depositato alla Regione Lazio l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) con protocollo n. 5605921000565208. L'Ape conferisce all'immobile la classe energetica F, con Ep pari a 164.92 kWh/mq annui. **(Cfr. All.6 Ape)**

PROBLEMATICHE: Nessuna.

GIUDIZIO: Immobile dotato di APE, in corso di validità.

IMMOBILE DOTATO DI APE	IMMOBILE CHE NON NECESSITA DI APE	IMMOBILE PRIVO DI APE

RACCOMANDAZIONI: Nessuna.

13. CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

AVVERTENZE: Nella documentazione fornita dalla proprietà è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto di illuminazione, prese, condizionamento e quadro di distribuzione alla regola d'arte. La conformità è stata rilasciata in data 24/05/1995 dal sig. Brizzi Marco, legale rappresentante della società Elettromeccanica Alto Lazio '87 S.a.s. per l'immobile oggetto della relazione sito in Via Cardarelli n.21 (VT). **(Cfr.All.7 Certificato Impianti)**

Non è stato possibile accertare il funzionamento degli impianti in quanto l'immobile, alla data del sopralluogo, era privo di energia elettrica.

GIUDIZIO: Immobile dotato di Certificazione di conformità degli impianti di cui al D.M. 37/08.

IMMOBILE DOTATO DI CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ	IMMOBILE CHE NON NECESSITA DI CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ	IMMOBILE PRIVO DI CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ

RACCOMANDAZIONI: Nessuna.

14. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

ASSUNZIONI E PRESUPPOSTI VALUTATIVI

La dd&P, per la stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto, ha adottato le seguenti assunzioni:

- L'immobile è libero da contratti di locazione e non produce ricavi
- L'immobile ha una destinazione d'uso ordinaria a "negoziò" coerente con la categoria catastale a C/1
- L'immobile è in mediocre stato di manutenzione, dotato di due vetrine fronte strada, in una posizione poco appetibile commercialmente, senza visuale su strada

La dd&P, per la stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto, ha adottato il seguente presupposto valutativo:

- L'immobile sia venduto sul mercato nell'attuale stato di manutenzione.

CRITERIO DI VALUTAZIONE E PROCEDIMENTO DI STIMA

Trattandosi di un immobile a destinazione commerciale, attualmente censito in categoria catastale C/1, libero e non produttivo di reddito, per la stima del valore di mercato la dd&P ha adottato il metodo del Confronto di mercato (c.d. Market Comparison Approach).

DESCRIZIONE DEL PROCEDIMENTO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore di mercato che si basa sul confronto tra l'immobile oggetto della stima (*soggetto*) e un insieme di immobili di confronto simili (*c.d. comparables*), contrattati di recente e di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il *Market Comparison Approach (MCA)* che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo, ovvero i *comparables*. Non essendo il mercato immobiliare italiano "trasparente" risulta particolarmente complesso conoscere l'effettivo prezzo della compravendita di un immobile preso come *comparable* se non si è in possesso dell'atto di compravendita trascritto. Il prezzo di vendita dei *comparables*, quando non si è in possesso degli atti di compravendita, può essere inteso come il prezzo richiesto che si desume dagli annunci di vendita, e tale prezzo - richiesto normalmente è superiore al prezzo della possibile e futura transazione.

INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI MERCATO

Per individuare il valore di vendita medio di mercato di zona per immobili di analoga tipologia a quello oggetto di stima, è stata condotta un'indagine di mercato sia sui principali portali di vendite immobiliari che mediante interviste ad agenzie immobiliari locali.

L'indagine di mercato ha evidenziato che per immobili a destinazione commerciale, ubicati nella stessa zona viene richiesto (*asking price*) in fase di commercializzazione, un valore unitario medio di circa 1.100,00 euro/mq (**CFR. ALLEGATO 8**).

I valori dei *comparables* sono stati confrontati con i dati diffusi dall'Osservatorio del Mercato immobiliare della Agenzia delle Entrate relativi ad immobili ubicati nella stessa microzona catastale - Fascia/Zona: Semicentrale/QUARTIERI ESTERNI ALLE MURA - Zona C3 - microzona catastale 2 - e riferiti al 2° semestre 2022 che si riportano nella sottostante tabella:

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (euro/mq)	
		Min	Max
Negozzi	Scadente	450	800
	Normale	800	1.300
	Ottimo	1.300	2.500

Dal confronto tra i valori desunti dalla analisi dei *comparables* e quelli diffusi dall'OMI si evince che questi ultimi sono minori rispetto ai valori effettivamente praticati sul mercato. I valori dei *comparables*, in quanto riferiti ad una microzona più specifica ovvero adiacente all'immobile in oggetto, si ritengono maggiormente attendibili e significativi del mercato di riferimento.

Assumendo che il valore di mercato dell'immobile deve essere stimato in modo prudenziale ma assumendo che altrettanto deve rispecchiare, verosimilmente, il più probabile valore di mercato, e considerando l'attuale andamento del mercato immobiliare la dd&P ha adottato per la stima del valore di mercato un valore unitario di 800,00 euro/mq.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato determinato con la seguente formula:

$$VM = (SC \times Vu) - Cr$$

Dove:

VM = Valore di mercato dell'immobile, espresso in euro

SC = Superficie catastale dell'immobile, espressa in mq

Vu = Valore unitario adottato, espresso in euro/mq

Cr = Sommatoria dei costi necessari alle regolarizzazioni urbanistiche

Nella sottostante tabella è riportato lo sviluppo della formula:

Superficie catastale	Valore unitario adottato	Cr	Valore di mercato stimato	Valore di mercato adottato
<i>(mq)</i>	<i>(euro/mq)</i>	<i>(euro)</i>	<i>(euro)</i>	<i>(euro)</i>
170	800,00	-	136.000,00	136.000,00

STIMA DEL VALORE DI MERCATO: La dd&P stima il valore di mercato della proprietà immobiliare in oggetto nello status quo tecnico-giuridico alla data del sopralluogo in euro 136.000,00 (centotrentaseimila/00).

INDICAZIONI SULLA TENUTA DEL PREZZO

Le stime eseguite sono riferite alla data del sopralluogo ed hanno tenuto conto delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

L'approccio e il metodo utilizzati per la stima dei valori sono stati adottati in base alla tipologia del bene oggetto di stima.

Le indicazioni rilevate dall'indagine di mercato condotta riflettono a parere della dd&P, la situazione del mercato immobiliare alla data della valutazione. Il valore di mercato stimato riflette a parere della dd&P il più probabile valore di mercato della proprietà riferito alla data di valutazione.

Nell'attuale constesto di mercato domestico ed internazionale, caratterizzato da rilevanti fluttuazioni e da incertezze, anche derivanti dalla pandemia di Covid-19, nonostante vi siano deboli segnali di ripresa, risulta difficile se non poco attendibile fornire indicazioni sulla c.d. tenuta del prezzo in un determinato arco temporale.

Tuttavia la dd&P ritiene, con tutte le riserve del caso, che l'immobile in oggetto sia in grado di mantenere nei prossimi 24-36 mesi i valori stimati e comunque con oscillazioni che possono essere contenute, sempre con tutte le riserve del caso, nel +/- 5% dei valori stimati.

15. CONCLUSIONI

La dd&P stima il valore di mercato della proprietà immobiliare in oggetto – locale commerciale sito in Viterbo Via Cardarelli 21 identificato catastalmente al foglio 143, p.la 1297 subalterno 118, categoria catastale C/1 - come individuata nello stato dei luoghi, nella sua identificazione catastale in atti, nello stato di manutenzione attuale rilevato alla data del sopralluogo, in complessivi euro 136.000,00 (centotrentaseimila/00).

Tanto si doveva in assolvimento dell'incarico conferitoci.

Roma, 10.08.2023

de Marinis, de Pinedo & Partners S.r.l.
(il Direttore Tecnico)
Arch. Fabia de Pinedo



APPENDICE 1

ASSUNZIONI E DEFINIZIONI GENERALI, AVVERTENZE E LIMITI DEL LAVORO

REQUISITI DI INDIPENDENZA

La dd&P dichiara:

- che i dipendenti e/o i collaboratori della società, che svolgono in concreto gli incarichi affidati, non hanno rapporti o relazioni di natura professionale e/o personale e/o di parentela con i rappresentanti e/o i soci della società proprietaria dei beni oggetto della presente relazione peritale;
- che non sussistono conflitti di interessi nel fornire il lavoro svolto;
- il requisito di indipendenza da parte dei propri esponenti e di tutti i soggetti coinvolti nell'attività di valutazione oltre che il possesso, da parte degli stessi, di tutti i necessari requisiti e certificazioni.

SOPRALLUOGO E VALUTAZIONE

L'accertamento dello stato dei luoghi è riferito alla data del sopralluogo nella proprietà immobiliare.

La valutazione della proprietà immobiliare è riferita alla data di firma della presente relazione peritale. La valutazione espressa è basata sulle condizioni di mercato e sul potere d'acquisto della moneta alla data di riferimento.

DEFINIZIONI

La dd&P, In linea generale, nella stesura delle relazioni peritali, delle analisi e delle valutazioni fa riferimento alle seguenti definizioni generali:

- **“Proprietà”** indica la proprietà immobiliare oggetto della valutazione ovvero l'unità immobiliare o immobile o complesso immobiliare che compongono la proprietà medesima.
- **“Unità immobiliare”** indica la singola e determinata porzione di un immobile costituito da più “unità immobiliari” (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto di valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- **“Immobile”** indica il bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- **“Complesso immobiliare”** indica l'insieme di beni immobili (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- **“Valutazione”** indica “un'opinione sul valore di un'attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Salvo limitazioni concordate nell'ambito dei

termini dell'incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione" (*RICS Red Book, ed. Italiana, Giugno 2017*).

- **"Valore di Mercato"** indica "(...) l'ammontare stimato a cui una attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di Valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" (*RICS Red Book, ed. italiana, Giugno 2017*).
- **"Valore di Pronto Realizzo"** e/o "Vendita Forzata" indica "la somma ottenibile per l'immobile nei casi, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di Valore di Mercato" (*ABI Roma 30 Novembre 2018*).
- **"Canone di Mercato"** indica "(...) l'ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" (*RICS Red Book, ed. Italiana, Giugno 2017*).
- **"Vita Utile"** indica il periodo di tempo stimato, espresso in anni, al termine del quale, pur essendo il bene ancora in grado, dal punto di vista fisico e/o tecnico, di fornire il servizio richiesto, si rende economicamente conveniente il suo abbandono o la sua sostituzione con un altro più aggiornato e competitivo. La Vita Utile è delimitata dall'evoluzione della tecnologia e dal ciclo di vita del servizio o del prodotto al quale è legato il singolo cespite.
- **"Vita Residua"** indica il periodo di tempo stimato, espresso in anni, intercorrente fra la data di stima ed il momento in cui verrà a cessare l'utilità del bene in oggetto, nell'ambito del contesto economico in cui esso è utilizzato.
- **"Superficie Commerciale"** (secondo ABI) "è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali." (*ABI Roma 30 Novembre 2018*). La dd&P per la determinazione della superficie commerciale fa espresso riferimento all'Allegato C del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. Tuttavia è sensibilità di dd&P procedere all'utilizzo di parametri differenti che saranno, ove richiesto, opportunamente motivati.
- **"Rapporti mercantili"** "si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale" (*ABI Roma 25 Novembre 2009*). La dd&P per

la determinazione di tali rapporti fa espresso riferimento all'Allegato C del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. Tuttavia è sensibilità di dd&P procedere all'utilizzo di rapporti differenti che saranno, ove richiesto, opportunamente motivati.

LIMITI DELLAVORO

Informazioni ricevute

La dd&P ha basato la propria valutazione: **(i)** sulle informazioni e sulla documentazione che sono state fornite alla dd&P dalla Proprietà e suoi rappresentanti; **(ii)** sulle informazioni e sulla documentazione fornita alla dd&P dalle Pubbliche Amministrazioni in fase di accesso agli atti. La dd&P ha fatto affidamento su di esse considerandole corrette, complete e veritiere.

Titoli di proprietà

La dd&P ha preso in considerazione quanto contenuto nei documenti e/o atti attestanti la provenienza del bene ovvero il titolo di proprietà del bene. Non sono state eseguite verifiche sulla continuità degli atti di provenienza, ispezioni ipotecarie o ricerche formali sui vincoli o gravami pregiudizievoli anche derivanti da liti pendenti e/o privilegi fiscali e/o di altro tipo non essendo queste attività ricomprese nell'incarico.

Urbanistica, titoli edilizi e catasto

La dd&P ha effettuato ricerche formali presso le Pubbliche Amministrazioni competenti per quanto attiene ai titoli edilizi rilasciati. La dd&P si è basata sulle informazioni e sulla documentazione consegnata dalla Proprietà e suoi rappresentanti e sulla documentazione fornita dalle Pubbliche Amministrazioni in fase di accesso agli atti. La dd&P ha fatto affidamento su di esse considerandole corrette, complete, veritiere e legittime.

Per il confronto tra lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo e quanto riportato nelle planimetrie catastali sono state utilizzate le ultime planimetrie catastali in atti della Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio.

Superfici, consistenze, limiti e confini della proprietà

La dd&P per la determinazione delle superfici della proprietà utilizza le planimetrie catastali in atti della Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio o degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi assentiti.

La dd&P non ha proceduto alla verifica in loco delle dimensioni della proprietà in oggetto. Tutte le indicazioni concernenti le aree, le dimensioni e le descrizioni della proprietà in esame sono fornite da dd&P al solo scopo di consentire l'identificazione della stessa. Esse non possono essere inserite in atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale senza la preventiva e accurata verifica da parte di un notaio.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata.

Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La dd&P non ha eseguito misurazioni, neanche a campione, e non sono stati rilevati i limiti e i confini della proprietà non rientrando tali attività nell'incarico.

Fondazioni, strutture e parti strutturali

La dd&P non ha condotto analisi strutturali o sulla statica degli edifici e non ha ispezionato le parti coperte non visibili o inaccessibili degli edifici.

La dd&P non ha verificato le condizioni o la stabilità dei terreni.

La dd&P non esprime un giudizio sulle condizioni delle fondazioni e delle strutture degli edifici. La stima del valore di mercato si basa sull'assunto che non ci siano difetti latenti di tipo strutturale che possano influenzare la valutazione e che tutte le strutture immobili siano state edificate con il dovuto riguardo alle condizioni del terreno ed alle norme del buon costruire e nel rispetto della normativa.

Impianti tecnologici

La dd&P non ha condotto analisi specialistiche o prove di funzionamento degli impianti tecnologici degli immobili. Le installazioni degli impianti tecnologici tipici e specifici degli immobili in oggetto, quale a titolo indicativo e non esaustivo impianto idrico, impianto elettrico, impianto di riscaldamento e condizionamento, ecc., sono stati trattati ai fini della valutazione come parte integrante degli immobili e sono inclusi nel valore degli stessi. Gli impianti intesi come beni strumentali presenti all'interno della proprietà non sono stati presi in considerazione ai fini della stima del valore di mercato della proprietà immobiliare. Tali beni strumentali sono stati oggetto di separata stima del valore redatta da altra società specializzata in tale materia.

Suolo, inquinamento e contaminazione

La dd&P non ha eseguito alcuna analisi del suolo, né ha analizzato eventuali diritti di proprietà e/o di sfruttamento dell'acqua, del gas e dei minerali eventualmente presenti nel sottosuolo.

La dd&P non ha eseguito indagini o controlli sulla presenza o meno di sostanze inquinanti nella proprietà (terreno e edifici) quali a puro titolo esemplificativo e non esaustivo, cemento alluminato, cloruro di calcio, amianto od altri materiali pericolosi od inquinanti.

Qualora ciò non fosse la valutazione potrebbe subire una diminuzione anche sensibile.

Integrità e conformità della proprietà

La dd&P non ha eseguito verifiche riguardo la compatibilità della proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili.

Il sopralluogo alla proprietà è stato condotto da personale esperto nel settore immobiliare tuttavia la dd&P non ha espresso, né si renderà responsabile, riguardo l'integrità strutturale della proprietà, inclusa la sua conformità a speciali requisiti quali la prevenzione incendio, la resistenza ai terremoti, la sicurezza dei lavoratori o per difetti fisici che non siano apparenti per lo stimatore.

Principi generali

La dd&P non ha considerato i costi, ivi compresi quelli fiscali, potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione della proprietà.

La dd&P non ha applicato sconti sulle spese di realizzazione o l'obbligo di tassazione derivante dalla vendita dalla locazione o dallo sviluppo della proprietà.

La dd&P non ha applicato sconti per riflettere, nel caso di vendita della proprietà o parte di essa, l'eventuale necessità di restituire sovvenzioni o finanziamenti eventualmente ricevuti. Non sono stati presi in considerazione eventuali finanziamenti utilizzati per la realizzazione delle opere.

La dd&P non ha applicato sconti per riflettere eventuali costi o restrizioni per il trasferimento dei profitti della vendita della proprietà.

La valutazione non comprende l'IVA né altre imposte dirette ed indirette.

E' probabile che un acquirente, prima di procedere all'acquisto della proprietà o parte di essa richieda un ulteriore parere o verifica in merito ad alcune specifiche problematiche. Si debbono pertanto considerare le condizioni e i limiti in cui la presente valutazione è stata eseguita.

Principi di valutazione

Il principio del prezzo è un postulato dichiarativo e afferma che il giudizio di stima è formulato in termini di prezzo o più generalmente in termini monetari.

Il principio della previsione afferma che il giudizio di stima è previsivo e, poiché si basa su un prezzo, è una previsione di prezzo prima che il bene sia compravenduto sul mercato o che produca dei redditi.

Il principio dello scopo afferma che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio scopo, movente o ragione pratica che promuove la valutazione medesima.

Uno stesso bene immobile inteso in senso lato, con riferimento ad un certo tempo ed un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

La stima *ex ante* riguarda le previsioni di valore svolte al presente rispetto allo stesso presente e ad epoche future.

Metodologia di valutazione

La stima del valore di mercato degli immobili è stata eseguita utilizzando appropriati approcci e metodi secondo gli *standards* internazionali IVS come smeglio descritta nel relativo capitolo.

Mercato immobiliare di riferimento

I dati e le informazioni riportati nella presente relazione peritale, per quanto attiene al mercato immobiliare, fanno riferimento sia a quanto pubblicato e diffuso dalla "Agenzia delle Entrate –

Osservatorio del Mercato Immobiliare”, che ai dati emersi durante la conuizione dell’indagine di mercato.

Valutazione

Le indicazioni rilevate dall’indagine di mercato condotta riflettono a parere della dd&P, la situazione del mercato immobiliare alla data della valutazione. Il valore di mercato stimato riflette a parere della dd&P il più probabile valore di mercato della proprietà riferito alla data di valutazione. Tuttavia la dd&P non può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o di offerta tali da modificare i singoli valori unitari scelti e adottati per la e in grado, quindi, di modificare il valore stimato della proprietà. La dd&P, inoltre, non esclude che in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della proprietà, dell’andamento del mercato immobiliare di riferimento nonché di particolari e soggettive motivazioni di acquisto che esulano dall’ordinarietà, non possano essere formulate offerte di acquisto per la proprietà in oggetto a un valore sensibilmente differente da quello stimato nella presente relazione peritale.

La dd&P evidenzia che l’epidemia di COVID-19, dichiarata dall’Organizzazione Mondiale della Sanità come "pandemia globale" l’11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali. Restrizioni e limitazioni negli spostamenti sono state implementate da molti paesi. L’attività commerciale di molti settori è stata colpita.

La dd&P ritiene che alla data della valutazione si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un’opinione di valore. L’attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio. La nostra valutazione considera pertanto “un’incertezza concreta” come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global. Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato anche a causa della assoluta e repentina variabilità di qualsiasi fattore micro e marco economico, anche locale.