

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IN PROPRIETA' DELLA

██████████ - S.R.L.

La sottoscritta dott. ing. Deborah Ovadia, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Trieste al n. 2018, nonché all'Elenco dei consulenti tecnici del Tribunale di Trieste, è stata nominata perito dal sig. ██████████, legale rappresentante della ██████████ srl, proprietaria degli immobili, in data 12.06.2023, per provvedere alla determinazione del valore congruo degli immobili in proprietà.

Trattasi di due immobili e precisamente:

IMMOBILE A

Immobile su tre livelli destinato attualmente ad attività di supermercato con magazzini ed aree esterne sito in via cesare dell'Acqua 19 identificato dalle:

- P.T. 10401 c.t. 1° di S.M.M. Inf
- P.T. 10402 c.t. 1° di S.M.M. Inf
- P.T. 10403 c.t. 1° di S.M.M. Inf
- P.T. 21545 c.t. 1° di S.M.M. Inf

IMMOBILE B

~~Locale d'affari (utilizzato come magazzino) sito in Via Donadoni 22 identificato dalla~~
~~P.T. 24750 c.t. 1° di Trieste~~

La scrivente si è recata in sopralluogo visionando l'immobile esternamente ed internamente con accesso a tutti i locali.

Sono state effettuate le necessarie ricerche presso l'Ufficio Tavolare, presso l'Agenzia del Territorio Catasto Terreni e Fabbricati e presso l'Archivio Generale del Comune di Trieste.

Per quanto riguarda i dati riportati nella relazione e le pratiche edilizie citate la presente si basa su quanto visionato negli enti sopra citati. Avendo espletato gli opportuni accertamenti e le verifiche, nell'eseguire la stima del valore di mercato, come perito, in relazione agli I.V.S. (International Evaluation Standard) si sono identificati e descritti chiaramente gli immobili, si è operato presentando la valutazione in maniera completa e comprensibile, si è verificato che la stima del valore di mercato si basi sui dati e sulle informazioni verificate e con metodi appropriati spiegando i ragionamenti, le analisi e le conclusioni.

IMMOBILE A

PORZIONE DI EDIFICIO DISTRIBUITO SU TRE LIVELLI DESTINAZIONE D'USO SUPERMERCATO CON MAGAZZINI ED AREE ESTERNE

1. Rilievo tavolare delle partite facenti parte del bene di data 28.09.2023

P.T. 10403 del C.C. di S.M.M. Inf.

c.tav. 1°

Unità condominiale costituita dal locale d'affari – magazzino – cantina sito al piano terra – seminterrato – interrato della casa civ. n° 19 di via Cesare dell'Acqua costruita sulla p.c.n. 872/8 in P.T. 10391 marcato «1» «3 » «4» in rosso – giallo – azzurro.

Piano sub G.N. 3016/81

(Foglio “A” - 2ª parte)

Pres. 21.04.1981 – G.N. 3016

1. Si rende evidente che all'u.c. in c.t. 1° sono di pertinenza 803/1.000 i.p. di permanente comproprietà del c.t. 1° in P.T. 10391 di S.M.M. Inf.

Pres. 02.09.1981 – G.N. 6806

2. Si rende evidente il diritto di servitù di passaggio ecc, a favore dell'ente indipendente in c.t. 1° di questa partita e a peso della p.c.n. 872/1 in c.t. 1° in P.T. 1128 e della p.c.n. 872/6 in c.t. 1° in P.T. 10400 di S.M.M. Inf.

3. Si rende evidente il diritto di servitù di manutenzione ecc, a favore dell'u.c. in c.t. 1° e a peso della p.c.n. 872/1 in c.t. 1° in P.T. 1128 di S.M.M. Inf.

Pres. 25.09.2013 – G.N. 10484

4. Si annota il rigetto della domanda sub G.N. 9683/2011.

(Foglio “B” - della proprietà)

- posta 1) omissis (cancellata) -

Pres. 02.09.1981 – G.N. 6806

2. In base all'atto di regolarizzazione di società di fatto dd. 15.07.1981, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° a nome di:

«»

- poste da 3) a 4) omissis (cancellate) -

Pres. 15.06.2011 – G.N. 7813

7. Si annota la variazione della denominazione sociale dell'iscritta proprietaria ad 2) in:

«[REDACTED] – società a responsabilità limitata» sede in Trieste

(Foglio “C” - degli aggravii)

– *poste da 1) a 4) omissis (cancellate e cancellazioni)* –

Pres. 25.02.2008 – G.N. 2692 – PRINCIPALE –

5. In base al contratto di mutuo dd. 15.02.2008, si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore del «MEDIOCREDITO DEL FRIULI-VENEZIA GIULIA SpA» sede in Udine, per complessivi € 608.000,00 di cui € 380.000,00 di capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo a peso del c.t. 1° e sue p.i.

ACCESSORIA: per le p.i. P.T. 10391 di q.C.C.

– *poste da 6) a 7) omissis (cancellate e cancellazioni)* –

PENDE G.N. 7445/2023

Non trascritto ma decretato in data 10.07.2023:

- 1) intavolazione del diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore della Velox S.r.l., per la somma di Euro 40.006,86 di cui 27.306,86 di capitale, oltre a interessi, spese successive occorrente
- 2) presso le PP.TT. 10402 e 10403 in c.c. di S.M.M. Inf. : cancellare d’ufficio l’annotazione di rigetto iscritta sub G.N.10484/2013.

P.T. 10401 del C.C. di S.M.M. Inf.

c.tav. 1°

p.c.n. 872/7

passaggio di mq 54

Piano G.N. 3016/1981

(Foglio “A” - 2ª parte)

– NULLA –

(Foglio “B” - della proprietà)

- *poste da 1) a 5) omissis (cancellate)* -

Pres. 01.04.2011 – G.N. 4085

6. In base al contratto di divisione e di vendita dd. 29.03.2011, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° al nome di:

«[REDACTED]» – società a responsabilità limitata» sede in Trieste

Pres. 15.06.2011 – G.N. 7813

7. Si annota la variazione di denominazione sociale dell'iscritta proprietaria ad 6) in:

[REDACTED] – società a responsabilità limitata» sede in Trieste

(Foglio “C” - degli aggravii)

- poste da 1) a 2) omissis (cancellate e cancellazioni) -

Pres. 01.04.2011 – G.N. 4085

3. In base al piano cat.tav. prot. 23889/09 rinnovato con prot. 48973/10 e 33741/11 ed al contratto di divisione e vendita dd. 29.03.2011, si intavola il diritto di servitù di passaggio a piedi, con cose, animali, veicoli a motore, ecc, esclusa la sosta a peso del passaggio p.c.n. 872/7 in c.t. 1° ed a favore del c.t. 1° della P.T. 21543 s.C.C., del c.t. 1° p.c.n. 872/6 della P.T. 10400 s.C.C., del c.t. 1° p.c.n. 872/5 della P.T. 10399 s.C.C.

PENDE G.N. 7445/2023

Non trascritto ma decretato in data 10.07.2023:

- 1) intavolazione del diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore della Velox S.r.l., per la somma di Euro 40.006,86 di cui 27.306,86 di capitale, oltre a interessi, spese successive occorrente
- 2) presso le PP.TT. 10402 e 10403 in c.c. di S.M.M. Inf. : cancellare d'ufficio l'annotazione di rigetto iscritta sub G.N.10484/2013.

P.T. 10402 del C.C. di S.M.M. Inf. c.tav. 1°

p.c.n. 872/9

coartile di mq 178

Piano G.N. 3016/1981

p.c.n. 872/10

ente urbano

Piano G.N. 6591/2013

(Foglio “A” - 2ª parte)

Pres. 15.04.2010 – G.N. 5168

1. In base al foglio di notifica n° 48914/10, si rende evidente l'aggiornamento della p.c.n. 872/9.

Pres. 10.06.2013 – G.N. 6591

2. In base al foglio di notifica n° 49919/13, si rende evidente che la p.c.n. 872/9 in c.t. 1° si identifica con

la p.c.n. 872/10 ente urbano, fermo restando lo stato giuridico.

(Foglio “B” - della proprietà)

- poste da 1) a 5) omissis (cancellate) -


Pres. 01.04.2011 – G.N. 4084

6. In base al contratto di permuta e vendita dd. 29.03.2011, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1° al nome di:

«—società a responsabilità limitata» sede in Trieste

Pres. 15.06.2011 – G.N. 7813

7. Si annota la variazione della denominazione sociale dell'iscritta proprietaria ad 6) in:

« – società a responsabilità limitata» sede in Trieste

Pres. 25.09.2013 – G.N. 10484

8. Si annota il rigetto della domanda sub G.N. 9683/11.

(Foglio “C” - degli aggravii)

– cancellazioni –

PENDE G.N. 7445/2023

Non trascritto ma decretato:

- 1) intavolazione del diritto di ipoteca giudiziale simultanea a favore della Velox S.r.l., per la somma di Euro 40.006,86 di cui 27.306,86 di capitale, oltre a interessi, spese successive occorrente
- 2) presso le PP.TT. 10402 e 10403 in c.c. di S.M.M. Inf. : cancellare d'ufficio l'annotazione di rigetto iscritta sub G.N.10484/2013.

P.T. 21545 del C.C. di S.M.M. Inf.

c.tav. 1°

Ente indipendente costituito da passaggio sito al piano terra della casa civ. n° 17 di via dell'Acqua costruita sulla p.c.n. 872/1 in P.T. 1128 subalterno «5» orlato in viola.

Piano sub G.N. 4085/2011

2. Iscrizioni catastali, concordanza con quelle tavolari e con lo stato in natura

Presso l'Ufficio delle Entrate – Ufficio Territorio – Sezione Terreni, le p.c.n. oggetto della presente ricomprese nel perimetro di area edificabile come da permesso di costruire, risultano così censite:

Foglio	p.c.n.	Sub	Porz.	Qualità/Classe	Superficie	Deduz	Reddito dominicale	Reddito agrario
5	872/7	-	-	STRADE FONDIARIO	54 mq	-	-	-
5	872/8	-	-	ENTE URBANO	-	-	-	-
5	872/10	-	-	ENTE URBANO	-	-	-	--

Presso l'Ufficio del Territorio di Trieste – Catasto Fabbricati, gli immobili risultano così censiti:

Sez. Urb.	Fg	p.c.n.	Sub	Zona Cens	Categoria	Cl.	Cons.	Superficie catastale	Rendita €
Q	5	872/1	5	2	F/1		6 mq	-	-
Q	5	872/8	6	2	C/1	4	470 mq	462 mq	4.781,87
Q	5	872/10							

Vi è corrispondenza fra le iscrizioni catastali e tavolari e gli identificativi degli immobili.

C'è corrispondenza tra le planimetrie catastali e tavolari per quanto riguarda la consistenza degli immobili e c'è concordanza tra planimetrie catastali e stato in natura ad esclusione di una lieve difformità: l'assenza in natura delle due bussole di accesso e uscita segnate in planimetria catastale. Si ritiene tale difformità non pregiudizievole alla vendita.

Il bene pcn 872/8 corrisponde all'immobile intero, il bene pcn 872/10 all'area esterna lato sud ovest ed alla scala aperta che scende su quel lato.

Il bene pcn 872/1 sub 5 in categoria F/1 è la scala (o proiezione di essa) di discesa a fianco della rampa lato nord est identificata dalla pcn 972/7.

3. Descrizione degli immobili

Trattasi di un locale d'affari adibito a supermercato con relative aree di servizio e magazzini, sito in Via Cesare dell'Acqua 17 a Trieste. L'area si trova in periferia est della città ed è situato

subito a valle di un complesso immobiliare con condomini popolari di buone dimensioni come numero di utenti. Non vi sono parcheggi nelle vicinanze a parte qualche posto sporadico sulla strada, né il locale ha aree di parcheggio proprie.

L'immobile comprende la gran parte di un edificio di cui, però, il piano superiore è di altra proprietà ed adibito a residenza con accesso separato.

Il bene supermercato censito catastalmente C/1 è identificato dalla pcn 872/8 sub 6.

L'immobile in proprietà è costituito da 3 piani: uno fuori terra con accesso dalla strada dove si trova il supermercato, un primo interrato dove sono situati i magazzini ed un piano secondo interrato dove vi è uno scantinato. L'edificio è posto su un pendio e quindi il lato sud est ha due piani interrati mentre il lato opposto (nord ovest) è interamente fuori terra.

Il primi due livelli (terra e -1) sono collegati da due montacarichi di cui uno con accesso dalla strada ed uno dall'interno dell'immobile.

L'area di vendita è tutta ubicata al piano stradale con accesso dalla via Cesare dell'Acqua: si sviluppa su una superficie di circa 230 mq con altezza di 3,50 ml. L'area di vendita presenta pavimento in marmo, pareti intonacate e tinteggiate con impianti a vista ed è suddivisa con le classiche scansie.

Il locale d'affari possiede diverse finestre di cui alcune chiuse e coperte dalle scansie e/o banchi frigo. Pavimenti e serramenti, ad esclusione delle scorrevoli dell'entrata, sono degli anni '70, le tinteggiature e gli impianti stati rivisti negli anni.

Il supermercato è dotato di impianto elettrico ed illuminazione, e fan coil per il freddo/caldo con macchine esterne e split interni. Nell'area ortofrutta vi è impianto dedicato per aria e raffrescamento. Una caldaia è a servizio del bagno.

Dalla zona vendita si accede ad un vano ripostiglio e servizio igienico e ad un montacarichi che porta al piano inferiore dove sono ubicati i magazzini.

I magazzini al piano seminterrato hanno accesso sia da una rampa privata in proprietà costituita da una ripida rampa in cemento sita sul lato nord est cui la pcn 872/2, sia dal montacarichi interno di dimensioni indicative di circa 1,40x1,00 ml che dal montacarichi esterno di più ampie dimensioni circa 2,40x2,80 ml.

I magazzini sono suddivisi in diverse aree; si trova allo stesso livello anche uno spogliatoio addetti. I magazzini ospitano anche le celle frigo che sono però una dotazione/arredo tecnologico dell'immobile e non ne fanno parte. All'esterno sul lato sud vi è un porticato sito

in adiacenza al montacarichi. Una parte del magazzino interrato è un vano a se stante con accesso solo dal prticato esterno.

I magazzini sono pavimentati in piastrelle tipo klinker, le pareti tinteggiate e gli impianti sono a vista. Finiture e serramenti in alluminio sono degli anni '70, tinteggiature ed impianti più recenti.

Ad un livello ancora inferiore (-2) si trova un altro magazzino/ vano seminterrato ed ex vano caldaia.

Il bene può essere direttamente utilizzato per l'uso cui è destinato anche se il mercato attuale non è favorevole a piccoli supermercati (anche se l'area è popolosa e ha pochi servizi).

In alternativa l'edificio può essere ristrutturato con cambio d'uso da commerciale a residenziale creando anche diversi alloggi. L'area è molto appetibile per tale destinazione.

4. Situazione urbanistica e Vincoli

La Zona Urbanistica dove è situato l'immobile è - **Zone Bg4 - Città degli orti**

Si riportano le norme di Piano Regolatore per eventuali altri utilizzi o cambi d'uso, anche se l'area appare già satura.

Art. 29

Sono le zone nelle quali l'edificato è costituito da piccoli edifici isolati, ad uno o due piani, con un grande spazio aperto generalmente ad orto.

Destinazioni d'uso

- residenziale
- servizi
- alberghiera limitatamente agli alberghi diffusi
- direzionale
- commerciale al dettaglio limitatamente ad esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande e agli esercizi di vendita di vicinato (con superficie di vendita fino 250 mq)
- servizi e attrezzature collettive
- parcheggi e autorimesse, pertinenziali e di relazione, funzionali alle destinazioni d'uso ammesse
- attività connesse all'agricoltura, esercitate dall'imprenditore agricolo, limitatamente quelle contenute nel terzo comma dell'articolo 2135 del codice civile, come modificato dal D.lgs. 228/2001. Tali attività includono anche quelle svolte nell'ambito dell'agricoltura sociale sia dagli imprenditori agricoli, sia dalle cooperative sociali previste dalla L. 381/1991 e s.m.d., il cui fatturato prevalente derivi dall'esercizio delle attività agricole, ai sensi dell'articolo 2, commi 3 e 4, L. 141/2015 e s.m.d.
- agriturismo in edifici esistenti, o loro parti, nella disponibilità dell'imprenditore agricolo, per l'esercizio di attività di ricezione e/o ospitalità, in rapporto disconnessione e

complementarietà rispetto alle attività principali dell'azienda agricola, in conformità alla normativa di settore prevista dalla L.R. 25/1996 e s.m.i.

Modalità d'attuazione e interventi ammessi

Gli interventi si attuano con strumento diretto.

Interventi ammessi per ville e palazzi di pregio storico-architettonico e ville ed edifici di interesse storico-testimoniale

Gli interventi su tali edifici sono disciplinati dagli articoli 19, 20 e 21 delle presenti norme.

Indici e parametri

- Lotto minimo di intervento: 600 mq;
- If: massimo 0,50 mc/mq;
- H: massimo 6,00 m;
- Rc: massimo 15%;
- Dcc: maggiore della media delle altezze delle pareti fronteggianti;
- Df: minimo 10,00 m;
- Dc: minimo 5,00 m. È ammessa l'edificazione in aderenza a edifici o a confine;
- Ds: minimo 10,00 m dal ciglio opposto della strada;
- Rp: minimo 60%;
- DA: minimo 60 alberi/ha;
- DAR: minimo 80 arbusti/ha.

Qualunque intervento realizzato in corrispondenza di aree sistemate a pastini deve rispettare le prescrizioni contenute nel Titolo III, Capo V - disciplina dei pastini.

Vedasi inoltre le disposizioni contenute nel Titolo II – Sistema Insediativo, Capo V –Incentivi per la riqualificazione energetica.

Vincoli

In base al Piano Paesistico Regionale vigente l'area non presenta alcun vincolo e nemmeno l'immobile.

5. Pratiche edilizie ed autorizzative

Per quanto riguarda pratiche edilizie ed autorizzazioni per la costruzione e le modifiche all'immobile si riportano:

- Corpo originario casa costruita con Prot Corr. 309/1-51 dd.24.03.1951 e succ var.
- Costruzione di un corpo con ampliamento dell'edificio con licenza di Costruzione pratica Prot. Gen. 1681, Prot. Corr. 1001/1-63 dd. 1964 ed agibilità Prot. Gen. 48722, Prot. Corr. 1001/5-63 dd. 31.03.1966

- Ampliamento dell'edificio con licenza di Costruzione pratica Prot. Corr. XIII/1-766/1-68 dd. 26.07.1969 Prot. Gen. 70102, Prot. Corr. XIII/1-766/9-68 dd. 04.08.1971 Prot. Gen. 74913, Prot. Corr. XIII/1-766/13-68 dd. 20.04.1971 Prot. Gen. 7755 con relativa agibilità Prot. Corr. XIII/1-766/16-68 dd. 04.08.1988 Prot. Gen. 18553
- Pratica per modifiche interne ed ai serramenti Prot. Corr. 91/13/363 con fine lavori dd. 29.05.1991
- D.I.A. per modifiche interne ed installazione montacarichi e cambio serramenti Prot. Corr. 11/539-5/2007 dd. 30.05.2007, con fine lavori dd. 13.06.2008 con deposito certificati impianti, domanda di agibilità dd. 23.06.2008
- D.I.A. per installazione montacarichi esterno Prot. Corr. 11/2106-1/2009 dd. 17.08.2009, con fine lavori dd. 23.06.2020

6. Accertamento abusi condonati, abusi da condonare, non condonati e possibili sanatorie o condoni

Non risultano sanatorie o condoni per gli immobili oggetto della presente.

7. Rapporti di locazione e godimento del bene

Il bene risulta in completa disponibilità della proprietà e non locato.

8. Attestato prestazione energetica

Si attesta, ai sensi della normativa nazionale D.lgs. 192/05 successivamente ri-corretta e re-integrata dalla successiva normativa sino ai decreti 26 giugno 2015 e succ. mod, è obbligatorio dotare dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) tutti gli edifici o porzioni di edifici trasferiti a titolo oneroso.

Non è stato reperito l'A.P.E. che andrà prodotto prima di eventuale compravendita con un costo stimato di 500,00 Euro onnicomprensivi.

9. Valore commerciale del bene supermercato con magazzini con metodo valutativo Cost Approach (costo di ricostruzione deprezzato)

Vista la tipologia di immobile si è scelto come metodo di stima il Cost Approach: è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, deprezzato in funzione della vetustà.

È detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato.

Si è scelta tale metodologia in quanto utilizzata di prassi nella stima di edifici, impianti, equipaggiamenti, attrezzature e macchine destinate a finalità strumentali, per i quali si può fare astrazione dai rapporti di complementarietà con il terreno.

L'impiego del Cost Approach è altresì suggerito nella stima di immobili speciali di aziende industriali, di servizi, immobili secondari e parti accessorie di immobili complessi. Per immobili di questo tipo appare riduttiva la stima con borsini che determina del valore Euro/mq in quanto si tratta di immobili complessi con parti a valore non omogeneo.

Il valore calcolato dal Cost Approach è composto dalla stima del valore di mercato del terreno, nel suo uso corrente, e del costo lordo di ricostruzione (riproduzione o sostituzione) dell'opera cioè della costruzione sovrastante a nuovo, che presenta la stessa utilità funzionale e l'uso di quella esistente (comprensiva di oneri e spese tecniche), diminuito di un'aliquota che considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza e il livello di funzionalità alla data della stima.

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

- la stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio
- la stima del deprezzamento
- la stima del valore di mercato del terreno

Costo di ricostruzione

Il costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio comprende:

- Costo di costruzione edificio
- Costo opere impiantistiche/ascensori
- Oneri professionali (spese tecniche)
- Oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti e indiretti
- Utile del promotore sul proprio capitale di rischio

Nel nostro caso il costo di costruzione si è stimato con procedimento di confronto utilizzando dei valori arrotondati per il costo parametrico di costruzione di immobili simili estrapolati per similitudine dal "Prezziario DEI - Prezziario per tipologie edilizie edito dalla Tipografia del Genio Civile" o con valori parametrici utilizzati nelle stime in base alla tipologia di immobili.

L'immobile è stato diviso in base alle sue funzioni principali ed all'epoca di costruzione originaria della parte di immobile: supermercato e magazzini ed uffici.

In questo tipo di stima si può considerare che ogni edificio sia costituito da tre parti fondamentali: struttura, finiture, impianti e che ciascuna parte abbia un'incidenza media sul costo di costruzione dell'edificio stesso. Tale incidenza varia a seconda della funzione.

Nel nostro caso specifico, in base alla letteratura in materia, in funzione della tipologia dell'immobile, si è considerata l'incidenza delle varie parti costruttive come segue.

PARTE VENDITA:

- Strutture 60%
- Finiture 20%
- Impianti 20%

PARTE MAGAZZINI:

- Strutture 80%
- Finiture 10%
- Impianti 10%

I montacarichi sono stati quotati a parte.

Deprezzamento e coefficienti di obsolescenza

I valori del costo di ricostruzione sono riferiti ad un ipotetico immobile identico all'esistente nuovo che viene deprezzato in funzione dell'età.

Il deprezzamento è dato dalla vetustà di materiali, impianti, componenti.

Il grado di usura dei materiali dell'immobile dipende dalla età dell'edificio, dalla qualità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che dall'uso.

Anche la localizzazione dell'immobile può influire sul suo grado di usura materiale, per esempio a causa della esposizione alle intemperie ed all'inquinamento.

La perdita di valore nel tempo dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile costruito alla attualità tenendo conto degli standard edilizi e delle esigenze di mercato più evoluti. Vi sono numerosi esempi in materia; il numero dei bagni, la presenza o meno di ascensore nello stabile, la tipologia di riscaldamento, la qualità dell'isolamento termico e acustico dell'edificio, la connessione delle aree alle nuove tecnologie e l'efficienza energetica.

Formula utilizzata per il deprezzamento

Per i fabbricati strumentali, industriali e commerciali, l'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.) propone una formula che calcola il deprezzamento percentuale $D\%$, in modo che all'inizio per $t=0$ il deprezzamento percentuale è nullo e alla fine per $t=n$ il deprezzamento percentuale è del 100%. La formula e la funzione tempo – valore sono di seguito riportate.

$$D_t \% = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86.$$

Questa è la formula utilizzata dalla scrivente per calcolare il deprezzamento, per quanto minimo, in funzione dell'anno di costruzione e della vita utile del bene.

La durata della vita utile – da intendersi come il numero di anni necessario perché le opere edilizie di ciascuna macrocategoria necessitino di integrale rifacimento - si fissa convenzionalmente come segue:

- Strutture vita utile 100 anni
- Finiture vita utile 20 anni
- Impianti vita utile 20 anni

Come già descritto l'immobile è composto da un nucleo originario degli anni '60, un ampliamento degli anni '70 e lavori di ristrutturazione del 2010.

Costi indiretti

I costi indiretti quali oneri finanziari, spese tecniche, sono stati stimati con percentuali standard utilizzati nelle valutazioni immobiliari (pesati sul solo valore della costruzione come le spese tecniche o sul valore costruzione più valore area nel caso di utile impresa e oneri finanziari che riguardano l'ipotetico "acquisto complessivo" e l'operazione finanziaria intera sul bene).

Dati di base utilizzati ai fini della stima di ricostruzione degli edifici

I dati utilizzati nella tabella di stima derivano da:

- planimetrie catastali e tavolari (utilizzate per il calcolo delle superfici in base alla funzione
- dati rinvenuti nelle pratiche edilizie, agibilità, permessi di costruire per le datazioni delle costruzioni e degli interventi di rifacimento successivi
- informazioni e documenti reperiti nelle pratiche edilizie su impianti, ristrutturazioni, tipologie costruttive edili ed impiantistiche
- riscontri emersi nei sopralluoghi utili alla scelta del valore di base.

Valore dell'area

Per il valore del suolo è stato assunto, in questo caso, un valore parametrico per l'area in riferimento alla zona che si attesta sui 100,00 Euro/mq. Tale valore si è stimato considerando il valore parametrico di alcuni terreni edificabili in vendita attualmente in zona periferia est della città con caratteristiche confrontabili .

Tabella di calcolo e risultati

La tabella di calcolo allegata calcola appunto il valore dell'immobile con la metodologia appena descritta. **Il valore complessivo del complesso immobiliare destinato attualmente ad attività di supermercato con magazzini ed aree esterne sito in via cesare dell'Acqua 19 identificato dalle**

- P.T. 10401 ct 1° di S.M.M. Inf
- P.T. 10402 ct 1° di S.M.M. Inf
- P.T. 10403 ct 1° di S.M.M. Inf
- P.T. 21545 ct 1° di S.M.M. Inf

si stima in 445.000,00 Euro.

STIMA AREA ATTUALE SUPERMERCATO		data stima		2023		PROPRIETA': ZAZZERON SUPERMERCATI								
MACROCATEGORIE COSTRUTTIVE AREA VENDITA						STRUTTURE		FINITURE		IMPIANTI		valore ATTUALE con CONI DEPREZZAMENTO PER VETUSTA'		
u.m.	superficie	altezza	volumi	costo costruz. unitario	VALORE di ricostruzione a NUOVO	costo strutture	costo finiture	anno costruzion e ristrutturazione	deprezzamento	costo impianti	anno costruzion e ristrutturazione	deprezzamento		
MACROCATEGORIE COSTRUTTIVE MAGAZZINI						STRUTTURE		FINITURE		IMPIANTI				
						incidenza sul costo di vita utile	incidenza sul costo di costruzione	incidenza sul costo di costruzione	10% costruzione	incidenza sul costo di vita utile	incidenza sul costo di vita utile	10%	20	
AREA DI VENDITA PT- prima struttura anni '60	mq	90	3,50	315	€ 1.050,00	94.500,00 €	56.700,00 €	18.900,00 €	2010	48,75	18.900,00 €	2010	48,75	49.794,75 €
AREA DI VENDITA PT- struttura anni '70	mq	146	3,50	511	€ 1.050,00	153.300,00 €	91.980,00 €	30.660,00 €	2010	48,75	30.660,00 €	2010	48,75	91.027,35 €
MAGAZZINO PRIMO SEMINTERRATO -														
prima struttura anni '60	mq	116	2,70	313	€ 550,00	63.800,00 €	51.040,00 €	6.380,00 €	2007	68,57	6.380,00 €	2007	68,57	31.395,07 €
MAGAZZINO PRIMO SEMINTERRATO -														
struttura anni '70	mq	156	2,70	421	€ 550,00	85.800,00 €	68.640,00 €	8.580,00 €	2007	68,57	8.580,00 €	2007	68,57	49.869,41 €
PORTICATO AL 1° SEMINTERRATO														
	mq	37	2,70	100	€ 400,00	14.800,00 €	11.840,00 €	1.480,00 €	2007	68,57	1.480,00 €	2007	68,57	7.282,87 €
MAGAZZINO 2° INTERRATO														
	mq	104	2,50	260	€ 500,00	52.000,00 €	41.600,00 €	5.200,00 €	2007	68,57	5.200,00 €	2007	68,57	37.711,89 €
superficie coperta totale e volumi tot						649	1.920							
Impianti speciali														
montacarichi 1 piano esterno		a.c.				60.000,00 €				60.000,00 €	2010	48,75		30.751,71 €
ascensore montacarichi 1 piano interno		a.c.				25.000,00 €				25.000,00 €	2008	61,60		9.598,93 €
subtotale costo costruzione						549.200,00 €								307.431,98 €
spese tecniche						14,00%	76.888,00 €					44,02		43.040,48 €
utile d'impresa						10,00%	59.540,00 €					44,02		33.329,39 €
oneri finanziari						4,50%	26.793,00 €					44,02		14.998,22 €
totale costo costruzione						712.421,00 €								398.800,07 €
AREA DI SEDIME		mq	462		100,00	46.200,00 €								46.200,00 €
VALORE DI STIMA						758.621,00 €								445.000,07 €

Verifica valori

Utilizzando i valori parametrici presi dal Borsino FIAIP 2023 per negozi in periferia e magazzini si ottiene un valore di mercato assolutamente comparabile come sotto riportato.

Il valore utilizzato per la parte negozio si situa correttamente nella fascia più bassa, in quanto si tratta di locale di ampie dimensioni e con finiture "basic", quindi con minor valore parametrico. Il borsino dà come parametro per negozi in periferia un valore di tra i 1.000 ed i 1.500,00 Euro; il valore dei magazzini è sui 500,00 600,00 Euro a seconda della tipologia e ubicazione.

VERIFICHE						
COSTO EURO/MQ BORSINO 2023		negozi	euro/mq	236	€ 1.100,00	259.600,00 €
		magazzino	euro/mq	376	€ 500,00	188.000,00 €
		porticato	euro/mq	37	€ 400,00	14.800,00 €
						€ 447.600,00

Verifica valori in base al possibile diverso utilizzo del bene

L'edificio può essere ristrutturato con cambio d'uso da commerciale a residenziale creando anche diversi alloggi. L'area, situata in zona periferica verde è molto appetibile per una destinazione residenziale. Senza entrare in questa fase in un dettaglio di progetto si considera si potrebbero realizzare da 2 a 4 alloggi a seconda delle dimensioni (per esempio 2 alloggi su due livelli o 4 su un livello) con piccolo giardino o spazio scoperto. Si sono stimati i costi di trasformazione da immobile commerciale a residenziale ed il costo di possibile realizzo alla vendita.

valore di trasformazione	superfici	costo indicativo ristrutturazione euro /mq			TOTALE COSTI	valore vendita euro/mq	TOTALE RICAVI
realizzabili 2 -4 alloggi	272	€ 1.000,00			€ 272.000,00	€ 2.400,00	€ 652.800,00
locali accessori/taverne /cantine	141	€ 600,00			€ 84.600,00	€ 1.500,00	€ 211.500,00
totale					€ 356.600,00		
spese tecniche				14,00%	49.924,00 €		
oneri finanziari				4,50%	18.126,00 €		
TOTALI					€ 424.650,00		€ 864.300,00

La differenza tra ricavi e costi è di Euro 439.650,00 in linea con i valori calcolati con altri metodi.

Valore di vendita con immediato realizzo

Si applica una detrazione percentuale per il valore dell'immobile per immediato realizzo da vendita fallimentare = 10%.

Valore di vendita con immediato realizzo = 400.000,00 Euro

Allegati COMPLESSO IMMOBILIARE SUPERMERCATO VIA CESARE DELL'ACQUA 17:

- Documentazione fotografica
- Mappa catastale
- Planimetrie catastali
- Piano tavolare G.N. 3016/1981
- Piano tavolare G.N. 4085/2011