
TRIBUNALE DI MILANO

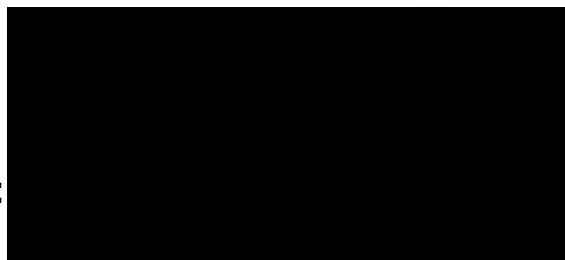
Procedura di Liquidazione

[REDACTED]
R.G. n°7/2022

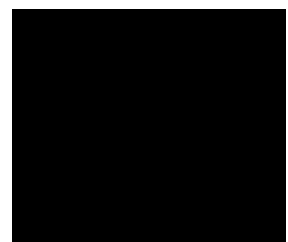
PERIZIA DI STIMA

Uffici siti in Viale Mazzini, 79-83-87-91-95 - Vicenza (VI)

Liquidatore:



Treviso, 23 dicembre 2024



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	6
2.1.4	NOTE AGGIUNTIVE	8
2.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	9
2.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI	9
2.2.2	ABUSI EDILIZI	9
2.2.3	CONGRUITA' CATASTALE	9
2.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	10
2.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	10
2.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	14
2.6	STIMA IMMOBILI	15
2.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	15
2.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	17
2.6.3	FONTI DI INFORMAZIONE	18
2.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	18
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	20
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	20

ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE ESTRATTA C/O UFFICIO TECNICO COMUNALE

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

ALLEGATO 3: DOCUMENTAZIONE VERIFICA ISCRIZIONE E TRASCRIZIONI

ALLEGATO 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2 LE OPERAZIONI PERITALI

2.1 **INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

2.1.1 INTRODUZIONE

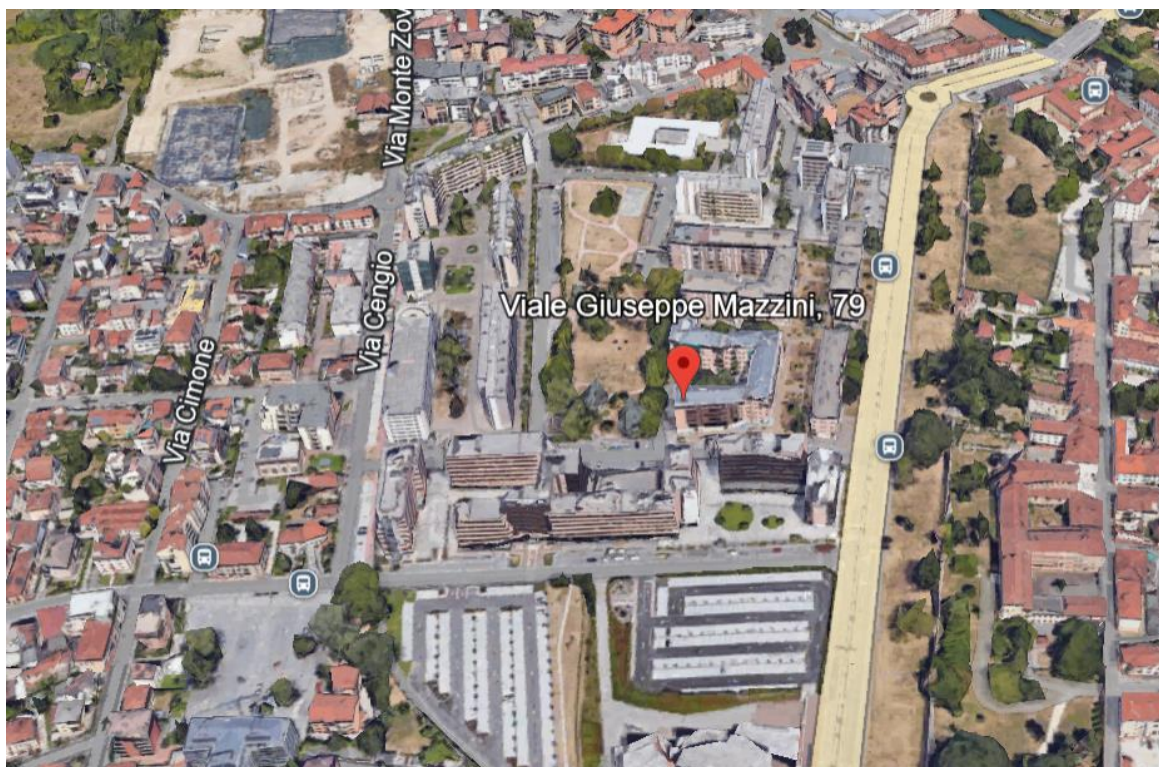
I beni oggetto di stima comprendono un'ampia porzione ad uso uffici che si sviluppa ai piani interrato, terra e primo all'interno di un complesso ad uso residenziale e direzionale, oltre ad alcuni garage e magazzini, siti in Viale Mazzini, 79-83-87-91-95 - Vicenza (VI).

I beni oggetto di stima, realizzati presumibilmente a partire dalla fine degli anni sessanta, si presentano attualmente in non ottimali condizioni di manutenzione e non utilizzati da molti anni.

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



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

2.1.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

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

Comune di VICENZA - Catasto fabbricati, viale Mazzini:

Fg. 64 Mn. 1598 sub. 28 - P.S1-T-1	cat. B/4	cons. 7.397 mq		Uffici
Fg. 64 Mn. 1598 sub. 95 - P.S1	cat. C/6	cons. 15 mq	sup. cat. 15 mq	Garage
Fg. 64 Mn. 1598 sub. 111 - P.S1	cat. C/6	cons. 14 mq	sup. cat. 14 mq	Garage
Fg. 64 Mn. 1598 sub. 112 - P.S1	cat. C/6	cons. 14 mq	sup. cat. 14 mq	Garage
Fg. 64 Mn. 1598 sub. 191 - P.S1	cat. C/2	cons. 12 mq	sup. cat. 16 mq	Magazzino
Fg. 64 Mn. 1598 sub. 192 - P.S1	cat. C/2	cons. 6 mq	sup. cat. 7 mq	Magazzino
Fg. 64 Mn. 1598 sub. 198 - P.S1	cat. C/2	cons. mq	sup. cat. 7 mq	Magazzino
Fg. 64 Mn. 1598 sub. 199 - P.S1	cat. C/2	cons. 6 mq	sup. cat. 8 mq	Magazzino
Fg. 64 Mn. 1598 sub. 201 - P.S1	cat. C/2	cons. 2 mq	sup. cat. 3 mq	Magazzino
Fg. 64 Mn. 1598 sub. 202 - P.S1	cat. C/2	cons. 4 mq	sup. cat. 16 mq	Magazzino

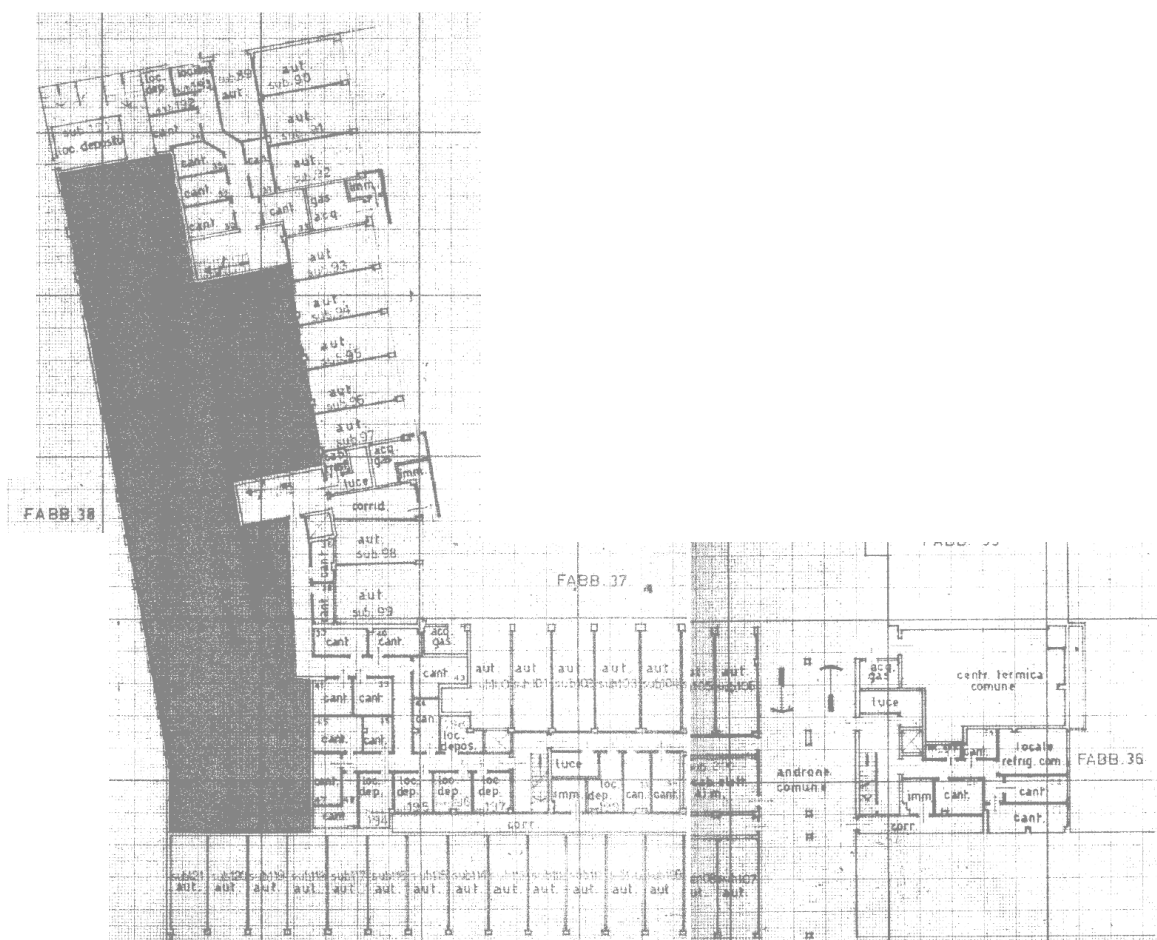
Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle planimetrie catastali ed all'individuazione riportata in ALLEGATO 2.

2.1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'accesso ai beni oggetto di stima avviene direttamente da viale Mazzini attraverso più ingressi pedonali.

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.

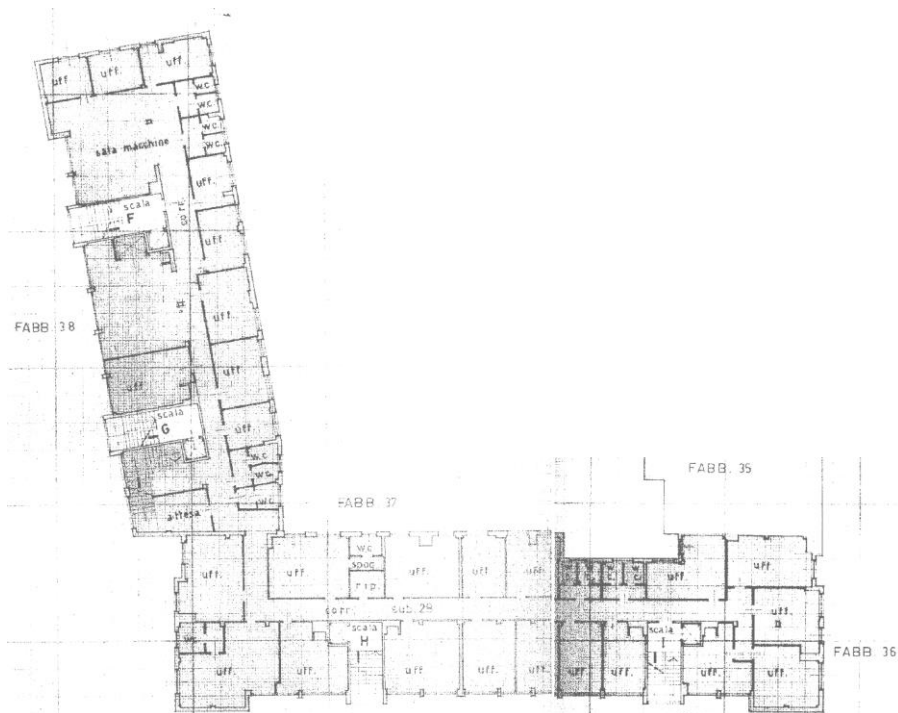
Per quanto riguarda il layout distributivo, si riportano nel seguito le planimetrie catastali dei beni oggetto di stima (che si evidenzia essere piuttosto datate come indicato al successivo paragrafo 2.2.3):



Pianta Piano Interrato



Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo

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

In generale gli immobili sono caratterizzati da pareti in muratura, intonacate e dipinte con pittura, da pavimentazioni sono in ceramica e pvc, ed infissi metallici.

Sono presenti controsoffitti di varia tipologia.

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

L'impianto elettrico e gli impianti idro-termo sanitari sono in disuso e necessitano di un totale rifacimento.

Non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti.

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

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alle fotografie riportate in ALLEGATO 4.

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 2.6.4), comprensiva dei locali accessori è pari a 2.034,50 mq.

Si precisa inoltre che, come indicato già in premessa, non è stato possibile accedere e visionare in modo esaustivo i magazzini identificati al successivo paragrafo 2.1.2 con i subalterni 191, 192, 198, 199, 201, 202 procedendo comunque, in considerazione del limitato valore di tali beni rispetto al valore complessivo, alla presente stima e considerando tale aspetto nella determinazione del valore unitario indicato al paragrafo 2.6.4.

2.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

In considerazione della tipologia degli immobili precedentemente descritti ed in considerazione del perimetro dell'incarico affidato allo scrivente, si precisa che non sono state eseguite verifiche circa il sottosuolo e l'eventuale volume/superficie edificata, né indagini di qualsivoglia natura (carotaggi, prelievi etc.) circa la presenza di rifiuti e/o di sostanze e/o materiali inquinanti, la contaminazione del sottosuolo e delle acque di falda. Conseguentemente, ai fini della valutazione, non sono state considerate eventuali problematiche derivanti dall'esistenza di suddette situazioni di inquinamento, né sono stati considerati gli eventuali costi di bonifica e/o smaltimento.

Pertanto, lo scrivente perito non formula alcuna considerazione né alcuna conclusione al riguardo e deve intendersi liberato da qualsiasi responsabilità derivante dall'eventuale futura scoperta di situazioni di inquinamento ambientale non rilevate e non incidenti sulle valutazioni offerte nell'ambito della perizia, con la precisazione che lo scrivente non potrà essere chiamato a rispondere di eventuali discrepanze tra i valori rilevati e quelli eventualmente ridotti, in ragione dell'incidenza delle problematiche suddette.

2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

2.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Autorizzazione edilizia n°9817/68 del 1968 per la costruzione di fabbricato ad uso abitazioni;
- Autorizzazione edilizia n°9818/68 del 1968 per la costruzione di fabbricato ad uso abitazioni ed uffici;
- Abitabilità n°9817 del 1971;
- Abitabilità n°9818 del 1982;
- Concessione Edilizia in sanatoria 9818 del 1973 per opere in variante;
- Concessione Edilizia in sanatoria 31629 del 1994 relativa al piano interrato.

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, in considerazione del presumibile importo rispetto al complessivo valore dei beni oggetto di stima, sarà ricompreso nella determinazione dei valori unitari al paragrafo 2.6.4 per la stima dell'unità.

Si evidenzia comunque 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 precedentemente indicato potrà non essere esaustivo e 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.

In considerazione della vetustà della documentazione, è consigliato procedere ad un aggiornamento catastale complessivo.

2.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

In considerazione dello stato attuale, gli immobili sono liberi e non occupati.

2.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVO AI SEGUENTI IMMOBILI:

Comune di VICENZA – Foglio 64

Per L'Intero:

M.li 1598 sub.28 – 95 – 111 – 112 – 191 – 192 – 198 – 199 – 201 – 202;

fabbricato eretto al seguente terreno:

M.le 1598 – Ente urbano – Sup.ha.0.68.90;

VISURA AGGIORNATA AL 14.10.2024;

-Conferimento in Società con Atto in data 27.03.2003 Rep.n.279298 Notaio [REDACTED] e trascritto a Vicenza il 17.04.2003 ai nn.10098/6881;

Con il quale la [REDACTED] conferisce alla [REDACTED] con sede in Milano gli immobili in oggetto;

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

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Conferimento in Società con Atto in data 21.12.2004 Rep.n.313022 Notaio [REDACTED] e trascritto a Vicenza il 15.01.2005 ai nn.1285/838;

Con il quale la [REDACTED] conferisce alla società [REDACTED] con sede in Milano gli immobili in oggetto;

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

ISCRIZIONI:

-Ipoteca Iscritta a Vicenza il 19.03.2005 ai nn.7032/1506;
con Annotamento di Cancellazione Totale del 31.08.2007 ai nn.3602;

-Ipoteca Iscritta a Vicenza il 19.03.2005 ai nn.7033/1507;
con Annotamento di Cancellazione Totale del 31.08.2007 ai nn.3603;

TRASC.CONTRO:

-Verbale a rogito Notaio [REDACTED] in data 03.05.2005 Rep.n.44562 e trascritto a Vicenza il 22.07.2005 ai nn.19110/12076;

Con il quale la società [REDACTED] varia la ragione sociale con la denominazione [REDACTED]
[REDACTED]

3)- [REDACTED]

[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 e trascritto a Vicenza il 23.12.2006 ai nn.35617/21301;

Con il quale la società [REDACTED] ciascuna per quanto di propria titolarità e ferma restando la condizione sospensiva di seguito indicata, conferiscono al fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso denominato [REDACTED] [REDACTED], la quale, in tale propria qualità, accetta:

-di titolarità di [REDACTED] n.202 unità o complessi immobiliari indicati, nella loro ubicazione ed indirizzo, nell'elenco che al presente si allega sotto "L" per un valore di mercato complessivo, quale attestato nella relazione di stima allegata sotto "F", pari ad euro 610.078.000.= ed un valore complessivo convenzionalmente stabilito in euro 532.522.300.

Condizione sospensiva:

Prelazione ex D. Lgs. 42/2004, l'efficacia dell'Apporto, ma unicamente per quanto concerne gli immobili sottoposti a vincolo ex 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 (e cioè fosse esercitato il diritto di prelazione) 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.

-Con Annotamento di Mutamento rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso, con Atto di Fusione tra la [REDACTED] e [REDACTED] in data 26.09.2008 Rep.n.4568 Notaio [REDACTED], registrato a Rho in data 30.09.2008 al n.3816 Serie 1T e annotato a Vicenza in data 19.03.2009 al n.947;

-Atto di Rettifica ed Integrazione ad Atto di apporto a fondo comune di investimento immobiliare a rogito Notaio [REDACTED] in data 26.02.2007 Rep.n.18580 e trascritto a Vicenza il 02.03.2007 ai nn.5792/3462;

Premesso che per mero errore materiale nell'Atto Rep.n.2385, la descrizione catastale degli immobili in Comune di Vicenza Via Medici n.5, oggetto di conferimento da parte della società [REDACTED], recava errori di imprecisione sono state inserite alcune unità immobiliari che, viceversa, non erano comprese tra gli immobili oggetto di rapporto da [REDACTED] al Fondo e più precisamente al fg.73 M.li 63 sub.11-12-13-14, M.li 60 sub.9-11-15-17-19 e M.le 63, mentre dovranno essere inserite le seguenti unità immobiliari:

M.li 60 sub.4-7-24-10-12-13-16.

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

TRASC.CONTRO:

-Contratto di Cessione Crediti in garanzia in data 28.11.2008 Rep.n.4779 Notaio [REDACTED] e trascritto a Vicenza il 15.12.2008 ai nn.27110/17184;
Vedere quanto indicato nella copia del Titolo allegata;

ISCRIZIONI:

-Contratto di Finanziamento con scrittura Privata autenticata nelle firme in data 28.11.2008 Rep.n.4778 ed Iscritto a Vicenza il 15.12.2008 ai nn.27111/5850;

Favore: [REDACTED];

Contro: [REDACTED]
[REDACTED];

Capitale €.77.879.105,21;

Somma complessiva €.194.697.763,02;

Durata anni 2;

BENI: Comune di VICENZA – Foglio 64

M.li 1598 sub.28-95-111-112-191-192-198-199-201-202-222-224;

Comune di BARBARANO VICENTINO – Foglio 2

M.le 128 di mq.112;

-Con Annotamento di Restrizione di Beni annotato il 24.06.2010 al n.2007,

-Con Annotamento di Restrizione di Beni annotato il 24.06.2010 al n.2009,
con il quale viene svincolato l'immobile in Comune di Vicenza fg.73 M.le 60 sub.24;
-Con Annotamento di Restrizione di Beni annotato il 22.11.2010 al n.3477,
con il quale vengono svincolati gli immobili in Comune di Vicenza fg.73 M.li 60 sub.7-10-12-13;
-Annotamento di Cessione dell'Ipoteca annotato il 31.12.2015 al n.2771,
con il quale la [REDACTED]
[REDACTED];

-Con Annotamento di Restrizione di Beni annotato il 08.03.2021 al n.696,
con il quale vengono svincolati gli immobili in Comune di Vicenza fg.73 M.li 60 sub.4-16;

-Contratto di Finanziamento con scrittura Privata autenticata nelle firme in data 28.11.2008
Rep.n.4778 ed Iscritto a Vicenza il 15.12.2008 ai nn.27111/5853;

Favore: [REDACTED];

Contro: [REDACTED]
[REDACTED];

Capitale €.34.809.542,95;

Somma complessiva €.87.023.857,37;

Durata anni 2;

BENI: Comune di VICENZA – Foglio 64

M.li 1598 sub.28-95-111-112-191-192-198-199-201-202-222-224;

Comune di BARBARANO VICENTINO – Foglio 2

M.le 128 di mq.112;

-Con Annotamento di Restrizione di Beni annotato il 24.06.2010 al n.2010,
con il quale viene svincolato l'immobile in Comune di Vicenza fg.73 M.le 60 sub.24;

-Con Annotamento di Restrizione di Beni annotato il 22.11.2010 al n.3478,
con il quale vengono svincolati gli immobili in Comune di Vicenza fg.73 M.li 60 sub.7-10-12-13;

-Con Annotamento di Restrizione di Beni annotato il 08.03.2021 al n.697,
con il quale vengono svincolati gli immobili in Comune di Vicenza fg.73 M.li 60 sub.4-16;

-Decreto Ingiuntivo Iscritto a Vicenza il 31.03.2016 ai nn.5778/922;

Con Annotamento di Cancellazione Totale annotato il 26.09.2019 al n.3663;

2.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

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

2.6 STIMA IMMOBILI

2.6.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

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

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

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

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

- **metodologie indirette:** sono attuate attraverso procedimenti analitici e si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di seguito indicati) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.
Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:

-
- Capitalizzazione del reddito: la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione 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 affitto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrimeposte e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

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

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

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

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

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

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento

estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

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

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

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

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

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

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

2.6.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

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

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

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

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

2.6.3 FONTI DI INFORMAZIONE

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

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

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

2.6.4 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Innanzitutto si evidenzia che il valore dei beni oggetto di stima risulta fortemente influenzato da aspetti di rilievo legati alla tipologia dei beni, facendo in particolare riferimento:

- all'elevata ampiezza dei beni oggetto di stima, ed alla limitata dotazione di posti auto e garage, necessari per l'attuale destinazione d'uso dei beni e/o per quella futura prevedibile;
- agli elevati costi per gli interventi di ripristino e/o ristrutturazione degli immobili, considerato lo stato di fatto descritto ai paragrafi precedenti e l'assenza prolungata di attività e quindi l'attuale stato di pseudo-abbandono;

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 **1.017.200,00 €**.

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 **712.000,00 €**.