
TRIBUNALE DI TREVISO

Concordato Preventivo "Codone S.r.l. in Liquidazione" n° 5/2020

PERIZIA DI STIMA

- **LOTTO 1:** immobile ad uso istituto di credito e direzionale sito tra Corso Garibaldi, 99 e via Marsala, 6 – Ancona (AN)
- **LOTTO 2:** immobile ad uso istituto di credito e direzionale sito in P.zza del Popolo, 27-29 – Faenza (RA)
- **LOTTO 3:** immobile ad uso istituto di credito e direzionale sito in via Università, 4 – Parma (PR)
- **LOTTO 4:** immobile ad uso istituto di credito e direzionale sito in piazza Garibaldi, 9 – Gemona (UD)
- **LOTTO 5:** immobile ad uso istituto di credito, direzionale e residenziale sito in via XX Settembre, 17 – Siracusa (SR)
- **LOTTO 6:** appartamento sito in piazza Municipio, 94 – Castelnuovo Bariano (RO)
- **LOTTO 7:** appartamento sito in via Battisti, 64 – Ficarolo (RO)
- **LOTTO 8:** tre appartamenti siti in via Gramsci, 1 – Fiscaglia (FE)
- **LOTTO 9:** immobili ad uso istituto di credito, direzionale, commerciale e residenziale siti in via Roma, 30-32-34-36-46-52-62 – Tresignana (FE)
- **LOTTO 10:** negozio ed ufficio siti in via Roma, 6-8 – Formignana (FE)
- **LOTTO 11:** tre appartamenti siti in via Verdi, 2 – Copparo (FE)
- **LOTTO 12:** immobile ad uso commerciale e residenziale sito in via Caselle, 104-106-108-110 – Campo San Martino (PD)
- **LOTTO 13:** ufficio sito in via Guglielmo Marconi, 10 – Roccabianca (PR)
- **LOTTO 14:** tre appartamenti siti in piazza Riccio da Parma, 3-5 – Soragna (PR)
- **LOTTO 15:** ufficio sito in via Roma, 119 – Busseto (PR)
- **LOTTO 16:** magazzino sito in via Nomentana, 106 – Roma (RM)
- **LOTTO 17:** locale tecnico/cabina ENEL sito in via Passerini - Monza (MB)

G.D.: dott.ssa Petra Uliana

Treviso, 13 luglio 2020



INDICE

1	PREMESSA	9
2	LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 1: IMMOBILE AD USO ISTITUTO DI CREDITO E DIREZIONALE SITO TRA CORSO GARIBALDI, 99 E VIA MARSALA, 6 – ANCONA (AN).....	11
2.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	11
2.1.1	INTRODUZIONE	11
2.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	12
2.1.3	DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI.....	12
2.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	15
2.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI	15
2.2.2	ABUSI EDILIZI.....	17
2.2.3	CONGRUITA' CATASTALE	17
2.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	17
2.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'	18
2.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	19
2.6	STIMA IMMOBILI	19
2.6.1	METODOLOGIA DI STIMA.....	19
2.6.2	FONTI DI INFORMAZIONE	19
2.6.3	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	20
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO" DEL COMPENDIO.....	21
3	LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 2: IMMOBILE AD USO ISTITUTO DI CREDITO E DIREZIONALE SITO IN P.ZZA DEL POPOLO, 27-29 – FAENZA (RA)	22
3.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	22
3.1.1	INTRODUZIONE	22
3.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	23
3.1.3	DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI.....	24
3.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	26
3.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI	26
3.2.2	ABUSI EDILIZI.....	31
3.2.3	CONGRUITA' CATASTALE	32
3.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	32
3.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'	33
3.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	34
3.6	STIMA IMMOBILI	34
3.6.1	METODOLOGIA DI STIMA.....	34
3.6.2	FONTI DI INFORMAZIONE	35
3.6.3	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	35
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO" DEL COMPENDIO.....	36
4	LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 3: IMMOBILE AD USO ISTITUTO DI CREDITO E DIREZIONALE SITO IN VIA UNIVERSITÀ, 4 – PARMA (PR)	37
4.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	37
4.1.1	INTRODUZIONE	37
4.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	38
4.1.3	DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI.....	38
4.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	42

4.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI	42
4.2.2	ABUSI EDILIZI	44
4.2.3	CONGRUITA' CATASTALE	45
4.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	45
4.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'	45
4.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	47
4.6	STIMA IMMOBILI	47
4.6.1	METODOLOGIA DI STIMA	47
4.6.2	FONTI DI INFORMAZIONE	47
4.6.3	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	48
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	48

5 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 4: IMMOBILE AD USO ISTITUTO DI CREDITO E DIREZIONALE SITO IN PIAZZA GARIBALDI, 9 – GEMONA (UD) 49

5.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	49
5.1.1	INTRODUZIONE	49
5.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	50
5.1.3	DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI	50
5.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	55
5.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI	55
5.2.2	ABUSI EDILIZI	56
5.2.3	CONGRUITA' CATASTALE	57
5.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	57
5.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'	57
5.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	58
5.6	STIMA IMMOBILI	58
5.6.1	METODOLOGIA DI STIMA	58
5.6.2	FONTI DI INFORMAZIONE	58
5.6.3	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	59
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	60

6 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 5: IMMOBILE AD USO ISTITUTO DI CREDITO, DIREZIONALE E RESIDENZIALE SITO IN VIA XX SETTEMBRE, 17 – SIRACUSA (SR)..... 61

6.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	61
6.1.1	INTRODUZIONE	61
6.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	62
6.1.3	DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI	62
6.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	67
6.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI	67
6.2.2	ABUSI EDILIZI	67
6.2.3	CONGRUITA' CATASTALE	68
6.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	68
6.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'	68
6.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	69
6.6	STIMA IMMOBILI	70
6.6.1	METODOLOGIA DI STIMA	70
6.6.2	FONTI DI INFORMAZIONE	70
6.6.3	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	70
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	71

7 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 6: APPARTAMENTO SITO IN PIAZZA MUNICIPIO, 94 – CASTELNOVO BARIANO (RO)..... 72

7.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	72
7.1.1	INTRODUZIONE	72
7.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	73
7.1.3	DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI.....	73
7.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	75
7.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI	75
7.2.2	ABUSI EDILIZI.....	75
7.2.3	CONGRUITA' CATASTALE	76
7.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	76
7.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'	76
7.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	77
7.6	STIMA IMMOBILI	77
7.6.1	METODOLOGIA DI STIMA.....	77
7.6.2	FONTI DI INFORMAZIONE	77
7.6.3	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	78
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO".....	78

8 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 7: APPARTAMENTO SITO IN VIA BATTISTI, 64 – FICAROLO (RO)..... 79

8.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	79
8.1.1	INTRODUZIONE	79
8.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	80
8.1.3	DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI.....	80
8.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	82
8.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI	82
8.2.2	ABUSI EDILIZI.....	82
8.2.3	CONGRUITA' CATASTALE	83
8.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	83
8.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'	83
8.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	83
8.6	STIMA IMMOBILI	84
8.6.1	METODOLOGIA DI STIMA.....	84
8.6.2	FONTI DI INFORMAZIONE	84
8.6.3	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	84
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO".....	85

9 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 8: TRE APPARTAMENTI SITI IN VIA GRAMSCI, 1 – FISCAGLIA (FE)..... 86

9.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	86
9.1.1	INTRODUZIONE	86
9.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	87
9.1.3	DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI.....	87
9.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	91
9.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI	91
9.2.2	ABUSI EDILIZI.....	92
9.2.3	CONGRUITA' CATASTALE	93
9.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	93
9.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'	93
9.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	94
9.6	STIMA IMMOBILI	94
9.6.1	METODOLOGIA DI STIMA.....	94
9.6.2	FONTI DI INFORMAZIONE	95
9.6.3	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	95
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO".....	96

10	LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 9: IMMOBILI AD USO ISTITUTO DI CREDITO, DIREZIONALE, COMMERCIALE E RESIDENZIALE SITI IN VIA ROMA, 30-32-34-36-46-52-62 - TRESIGNANA (FE)	97
10.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	97
10.1.1	INTRODUZIONE	97
10.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	98
10.1.3	DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI.....	99
10.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	115
10.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI	115
10.2.2	ABUSI EDILIZI.....	117
10.2.3	CONGRUITA' CATASTALE	118
10.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	118
10.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'	118
10.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	119
10.6	STIMA IMMOBILI	119
10.6.1	METODOLOGIA DI STIMA	119
10.6.2	FONTI DI INFORMAZIONE	119
10.6.3	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	120
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	122
11	LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 10: NEGOZIO ED UFFICIO SITI IN VIA ROMA, 6-8 - FORMIGNANA (FE)	123
11.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	123
11.1.1	INTRODUZIONE	123
11.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	124
11.1.3	DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI.....	124
11.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	127
11.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI	127
11.2.2	ABUSI EDILIZI.....	127
11.2.3	CONGRUITA' CATASTALE	128
11.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	128
11.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'	128
11.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	129
11.6	STIMA IMMOBILI	129
11.6.1	METODOLOGIA DI STIMA	129
11.6.2	FONTI DI INFORMAZIONE	129
11.6.3	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	130
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	131
12	LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 11: TRE APPARTAMENTI SITI IN VIA VERDI, 2 - COPPARO (FE)	132
12.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	132
12.1.1	INTRODUZIONE	132
12.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	133
12.1.3	DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI.....	133
12.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	137
12.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI	137
12.2.2	ABUSI EDILIZI.....	138
12.2.3	CONGRUITA' CATASTALE	139
12.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	139
12.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'	139
12.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	140
12.6	STIMA IMMOBILI	141
12.6.1	METODOLOGIA DI STIMA	141
12.6.2	FONTI DI INFORMAZIONE	141
12.6.3	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	141
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	142

13 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 12: IMMOBILE AD USO COMMERCIALE E RESIDENZIALE SITO IN VIA CASELLE, 104-106-108-110 - CAMPO SAN MARTINO (PD)..... 143

13.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	143
13.1.1	INTRODUZIONE	143
13.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	144
13.1.3	DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI.....	144
13.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	148
13.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI	148
13.2.2	ABUSI EDILIZI.....	149
13.2.3	CONGRUITA' CATASTALE	149
13.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	150
13.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'	150
13.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	150
13.6	STIMA IMMOBILI	151
13.6.1	METODOLOGIA DI STIMA	151
13.6.2	FONTI DI INFORMAZIONE	151
13.6.3	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	151
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	153

14 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 13: UFFICIO SITO IN VIA GUGLIELMO MARCONI, 10 - ROCCABIANCA (PR)..... 154

14.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	154
14.1.1	INTRODUZIONE	154
14.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	155
14.1.3	DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI.....	155
14.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	157
14.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI	157
14.2.2	ABUSI EDILIZI.....	157
14.2.3	CONGRUITA' CATASTALE	158
14.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	158
14.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'	158
14.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	158
14.6	STIMA IMMOBILI	158
14.6.1	METODOLOGIA DI STIMA	158
14.6.2	FONTI DI INFORMAZIONE	159
14.6.3	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	159
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	160

15 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 14: TRE APPARTAMENTI SITI IN PIAZZA RICCIO DA PARMA, 3-5 - SORAGNA (PR) 161

15.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	161
15.1.1	INTRODUZIONE	161
15.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	162
15.1.3	DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI.....	162
15.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	166
15.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI	166
15.2.2	ABUSI EDILIZI.....	167
15.2.3	CONGRUITA' CATASTALE	168
15.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	168
15.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'	168
15.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	168
15.6	STIMA IMMOBILI	169
15.6.1	METODOLOGIA DI STIMA	169
15.6.2	FONTI DI INFORMAZIONE	169
15.6.3	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	170
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	171

16 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 15: UFFICIO SITO IN VIA ROMA, 119 - BUSSETO (PR) 172

16.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	172
16.1.1	INTRODUZIONE	172
16.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	173
16.1.3	DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI.....	173
16.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	175
16.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI	175
16.2.2	ABUSI EDILIZI.....	176
16.2.3	CONGRUITA' CATASTALE	177
16.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	177
16.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'.....	177
16.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'.....	178
16.6	STIMA IMMOBILI	178
16.6.1	METODOLOGIA DI STIMA.....	178
16.6.2	FONDI DI INFORMAZIONE	178
16.6.3	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	179
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO".....	179

17 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 16: MAGAZZINO SITO IN VIA NOMETANA, 106 - ROMA (RM) 180

17.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	180
17.1.1	INTRODUZIONE	180
17.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	181
17.1.3	DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI.....	181
17.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	182
17.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI	182
17.2.2	ABUSI EDILIZI.....	182
17.2.3	CONGRUITA' CATASTALE	182
17.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	183
17.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'.....	183
17.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'.....	183
17.6	STIMA IMMOBILI	183
17.6.1	METODOLOGIA DI STIMA.....	183
17.6.2	FONDI DI INFORMAZIONE	184
17.6.3	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	184
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO".....	185

18 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 17: LOCALE TECNICO/CABINA ENEL SITO IN VIA PASSERINI - MONZA (MB) 186

18.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	186
18.1.1	INTRODUZIONE	186
18.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	187
18.1.3	DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI.....	187
18.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	188
18.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI	188
18.2.2	ABUSI EDILIZI.....	188
18.2.3	CONGRUITA' CATASTALE	188
18.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	188
18.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'.....	188
18.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'.....	189
18.6	STIMA IMMOBILI	189
18.6.1	METODOLOGIA DI STIMA.....	189
18.6.2	FONDI DI INFORMAZIONE	189
18.6.3	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	190
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO".....	191

19	RIEPILOGO VALORI DI STIMA	192
-----------	--	------------

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 PREGIUDIZIEVOLI

ALLEGATO 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Andrea Nicoletti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° 2603, è stato incaricato dal sig. Tito Berna, in qualità di liquidatore della ditta CODONE S.r.l., della redazione di perizia di stima dei beni immobili indicati di seguito.

Più in dettaglio si fa riferimento ai seguenti beni suddivisi in lotti:

- **LOTTO 1:** immobile ad uso istituto di credito e direzionale sito tra Corso Garibaldi, 99 e via Marsala, 6 – Ancona (AN)
- **LOTTO 2:** immobile ad uso istituto di credito e direzionale sito in P.zza del Popolo, 27-29 – Faenza (RA)
- **LOTTO 3:** immobile ad uso istituto di credito e direzionale sito in via Università, 4 – Parma (PR)
- **LOTTO 4:** immobile ad uso istituto di credito e direzionale sito in piazza Garibaldi, 9 – Gemona (UD)
- **LOTTO 5:** immobile ad uso istituto di credito, direzionale e residenziale sito in via XX Settembre, 17 – Siracusa (SR)
- **LOTTO 6:** appartamento sito in piazza Municipio, 94 – Castelnuovo Bariano (RO)
- **LOTTO 7:** appartamento sito in via Battisti, 64 – Ficarolo (RO)
- **LOTTO 8:** tre appartamenti siti in via Gramsci, 1 – Fiscaglia (FE)
- **LOTTO 9:** immobili ad uso istituto di credito, direzionale, commerciale e residenziale siti in via Roma, 30-32-34-36-46-52-62 – Tresignana (FE)
- **LOTTO 10:** negozio ed ufficio siti in via Roma, 6-8 – Formignana (FE)
- **LOTTO 11:** tre appartamenti siti in via Verdi, 2 – Copparo (FE)
- **LOTTO 12:** immobile ad uso commerciale e residenziale sito in via Caselle, 104-106-108-110 – Campo San Martino (PD)
- **LOTTO 13:** ufficio sito in via Guglielmo Marconi, 10 – Roccabianca (PR)
- **LOTTO 14:** tre appartamenti siti in piazza Riccio da Parma, 3-5 – Soragna (PR)
- **LOTTO 15:** ufficio sito in via Roma, 119 – Busseto (PR)
- **LOTTO 16:** magazzino sito in via Nomentana, 106 – Roma (RM)
- **LOTTO 17:** locale tecnico/cabina ENEL sito in via Passerini - Monza (MB)

Si precisa che il sottoscritto, in accordo con il committente, non ha proceduto a:

- verificare le pregiudizievoli al ventennio e la proprietà degli immobili (sono state solamente verificate le pregiudizievoli relative all'ultima proprietà),
- estrarre c/o gli uffici competenti eventuali contratti di locazione e/o preliminari di compravendita, documentazione che è stata invece fornita dal committente (con riferimento alla situazione corrente nel mese di febbraio 2020),
- stimare i beni mobili presenti all'interno degli immobili, quali arredi, attrezzature, macchinari ed altro.

I sopralluoghi c/o gli immobili disponibili sono stati effettuati nel mese di marzo 2020, quindi lo stato descrittivo e di analisi si riferisce a quella data. Per i soli beni identificati come LOTTI 1, 2 il sopralluogo è stato effettuato in data 08.05.2020 e per l'immobile identificato come LOTTO 5 il sopralluogo è avvenuto in data 10.07.2020.

Si precisa inoltre che, in accordo con il committente, relativamente agli immobili identificati come LOTTI 3 (in parte), 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 16, 17 non è stato possibile avere disponibilità all'accesso da parte della proprietà. Per tali beni si è comunque proceduto ad un sopralluogo esterno ed alla visione di fotografie interne fornite dalla proprietà. In base a tali documentazioni e pur con qualche approssimazione, si è proceduto alle verifiche necessarie e finalizzate alla valutazione dei beni; si evidenzia comunque che per tali beni in generale le condizioni di manutenzione interna appaiono scadenti, condizioni che quindi sono state considerate per la presente valutazione, così come l'eventuale presenza di abusi edilizi interni. In tale situazione anche la congruità catastale per tali immobili è stata espressa sulla base di quanto visibile.

Infine si evidenzia, come descritto nel seguito, che per molti beni 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 e della presenza di sovrapposte pratiche edilizie, molte non concluse e/o portate a termine con esito positivo ed anche della presenza di pratiche definite e finalizzate dagli eventuali locatari. In tali circostanze gli uffici tecnici dei comuni di ubicazione, hanno evidenziato delle potenziali carenze delle documentazioni da loro reperite, a causa proprio di quanto indicato. Si precisa comunque che, in considerazione dello stato di manutenzione interno delle maggior parte dei beni immobili, tale possibile approssimazione ha un impatto molto limitato sui valori e peraltro già considerato nella fase di stima, in quanto le attività di ristrutturazione dei beni in scadenti condizioni, finalizzate a renderli pienamente abitabili e funzionali, dovrà certamente passare per la redazione di una pratica edilizia completa, anche con relativa discussione con i tecnici comunali, che quindi colmerà e/o supererà tali approssimazioni.

Non è consentito copiare, alterare, distribuire, pubblicare o utilizzare su qualsiasi uso anche commerciale i contenuti del presente documento, comprensivi degli allegati descritti nell'indice, senza autorizzazione specifica della proprietà e/o dei locatari degli immobili.

2 LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 1: immobile ad uso istituto di credito e direzionale sito tra Corso Garibaldi, 99 e via Marsala, 6 – Ancona (AN)

2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

2.1.1 INTRODUZIONE

I beni oggetto di stima comprendono due porzioni di un più ampio immobile, ad uso istituto di credito e direzionale, all'interno di un fabbricato sito in Corso Garibaldi, 99, angolo Via Marsala, 6, in Ancona (AN).

Delle due porzioni, quella accessibile da Via Marsala, 6 occupa parte del piano primo e parte del piano quinto, mentre quella accessibile da Corso Garibaldi, 99, occupa il piano sotto strada, parte del piano terra e parte del piano primo.

I beni oggetto di stima sono attualmente occupati da un istituto di credito al piano terra e dai relativi uffici al piano primo.

Il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima è stato realizzato precedentemente al 1967 e complessivamente si presenta in discreto stato di manutenzione ad eccezione del piano interrato e di alcuni vani al piano terra, dove si riscontrano distacchi di intonaci con presenza di efflorescenze da umidità ed infiltrazioni in alcuni dei locali.

Il fabbricato 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:

Il bene oggetto della presente stima è identificato c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE – ufficio catasto, come di seguito indicato:

Comune di ANCONA – Catasto fabbricati, via Marsala:

Fg. 8 Mn. 41 sub. 29 – P.1-5	cat. D/5	cons. -	Sup. cat. -	Ist.credito
Fg. 8 Mn. 41 sub. 30 – P.S1-T-1-2	cat. D/5	cons. -	Sup. cat. -	Ist.credito

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

2.1.3 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

L'accesso alla proprietà, identificata catastalmente con il subalterno 30, avviene dal Corso Garibaldi tramite due ingressi posti sul fronte del fabbricato: uno pedonale (che permette l'accesso diretto alla filiale bancaria attraverso porta in vetro/alluminio) ed uno carrabile (con sbarra automatica che permette l'accesso al cortile esclusivo utilizzato come parcheggio per i dipendenti).

L'accesso alla proprietà identificata catastalmente con il subalterno 29 avviene invece da un ingresso condominiale posto sul lato ovest del fabbricato affacciato su via Marsala, attraverso un vano scala/ascensore comune.

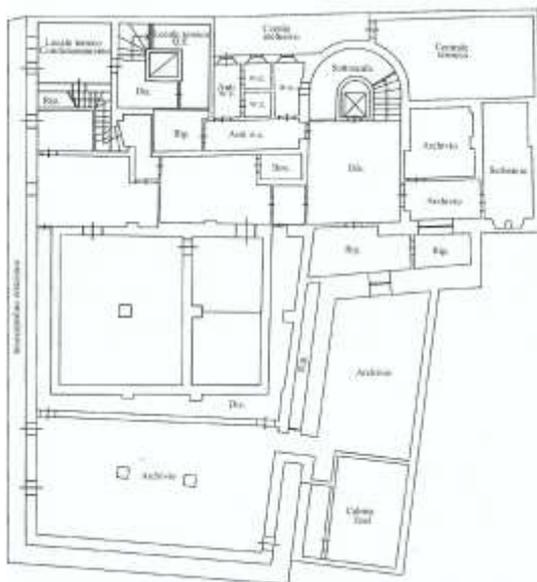
Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è realizzato con strutture portanti costituite da strutture metalliche, in cemento armato e muratura.

Esternamente le pareti di tamponamento sono rivestite con marmo bianco, con cornici di separazione tra il piano terra ed il blocco dei piani superiori.

Per quanto riguarda il layout distributivo, i beni oggetto di stima comprendono:

- piano sotto strada: comprende il vano scala/ascensore che permette l'accesso diretto al caveau/cassette di sicurezza (tale zona è raggiungibile anche con scala secondaria dalla zona hall/casse), vani tecnici, ripostigli e disimpegni, archivi, servizi igienici ed un piccolo cortile esclusivo;
- piano terra: comprende un ampio cortile esclusivo (attualmente utilizzato come area parcheggio auto) dal quale si accede alle hall/casse, uffici (separati da pareti mobili), vano multifunzione, vano scala/ascensore ad uso esclusivo;
- piano primo: è attualmente divisa in due porzioni con due ingressi separati (l'uno collegato alla filiale al piano terra, l'altro accessibile da via Marsala) comprende una zona ingresso/disimpegno su vano scala/ascensore esclusivo, corridoio e disimpegni, area di attesa, ripostiglio, uffici e zona servizi.
- piano quinto: comprende una terrazza ed alcuni locali tecnici.

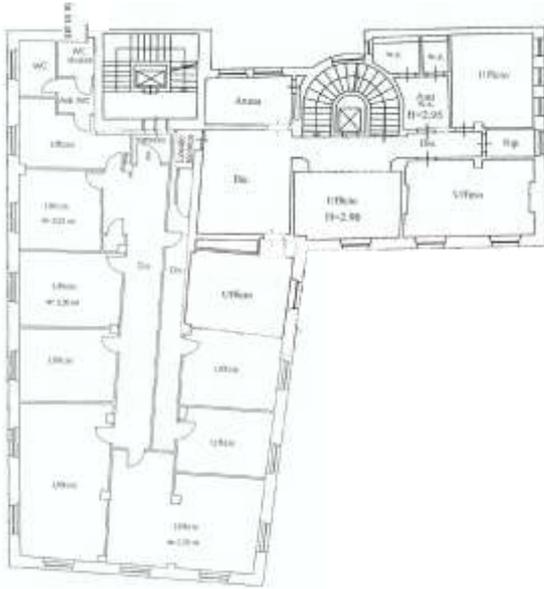
Si riportano di seguito le planimetrie catastali dei beni oggetto di stima:



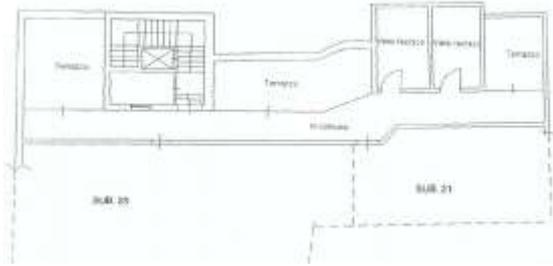
Pianta Primo sotto strada (sub.30)



Pianta Piano terra (sub.30)



Pianta Piano primo (sub.29 e sub.30)



Pianta Piano quinto/copertura (sub.29)

Complessivamente l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione.

I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera al piano terra e in legno ai piani superiori.

Al piano terra la pavimentazione è in lastre di marmo per i vani principali ed in piastrelle di graniglia nei vani secondari; al piano interrato vi sono lastre di marmo per la zona ingresso e parte della zona caveau, piastrelle di graniglia per gli spazi tecnici, archivi, corridoi, ceramica per i bagni, clinker per alcuni spazi tecnici; al piano primo è presente pavimentazione in legno e moquette per i vani ufficio, piastrelle di ceramica per i bagni e lastre di marmo per i vani scala.

Le pareti interne presentano rivestimento in lastre di marmo per la zona hall/casse e per il vano scala al piano terra ed intonaco tinteggiato per tutti gli altri vani.

Sono presenti controsoffitti al piano terra all'ingresso tra la porta su Corso Garibaldi e le bussole di accesso in doghe metalliche, in cartongesso a velette per la zona hall-casse, a "quadrotti" per gli altri ambienti ad uso del personale.

Al piano primo gli uffici sono attualmente divisi in due porzioni: la prima è direttamente collegata alla filiale bancaria tramite una scala interna e presenta finiture di pregio che comprendono pavimentazioni sopraelevata con finitura in legno, rivestimenti in legno anche a parete, porte in legno di ottima fattura e dipinture con calce rasata. La seconda porzione di uffici, accessibile da un vano scala condominiale direttamente da via Marsala, presenta finiture di qualità standard, con pavimentazioni in laminato, controsoffitto a "quadrotti", dipinture civili.

L'impianto elettrico è standard per la tipologia di immobile ed è presente una cabina Enel ad uso esclusivo del fabbricato, con accesso dal cortile al piano terra.

L'impianto idrico-termo-sanitario è standard per la tipologia di immobile, così come le finiture. È presente un impianto di climatizzazione con diffusione attraverso fancoil.

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 2.6.3), comprensiva dei locali accessori, è pari a:

- 683,30 mq per la zona istituto di credito e locali accessori;
- 520,50 mq per la zona uffici e locali accessori.

2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

2.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Licenza Edilizia n.117/1950 del 19/10/1950 P.T. n. 7932 per demolizione parziale, ricostruzione e ristrutturazione di stabile ad uso istituto di credito, uffici, abitazione e accessori, compresa realizzazione di recinzione, Denuncia al Genio Civile di Ancona Perot.n.34726 del 16/10/1950, Parere preventivo progetto di massima del 27/10/1948;
- CONVENZIONE DI VICINATO ROGITO NOTAIO DARETTI DEL 28/12/1882 Reg.to ad Ancona il 07/01/1887 Vol.55 e ivi Trascritto al n. 25697/25698 Vol. 684 in merito all'altezza del costruendo fabbricato;
- Permesso di Costruzione n.10/1952 del 21/01/1953 P.M.N. 41826 P.T. n. 18 per sistemazione del piano quarto del costruendo fabbricato ad uso istituto bancario;
- Relativa Agibilità Prot. n. 18 del 12/12/1952;
- Licenza di Costruire n.95 del 20/09/1975 Prot. Gen. n. 40292 Prot. Ufficio Tecnico n.6358 per ristrutturazione fabbricato di Via Mazzini 148 danneggiato da eventi sismici;
- Autorizzazione Edilizia n. 45981 del 29.11.1967, per realizzazione di cabina elettrica ed archivio sotterranei nel cortile della Banca;
- Autorizzazione di Abitabilità del 21.01.1969 in conformazione all'Autorizzazione edilizia del 29.11.1967;
- Variante ala C.E. 957/75 di Prot. Gen. 19865 Prot. Part. Uff. Tecnico n. 190/B per ristrutturazione edilizia e cambio d'uso ai piani secondo e terzo;
- Variante alla C.E. 95/75 di Prot.130 del 11/07/1977 Parere n. 177/82 per trasformazione del secondo e terzo piano da appartamenti ad uffici;
- Concessione Edilizia n. 51448/78 del 22.01.1979, per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre alla realizzazione di una scala interna al servizio del piano secondo e quarto del fabbricato in Corso Garibaldi, 99;

-
- Concessione Edilizia n. 31234/80 del 01.04.1981, in variante alla Concessione Edilizia n. 51448 del 22.01.1979, per interventi eseguiti per nuove esigenze funzionali e di innovazioni tecnologiche, con abbandono dell'idea progettuale di una scala in ferro di collegamento tra i piani secondo e quarto;
 - Concessione Edilizia n. 47/1982 Prot. Gen. n. 31541 Prot. Ripart. V n. 292/B per cambio d'uso di in appartamento al quarto piano del fabbricato;
 - Autorizzazione Edilizia n. 14800/84 del 07.05.1984, per opere di trasformazione interne al piano terzo e piano quarto;
 - Comunicazione Opere Interne art. 48 L.47/95 e ss.mm.ii. Prot. Gen. 16099 del 05/01/1995;
 - Concessione edilizia n. 209/1995 Prot. Gen 37032 Prot. Tecn.52054 del 25/10/1995 per cambio d'uso a soffitta di porzione di sottotetto al piano quinto;
 - Concessione a Sanatoria n. 2241/95 del 28/11/1995 N. Progressivo Mod. R 0000255911 Prot.GEn. dal 15454 al 15456 Prot. Part. Dal 383/B al 385/B presentata il 12/03/1986 per cambio d'uso da appartamento a negozio e costruzione di soppalco in difformità alla C.E. n. 95/1975 nell'unità commerciale distinta al F. 8 Mapp.le 39 Sub 21, e realizzazione di soppalco nell'unità commerciale distinta al Catasto al F. 8 Mapp.le 39 Sub.3;
 - Certificato di idoneità statica Prot. Urb. N. 52057/95 del 12/12/1995;
 - Certificato di Agibilità Prot. n. 52057 del 28/10/1995 in riferimento alla C.E. 49/95;
 - Certificato di Agibilità n.1/96 del 27/01/1996 Prot.52057/96 in riferimento alla C.E. 95/75, successiva variante Prot. 19865-190/B, C.E. 209/95 e C.E. a sanatoria 2241/95;
 - D.I.A. prot. n. 95724 del 23.10.2006 per modifiche interne ed adeguamento degli impianti, al fine di ricavare percorsi separati per le funzioni interne dell'Istituto di Credito e la necessità di separare la zona sportello dalla zona uffici per altre funzioni, mediante la chiusura di porte interne, realizzazione di partizioni interne e modifiche impiantistiche;
 - Denuncia Inizio Attività del 03/04/2007 per variante in corso d'opera alla DIA n.95724 del 23/10/2006;
 - D.I.A. prot. n. 9134 del 28.01.2008 per ristrutturazione e cambio d'uso parziale e frazionamento di n. 1 unità immobiliare ad uso banca in n. 15 unità immobiliari di cui n. 14 con uso diverso;
 - D.I.A. prot. n. 33986 del 15.04.2009 per modifiche interne di unità immobiliari;
 - C.I.L.A. presentata in data 31.07.2019 in merito a modifiche all'immobile di cui al sub.29.

Come già indicato in premessa, si evidenzia che per i beni oggetto di stima non è stato possibile estrarre in maniera completa le pratiche edilizie volte a definirne la situazione di regolarità edilizio-urbanistica, a causa della vetustà dei beni stessi e della presenza di

sovrapposte pratiche edilizie, molte non concluse e/o portate a termine con esito positivo. In tali circostanze l'ufficio tecnico comunale ha evidenziato delle potenziali carenze delle documentazioni da loro reperite, a causa proprio di quanto indicato. Si precisa comunque che, in considerazione della tipologia dei beni, tale possibile approssimazione ha un impatto molto limitato sui valori che peraltro sarà già considerato nella fase di stima.

2.2.2 ABUSI EDILIZI

Da quanto rilevato ed in considerazione anche della nota conclusiva del paragrafo precedente, si evidenzia comunque quanto segue:

- presenza di alcune difformità di layout e/o riguardanti le forometrie anche esterne, con particolare riferimento alla presenza di alcuni divisori non congruenti con lo stato concessionato e/o la presenza di forometrie non congruenti con lo stato concessionato. 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.

Tali indicazioni saranno comunque considerate nella determinazione del valore unitario degli immobili al successivo paragrafo 2.6.3.

2.2.3 CONGRUITA' CATASTALE

Da quanto rilevato e dalla presa visione delle mappe e planimetrie catastali, si evince una sostanziale conformità tra la rappresentazione grafica delle medesime e lo stato dei luoghi, ad esclusione di quanto eventualmente indicato al paragrafo precedente come abuso edilizio e/o ad esclusione di quanto rilevabile esclusivamente a mezzo di rilievo strumentale in sito.

2.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Da quanto verificato attualmente gli immobili sono concessi in locazione alla Banca Monte Paschi di Siena S.p.A. sulla base di:

- Contratto di Locazione dal 29.12.2004 fino al 28.12.2010 con rinnovo tacito per altri 6 anni, registrato a Padova il 02.02.2005 al n. 1173 serie 3 con canone di locazione annuo di € 137.704,64 ridotto a € 117.000,00 annuo a decorrere dal 28.12.2015;
- Contratto di Locazione dal 01.07.2007 fino al 28.12.2010 con rinnovo tacito per altri 6 anni, registrato a Padova il 20.06.2007 al n. 4273 serie 3 con canone di locazione annuo di € 114.005,36 ridotto a € 96.000,00 annui a decorrere dal 28.12.2015.

2.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'

VISURA PREGIUDIZIEVOLI c/o la Conservatoria di ANCONA RELATIVA AI SEGUENTI IMMOBILI:

Comune di ANCONA – Foglio 8

M.li 41 sub.29 – 30;

-CODONE S.P.A.

Sede in Roma o Ponte di Piave;

C.F. 03995030263;

VISURA AGGIORNATA AL 26.02.2020;

PREGIUDIZIEVOLI:

-Contratto di Mutuo Fondiario a rogito Notaio Capasso Alberto Vladimiro in data 25.02.2008 Rep.n.74973 ed Iscritto ad Ancona il 29.02.2008 ai nn.5587/1032;

Favore: AAREAL BANK AG – sede in Roma;

Contro: Codone S.p.A.;

Capitale €50.000.000,00

Somma Complessiva €100.000.000,00;

Durata anni 5;

BENI: Comune di ANCONA – Fg.8

Mn.41 sub.7;

Con Annotamenti:

-Erogazione a Saldo annotato il 05.05.2008 al n.1996;

-Atto Modificativo annotato il 06.12.2013 al n.2972;

-Atto Modificativo annotato il 05.10.2015 al n.2145 (sviluppo allegato);

-Finanziamento a rogito Notaio Capasso Alberto Vladimiro in data 25.02.2008 Rep.n.74973 ed Iscritto ad Ancona il 29.02.2008 ai nn.5588/1033;

Favore: AAREAL BANK AG – sede in Roma;

Contro: Codone S.p.A.;

Capitale €13.600.000,00

Somma Complessiva €27.200.000,00;

Durata anni 3;

BENI: Comune di Ancona – Foglio 8

Mn.41 sub.7;

Con Annotamenti:

-Erogazione a Saldo annotato il 05.05.2008 al n.1997;

-Verbale di Pignoramento degli Ufficiali Giudiziari di Roma in data 23.01.2018 Rep.n.3960 e trascritto ad Ancona il 14.02.2018 ai nn.2833/2117;

Favore: AAREAL BANK AG – sede in Roma;

Contro: Codone S.r.l. – In Liquidazione;

BENI: Comune di ANCONA – Fg.8 Mn.41 sub.25;

2.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Alla luce di quanto indicato dal committente, e come indicato in premessa, la società CODONE S.p.A. con sede in Ponte di Piave (TV), è proprietaria per l'intero degli immobili indicati al paragrafo 2.1.3 (provenienza come da atto di compravendita del 10.08.2005 racc. 23290 rep. 66903 notaio Alberto Vladimiro Capasso di Roma).

2.6 STIMA IMMOBILI

2.6.1 METODOLOGIA DI STIMA

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.

2.6.2 FONTI DI INFORMAZIONE

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

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;

-
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima.

2.6.3 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene, da informazioni assunte relative a recenti compravendite di immobili di simili caratteristiche e di simile ubicazione, liberi da qualsiasi gravame e limitazione, che il più probabile valore di mercato, considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

<i>Istituto di credito</i>	<i>2.700,00 – 3.500,00 €/mq</i>
<i>Uffici</i>	<i>1.200,00 – 1.500,00 €/mq</i>

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 2.6.2.

Si precisa che i valori delle aree esterne e delle eventuali volumetrie di completamento disponibili, si considerano già ricomprese nei valori precedentemente indicati.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori minimi precedentemente indicati. Si precisa inoltre che tutti gli uffici siti al piano primo sono stati considerati simili dal punto di vista del valore in quanto, seppur la porzione accessibile dall'istituto di credito si presenta con finiture di maggior pregio, la restante porzione presenta un accesso autonomo ed indipendente direttamente da via Marsala, condizione che ne garantisce certamente una migliore commerciabilità.

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:				
Comune di ANCONA – Catasto fabbricati, via Marsala: Fg. 8 Mn. 41 sub. 29 – P.1-5 cat. D/5 cons. - Sup. cat. - Ist.credito Fg. 8 Mn. 41 sub. 30 – P.S1-T-1-2 cat. D/5 cons. - Sup. cat. - Ist.credito				

UFFICIO BANCARIO E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 2.6.3)	683,3 mq	2.700,0 €/mq	€	1.844.910
UFFICI E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 2.6.3)	520,5 mq	1.200,0 €/mq	€	624.600

VALORE STIMATO	€ 2.469.510
-----------------------	--------------------

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO" DEL COMPENDIO

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e descritto ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **2.469.500,00 € (DUEMILIONI-QUATTROCENTOESSANTANOVEMILACINQUECENTOEURO)**.

3 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 2: immobile ad uso istituto di credito e direzionale sito in P.zza del Popolo, 27-29 – Faenza (RA)

3.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

3.1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è una porzione di un più ampio fabbricato ad uso istituto di credito e direzionale, sito in Piazza del Popolo, 27-29 nel centro di Faenza (RA).

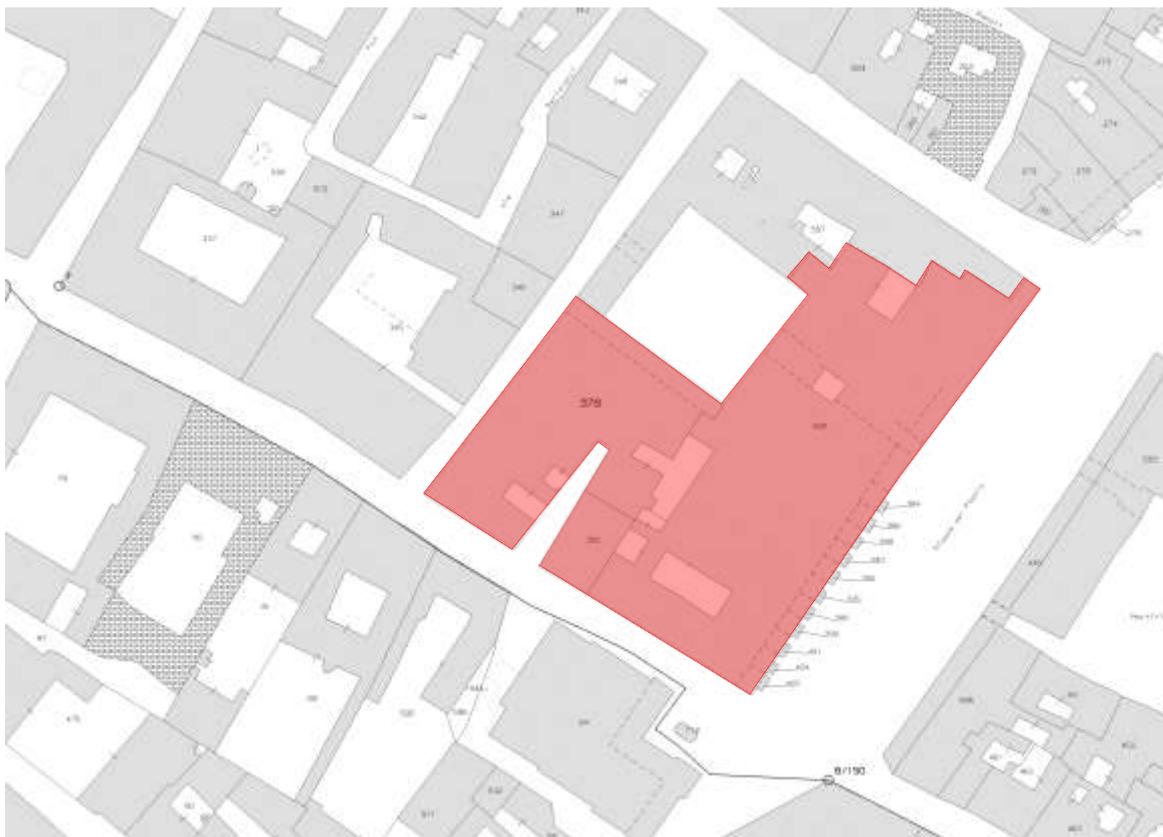
L'unità in oggetto si sviluppa ai piani interrato, terra e primo di un edificio di tre piani fuori terra, ed è attualmente occupata per il solo piano terra da un istituto di credito e dai relativi uffici, con accesso diretto dalla Piazza del Popolo.

L'immobile è stato oggetto di dichiarazione di interesse culturale, emesso dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna ai sensi del D.lgs. 42/2004.

Complessivamente il bene oggetto di stima si presenta in discrete condizioni di manutenzione, fatta eccezione per alcune delle zone interrate in cui lo stato di manutenzione risulta scarso.

La porzione sita al piano primo risulta attualmente in corso di sistemazione.

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



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

3.1.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

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

Comune di FAENZA - Catasto fabbricati, Piazza del Popolo:

Fg. 148 Mn. 378 sub. 22		
Mn. 382 sub. 7	S2,S1,T,1	
Mn. 588 sub. 62	cat. D/5, 27	Ist.credito

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

3.1.3 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

L'accesso all'istituto di credito avviene al piano terra direttamente dal porticato affacciato sulla Piazza del Popolo, 27. Attraverso una scala interna, ad oggi murata, si poteva accedere agli uffici posti al piano primo che, ad oggi, sono comunque caratterizzati da un unico ingresso indipendente, direttamente da piazza del Popolo attraverso un vano scale condominiale.

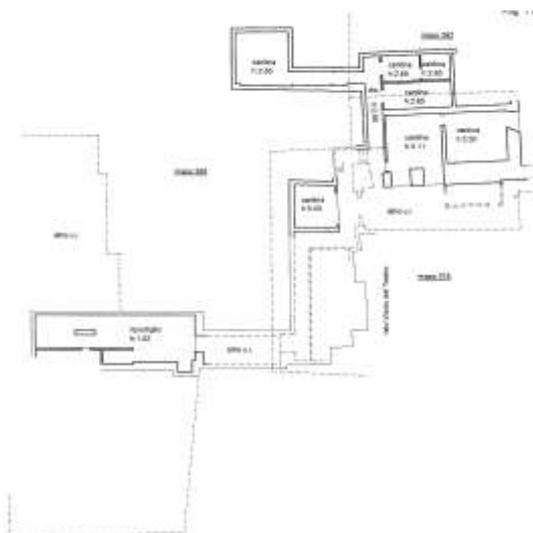
Internamente i collegamenti verticali sono garantiti da scale interne e da ascensori comuni.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è realizzato con strutture portanti costituite da strutture in cemento armato e muratura.

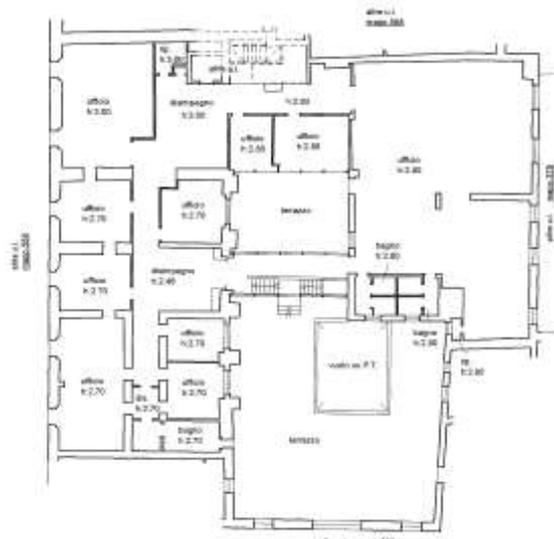
Si riportano di seguito le planimetrie catastali dell'immobile:



Pianta Piano secondo sotto strada



Pianta Piano primo sotto strada



Pianta Piano terra



Pianta Piano primo

Per quanto riguarda il layout distributivo e la descrizione delle finiture, l'immobile è di seguito descritto:

- Piani primo e secondo sotto strada: comprende caveau, corridoio di ronda, archivi, cantine, disimpegni, depositi, box, locale tecnico.

La pavimentazione è in marmo ed il controsoffitto in doghe di alluminio.

Gli impianti comprendono un'unità di trattamento dell'aria all'interno della corte condominiale.

Al piano sottostante sono inoltre presenti alcune cantine, disimpegno e ripostiglio.

Complessivamente i locali si presentano in sufficiente stato di manutenzione per il piano primo sotto strada ed in non ottimale stato di manutenzione per il piano secondo sotto strada.

- Piano terra: comprende la sede della banca con la zona dedicata agli sportelli, uffici, disimpegni, archivi, ripostigli, servizi igienici.

La zona degli sportelli è caratterizzata da pavimento in marmo, mentre negli uffici il pavimento è sopraelevato con finitura in linoleum.

I serramenti di tutto il piano sono in legno e gli ambienti presentano una controsoffittatura con elementi in vetro e profili in alluminio con i terminali dell'impianto di riscaldamento e climatizzazione presenti in ogni ambiente.

Complessivamente i locali si presentano in buono stato di manutenzione.

- Piano primo: comprende uffici, disimpegni, ripostigli, bagni e terrazze.

Tutto il piano attualmente è libero ed alcune porzioni sono in corso di sistemazione.

È caratterizzato da una pavimentazione sopraelevata con varie finiture anche di pregio, pareti in cartongesso/muratura, controsoffitti di varie tipologie (cartongesso, doghe metalliche), porte in legno.

I serramenti esterni sono in alluminio con doppio vetro ed in legno.

I servizi igienici risultano piastrellati, mentre il bagno dell'ufficio della direzione è rivestito completamente in marmo con controsoffitti in legno.

Tutto il piano risulta presenta impianti e finiture incomplete (gli impianti sono in corso di separazione dal piano terra). Ad oggi risultano realizzati i nuovi quadri elettrici e le predisposizioni per la rete di scarico fognaria, indipendenti dal piano terra.

Complessivamente i locali si presentano in fase di completamento delle lavorazioni.

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.

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 3.6.3), comprensiva dei locali accessori, è pari a:

- 1.223,20 mq per la zona istituto di credito e locali accessori;
- 654,10 mq per la zona uffici e locali accessori.

3.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

3.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Licenza Edilizia n.391 del 1955 P.G. 14148 del -/-/- per sistemazione di due vetrine in Piazza del Popolo c.n. -;
- Licenza Edilizia n.303 del 01/10/1964 P.G. n.9600 del 04/08/1964 per restauro del negozio di proprietà Albani in Piazza del popolo c.n.29;
- Licenza Edilizia n.420 del 30/12/1964 P.G. n.14983 del 14/12/1964 per installazione di apparecchiatura per la cassa Licenza Edilizia n.272 del 10/06/1967 P.G. n.5366 del 12/05/1967 per installazione di insegna luminosa in Corso Mazzini c.n.171;
- Licenza Edilizia n.- del -/-/- P.G. n.4535 del 23/04/1968 per sopraelevazione id parte di fabbricato per uso uffici con installazione di ascensore in Piazza del Popolo c.n. 27;
- Licenza Edilizia n.- del -/-/- P.G. n.4535/68 del 16/06/1969 per ampliamenti edificio in Piazza del Popolo c.n.-;
- Licenza Edilizia n.557 del 18/09/1969 P.E. n.510 del 09/08/1969 per costruzione di uno scivolo d'accesso al cortile per auto private in Corso Mazzini c.n.56;
- Licenza Edilizia n.- del 09/06/1971 P.E. n.323 del 05/06/1971 per sopraelevazione di parte di fabbricato per uso uffici con installazione di ascensore in Piazza del Popolo c.n.27;
- Licenza Edilizia n.60 del 17/03/1970 P.E. n. 17 del 22/01/1970 per prolungamento del vano di finestra fino a terra con apposizione di una porta in Via Severoli c.n.1;
- Licenza Edilizia n.224 del 11/06/1970 P.E. n.270 del 15/05/1970 per installazione di tenda estensibile sopra il portone lato ovest in Via Severoli c.n. 1-3;
- Licenza Edilizia P.E. n.592 del 08/09/1970 per copertura di cortiletto interno di sua proprietà per creare un ufficio;
- Licenza Edilizia del 22/04/1971 P.E. n.207 del 19/04/1971 per installazione di un ascensore ed ampliamenti di uffici all'interno della sede centrale in - c.n.-;
- Licenza Edilizia n.461 del 15/11/1975 P.E. n.619 del 15/10/1975 per sistemazione dei servizi e dei gabinetti nei locali della banca in Piazza del Popolo c.n.-;
- Licenza Edilizia n.- del -/-/- P.E. n.693 del 13/11/1975 per ampliamento sede centrale della banca in Piazza del Popolo c.n. 27/29;
- Licenza Edilizia n.406 del 24/07/1976 P.E. n.429 del 07/05/1976 per scavi per la ricerca di reperti per il museo a seguito del prot. n.693/75 in Piazza del Popolo c.n. -;

-
- Licenza Edilizia del 14/10/1976 P.E. n.978 del 18/09/1976 per restauro di un appartamento e sistemazione di facciata in Corso Mazzini c.n.47;
 - Autorizzazione P.E. n.1438 del 30/12/1976 per lavori di ordinaria manutenzione in Corso Mazzini c.n.56;
 - Concessione Edilizia n. 23 del 08.04.1977 per ristrutturazione dei locali ed ampliamento della sede bancaria (sostituisce la domanda P.E. n.693/75 ritirata da successiva P.E. n.429/76);
 - Concessione Edilizia n.102 del 30/04/1977 P.E. n.232 del 03/03/1977 per opere di manutenzione straordinaria per sistemazione canali di gronde di scarico e pozzetti in Corso Mazzini 56;
 - Licenza Edilizia del 15/03/1977 P.E. n.241 del 05/03/1977 per lavori di manutenzione ordinaria in Corso Mazzini 17;
 - Concessione Edilizia n. 313 del 04.07.1977 per modifiche e sistemazione della sede bancaria e relativa agibilità del 14/03/1985;
 - Concessione Edilizia n. 114 del 07.03.1978 per ristrutturazione della sede bancaria, quale variante in corso d'opera delle Concessioni n. 23/1977 e n. 313/77 e relativa agibilità depositata in data 14/03/1985;
 - Concessione Edilizia n.200 del 13/04/1978 P.E. 1574 del 12/11/1977 per opere di sistemazione di prospetto in Corso Mazzini c.n.47;
 - Richiesta P.E. n.2209 del 03/12/1983 per nuova proroga fine lavori C.E. n.313/1977 e successive varianti in Piazza del Popolo c.n.27;
 - Licenza Edilizia del 01/06/1978 P.E. n.715 del 23/05/1978 per ordinaria manutenzione ai servizi igienici in – c.n.-;
 - Concessione Edilizia n. 218 del 20.04.1978 per demolizione di n. 2 superfetazioni senza ricostruzione;
 - Concessione Edilizia n.806 del 14/10/1978 P.E. n.1187 del 29/08/1978 variante alla C.E. n.79/77 in Via Diavoleto c.n.6;
 - Concessione Edilizia n.806 del 14/10/1978 P.E. n.1187 del 29/08/1978 Variante alla C.E. 79/77 in Via Diavoleto 6;
 - Autorizzazione del 02/05/1979 P.E. n.524 del 07/04/1979 per sistemazione di fossa biologia in Corso Mazzini c.n.47;
 - Concessione Edilizia n. 98 del 28.02.1980, per sistemazione del piano interrato e modifiche interne in variante in corso d'opera delle Concessioni n. 23/1977, n. 313/77, e n. 114/78;
 - Agibilità rilasciata al n. 10952 in data 18.12.1981;
 - Autorizzazione P.E. n.2222 del 18/12/1980 per lavori di manutenzione ordinaria in Corso Mazzini c.n.171;
 - Autorizzazione Edilizia n.127 del – P.E. n.478 del 19/03/1981 per installazione di insegna luminosa in Piazza del Popolo c.n.21;

-
- Autorizzazione Edilizia n.48 del 13/02/1982 P.E. n.121 del 26/01/1982 per installazione "cash dispenser" nella vetrina in Via Mazzini c.n.27;
 - Autorizzazione Edilizia n.110 del 03/04/1982 P.E. 342 del 0/03/1982 per collocamento piante sempreverdi proprietà ingresso agenzia in Corso Mazzini c.n.171;
 - Concessione Edilizia n.144 del 03/04/1982 P.E. 106 del 23/01/1982 per lavori di consolidamento statico e risanamento conservativo in Corso Mazzini c.n.47;
 - Autorizzazione Edilizia P.E. n.427 del 25/03/1982 per pulizia interna interrati e revisione impianti in Corso Mazzini c.n.47;
 - Autorizzazione Edilizia n.289 del 05/07/1982 P.E. n.882 del 08/06/1982 per opere di manutenzione straordinaria in Piazza del Popolo c.n.27;
 - Richiesta P.E. n.1161 del 10/07/1982 per proroga fine lavori Concessione Edilizia n.313/77 in Piazza del Popolo c.n.27;
 - Concessione Edilizia n. 413 del 15.09.1982, quale variante in corso d'opera delle Concessioni n. 23/1977, n. 313/77, n. 114/78, n. 218/78, n. 98/80 e n. 413/82, per modifiche e sistemazioni e parziale risanamento e consolidamento delle strutture e relativa agibilità del 14/20/1985;
 - Autorizzazione Edilizia n.47 del 93 del 22/03/1983 P.E. n.346 del 03/03/1983 per smontaggio targhe e accorpamenti delle medesime in Corso Mazzini c.n.47;
 - Concessione Edilizia n.316 del 14/06/1983 P.E. n.456 del 17/03/1983 per variante alla C.E. n.79/77, C.E. n.335/78 e C.E. n.806/78 per lavori di completamento ex bar nazionale per centro servizi in Piazza del Popolo c.n.6;
 - Autorizzazione del 24/05/1986 P.E. n.934 del 19/05/1983 sede temporanea per realizzazione 2° lotto lavori in Piazza del Popolo c.n.27;
 - Concessione Edilizia n. 321 del 14.06.1983, quale variante in corso d'opera delle Concessioni n. 23/1977, n. 313/77, n. 114/78, n. 218/78, n. 98/80 e n. 413/82, per modifiche e sistemazioni e parziale risanamento e consolidamento delle strutture e relativa agibilità del 14/03/1985;
 - Concessione Edilizia n.576 del 12/10/1983 P.E. n.1673 del 06/09/1983 per realizzazione di nuova centrale termica in Corso Mazzini c.n.47;
 - Concessione Edilizia n. 12 del 25.01.1984, quale variante in corso d'opera delle Concessioni n. 23/1977, n. 313/77, n. 114/78, n. 218/78, n. 98/80, n. 413/82 e n. 321/83, per intervento di risanamento;
 - Agibilità rilasciata al n. 3004/84 in data 25.06.1984;
 - Autorizzazione Edilizia del 03/02/1984 P.E. n.108 del 21/01/1984 per opere di manutenzione straordinaria in Corso Mazzini c-n.-;
 - Autorizzazione Edilizia n.69 del 04/02/1984 P.E. n.150 del 25/01/1984 per opere di manutenzione straordinaria in Corso Mazzini c.n.69;
 - Autorizzazione Edilizia P.E. 797 del 19/04/1984 per installazione 6 pannelli in pietra e sportello automatico in P.zza del popolo 27;

-
- Autorizzazione Edilizia n.471 del 10/08/1984 P.E. n.1571 del 31/07/1984 per costruzione di un WC all'interno di appartamento in Corso Mazzini c.n.47;
 - Autorizzazione Edilizia n.483 del 10/09/1984 P.E. 1561 del 30/07/1984 per Opere di manutenzione straordinaria in Corso Mazzini 47;
 - Autorizzazione P.E. n.1657 del 23/08/1984 per proroga fine lavori C.E. n.313/1977 C.E. n.144/78 C.E. 98/980 C.E. n.413/82 C.E. n.321/83 e C.E. n.12/84 in Piazza del Popolo c.n.27;
 - Autorizzazione P.E. n.1848 del 18/09/1984 per opere di manutenzione ordinaria in Corso Mazzini c.n.171;
 - Autorizzazione Edilizia del 20/03/1985 P.E. n.964 del 31/05/1980 per Variazione alla Concessione Edilizia n.313/77 sistemazione interna in Piazza del Popolo c.n.26;
 - Condonò Edilizio n.1570 del 28/03/1988 Prot. n. 1505 del 29/03/1986 per modifica aperture esterne, opere interne art.480 e cambio d'uso in Corso Mazzini c.n. -;
 - Condonò Edilizio n.1569 del 28/03/1988 Prot.1504 del 29/03/1986 per modifiche alle aperture esterne in Via Severoli c.n.-;
 - Condonò Edilizio n.1525 del 28/03/1988 Prot. n.1503 del 29/03/1986 per difformità licenza Edilizia n.22/61 per aperture esterne in Corso Mazzini c.n. -;
 - Autorizzazione Edilizia n.584 del 02/10/1987 P.E. n.1491 del 17/09/1987 per sostituzione copertura vano scale e costruzione ingresso in Piazza del Popolo c.n.27;
 - Autorizzazione Edilizia n.337 del 03/06/1988 P.E. n.812 del 05/05/1988 per realizzazione copertura per cassonetto del gruppo elettrogeno sito nel cortile in Via Severoli c.n.13;
 - Autorizzazione Edilizia n.551 del 23/08/1988 P.E. n.1468 del 13/08/1988 per sistemazione di centrale termica in Corso Mazzini c.n.-;
 - Art.26 P.E. n.1534 del 01/09/1988 per opere interne in Corso Mazzini c.n.171;
 - Autorizzazione Edilizia n.592 del 17/09/1988 P.E. n.1641 del 17/09/1988 per Spostamento di contatore gas creazione nuova nicchia in Corso Mazzini c.n. -;
 - Concessione Edilizia n.461 del 28/09/1988 P.E. n.838 del 12/05/1988 per recupero edilizio realizzazione di agenzia bancaria in Corso Mazzini c.n.142;
 - Autorizzazione Edilizia P.E. n.402 del 11/03/1989 per cambio di destinazione d'uso di locali da appartamento a ufficio in Corso Mazzini c.n.56;
 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1567 del 13.03.1989, per varianti non essenziali apportate durante i lavori di ristrutturazione e di ampliamento regolarmente concessi;
 - Autorizzazione Edilizia n.224 del 10/05/1989 per cambio di destinazione d'uso per ampliamenti popolare informatica in Corso Mazzini c.n.56;
 - Concessione Edilizia n.646 del 29/12/1989 P.E. 2197 del 30/11/1989 per variante in corso d'opera alla C.E. n.224/89 relativa al cambio d'uso in Corso Mazzini c.n.56;
 - Concessione edilizia n.262 del 06/06/1990 P.E. n.446 del 03/03/1990 per ristrutturazione e cambio d'uso a agenzia bancaria in Corso Mazzini c.n.140;

-
- Autorizzazione Edilizia n.272 del 23/03/1990 P.E. n.592 del 21/03/1990 per opere di manutenzione straordinaria esterna ed interna in Corso Mazzini c.n.-;
 - Concessione Edilizia n.719 del 28/10/1991 P.E. n.1795 del 17/10/1991 per variante alla C.E. n.262/1990 in Corso Mazzini c.n.140;
 - Comunicazione P.E. n.1701 del 30/10/1992 per installazione targa lastra in maiolica in Piazza del Popolo c.n.27;
 - Autorizzazione Edilizia n.27 del 21/01/1995 P.E. n.1547 del 23/12/1994 per modifiche esterne per installazione di cassa postale in Corso Mazzini c.n.171;
 - Autorizzazione Edilizia n.48 del 07/02/1995 P.E. 1456 del 23/12/1994 per modifiche sterne installazione cassa postale in Corso Mazzini c.n.27;
 - Denuncia Inizio Attività P.E. n.669 del 29/05/1997 per opere interne art. 2 in Corso Mazzini c.n.171;
 - Denuncia inizio Attività P.E. n.1244 del 14/10/1997 per opere interne art.2 in Corso Mazzini c.n.171;
 - Autorizzazione Edilizia n.246 del 31/07/1997 P.E. 719 del 10/06/1997 per modifiche esterne e sostituzione insegne in corso Mazzini c.n.171;
 - Istanza per ottenimento nulla osta della Soprintendenza n. 12959 del 27.10.2006 per opere di cui alla successiva D.I.A. del 28.11.2006;
 - D.I.A. prot. n. 1235 del 28.11.2006 per opere di manutenzione straordinaria e adeguamento impianti, con fine lavori del 23.01.2008 e parere per agibilità rilasciato in data 06.02.2008 con prot. n. 10155;
 - Richiesta preventiva di valutazione, da parte del Comune, in merito al frazionamento di una unità immobiliare ad uso uffici a n. 4 residenze, con variazione di destinazione d'uso senza opere, rilasciata il 28.03.2012 prot. gen. N. 11670 tit. 06 cl. 03 fascicolo n. 187/2012, a seguito di domanda del 13.03.2012 prot. gen. 9572;
 - Parere della Soprintendenza del 04.05.2012 prot. n. 7371, a seguito di domanda del 11.04.2012 per frazionamento di una unità immobiliare ad uso uffici a n. 4 residenze, con variazione di destinazione d'uso senza opere;
 - Parere della Soprintendenza del 26.11.2012 prot. n. 19670, a seguito di domanda del 04.10.2012 n. 16784, per frazionamento di una unità immobiliare in due, senza variazioni di destinazione d'uso e senza opere;
 - S.C.I.A. del 17.12.2012 prot. n. 47198, per frazionamento di una unità immobiliare in due, senza variazioni di destinazione d'uso e senza opere;
 - Parere della Soprintendenza del 05.04.2013 prot. n. 5632, a seguito di domanda del 27.02.2013 n. 3502, per intervento di manutenzione straordinaria con modifiche ai box utenze, alla distribuzione del piano interrato e rimozione e realizzazione di cancelli in ferro;
 - Comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria presentati in Comune in data 30.04.2013 con prot. n. 18113;

-
- S.C.I.A. del 07.05.2013 prot. n. 18860 per frazionamento di unità immobiliare, da due a tre, senza cambio d'uso e senza opere e successiva fine lavori presentata in data 27.05.2013 con prot. n. 21656;
 - Parere della Soprintendenza del 02.12.2013 prot. n. 19743, a seguito di domanda del 15.10.2013 n. 17393, per intervento di manutenzione straordinaria per sostituzione dell'ascensore;
 - Comunicazione di intervento di manutenzione straordinaria per sostituzione ascensore, presentata in data 16.01.2014 con prot. n. 2053;
 - Parere della Soprintendenza del 10.03.2015 prot. n. 3522, a seguito di domanda del 09.02.2015 n. 1930, per intervento di manutenzione straordinaria con modifica al piano interrato e primo;
 - Parere della Soprintendenza del 05.11.2015 prot. n. 9445, a seguito di domanda del 22.09.2015 n. 7459, per installazione di targa in ceramica;
 - Variazione catastale prot. N. 41270 del 27.04.2016;
 - C.I.L. presentata in data 11.05.2015 per manutenzione straordinaria con modifiche interne /Comunicazione Inizio Lavori Prot. n.21674 del 11/05/2015 e relativa fine lavori del 13/08/2015;
 - C.I.L. presentata in data 11.05.2016 con prot. n. 21674 per opere di manutenzione straordinaria con modifica al piano interrato e primo e successiva fine lavori presentata in data 13.08.2015 con prot. n. 387183.

Come già indicato in premessa, si evidenzia che per i beni oggetto di stima non è stato possibile estrarre in maniera completa le pratiche edilizie volte a definirne la situazione di regolarità edilizio-urbanistica, a causa della vetustà dei beni stessi e della presenza di sovrapposte pratiche edilizie, molte non concluse e/o portate a termine con esito positivo. In tali circostanze l'ufficio tecnico comunale ha evidenziato delle potenziali carenze delle documentazioni da loro reperite, a causa proprio di quanto indicato. Si precisa comunque che, in considerazione della tipologia dei beni, tale possibile approssimazione ha un impatto molto limitato sui valori che peraltro sarà già considerato nella fase di stima.

3.2.2 ABUSI EDILIZI

Da quanto rilevato ed in considerazione anche della nota conclusiva del paragrafo precedente, si evidenzia comunque quanto segue:

- presenza di alcune difformità di layout e/o riguardanti le forometrie anche esterne, con particolare riferimento alla presenza di alcuni divisori non congruenti con lo stato concessionato e/o la presenza di forometrie non congruenti con lo stato concessionato. 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.

- Assenza di agibilità anche parziale e/o presenza di domanda di condono/permesso di costruire in sanatoria (per i quali non è stato possibile ricevere copia da parte dell'amministrazione comunale) a seguito della quale non è stata poi rilasciata alcuna documentazione/permesso da parte del comune né alcuna agibilità. Si dovrà quindi procedere con quanto necessario per finalizzare e concludere la pratica ed eventualmente alla richiesta di nuova agibilità comprensiva di costi ed oneri per pratiche edilizie, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed approvazioni di enti terzi, esecuzione e coordinamento delle eventuali lavorazioni richieste (con particolare riferimento all'assenza di autorizzazione allo scarico ed al collegamento alla fognatura comunale), direzione dei lavori, ottenimento dichiarazioni e certificazioni degli impianti, imprevisti e quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e per quant'altro richiesto dalla normativa vigente.

Si precisa inoltre, come già indicato in premessa, che l'immobile è stato oggetto di dichiarazione di interesse culturale, emessa dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia-Romagna ai sensi degli artt.10-12-13 del D.lgs. 42/2004. Ne deriva quindi ad esempio l'obbligo di sottoporre a questa Soprintendenza i progetti delle opere di qualunque genere per la relativa autorizzazione e l'obbligo di denunciare a questo Istituto qualsiasi atto oneroso o gratuito che trasferisca in tutto o in parte la proprietà o la detenzione dei beni in parola.

Tali indicazioni saranno comunque considerate nella determinazione del valore unitario degli immobili al successivo paragrafo 3.6.3.

3.2.3 CONGRUITA' CATASTALE

Da quanto rilevato e dalla presa visione delle mappe e planimetrie catastali, si evince una sostanziale conformità tra la rappresentazione grafica delle medesime e lo stato dei luoghi, ad esclusione di quanto eventualmente indicato al paragrafo precedente come abuso edilizio e/o ad esclusione di quanto rilevabile esclusivamente a mezzo di rilievo strumentale in sito.

3.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Attualmente gli immobili sono concessi in locazione alla Banca Monte Paschi di Siena S.p.A. sulla base di:

-
- Contratto di Locazione dal 29.12.2004 fino al 28.12.2010 con rinnovo tacito per altri 6 anni, registrato a Padova il 02.02.2005 al n. 1167 serie 3 con canone di locazione annuo di € 247.574,00 + IVA, con prima scadenza il 28.12.2010 e seconda scadenza il 28.12.2016, contratto dal precedente proprietario GE REAL ESTATE TRADING s.a.s. di Ge REAL ESTATE s.r.l., a cui è subentrata la ditta CODONE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE;
 - Recesso di contratto sottoscritto da Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. il 29.12.2004, il canone viene ridotto a € 121.370,00 annuo + IVA, a decorrere dal 29.12.2006;
 - Scrittura Privata - Atto aggiuntivo a contratto di locazione del 23.12.2015 registrato presso Agenzia delle Entrate di Siena il 27.01.2016 al n. 293 mod. 3, tra la ditta CODONE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE con sede in Roma, Via Emanuele Gianturco, 11 e la Banca Monte Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena, Piazza Salimbeni, 3, con il quale il canone di locazione viene ridotto a € 117.000,00 annui + IVA, a decorrere dal 28.12.2015;
 - Scrittura Privata - Atto aggiuntivo a contratto di locazione del 16.10.2018 registrato presso Agenzia delle Entrate di Siena il 21.12.2018 al n. 2643 mod. 3, tra la ditta CODONE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE con sede in Roma, Via Emanuele Gianturco, 11 e la Banca Monte Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena, Piazza Salimbeni, 3.

3.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'

VISURA PREGIUDIZIEVOLI c/o la Conservatoria di Ravenna per i seguenti immobili:

Comune di FAENZA – Foglio 148

Catasto Fabbricati:

MN. 378, sub. 22 – 382 sub. 7 – 588 sub. 62 graffati;

-CODONE S.P.A.

Sede in Roma o Ponte di Piave;

C.F. 03995030263;

VISURA AGGIORNATA AL 26.02.2020;

PREGIUDIZIEVOLI:

-Contratto di Mutuo Fondiario a rogito Notaio Capasso Alberto Vladimiro in data 25.02.2008 Rep.n.74973 ed Iscritto a Ravenna il 03.03.2008 Ai nn.5016/1064;

Favore: AAREAL BANK AG – sede in Roma;

Contro: Codone S.p.A.;

Capitale € 50.000.000,00

Somma Complessiva € 100.000.000,00;

Durata anni 5;

BENI: Comune di Faenza – Fg.147

Mn.524 sub.8;

Foglio 148 Mn.588 sub.49;

Con Annotamenti:

-Erogazione a Saldo annotato il 15.04.2008 al n.1626;

-Restrizione Beni annotato il 28.01.2011 al n.375,

con il quale vengono svincolati i M.li 524 sub.9-10-11-12-13-14 fg.147;

-Restrizione Beni annotato il 28.03.2013 al n.891,

con il quale viene svincolato il Mn.378 sub.14 fg.148;

-Atto modificativo annotato il 02.12.2013 al n.2636;

-Restrizione Beni annotato il 03.01.2014 al n.8,

con il quale vengono svincolati i M.li 588 sub.59 – 378 sub.18 fg.148;

-Atto modificativo annotato il 02.10.2015 al n.2312, (sviluppo allegato);

-Restrizione Beni annotato il 29.12.2016 al n.3551,

con il quale viene svincolato il Mn.378 sub.23 fg.148;

-Verbale di Pignoramento degli Ufficiali Giudiziari di Roma in data 19.04.2018 Rep.n.19269 e trascritto a Ravenna il 10.05.2018 ai nn.7604/4910;

Favore: AAREAL BANK AG – sede in Roma;

Contro: Codone S.p.A.;

BENI: Comune di FAENZA – Fg.148 M.li 378 sub.22 – 382 sub.7 – 588 sub.62, graffati;

Mn. 378 sub.15;

M.li 378 sub.16 – 588 sub.61 graffati;

Mn.588 sub.57

3.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Alla luce di quanto indicato dal committente, e come indicato in premessa, la società CODONE S.p.A. con sede in Ponte di Piave (TV), è proprietaria per l'intero degli immobili indicati al paragrafo 3.1.3 (provenienza come da atto di compravendita del 10.08.2005 racc. 23290 rep. 66903 notaio Alberto Vladimiro Capasso di Roma).

3.6 STIMA IMMOBILI

3.6.1 METODOLOGIA DI STIMA

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

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

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

3.6.2 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.

3.6.3 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile residenziale in villa e dell'autorimessa e della sua ubicazione, si ritiene, da informazioni assunte relative a recenti compravendite di immobili di simili caratteristiche e di simile ubicazione, liberi da qualsiasi gravame e limitazione, che il più probabile valore di mercato, considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

Istituto di credito

1.250,00 - 1.500,00 €/mq

Uffici in corso di ristrutturazione

800,00 – 1.200,00 €/mq

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 3.6.2.

Si precisa che i valori delle aree esterne e delle eventuali volumetrie di completamento disponibili, si considerano già ricomprese nei valori precedentemente indicati.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori minimi precedentemente indicati.

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:				
Comune di FAENZA – Catasto fabbricati:				
Fg. 148 Mn. 378 sub. 22				
Mn. 382 sub. 7	S2,S1,T,1			
Mn. 588 sub. 62,	cat. D/5, Piazza del Popolo 27	Istituto di credito		
ISTITUTO DI CREDITO e LOCALI ACCESSORI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 3.6.3)	1.223,2 mq	1.250,0 €/mq	€	1.529.000
UFFICI e LOCALI ACCESSORI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 3.6.3)	654,1 mq	800,0 €/mq	€	523.280
VALORE STIMATO			€	2.052.280

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO" DEL COMPENDIO

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e descritto ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **2.052.200,00 € (DUEMILIONI-CINQUANTADUEMILADUECENTOEURO)**.

4 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 3: immobile ad uso istituto di credito e direzionale sito in via Università, 4 – Parma (PR)

4.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

4.1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è una porzione ad uso istituto di credito e direzionale, di un più ampio fabbricato, con accessi da Strada dell'Università e strada Farini Carlo Luigi e Borgo Palmia, sito in Parma (PR).

L'unità, che si sviluppa al piano interrato, terra, primo, secondo, terzo e quarto risulta attualmente occupato da un istituto di credito ai piani terra e piano interrato, mentre i piani superiori (piano primo, secondo, terzo e quarto) comprendono uffici attualmente sfitti.

L'immobile è soggetto a vincolo Centro storico L.R.7/12/78 n. 47 e s.m.d..

Complessivamente il bene oggetto di stima si presenta in discreto stato di manutenzione, ad esclusione della zona del piano interrato che si presenta in sufficiente stato di manutenzione e delle aree uffici ai piani superiori che si presentano in scadente stato di conservazione.

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



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

4.1.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

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

Comune di PARMA - Catasto fabbricati, Strada Farini Luigi Carlo, Sez. 001:

Fg. 32 Mn. 104 sub. 70 - P.S1,T,1,2,3,4 cat. D/5 cons. - Sup. cat. - Ist.credito

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

4.1.3 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Gli accessi all'immobile avvengono al piano terra dalla Strada dell'Università, 4, da Borgo Palmia (attraverso cavedio comune) e da Strada Farini Luigi Carlo, 5 (attraverso androne e cavedio comune, per raggiungere i vani scala di collegamento con i piani superiori).

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è realizzato con strutture portanti costituite da strutture in cemento armato e muratura. La struttura del tetto è in legno e con soprastanti tavelle al di sotto del manto esterno con coppi.

Si riportano di seguito le planimetrie catastali dell'immobile (si precisa che non sono illustrati alcuni vani accessori ai piani terzo e quarto, per maggiori dettagli si faccia riferimento alle planimetrie complete in ALLEGATO 2):



Pianta Piano interrato



Pianta Piano terra



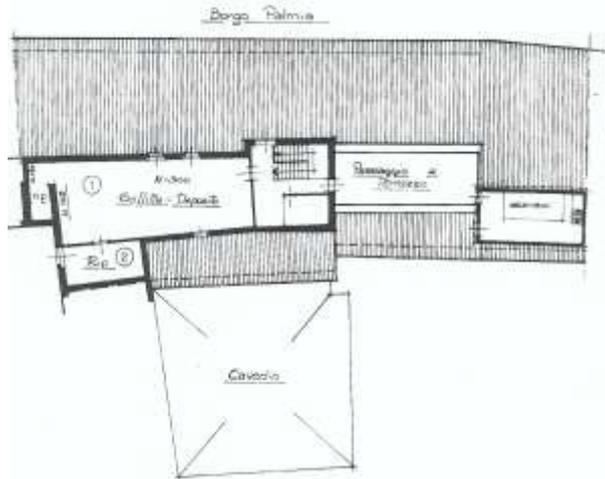
Pianta Piano primo



Pianta Piano secondo



Pianta Piano terzo



Pianta Piano quarto

Per quanto riguarda il layout distributivo e la descrizione delle finiture, l'immobile è così composto:

- Piano interrato: comprende vari locali ad uso dell'istituto bancario, tra cui il caveau con corridoio di ispezione, vari disimpegni, locali tecnici, ripostiglio, archivi, servizi. Complessivamente i locali si presentano in sufficiente stato di manutenzione.
- Piano terra: è attualmente utilizzato come istituto di credito e si sviluppa attorno ad un salone centrale che comprende gli sportelli bancari, a cui si accede tramite una hall illuminata da un lucernario. Le pareti sono rivestite alla base da uno zoccolo di marmo rosa, mentre nella parte superiore sono decorate con stucchi, che rappresentano semicolonne a sostegno di mensole, sulle quali poggia il controsoffitto. Il pavimento in tutti gli spazi comuni è in granito, come anche i davanzali delle finestre, che si trovano lungo il corridoio che, partendo dalla hall, permette di accedere agli uffici direzionali. Gli uffici lungo il corridoio principale presentano controsoffitto e serramenti in legno, mentre quelli posti a destra della hall, risultano privi di controsoffitto e vi si accede attraverso porte in legno e vetro. In tutti questi ambienti il pavimento è in linoleum. Gli impianti comprendono un'unità per il trattamento dell'aria sopra il soffitto del salone principale con terminali dell'impianto di climatizzazione costituiti da ventilconvettori presenti in ogni ambiente. Complessivamente i locali si presentano in discreto stato di manutenzione.
- Piano primo: accessibile dal vano scala e dagli ascensori, comprende dei corridoi/disimpegni di distribuzione ai locali ad uso uffici, locali d'attesa e servizi. Questi ambienti necessitano di lavori di ristrutturazione comprensivi di rinnovo degli impianti; si evidenzia la presenza di un vano con il soffitto affrescato. Complessivamente i locali si presentano in scadente stato di manutenzione.

-
- Piano secondo: accessibile dal vano scala e dagli ascensori e da un vano scale condominiale, comprende dei corridoi/disimpegni di distribuzione, al servizio di locali ad uso uffici, locali d'attesa e servizi.

Questi ambienti necessitano di lavori di ristrutturazione e gli impianti sono completamente da rinnovare.

Complessivamente i locali si presentano in scadente stato di manutenzione.

- Piano terzo: accessibile dal vano scala ed attraverso gli ascensori di collegamento con il piano secondo, comprende dei corridoi/disimpegni di distribuzione ai locali ad uso uffici, spogliatoi per uomini e donne, con relativi servizi,

Sono presenti al piano dei locali ad uso soffitta, serviti da un corridoio comune.

Questi ambienti necessitano di lavori di ristrutturazione e gli impianti sono completamente da rinnovare.

Complessivamente i locali si presentano in scadente stato di manutenzione.

- Piano quarto: accessibile dal vano scala di collegamento con il piano terzo, comprende dei locali ad uso deposito/soffitta, ripostigli.

Complessivamente i locali si presentano in scadente stato di manutenzione.

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 4.6.3), comprensiva dei locali accessori, è pari a:

- 1.428,50 mq per la zona istituto di credito e locali accessori;
- 1.005,30 mq per la zona uffici e locali accessori.

4.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

4.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Licenza di Costruzione Prot. n.43 del 1928;
- Licenza di Costruzione Prot. n.7 del 1934;
- Licenza di Costruzione Prot. n.48 del 1934;
- Licenza di Costruzione Prot. n.426 del 1935;

-
- Licenza di Fabbrica Prot. n.272 del 1938;
 - Licenza di Fabbrica Prot. n.273 del 1938;
 - Licenza di Fabbrica Prot. n.313 del 1938;
 - Licenza di Fabbrica Prot. n.65 del 1940;
 - Licenza di Fabbrica Prot. n.66 del 1940;
 - Licenza di Fabbrica Prot. n.293 del 1946;
 - Licenza di Fabbrica Prot. n.208 del 1952;
 - Licenza di Fabbrica Prot. n.50 del 1956;
 - Autorizzazione Edilizia Prot. n.1772 del 1963;
 - Autorizzazione Edilizia Prot. n.1314 del 1964;
 - Autorizzazione Edilizia Prot. n.898 del 1967;
 - Autorizzazione Edilizia Prot. n.1586 del 1969;
 - Licenza Edilizia Prot. n.391 del 1972;
 - Licenza Edilizia Prot. n.778 del 1972;
 - Licenza Edilizia Prot. n.449 del 1974;
 - Licenza Edilizia Prot. n.124 del 1976;
 - Licenza Edilizia Prot. n.1331 del 1977;
 - Licenza Edilizia Prot. n.568 del 1978;
 - Licenza Edilizia Prot. n.594 del 1979;
 - Autorizzazione Edilizia Prot. n.223 del 1980 per ristrutturazione interna di due vani e relativa Agibilità di Prot. 18 del 06/02/1986;
 - Autorizzazione Edilizia Prot. n.316 del 1980 per opere ristrutturazione edilizia;
 - Autorizzazione Edilizia Prot. n.1390 del 1980;
 - Autorizzazione Edilizia Prot. n. 2132 del 1983 quale Variante alla Autorizzazione Edilizia Prot. n.316 del 1980;
 - Autorizzazione Edilizia Prot. n.673 del 1985 quale Variante alla Autorizzazione Edilizia Prot. n. 2132 del 1983 e relativa Agibilità n.118 del 28/07/1986;
 - Art.26 L.47/85 Prot. n.3867 del 1990;
 - Concessione Edilizia Prot. n.2356 del 07/12/1992 archiviata poiché trattasi di opere di manutenzione ordinaria;
 - Art. 26 L.47/85 Prot. n.10 del 1993;
 - Condo Edilizio Prot. n.6298 del 24/03/1993 per opere interne e diversa realizzazione di scala di collegamento con il piano interrato;
 - Condo Edilizio Prot.n.11623 del 03/11/1994 per opere interne e apertura di finestra nella u.i. immobiliare condominiale del piano secondo;
 - Denuncia Inizio Attività Prot. n.3225/1996 del 04/11/1996 opere di cui all'art. 9 D.L.495/1996 abbattimento barriere architettoniche;
 - Art.26 L. 47/85 Prot n.1490 del 22/05/1997 per opere interne;
 - Concessione Edilizia n.1941 Prot. n.1994 del 31/07/1997 opere di eliminazione delle barriere architettoniche e relativa fine lavori del 22/01/1999;

-
- Denuncia Inizio Attività Prot. n.3665 P.G.161672 del 03/10/2006 per restauro e risanamento conservativo e relativa fine lavori del 10/08/2007;
 - Denuncia Inizio Attività Prot. n.1418 P.G. 80309 del 03/02/2007 Variante alla Denuncia di Inizio Attività Prot. n.3665 del 03/10/2006 per restauro e risanamento conservativo e relativo fine lavori del 10/08/2007;
 - Denuncia Inizio Attività Prot. 1061 del 04/05/2009 per rifacimento delle facciate e relativa Variante con Denuncia Inizio Attività Prot.2526 del 29/09/2009
 - Comunicazione di intervento di manutenzione straordinaria ex art.6 comma 2 lettera a) DPR 380/2001 Prot. 1582 P.G.149474 del 25/08/2011 per manutenzione/rifacimento tetto e relativo fine lavori del 05/09/2014

Come già indicato in premessa, si evidenzia che per i beni oggetto di stima non è stato possibile estrarre in maniera completa le pratiche edilizie volte a definirne la situazione di regolarità edilizio-urbanistica, a causa della vetustà dei beni stessi e della presenza di sovrapposte pratiche edilizie, molte non concluse e/o portate a termine con esito positivo. In tali circostanze l'ufficio tecnico comunale ha evidenziato delle potenziali carenze delle documentazioni da loro reperite, a causa proprio di quanto indicato. Si precisa comunque che, in considerazione della tipologia dei beni, tale possibile approssimazione ha un impatto molto limitato sui valori che peraltro sarà già considerato nella fase di stima.

4.2.2 ABUSI EDILIZI

Da quanto rilevato ed in considerazione anche della nota conclusiva del paragrafo precedente, si evidenzia comunque quanto segue:

- presenza di alcune difformità di layout e/o riguardanti le forometrie anche esterne, con particolare riferimento alla presenza di alcuni divisori non congruenti con lo stato concessionato e/o la presenza di forometrie non congruenti con lo stato concessionato. Si fa in particolare riferimento ai piani in cui i lavori non sono ad oggi completati. 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.
- Assenza di agibilità anche parziale e/o presenza di domanda di condono/permesso di costruire in sanatoria (per i quali non è stato possibile ricevere copia da parte dell'amministrazione comunale) a seguito della quale non è stata poi rilasciata alcuna documentazione/permesso da parte del comune né alcuna agibilità. Si dovrà quindi procedere con quanto necessario per finalizzare e concludere la pratica ed

eventualmente alla richiesta di nuova agibilità comprensiva di costi ed oneri per pratiche edilizie, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed approvazioni di enti terzi, esecuzione e coordinamento delle eventuali lavorazioni richieste (con particolare riferimento all'assenza di autorizzazione allo scarico ed al collegamento alla fognatura comunale), direzione dei lavori, ottenimento dichiarazioni e certificazioni degli impianti, imprevisti e quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e per quant'altro richiesto dalla normativa vigente.

Tali indicazioni saranno comunque considerate nella determinazione del valore unitario degli immobili al successivo paragrafo 4.6.3.

4.2.3 CONGRUITA' CATASTALE

Da quanto rilevato e dalla presa visione delle mappe e planimetrie catastali, si evince una sostanziale conformità tra la rappresentazione grafica delle medesime e lo stato dei luoghi, ad esclusione di quanto eventualmente indicato al paragrafo precedente come abuso edilizio e/o ad esclusione di quanto rilevabile esclusivamente a mezzo di rilievo strumentale in sito.

4.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Attualmente gli immobili sono concessi in locazione alla Banca Monte Paschi di Siena S.p.A. sulla base di:

- Contratto di Locazione dal 29.12.2004 fino al 28.12.2010 con rinnovo tacito per altri 6 anni, registrato a Padova il 02.02.2005 al n. 1165 serie 3 con canone di locazione annuo di € 430.326,00 + IVA, con prima scadenza il 28.12.2010 e seconda scadenza il 28.12.2016, contratto dal precedente proprietario GE REAL ESTATE TRADING s.a.s. di Ge REAL ESTATE s.r.l., a cui è subentrata la ditta CODONE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE. Con Recesso di contratto sottoscritto da Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. il 29.12.2004, il canone viene ridotto a € 352.000,00 annuo + IVA;
- Scrittura Privata - Atto aggiuntivo a contratto di locazione del 23.12.2015 registrato presso Agenzia delle Entrate di Siena il 27.01.2016 al n. 292 mod. 3, tra la ditta CODONE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE con sede in Roma, Via Emanuele Gianturco, 11 e la Banca Monte Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena, Piazza Salimbeni, 3, con il quale il canone di locazione viene ridotto a € 340.000,00 annui + IVA, a decorrere dal 28.12.2015.

4.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'

VISURA PREGIUDIZIEVOLI c/o la Conservatoria di PARMA RELATIVA AI SEGUENTI IMMOBILI:

Comune di PARMA – Foglio 32

MN.104 sub.70;

-CODONE S.P.A.

Sede in Roma o Ponte di Piave;

C.F. 03995030263;

VISURA AGGIORNATA AL 26.02.2020;

PREGIUDIZIEVOLI:

-Contratto di Mutuo Fondiario a rogito Notaio Capasso Alberto Vladimiro in data 25.02.2008 Rep.n.74973 ed Iscritto a Parma il 29.02.2008 ai nn.4883/956;

Favore: AAREAL BANK AG – sede in Roma;

Contro: Codone S.p.A.;

Capitale €.50.000.000,00

Somma Complessiva €.100.000.000,00;

Durata anni 5;

BENI: Comune di PARMA – Foglio 32

Mn.104 sub.70

Con Annotamenti:

-Erogazione a Saldo annotato il 11.06.2008 al n.1627;

-Finanziamento a rogito Notaio Capasso Alberto Vladimiro in data 25.02.2008 Rep.n.74973 ed Iscritto a Parma il 29.02.2008 ai nn.4884/957;

Favore: AAREAL BANK AG – sede in Roma;

Contro: Codone S.p.A.;

Capitale €.13.600.000,00

Somma Complessiva €.27.200.000,00;

Durata anni 3;

BENI: Comune di PARMA – Foglio 32

Mn.104 sub.70

Con Annotamenti:

-Erogazione a Saldo annotato il 11.06.2008 al n.1628;

-Verbale di Pignoramento degli Ufficiali Giudiziari di Roma in data 04.01.2018 Rep.n.68185 e trascritto a Parma il 25.01.2018 ai nn.1478/1045;

Favore: AAREAL BANK AG – sede in Roma;

Contro: Codone S.r.l. – In Liquidazione;

BENI: Comune di PARMA – Fg.32 Mn.104 sub.70.

4.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Alla luce di quanto indicato dal committente, e come indicato in premessa, la società CODONE S.p.A. con sede in Ponte di Piave (TV), è proprietaria per l'intero degli immobili indicati al paragrafo 4.1.3 (provenienza come da atto di compravendita del 10.08.2005 racc. 23290 rep. 66903 notaio Alberto Vladimiro Capasso di Roma).

4.6 STIMA IMMOBILI

4.6.1 METODOLOGIA DI STIMA

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 degli immobili precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore degli immobili con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

4.6.2 FONTI DI INFORMAZIONE

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

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

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

4.6.3 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato, dei beni, liberi da qualsiasi gravame e limitazione e considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

<i>Istituto di credito</i>	<i>2.500,00 – 2.900,00 €/mq</i>
<i>Uffici</i>	<i>1.100,00 – 1.500,00 €/mq</i>

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 4.6.2.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori minimi precedentemente indicati.

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:				
Comune di PARMA – Catasto fabbricati, Strada Farini Luigi Carlo, Sez. 001: Fg. 32Mn. 104 sub. 70 – P.S1,T,1,2,3,4 cat. D/5 cons. - Sup. cat. -Ist.credito				

ISTITUTO BANCARIO e LOCALI ACCESSORI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 4.6.3)	1.428,5	2.500,0 €/mq	€	3.571.250
UFFICI E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 4.6.3)	1.005,3 mq	1.100,0 €/mq	€	1.105.830

VALORE STIMATO	€	4.677.080
-----------------------	----------	------------------

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e descritto ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **4.677.000,00 € (QUATTROMILIONI-SEICENTOSETTANTASETTEMILAEURO)**.

5 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 4: immobile ad uso istituto di credito e direzionale sito in piazza Garibaldi, 9 – Gemona (UD)

5.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

5.1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è un immobile ad uso istituto di credito e direzionale sito in Gemona del Friuli (UD), con accesso da Piazza Garibaldi, 9.

Sono altresì comprese un'autorimessa coperta e due aree scoperte.

L'immobile, che si sviluppa su quattro piani fuori terra, nasce come sede centrale della Banca Popolare di Gemona del Friuli e risulta essere stato ricostruito, a seguito del terremoto del 1976 su progetto di Carlo Scarpa e risulta attualmente non occupato.

Complessivamente il bene oggetto di stima si presenta in sufficiente stato di manutenzione.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è indicato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

5.1.2 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 GEMONA DEL FRIULI - Catasto fabbricati, Piazza Giuseppe Garibaldi:

Fg. 24 Mn. 3683, P.T.	cons. 2150 mq	area urbana
Fg. 24 Mn. 3685, P.T.	cons. 320 mq	area urbana
Fg. 24 Mn. 587 sub. 6, P.S1,T,1,2	cat. D/5	Ist.credito
Fg. 24 Mn. 3684, P.T.	cat. C/6 cons. 83 mq sup. cat. 83 mq	autorimessa

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

5.1.3 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

L'accesso all'immobile avviene direttamente da piazza Garibaldi e da piazza Simonetti.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è realizzato con strutture portanti costituite da strutture in cemento armato e muratura.

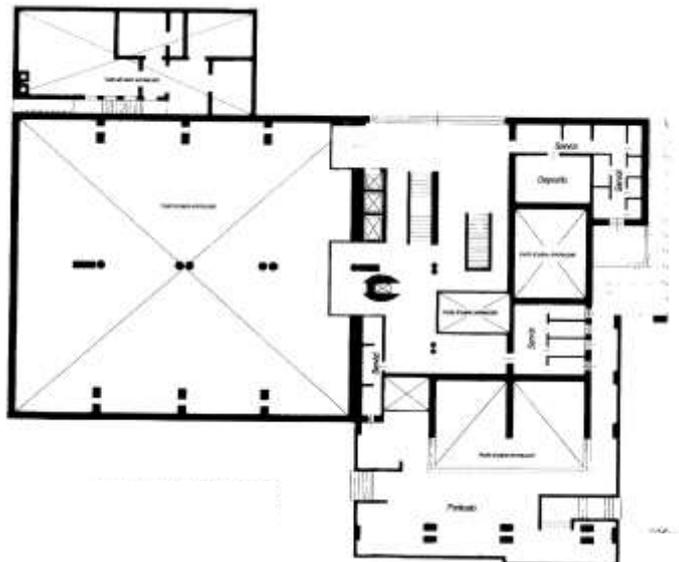
Si riportano di seguito le planimetrie catastali dell'immobile:



Pianta Piano interrato



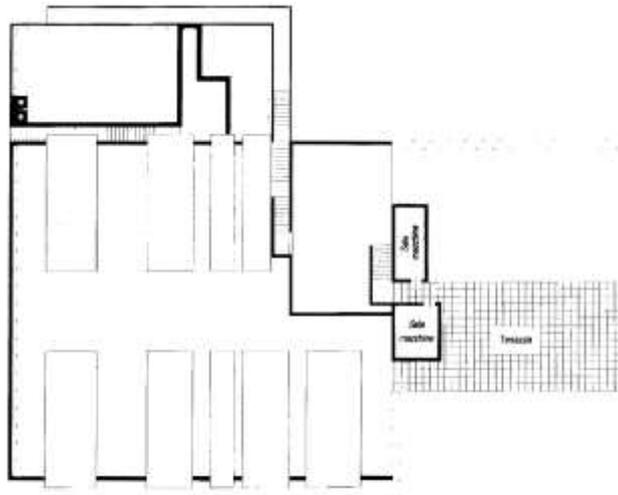
Pianta Piano rialzato



Pianta Piano ammezzato



Pianta Piano primo



Pianta Piano secondo

Per quanto riguarda il layout distributivo e la descrizione delle finiture, l'immobile è così composto:

- Piano interrato: comprende da un lato il caveau ed i vani adibiti ad archivio, dall'altro sono presenti archivi ed una sala riunioni, in parte controsoffittata. Il piano comprende inoltre archivi, ripostigli, locali tecnici e servizi. Complessivamente i locali si presentano in sufficiente stato di manutenzione, anche se il non utilizzo delle aree ne conferisce un aspetto trascurato con necessità di ammodernamento degli spazi.
- Piano rialzato: l'accesso all'edificio da Piazza Garibaldi avviene dall'ingresso che si apre su una hall con pavimento in marmo, dove vi sono le scale ed il blocco ascensori, che servono i vari piani. La hall divide il piano terra in due zone:

-
- la zona destinata agli sportelli bancari: è costituita da un open space caratterizzato da prese di luce filtrata da una schermatura in onice; il pavimento è in marmo, le colonne presenti al centro dell'open space sono rivestite con uno strato di metallo alla base, smaltate lungo il fusto;
 - la zona destinata agli uffici: è completamente controsoffittata e presenta anch'essa pavimento in marmo, fatta eccezione per alcuni locali accessori.

In tutto il piano i serramenti sono in alluminio color bronzo, le porte sono in legno e le pareti, laddove non sono rivestite di marmo, presentano un intonaco ruvido nella parte inferiore e liscio in quella superiore.

Sono altresì presenti una hall, uffici ed alcuni vani tecnici.

Complessivamente i locali si presentano in sufficiente stato di manutenzione, anche se il non utilizzo delle aree ne conferisce un aspetto trascurato con necessità di ammodernamento degli spazi.

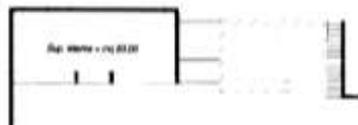
- Piano ammezzato: comprende porticato, deposito e servizi; è destinato ai servizi igienici ed è interamente controsoffittato, ed è caratterizzato da un grande finestrone in metallo e vetro e da due ballatoi, che affacciano direttamente sulla zona degli sportelli bancari. Il pavimento è in marmo e le pareti sono intonacate. Gli ambienti dei servizi igienici, invece, sono rivestiti in ceramica. In più punti è evidente la presenza di umidità sulle partizioni. Complessivamente i locali si presentano in sufficiente stato di manutenzione, anche se il non utilizzo delle aree ne conferisce un aspetto trascurato con necessità di ammodernamento degli spazi.
- Piano primo: comprende vari uffici, archivio, vani tecnici ed autorimessa. Gli ambienti sono controsoffittati mentre il pavimento è in marmo, le pareti sono rivestite di intonaco, ed i serramenti sono in legno. Da questo livello è possibile anche accedere al garage che si affaccia su uno scoperto di pertinenza dell'immobile oggetto della valutazione. Dal garage si accede anche al locale tecnico che ospita l'impianto di trattamento dell'aria. La centrale termica ed elettrica è posta in locali interrati posti sul lato nord dell'edificio accessibile direttamente dall'esterno. Complessivamente i locali si presentano in sufficiente stato di manutenzione, anche se il non utilizzo delle aree ne conferisce un aspetto trascurato con necessità di ammodernamento degli spazi.
- Piano secondo: comprende terrazza e sale macchine.

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.

Sono inoltre presenti un'autorimessa ed alcune aree urbane, così identificate:

- autorimessa identificata al Fg. 24, Mn. 3684

È un'autorimessa posta sul retro del fabbricato ed accessibile attraverso le aree urbane di pertinenza, di cui si riporta di seguito la planimetria catastale:



Planta piano terra

L'immobile, ubicato al di sotto del parcheggio (area urbana identificata al mapp. 3683), risulta essere privo di chiusure, con pavimento in piastroni di pietra, in uno stato di abbandono.

- area urbana identificata al Fg. 24, mapp. 3683

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'area urbana:



ESTRATTO DI MAPPA

Trattasi di area urbana ad uso parcheggi, accessibile dalla pubblica via, con zone a verde, area di manovra e circolazione asfaltata e stalli con betonelle, avente una superficie catastale di 2.150 mq.

- area urbana identificata al Fg. 24, mapp. 3685

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'area urbana:



ESTRATTO DI MAPPA

Trattasi di area urbana per la circolazione dei mezzi e per accesso all'autorimessa. Il terreno è caratterizzato da una zona a verde lasciata incolta e dalla restante area con pavimentazione in calcestruzzo, avente una superficie catastale di 320,00 mq.

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

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 5.6.3), comprensiva dei locali accessori, è pari a:

- 1.569,10 mq per la zona istituto di credito e locali accessori;
- 1.064,40 mq per la zona uffici e locali accessori.

5.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

5.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Licenza Edilizia n.53 del 12.02.1979;
- Concessione Edilizia n.242 del 22.05.80 per variante al progetto approvato con la concessione n.53;
- Concessione Edilizia n.94 prot. 5417 del 23.03.1982 per le finiture esterne e rivestimenti da adottare al fabbricato da destinare quale nuova sede della Banca Popolare Coop. di Gemona del Friuli;
- Concessione n.169 del 09.06.1983 per realizzazione sistemazioni esterne e ricostruzione garage;
- Concessione n.101 del 07.04.1984 per la ricostruzione del muro di recinzione;
- Agibilità n.53.79 del 31.05.1984;
- Concessione n.318, Prot. n. 11728 del 20.11.1984 per la sistemazione interna dell'area retrostante l'edificio,
- Concessione in sanatoria n.421 del 31.07.89 per appartamento direttore;

-
- Concessione in sanatoria n.422 del 31.07.89 per aumento sup. utile nel corpo adibito a centrale termica;
 - Concessione in sanatoria n.423 del 31.07.89 per modifiche prospetti e sistemazioni esterne;
 - Concessione in sanatoria n. 424 del 31.7.89 per costruzione garage;
 - Concessione n.C90.164 del 28.12.90 per realizzazione vano bancomat;
 - Autorizzazione n.A94.116 del 09.05.1994 per l'installazione di insegne;
 - Autorizzazione n.A96.282 del 17.09.1996 per l'installazione di insegne;
 - Autorizzazione n.4.A del 26.01.87 per costruzione muro di recinzione e accessi.

Come già indicato in premessa, si evidenzia che per i beni oggetto di stima non è stato possibile estrarre in maniera completa le pratiche edilizie volte a definirne la situazione di regolarità edilizio-urbanistica, a causa della vetustà dei beni stessi e della presenza di sovrapposte pratiche edilizie, molte non concluse e/o portate a termine con esito positivo. In tali circostanze l'ufficio tecnico comunale ha evidenziato delle potenziali carenze delle documentazioni da loro reperite, a causa proprio di quanto indicato. Si precisa comunque che, in considerazione della tipologia dei beni, tale possibile approssimazione ha un impatto molto limitato sui valori che peraltro sarà già considerato nella fase di stima.

5.2.2 ABUSI EDILIZI

Da quanto rilevato ed in considerazione anche della nota conclusiva del paragrafo precedente, si evidenzia comunque quanto segue:

- presenza di alcune difformità di layout e/o riguardanti le forometrie anche esterne, con particolare riferimento alla presenza di alcuni divisori non congruenti con lo stato concessionato e/o la presenza di forometrie non congruenti con lo stato concessionato. 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.
- Assenza di agibilità anche parziale e/o presenza di domanda di condono/permesso di costruire in sanatoria (per i quali non è stato possibile ricevere copia da parte dell'amministrazione comunale) a seguito della quale non è stata poi rilasciata alcuna documentazione/permesso da parte del comune né alcuna agibilità. Si dovrà quindi procedere con quanto necessario per finalizzare e concludere la pratica ed eventualmente alla richiesta di nuova agibilità comprensiva di costi ed oneri per pratiche edilizie, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri

ed approvazioni di enti terzi, esecuzione e coordinamento delle eventuali lavorazioni richieste (con particolare riferimento all'assenza di autorizzazione allo scarico ed al collegamento alla fognatura comunale), direzione dei lavori, ottenimento dichiarazioni e certificazioni degli impianti, imprevisti e quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e per quant'altro richiesto dalla normativa vigente.

Tali indicazioni saranno comunque considerate nella determinazione del valore unitario degli immobili al successivo paragrafo 5.6.3.

5.2.3 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.

5.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Da quanto è stato possibile verificare, attualmente gli immobili risultano liberi e non occupati.

5.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'

VISURA PREGIUDIZIEVOLI c/o la Conservatoria di Udine RELATIVA AI SEGUENTI IMMOBILI:

*Comune di GEMONA DEL FRIULI – Foglio 24
M.li 587 sub.6 – 3684 – 3683 – 3685;*

-CODONE S.P.A.

Sede in Roma o Ponte di Piave;
C.F. 03995030263;

VISURA AGGIORNATA AL 26.02.2020;

PREGIUDIZIEVOLI:

-Ipoteca Volontaria a rogito Notaio Baravelli Francesco Candido in data 27.06.2012 Rep.n.71088 ed Iscritto ad Udine il 02.07.2012 ai nn.14950/2025;

Favore: Veneto Banca S.C.P.A. – sede in Montebelluna;

Contro: Codone S.p.A. – sede in Roma;

Capitale €2.700.000,00

Somma Complessiva €4.860.000,00;

Durata anni 5;

BENI: Comune di Gemona del Friuli – fg.24

M.li 587 sub.6-8;

5.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Alla luce di quanto indicato dal committente, e come indicato in premessa, la società CODONE S.p.A. con sede in Ponte di Piave (TV), è proprietaria per l'intero degli immobili indicati al paragrafo 5.1.3 (provenienza come da atto di compravendita del 10.08.2005 racc. 23290 rep. 66903 notaio Alberto Vladimiro Capasso di Roma).

In data 23.05.2013 è stato stipulato un atto di rettifica rep. 72305 racc. 34066 notaio Alberto Vladimiro Capasso di Roma, in merito alla precisazione dell'area di pertinenza del mapp. 587.

5.6 STIMA IMMOBILI

5.6.1 METODOLOGIA DI STIMA

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 degli immobili precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore degli immobili con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

5.6.2 FONTI DI INFORMAZIONE

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

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato

immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;

- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia similare a quella dei beni oggetto della presente stima.

5.6.3 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato, dei beni, liberi da qualsiasi gravame e limitazione e considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

<i>Istituto bancario</i>	<i>600,00 - 900,00 €/mq</i>
<i>Uffici</i>	<i>550,00 - 850,00 €/mq</i>

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 5.6.2.

Si precisa che le aree urbane/esterne di pertinenza, con l'eventuale volumetria residua realizzabile, si considerano ricomprese nei valori precedentemente indicati.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori minimi precedentemente indicati.

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Comune di GEMONA DEL FRIULI – Catasto fabbricati, Piazza Giuseppe Garibaldi:
Fg. 24Mn. 3683, P.T. cons. 2150 mq area urbana
Fg. 24Mn. 3685, P.T. cons. 320 mq area urbana
Fg. 24Mn. 587 sub. 6, P.S1,T,1,2cat. D/5 Ist.credito
Fg. 24Mn. 3684 cat. C/6 cons. 83 mqsup. cat. 83 mqautorimessa

ISTITUTO BANCARIO e LOCALI ACCESSORI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 5.6.3)	1.569,1 mq	600,0 €/mq	€	941.460
---	------------	------------	---	---------

UFFICI e LOCALI ACCESSORI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 5.6.3)	1.064,4 mq	550,0 €/mq	€	585.420
---	------------	------------	---	---------

VALORE STIMATO			€	1.526.880
-----------------------	--	--	----------	------------------

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e descritto ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **1.526.800,00 € (UNMILIONE-CINQUECENTOVENTISEIMILAOTTOCENTOEURO)**.

6 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 5: immobile ad uso istituto di credito, direzionale e residenziale sito in via XX Settembre, 17 - Siracusa (SR)

6.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

6.1.1 INTRODUZIONE

I beni oggetto di stima comprendono un istituto di credito, due appartamenti ed un ufficio, che fanno parte di un più ampio fabbricato sito in Siracusa (SR), con accesso da via XX Settembre, 15.

Il fabbricato, che si sviluppa su tre piani fuori terra, è costruito attorno ad una corte interna ed occupa, assieme ad un edificio adiacente, un isolato che si sviluppa tra via XX Settembre, via Frà la Vecchia e via dei Mille.

In generale i beni si presentano in scadente stato di manutenzione.

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



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

6.1.2 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 SIRACUSA – Catasto fabbricati, via XX Settembre:

Fg. 167 Mn. 2713, sub. 7 - P.1	cat. A/2 cons.8,5 vani	appartamento
Fg. 167 Mn. 2713, sub. 13 - P.T-1	cat. D/5	Istituto di credito
Fg. 167 Mn. 2713, sub. 16 - P.2	cat. A/2 cons.11 vani	appartamento
Fg. 167 Mn. 2713, sub. 17 – P.2	cat. A/10 cons. 19 vani sup.cat. 600 mq ufficio	

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

6.1.3 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Posto tra via XX Settembre, via Frà la Vecchie e via Dei Mille, il compendio immobiliare si compone di un istituto di credito, due abitazioni ed un ufficio, accessibili da un androne comune e direttamente da via XX settembre con un accesso indipendente per quanto riguarda l'istituto di credito.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è realizzato con strutture portanti costituite da strutture in cemento armato e muratura.

Si evidenzia in generale uno stato di manutenzione interno ed esterno del fabbricato non ottimale, tra l'altro con numerosi materiali di risulta presenti all'interno derivanti da smontaggi/demolizioni/danneggiamenti di impianti, pavimentazioni ed altro, che dovranno essere oggetto di rimozione e smaltimento (attività considerate nella presente stima dei beni).

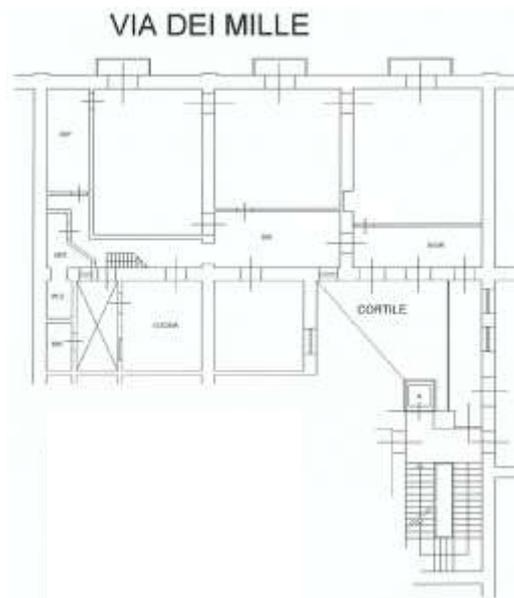
Si procede nel seguito alla descrizione dei vari subalterni catastali di proprietà:

1. appartamento posto al piano primo (identificato catastalmente con il sub. 7):

L'immobile occupa parte del piano primo (oltre ad un soppalco accessibile con scala interna) del fabbricato con ingresso dall'androne comune su via XX Settembre, 15, attraverso una scala comune ed ascensore.

Per quanto riguarda il layout distributivo, l'immobile si compone di ingresso, quattro locali, una cucina, ripostigli, servizi; al piano soppalcato è presente un disimpegno ed un ulteriore locale.

Si riportano di seguito le planimetrie catastali dell'immobile:



Pianta Piano primo



Pianta soppalco

L'unità si presenta internamente in scadenti condizioni di manutenzione, con controsoffitti/volte parzialmente rimossi e/o crollati, pavimentazioni rimosse e/o mancanti, impianti danneggiati/parzialmente smontati ed in generale ammaloramenti diffusi (anche alle strutture ed alle volte con crolli localizzati), non essendo sostanzialmente utilizzata da molto tempo.

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 6.6.3), è pari a 261,10 mq.

2. Istituto di credito (identificato catastalmente con il sub. 13)

L'immobile occupa parte del piano terra e primo di un fabbricato con ingresso dall'androne comune su via XX Settembre, 15. I due livelli sono tra loro comunicanti mediante la presenza di un ascensore e del vano scala condominiale.

Per quanto riguarda il layout distributivo, l'immobile si compone al piano terra, di ingresso, ripostigli, disimpegno, sette locali e servizi; al piano primo sono presenti sei uffici, disimpegni e servizi.

Si riportano di seguito le planimetrie catastali dell'immobile:



L'unità si presenta internamente in scadenti condizioni di manutenzione, con controsoffitti/volte parzialmente rimossi e/o crollati, pavimentazioni rimosse e/o mancanti, impianti danneggiati/parzialmente smontati ed in generale ammaloramenti diffusi (anche alle strutture ed alle volte con crolli localizzati), non essendo sostanzialmente utilizzata da molto tempo.

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.

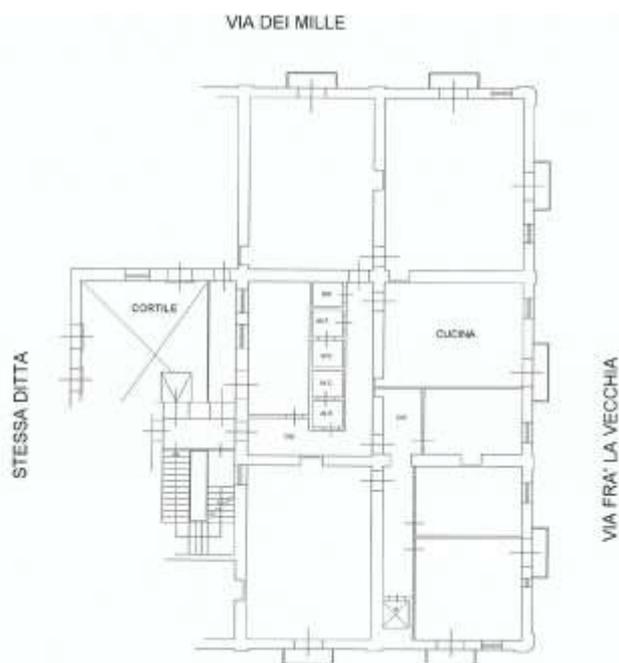
La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 6.6.3), è pari a 719,80 mq.

3. appartamento posto al piano secondo (identificato catastalmente con il sub. 16)

L'immobile occupa parte del piano secondo di un fabbricato con ingresso dall'androne comune su via XX Settembre, 15 attraverso una rampa scala e mediante l'impiego dell'ascensore comune.

Per quanto riguarda il layout distributivo, l'immobile si compone di ingresso, disimpegni, ripostigli, servizi, cucina, sei locali.

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'immobile:



Pianta Piano secondo

L'unità si presenta internamente in scadenti condizioni di manutenzione, con controsoffitti/volte parzialmente rimossi e/o crollati, pavimentazioni rimosse e/o mancanti, impianti danneggiati/parzialmente smontati ed in generale ammaloramenti diffusi (anche alle strutture ed alle volte con crolli localizzati), non essendo sostanzialmente utilizzata da molto tempo.

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.

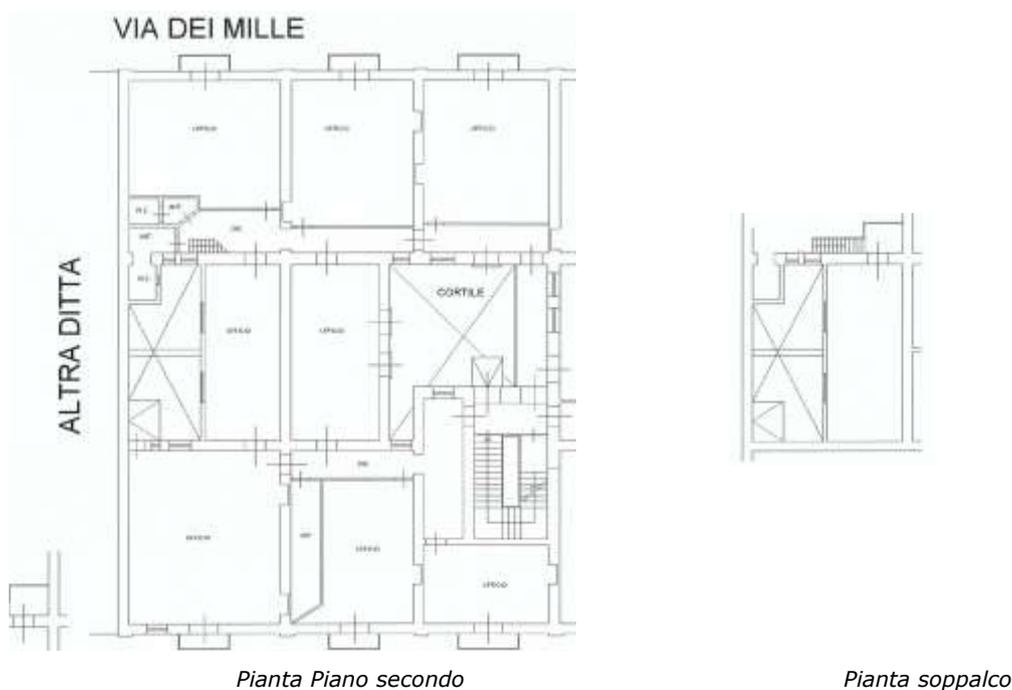
La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 6.6.3), è pari a 414,60 mq.

4. uffici posti al piano secondo (identificato catastalmente con il sub. 17)

L'immobile occupa parte del piano secondo (e comprende un soppalco accessibile con scala interna) del fabbricato con ingresso dall'androne comune su via XX Settembre, 15.

Per quanto riguarda il layout distributivo, l'immobile si compone di ingresso, tre disimpegni, un ripostiglio, otto uffici; al piano soppalcato è presente un disimpegno ed un ulteriore locale.

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'immobile:



L'unità si presenta internamente in scadenti condizioni di manutenzione, con controsoffitti/volte parzialmente rimossi e/o crollati, pavimentazioni rimosse e/o mancanti, impianti danneggiati/parzialmente smontati ed in generale ammaloramenti diffusi (anche alle strutture ed alle volte con crolli localizzati), non essendo sostanzialmente utilizzata da molto tempo.

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 6.6.3), è pari a 491,30 mq.

6.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

6.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Autorizzazione Edilizia in sanatoria, prat. n. 3885/San conc. del 07/02/2017; si precisa che la proprietà veniva autorizzata al mantenimento delle opere eseguite in assenza del prescritto titolo abilitativo, in quanto conformi alle leggi vigenti ed al P.P.O., al cambio di destinazione d'uso secondo quanto previsto dall'art. 10 della L.R. 37/85, nonché ad eseguire, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 37/85. Si precisa che i lavori non sono stati terminati.
- C.I.L.A. prot. n. 1210 del 03/04/2017;

Come già indicato in premessa, si evidenzia che per i beni oggetto di stima non è stato possibile estrarre in maniera completa le pratiche edilizie volte a definirne la situazione di regolarità edilizio-urbanistica, a causa della vetustà dei beni stessi e della presenza di sovrapposte pratiche edilizie, molte non concluse e/o portate a termine con esito positivo. In tali circostanze l'ufficio tecnico comunale ha evidenziato delle potenziali carenze delle documentazioni da loro reperite, a causa proprio di quanto indicato. Si precisa comunque che, in considerazione dello stato di manutenzione interno dei beni o di parte di essi, tale possibile approssimazione ha un impatto molto limitato sui valori e peraltro già considerato nella fase di stima, in quanto le attività di ristrutturazione dei beni, finalizzate a renderli pienamente abitabili e funzionali, dovrà certamente passare per la redazione di una pratica edilizia completa, anche con relativa discussione con i tecnici comunali, che quindi colmerà e/o supererà tali approssimazioni.

6.2.2 ABUSI EDILIZI

Da quanto rilevato ed in considerazione anche della nota conclusiva del paragrafo precedente, si evidenzia comunque quanto segue:

- presenza di alcune difformità di layout e/o riguardanti le forometrie anche esterne, con particolare riferimento alla presenza di alcuni divisori non congruenti con lo stato concessionato e/o la presenza di forometrie non congruenti con lo stato concessionato. 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.

-
- assenza di agibilità. Si dovrà quindi procedere con la richiesta di nuova agibilità comprensiva di costi ed oneri per pratiche edilizie, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed approvazioni di enti terzi, esecuzione e coordinamento delle eventuali lavorazioni richieste (con particolare riferimento all'assenza di autorizzazione allo scarico ed al collegamento alla fognatura comunale), direzione dei lavori, ottenimento dichiarazioni e certificazioni degli impianti, imprevisti e quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e per quant'altro richiesto dalla normativa vigente.

Tali indicazioni saranno comunque considerate nella determinazione del valore unitario degli immobili al successivo paragrafo 6.6.3.

6.2.3 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.

6.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Da quanto è stato possibile verificare, attualmente gli immobili risultano liberi e non occupati.

6.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'

VISURA PREGIUDIZIEVOLI c/o la Conservatoria di Siracusa RELATIVA AI SEGUENTI IMMOBILI:

Comune di SIRACUSA – Foglio 167

M.li 2713 asub.7-13-16-17;

-CODONE S.P.A.

oppure

-CODONE S.R.L. In Liquidazione;

Sede in Roma o Ponte di Piave;

C.F. 03995030263;

VISURA AGGIORNATA AL 24.02.2020;

PREGIUDIZIEVOLI:

-Contratto di Mutuo Fondiario a rogito Notaio Capasso Alberto Vladimiro in data 25.02.2008 Rep.n.74973 ed Iscritto a Siracusa il 03.03.2008 ai nn.4949/950;

Favore: AAREAL BANK AG – sede in Roma;

Contro: Codone S.p.A. – sede a Roma;

Capitale €.50.000.000,00

Somma Complessiva €.100.000.000,00;

Durata anni 5;

BENI: Comune di SIRACUSA – Foglio 171

M.li 110 sub.10 – 13 – 7 – 9;

Con Annotamenti:

-Erogazione a Saldo annotato il 11.04.2008 al n.1141;

-Atto modificativo annotato il 11.12.2013 al n.2451;

-Atto modificativo annotato il 07.10.2015 al n.2242 (Sviluppo allegato);

-Contratto di Finanziamento a rogito Notaio Capasso Alberto Vladimiro in data 25.02.2008

Rep.n.74973 ed Iscritto a Siracusa il 03.03.2008 ai nn.4950/951;

Favore: AAREAL BANK AG – sede in Roma;

Contro: Codone S.p.A.;

Capitale €.13.000.000,00

Somma Complessiva €.27.200.000,00;

Durata anni 3;

BENI: Comune di SIRACUSA – Foglio 171

M.li 110 sub.10 – 13 – 7 – 9;

Con Annotamenti:

-Erogazione a Saldo annotato il 11.04.2008 al n.1142;

-Verbale di Pignoramento Immobili dell'Ufficiale Giudiziario in data 18.05.2018 Rep.n.23788 e

trascritto a Siracusa il 13.06.2018 ai nn.9668/6921;

Favore: AAREAL BANK AG – sede in Roma;

Contro: Codone S.r.l. In Liquidazione;

BENI: Comune di SIRACUSA – Foglio 167

M.li 2713 asub.7-13-16-17.

6.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Alla luce di quanto indicato dal committente, e come indicato in premessa, la società CODONE S.p.A. con sede in Ponte di Piave (TV), è proprietaria per l'intero degli immobili indicati al paragrafo 6.1.3 (provenienza come da atto di compravendita del 10.08.2005 racc. 23290 rep. 66903 notaio Alberto Vladimiro Capasso di Roma).

6.6 STIMA IMMOBILI

6.6.1 METODOLOGIA DI STIMA

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 degli immobili precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore degli immobili con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

6.6.2 FONTI DI INFORMAZIONE

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

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

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

6.6.3 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato, dei beni, liberi da qualsiasi gravame e limitazione e considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

<i>appartamenti in scadente stato di manutenzione</i>	<i>650,00 – 900,00 €/mq</i>
<i>istituto di credito stato di manutenzione</i>	<i>700,00 – 1.000,00 €/mq</i>
<i>uffici stato di manutenzione</i>	<i>650,00 – 950,00 €/mq</i>

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 6.6.2.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori minimi precedentemente indicati.

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:	
Comune di SIRACUSA – Catasto fabbricati, via XX Settembre: Fg. 167 Mn. 2713, sub. 7 - P.1 cat. A/2cons.8,5 vani abitazione Fg. 167 Mn. 2713, sub. 13 - P.T-1cat. D/5 Istituto di credito Fg. 167 Mn. 2713, sub. 16 - P.2 cat. A/2cons.11 vaniabitazione Fg. 167 Mn. 2713, sub. 17 – P.2 cat. A/10 cons. 19 vanisup.cat. 600 mq ufficio	

APPARTAMENTO E LOCALI ACCESSORI al PIANO PRIMO - SUB. 7 - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 6.6.3)	261,1 mq	650,0 €/mq	€	169.715
ISTITUTO DI CREDITO E LOCALI ACCESSORI ai PIANI TERRA E PRIMO - SUB. 13 - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 6.6.3)	719,8 mq	700,0 €/mq	€	503.860
APPARTAMENTO E LOCALI ACCESSORI al PIANO SECONDO- SUB. 16 - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 6.6.3)	414,6 mq	650,0 €/mq	€	269.490
UFFICIO E LOCALI ACCESSORI al PIANO SECONDO- SUB. 17 - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 6.6.3)	491,3 mq	650,0 €/mq	€	319.345
VALORE STIMATO			€	1.262.410

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e descritto ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **1.262.400 € (UNMILIONEDUECENTO-SESSANTADUEMILAQUATTROCENTOEURO)**.

7 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 6: appartamento sito in piazza Municipio, 94 – Castelnuovo Bariano (RO)

7.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

7.1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è un appartamento che occupa parte del piano primo di un fabbricato sito in Piazza Municipale, 94 – Castelnuovo Bariano (RO).

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima si presenta esternamente in discreto stato di manutenzione.

Si precisa che, come indicato in premessa, non è stato possibile procedere ad un sopralluogo interno, ma sono state messe a disposizione dalla proprietà alcune fotografie degli interni; in base alle stesse si è quindi proceduto, per quanto possibile, ad una verifica e valutazione dei beni. Sulla base di tali valutazioni, si evidenzia che l'interno dei beni risulta essere in scadente stato di manutenzione.

Il fabbricato in cui è ubicato il bene oggetto di stima, è indicato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

7.1.2 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 CASTELNUOVO BARIANO – Catasto fabbricati, Piazza Municipale:

Fg. 20 Mn. 561 sub. 5 – P.T,1 cat. A/2 cons. 6,5 vani sup.cat. 160 mq appartamento

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

7.1.3 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Il bene oggetto di stima è accessibile da Piazza Municipale, 94, attraverso un vano scala esclusivo che collega il piano terra con l'unità residenziale, che occupa il piano primo.

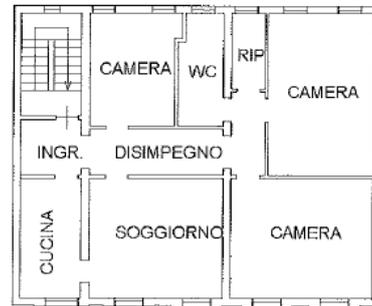
Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è realizzato con strutture portanti costituite da strutture in cemento armato e muratura.

Per quanto riguarda il layout distributivo, l'immobile si compone di ingresso che conduce, tramite una scala al piano primo, dove sono presenti soggiorno, cucina, tre camere, bagno, ripostiglio e disimpegno.

Si riporta nel seguito la planimetria catastale dell'immobile:



Planimetria Piano terra



Planimetria Piano primo

Si precisa che, come indicato in premessa, non è stato possibile procedere ad un sopralluogo interno, ma sono state messe a disposizione dalla proprietà alcune fotografie degli interni; in base alle stesse si è quindi proceduto, per quanto possibile, ad una verifica e valutazione dei beni. Sulla base di tali valutazioni, si evidenzia che l'interno dei beni risulta essere in scadente stato di manutenzione con diffuse rotture ed ammaloramenti e non essendo sostanzialmente utilizzato da molto tempo.

Per quanto è stato possibile rilevare, l'immobile presenta internamente pavimentazioni comprendono piastrelle in graniglia e pavimentazione in linoleum. I rivestimenti a parete sono in piastrelle nella zona cottura della cucina, mentre nel generale i locali presentano pareti intonacate e dipinte, il tutto di datata tipologia e scadente stato di manutenzione.

I serramenti interni ed esterni sono in legno con elementi oscuranti di tipo avvolgibile, in non ottimale stato di manutenzione.

Sempre in base alle informazioni e documentazioni ricevute dalla proprietà, l'impianto elettrico è standard per la tipologia di fabbricato e per l'epoca di realizzazione, così come l'impianto idro-termo-sanitario. La climatizzazione avviene tramite impianto di riscaldamento che impiega una caldaia e corpi radianti a parete.

In generale gli impianti necessitano comunque di attività di manutenzione e rinnovamento.

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.

Lo scoperto esclusivo al piano terra, è costituito da una limitata area a giardino, priva di alcuna recinzione a confine con il sub. 6 e con il mapp. 799, mentre è provvisto di un cancello carrabile a confine con il mapp. 245.

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

La superficie commerciale per tale porzione (valutata come indicato al paragrafo 7.6.3), comprensiva dei locali accessori, è pari a 163,50 mq.

7.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

7.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Permesso di Costruire n.1398 del 3/06/2008 – prot. 312 del 15/01/2008 (relativo alla proprietà ANTONVENETA IMMOBILIARE SPA);

Come già indicato in premessa, si evidenzia che per i beni oggetto di stima non è stato possibile estrarre in maniera completa le pratiche edilizie volte a definirne la situazione di regolarità edilizio-urbanistica, a causa della vetustà dei beni stessi e della presenza di sovrapposte pratiche edilizie, molte non concluse e/o portate a termine con esito positivo. In tali circostanze l'ufficio tecnico comunale ha evidenziato delle potenziali carenze delle documentazioni da loro reperite, a causa proprio di quanto indicato. Si precisa comunque che, in considerazione dello stato di manutenzione interno dei beni o di parte di essi, tale possibile approssimazione ha un impatto molto limitato sui valori e peraltro già considerato nella fase di stima, in quanto le attività di ristrutturazione dei beni, finalizzate a renderli pienamente abitabili e funzionali, dovrà certamente passare per la redazione di una pratica edilizia completa, anche con relativa discussione con i tecnici comunali, che quindi colmerà e/o supererà tali approssimazioni.

7.2.2 ABUSI EDILIZI

Da quanto rilevato ed in considerazione anche della nota conclusiva del paragrafo precedente, si evidenzia comunque quanto segue:

- presenza di alcune difformità di layout e/o riguardanti le forometrie anche esterne, con particolare riferimento alla presenza di alcuni divisori non congruenti con lo stato concessionato e/o la presenza di forometrie non congruenti con lo stato concessionato. 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.

- assenza di agibilità. Si dovrà quindi procedere con la richiesta di nuova agibilità comprensiva di costi ed oneri per pratiche edilizie, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed approvazioni di enti terzi, esecuzione e coordinamento delle eventuali lavorazioni richieste (con particolare riferimento all'assenza di autorizzazione allo scarico ed al collegamento alla fognatura comunale), direzione dei lavori, ottenimento dichiarazioni e certificazioni degli impianti, imprevisti e quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e per quant'altro richiesto dalla normativa vigente.

Tali indicazioni saranno comunque considerate nella determinazione del valore unitario degli immobili al successivo paragrafo 7.6.3.

7.2.3 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.

7.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Da quanto è stato possibile verificare, attualmente gli immobili risultano liberi e non occupati.

7.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'

VISURA PREGIUDIZIEVOLI c/o la Conservatoria di Rovigo RELATIVA AL SEGUENTE IMMOBILE:

Comune di CASTELNOVO BARIANO – Foglio 20

Mn.561 sub.5;

-CODONE S.P.A.

Sede in Roma o Ponte di Piave;

C.F. 03995030263;

VISURA AGGIORNATA AL 26.02.2020;

PREGIUDIZIEVOLI: Negative.

7.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Alla luce di quanto indicato dal committente, e come indicato in premessa, la società CODONE S.p.A. con sede in Ponte di Piave (TV), è proprietaria per l'intero degli immobili indicati al paragrafo 7.1.3 (provenienza come da atto di compravendita del 10.08.2005 racc. 23290 rep. 66903 notaio Alberto Vladimiro Capasso di Roma).

7.6 STIMA IMMOBILI

7.6.1 METODOLOGIA DI STIMA

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 degli immobili precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore degli immobili con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

7.6.2 FONTI DI INFORMAZIONE

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

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad

un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima.

7.6.3 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato, dei beni, liberi da qualsiasi gravame e limitazione e considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

<i>Appartamento da ristrutturare</i>	<i>450,00 – 550,00 €/mq</i>
--------------------------------------	-----------------------------

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 7.6.2.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori minimi precedentemente indicati.

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:				
Comune di CASTELNOVO BARIANO – Catasto fabbricati, Piazza Municipale: Fg. 20Mn. 561 sub. 5 – P.T.1 cat. A/2 cōns. 6,5 vani sup.cat. 160 mq appartamento				

APPARTAMENTO E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 7.6.3)	163,5 mq	450,0 €/mq	€	73.575
--	----------	------------	---	--------

VALORE STIMATO	€	73.575
-----------------------	----------	---------------

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e descritto ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **73.500,00 € (SETTANTATREMILA-CINQUECENTOEURO)**.

8 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 7: appartamento sito in via Battisti, 64 – Ficarolo (RO)

8.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

8.1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è un appartamento che occupa parte del piano primo di un fabbricato sito in via Cesare Battisti, 64 – Ficarolo (RO).

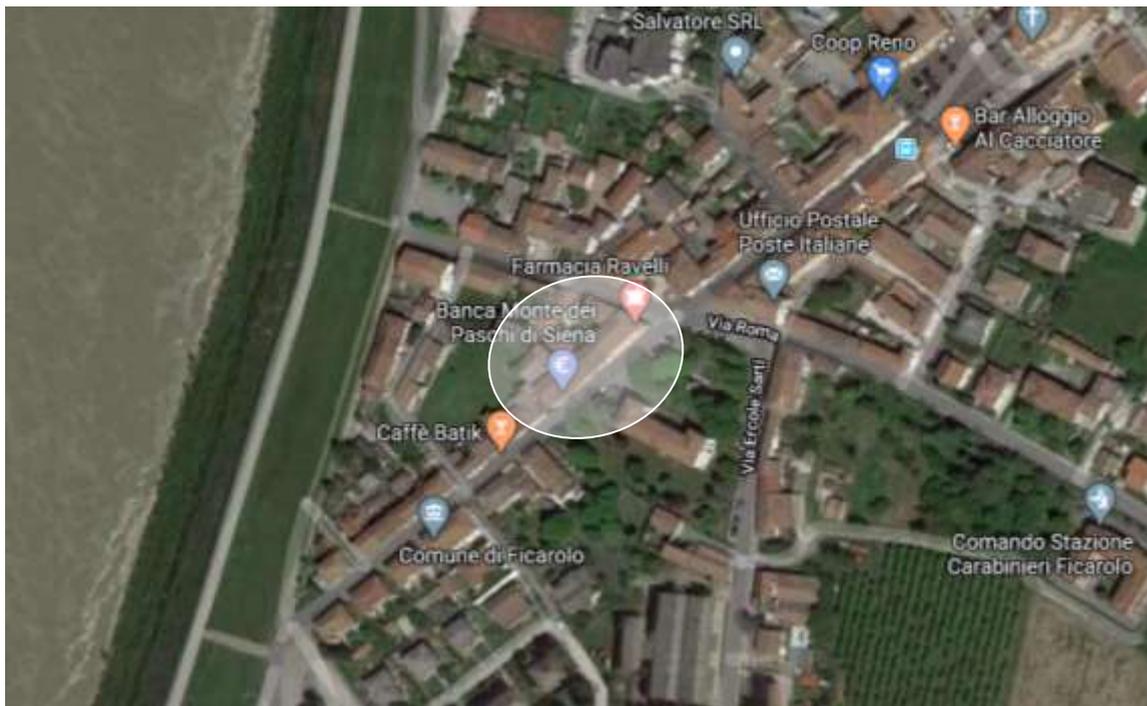
Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile, risulta essere in sufficiente stato di manutenzione esternamente.

Si precisa, come già evidenziato in premessa, che non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile; in base alle informazioni ricevute dalla proprietà, internamente l'immobile risulta essere in scadente stato di manutenzione, presentando diffuse rotture ed ammaloramenti e non essendo sostanzialmente utilizzato da molto tempo.

Il fabbricato in cui è ubicato il bene oggetto di stima, è indicato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

8.1.2 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 FICAROLO – Catasto fabbricati, via Cesare Battisti:

Fig. 12 Mn. 16 sub. 10 – P.T,1 cat. A/2 cons. 6 vani sup.cat. 130 mq appartamento

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

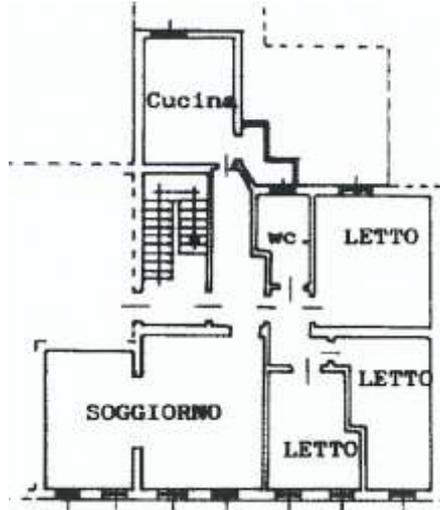
8.1.3 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Il bene oggetto di stima è accessibile da via Cesare Battisti, 64 attraverso un vano scala per accedere alle due unità residenziali poste al piano primo.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è realizzato con strutture portanti costituite da strutture in cemento armato e muratura.

Per quanto riguarda il layout distributivo, l'immobile si compone di ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, bagno e disimpegno.

Si riporta nel seguito la planimetria catastale dell'immobile:



Pianta Piano primo

Si precisa, come già evidenziato in premessa, che non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile; in base alle informazioni ricevute dalla proprietà, internamente l'immobile risulta essere in scadente stato di manutenzione, presentando diffuse rotture ed ammaloramenti e non essendo sostanzialmente utilizzato da molto tempo.

Sempre in base alle informazioni ricevute dalla proprietà, l'impianto elettrico è standard per la tipologia di fabbricato e per l'epoca di realizzazione, così come l'impianto idro-termo-sanitario. La climatizzazione avviene tramite impianto di riscaldamento che impiega una caldaia e corpi radianti a parete.

In generale gli impianti necessitano comunque di attività di manutenzione e rinnovamento. 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 per tale porzione (valutata come indicato al paragrafo 8.6.3), comprensiva dei locali accessori, è pari a 114,70 mq.

8.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

8.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Licenza Edilizia n. 159 del 28/09/1967 per costruzione fabbricato ad uso abitazione ed uffici;
- Abitabilità n. 159 del 05/10/1968;
- Concessione Edilizia prot. 670 n. 126 del 15/05/1982 per ristrutturazione fabbricato;
- Abitabilità n. 126 del 16/09/1984;
- Concessione Edilizia prot. 3099 n. 126 del 11/07/1985 per ristrutturazione fabbricato;
- Variante a Concessione Edilizia prot. 2999 del 30/06/1986;
- Agibilità n. 126 del 27/05/1987.

Come già indicato in premessa, si evidenzia che per i beni oggetto di stima non è stato possibile estrarre in maniera completa le pratiche edilizie volte a definirne la situazione di regolarità edilizio-urbanistica, a causa della vetustà dei beni stessi e della presenza di sovrapposte pratiche edilizie, molte non concluse e/o portate a termine con esito positivo. In tali circostanze l'ufficio tecnico comunale ha evidenziato delle potenziali carenze delle documentazioni da loro reperite, a causa proprio di quanto indicato. Si precisa comunque che, in considerazione dello stato di manutenzione interno dei beni o di parte di essi, tale possibile approssimazione ha un impatto molto limitato sui valori e peraltro già considerato nella fase di stima, in quanto le attività di ristrutturazione dei beni, finalizzate a renderli pienamente abitabili e funzionali, dovrà certamente passare per la redazione di una pratica edilizia completa, anche con relativa discussione con i tecnici comunali, che quindi colmerà e/o supererà tali approssimazioni.

8.2.2 ABUSI EDILIZI

Da quanto rilevato ed in considerazione anche della nota conclusiva del paragrafo precedente, si evidenzia comunque quanto segue:

- presenza di alcune difformità di layout e/o riguardanti le forometrie anche esterne, con particolare riferimento alla presenza di alcuni divisori non congruenti con lo stato concessionato e/o la presenza di forometrie non congruenti con lo stato concessionato. 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.

Tali indicazioni saranno comunque considerate nella determinazione del valore unitario degli immobili al successivo paragrafo 8.6.3.

8.2.3 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.

8.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Da quanto è stato possibile verificare, attualmente gli immobili risultano liberi e non occupati.

8.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'

VISURA PREGIUDIZIEVOLI c/o la Conservatoria di Rovigo RELATIVA AL SEGUENTE IMMOBILE:

Comune di FICAROLO – Foglio 12

Mn.16 sub.10;

-CODONE S.P.A.

Sede in Roma o Ponte di Piave;

C.F. 03995030263;

VISURA AGGIORNATA AL 26.02.2020;

PREGIUDIZIEVOLI: Negative.

8.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Alla luce di quanto indicato dal committente, e come indicato in premessa, la società CODONE S.p.A. con sede in Ponte di Piave (TV), è proprietaria per l'intero degli immobili indicati al paragrafo 8.1.3 (provenienza come da atto di compravendita del 10.08.2005 racc. 23290 rep. 66903 notaio Alberto Vladimiro Capasso di Roma).

8.6 STIMA IMMOBILI

8.6.1 METODOLOGIA DI STIMA

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 degli immobili precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore degli immobili con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

8.6.2 FONTI DI INFORMAZIONE

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

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

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

8.6.3 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato, dei beni, liberi da qualsiasi gravame e limitazione e considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

Appartamento in scadente stato di manutenzione

480,00 – 600,00 €/mq

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 8.6.2.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori minimi precedentemente indicati.

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:				
Comune di FICAROLO – Catasto fabbricati, via Cesare Battisti: Fg. 12Mn. 16 sub. 10 – P.T.1 cat. A/2cons. 6 vani sup.cat. 130 mq appartamento				

APPARTAMENTO e LOCALI ACCESSORI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 7.6.3)	114,7 mq	480,0 €/mq	€	55.056
--	----------	------------	---	--------

VALORE STIMATO	€	55.056
-----------------------	----------	---------------

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e descritto ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **55.000,00 € (CINQUANTACINQUE-MILAEURO)**.

9 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 8: tre appartamenti siti in via Gramsci, 1 – Fiscaglia (FE)

9.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

9.1.1 INTRODUZIONE

I beni oggetto di stima sono tre appartamenti che occupano il piano primo di un fabbricato sito in via Gramsci, 1 – Fiscaglia (FE).

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima si presenta esternamente in scadente stato di manutenzione.

Si precisa che, come indicato in premessa, non è stato possibile procedere ad un sopralluogo interno, ma sono state messe a disposizione dalla proprietà alcune fotografie degli interni; in base alle stesse si è quindi proceduto, per quanto possibile, ad una verifica e valutazione dei beni. Sulla base di tali valutazioni, si evidenzia che l'interno dei beni risulta essere in scadente stato di manutenzione.

L'edificio in cui è ubicato il bene oggetto di stima è indicato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

9.1.2 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 FISCAGLIA – Catasto fabbricati – SEZ. B - Piazza Libertà:

Fg. 35 Mn. 124 sub. 8 – P.T,1	cat. A/3	cons. 6,5 vani	sup.cat. 153 mq	appartamento
Fg. 35 Mn. 124 sub. 9 – P.T,1	cat. A/3	cons. 5,5 vani	sup.cat. 96 mq	appartamento
Fg. 35 Mn. 124 sub. 10 – P.T,1	cat. A/3	cons. 5 vani	sup.cat. 78 mq	appartamento

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

9.1.3 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto di stima sono accessibili da via Gramsci, 1, attraverso una corte comune a tutte le unità costituenti il fabbricato, recintata con relativo cancello carrabile, che conduce ad un vano scala condominiale di collegamento tra i vari piani.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è realizzato con strutture portanti costituite da strutture in cemento armato e muratura.

Esternamente le pareti di tamponamento sono in mattoni faccia a vista, con serramenti in legno e vetro ed avvolgibili in legno.

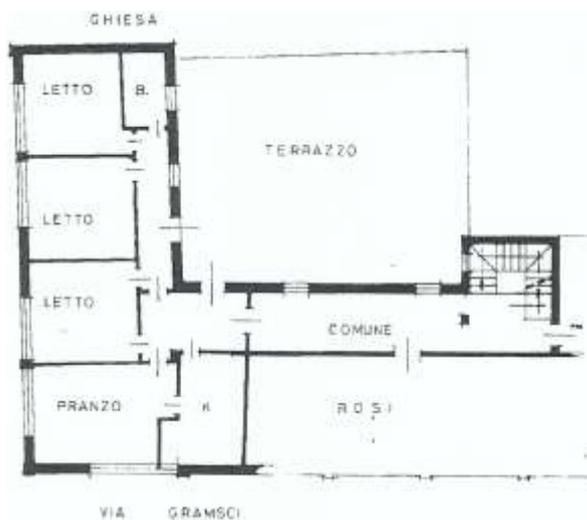
Si procede nel seguito alla descrizione dei tre appartamenti:

1. Appartamento al piano primo identificato catastalmente con il sub. 8

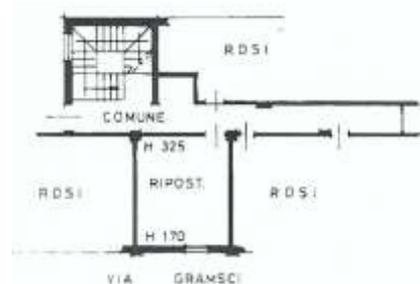
L'immobile occupa parte del piano primo e comprende anche un magazzino di pertinenza al piano sottotetto, il tutto accessibile da vano scala e disimpegni comuni con ingresso da corte su via Gramsci, 1.

Per quanto riguarda il layout distributivo, l'immobile si compone di ingresso, disimpegno, cucina, pranzo, tre camere da letto, bagno, ampio terrazzo e ripostiglio nel sottotetto.

Si riportano di seguito le planimetrie catastali dell'immobile:



Pianta Piano primo



Pianta Piano sottotetto

Si precisa che, come indicato in premessa, non è stato possibile procedere ad un sopralluogo interno, ma sono state messe a disposizione dalla proprietà alcune fotografie degli interni; in base alle stesse si è quindi proceduto, per quanto possibile, ad una verifica e valutazione dei beni. Sulla base di tali valutazioni, si evidenzia che l'interno dei beni risulta essere in scadente stato di manutenzione.

Per quanto è stato possibile rilevare, l'immobile presenta internamente murature divisorie in mattoni, intonacate e tinteggiate, serramenti in legno ed i locali dei vari livelli presentano pavimentazioni in piastrelle di ceramica di datata tipologia e scadente stato di manutenzione.

Sempre in base alle informazioni e documentazioni ricevute dalla proprietà, l'impianto elettrico è standard per la tipologia di fabbricato e per l'epoca di realizzazione, così come l'impianto idro-termo-sanitario. La climatizzazione avviene tramite impianto di riscaldamento che impiega corpi radianti a parete.

In generale gli impianti necessitano comunque di attività di manutenzione e rinnovamento. 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 per tale porzione (valutata come indicato al paragrafo 9.6.3), comprensiva dei locali accessori, è pari a 161,30 mq.

2. Appartamento al piano primo identificato catastalmente con il sub. 9

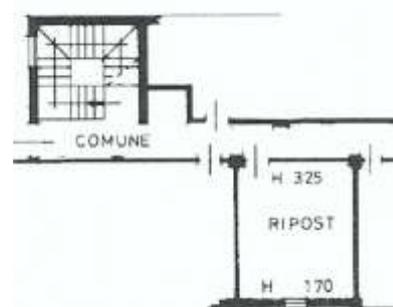
L'immobile occupa parte del piano primo e comprende anche un magazzino di pertinenza al piano sottotetto, il tutto accessibile da vano scala e disimpegno comuni con ingresso da corte su via Gramsci, 1.

Per quanto riguarda il layout distributivo, l'immobile si compone di ingresso, disimpegno, cucina, pranzo, due camere da letto, bagno e ripostiglio nel sottotetto.

Si riportano di seguito le planimetrie catastali dell'immobile:



Pianta Piano primo



Pianta Piano sottotetto

Si precisa che, come indicato in premessa, non è stato possibile procedere ad un sopralluogo interno, ma sono state messe a disposizione dalla proprietà alcune fotografie degli interni; in base alle stesse si è quindi proceduto, per quanto possibile, ad una verifica e valutazione dei beni. Sulla base di tali valutazioni, si evidenzia che l'interno dei beni risulta essere in scadente stato di manutenzione.

Per quanto è stato possibile rilevare, l'immobile presenta internamente murature divisorie in mattoni, intonacate e tinteggiate, serramenti in legno ed i locali dei vari livelli presentano pavimentazioni in piastrelle di ceramica di datata tipologia e scadente stato di manutenzione.

Sempre in base alle informazioni e documentazioni ricevute dalla proprietà, l'impianto elettrico è standard per la tipologia di fabbricato e per l'epoca di realizzazione, così come l'impianto idro-termo-sanitario. La climatizzazione avviene tramite impianto di riscaldamento che impiega una caldaia e corpi radianti a parete.

In generale gli impianti necessitano comunque di attività di manutenzione e rinnovamento. 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 per tale porzione (valutata come indicato al paragrafo 9.6.3), comprensiva dei locali accessori, è pari a 95,50 mq.

3. Appartamento al piano primo identificato catastalmente con il sub. 10

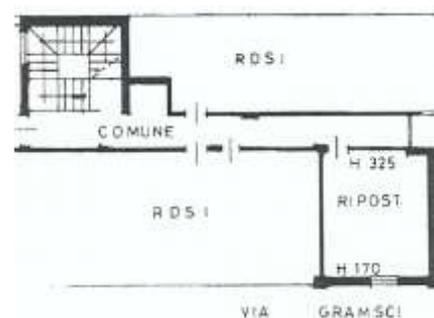
L'immobile occupa parte del piano primo e comprende anche un magazzino di pertinenza al piano sottotetto, il tutto accessibile da vano scala e disimpegno comuni con ingresso da corte su via Gramsci, 1.

Per quanto riguarda il layout distributivo, l'immobile si compone di ingresso, disimpegno, cucina, pranzo, due camere da letto, bagno, ripostiglio e ripostiglio nel sottotetto.

Si riportano di seguito le planimetrie catastali dell'immobile:



Pianta Piano primo



Pianta Piano sottotetto

Si precisa che, come indicato in premessa, non è stato possibile procedere ad un sopralluogo interno, ma sono state messe a disposizione dalla proprietà alcune fotografie degli interni; in base alle stesse si è quindi proceduto, per quanto possibile, ad una verifica

e valutazione dei beni. Sulla base di tali valutazioni, si evidenzia che l'interno dei beni risulta essere in scadente stato di manutenzione.

Per quanto è stato possibile rilevare, l'immobile presenta internamente murature divisorie in mattoni, intonacate e tinteggiate, serramenti in legno ed i locali dei vari livelli presentano pavimentazioni in piastrelle di ceramica di datata tipologia e scadente stato di manutenzione.

Sempre in base alle informazioni e documentazioni ricevute dalla proprietà, l'impianto elettrico è standard per la tipologia di fabbricato e per l'epoca di realizzazione, così come l'impianto idro-termo-sanitario. La climatizzazione avviene tramite impianto di riscaldamento che impiega una caldaia e corpi radianti a parete.

In generale gli impianti necessitano comunque di attività di manutenzione e rinnovamento. 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 per tale porzione (valutata come indicato al paragrafo 9.6.3), comprensiva dei locali accessori, è pari a 56,80 mq.

9.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

9.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Autorizzazione Edilizia n.949 del 15/03/1969 P.E. 752/1969 costruzione di un fabbricato ad uso nuova sede locale istituto al piano terra e alloggi al piano primo;
- Autorizzazione Edilizia Prot.n.1105 del 03/04/1970 variante per modifiche al progetto di cui all'Autorizzazione Edilizia n.949/1969;
- Autorizzazione Edilizia Prot.n.2089 del 10/05/1972 variante all'Autorizzazione Edilizia n.949/1969 opere di sistemazione area cortiliva;
- Fine lavori Prot. 179 del 16/01/1973;
- Abitabilità Prot.177 del 27/01/1973;

-
- Condono Edilizio P.G. 1320/86 del 20/08/1990 per ristrutturazione di locali sottotetto, modifiche di prospetto e costruzione autorimessa (abitazioni), ristrutturazione, ampliamento e modifiche di prospetto (banca);
 - Autorizzazione Edilizia n.11/2000 Prot.3844 del 07/05/2001 per installazione di nuove insegne banca;
 - Permesso di Costruire n.102 del 04/12/2007 Pratica n.3398 Prot.4400 del 21/04/2006 per ristrutturazione edilizia ed impiantistica istituto bancario (NON SONO STATI ESEGUITI I LAVORI E NON È STATO COMUNICATO INIZIO LAVORI)

Come già indicato in premessa, si evidenzia che per i beni oggetto di stima non è stato possibile estrarre in maniera completa le pratiche edilizie volte a definirne la situazione di regolarità edilizio-urbanistica, a causa della vetustà dei beni stessi e della presenza di sovrapposte pratiche edilizie, molte non concluse e/o portate a termine con esito positivo. In tali circostanze l'ufficio tecnico comunale ha evidenziato delle potenziali carenze delle documentazioni da loro reperite, a causa proprio di quanto indicato. Si precisa comunque che, in considerazione dello stato di manutenzione interno dei beni o di parte di essi, tale possibile approssimazione ha un impatto molto limitato sui valori e peraltro già considerato nella fase di stima, in quanto le attività di ristrutturazione dei beni, finalizzate a renderli pienamente abitabili e funzionali, dovrà certamente passare per la redazione di una pratica edilizia completa, anche con relativa discussione con i tecnici comunali, che quindi colmerà e/o supererà tali approssimazioni.

9.2.2 ABUSI EDILIZI

Da quanto rilevato ed in considerazione anche della nota conclusiva del paragrafo precedente, si evidenzia comunque quanto segue:

- presenza di alcune difformità di layout e/o riguardanti le forometrie anche esterne, con particolare riferimento alla presenza di alcuni divisori non congruenti con lo stato concessionato e/o la presenza di forometrie non congruenti con lo stato concessionato. 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.
- Assenza di agibilità anche parziale e/o presenza di domanda di condono/permesso di costruire in sanatoria (per i quali non è stato possibile ricevere copia da parte dell'amministrazione comunale) a seguito della quale non è stata poi rilasciata alcuna

documentazione/permesso da parte del comune né alcuna agibilità. Si dovrà quindi procedere con quanto necessario per finalizzare e concludere la pratica ed eventualmente alla richiesta di nuova agibilità comprensiva di costi ed oneri per pratiche edilizie, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed approvazioni di enti terzi, esecuzione e coordinamento delle eventuali lavorazioni richieste (con particolare riferimento all'assenza di autorizzazione allo scarico ed al collegamento alla fognatura comunale), direzione dei lavori, ottenimento dichiarazioni e certificazioni degli impianti, imprevisti e quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e per quant'altro richiesto dalla normativa vigente.

Tali indicazioni saranno comunque considerate nella determinazione del valore unitario degli immobili al successivo paragrafo 9.6.3.

9.2.3 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.

9.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Da quanto è stato possibile verificare, attualmente gli immobili risultano liberi e non occupati.

9.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'

VISURA PREGIUDIZIEVOLI c/o la Conservatoria di Ferrara RELATIVA AI SEGUENTI IMMOBILI:

Comune di FISCAGLIA – Foglio 35

M.li 124 sub.8 – 9 – 10;

-CODONE S.P.A.

Sede in Roma o Ponte di Piave;

C.F. 03995030263;

VISURA AGGIORNATA AL 26.02.2020;

PREGIUDIZIEVOLI:

-Ipoteca Volontaria a rogito Notaio Baravelli Francesco Candido in data 27.06.2012 Rep.n.71088 ed Iscritto a Ferrara il 02.07.2012 ai nn.10069/1217;

Favore: Veneto Banca S.C.P.A. – sede in Montebelluna;
Contro: Codone S.p.A. – sede in Roma;
Capitale €.2.700.000,00
Somma Complessiva €.4.860.000,00;
Durata anni 5;
BENI: Comune di COPPARO – Foglio 84
M.li 101 sub.8 – 10 – 11 – 12;
Comune di MIGLIARINO – Foglio 35
M.li 124 sub.8 – 9 – 10;
Comune di TRESIGNANO – Foglio 5
M.li 320 sub.13 – 14
M.li 322 sub.3 – 324 sub.5 (graffati)
M.li 324 asub.6 – 7;
M.li 77 sub.5 – 6 – 7 – 8;
M.li 321 – 80 sub.2-3;
Con Annotamenti:
-Riduzione Somma annotato il 11.03.2013 al n.1015;
con il quale il capitale da €.2.700.000,00 viene ridotto ad €.2.611.000,00;
-Restrizione Beni annotato il 11.03.2013 al n.1016,
con il quale vengono svincolati il Mn.101 sub.10.

9.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Alla luce di quanto indicato dal committente, e come indicato in premessa, la società CODONE S.p.A. con sede in Ponte di Piave (TV), è proprietaria per l'intero degli immobili indicati al paragrafo 9.1.3 (provenienza come da atto di compravendita del 10.08.2005 racc. 23290 rep. 66903 notaio Alberto Vladimiro Capasso di Roma).

9.6 STIMA IMMOBILI

9.6.1 METODOLOGIA DI STIMA

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 degli immobili precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore degli immobili con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

9.6.2 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.

9.6.3 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato, dei beni, liberi da qualsiasi gravame e limitazione e considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

<i>Appartamenti in scadente stato di manutenzione</i>	<i>450,00 – 650,00 €/mq</i>
---	-----------------------------

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 9.6.2.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori minimi precedentemente indicati.

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:				
Comune di FISCAGLIA – Catasto fabbricati – SEZ. B - Piazza Libertà: Fg. 35Mn. 124 sub. 8 – P.T,1 cat. A/3 cons. 6 vani sup.cat. 153 mq appartamento Fg. 35Mn. 124 sub. 9 – P.T,1 cat. A/3 cons. 5,5 vani sup.cat. 96 mq appartamento Fg. 35 Mn. 124 sub. 10 – P.T,1 cat. A/3 cons. 5 vani sup.cat. 78 mq appartamento				
APPARTAMENTO e LOCALI ACCESSORI - SUB 8 - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 9.6.3)	161,3 mq	450,0 €/mq	€	72.585
APPARTAMENTO e LOCALI ACCESSORI - SUB 9 - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 9.6.3)	95,5 mq	450,0 €/mq	€	42.975
APPARTAMENTO e LOCALI ACCESSORI - SUB 10 - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 9.6.3)	56,8 mq	450,0 €/mq	€	25.560
VALORE STIMATO			€	141.120

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e descritto ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **141.100,00 € (CENTOQUARANTUNO-MILACENTOEURO)**.

10 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 9: immobili ad uso istituto di credito, direzionale, commerciale e residenziale siti in via Roma, 30-32-34-36-46-52-62 – Tresignana (FE)

10.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

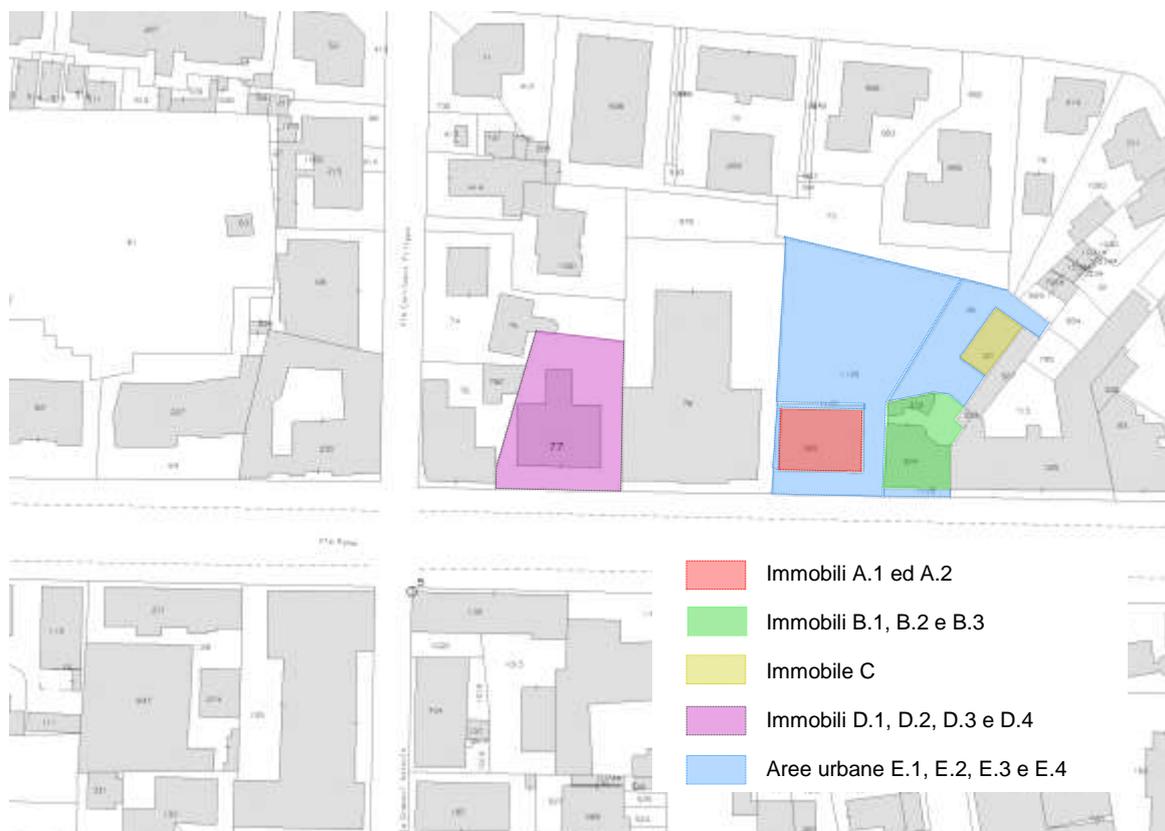
10.1.1 INTRODUZIONE

I beni oggetto di stima comprendono differenti unità ad uso istituto di credito, direzionale, commerciale e residenziale e quattro aree urbane, che occupano diversi mappali ubicati in viale Roma – Tresigallo di Tresignana (FE).

I fabbricati in cui sono ubicati i beni oggetto di stima, in generale si presentano in pessimo stato di manutenzione.

Si precisa che non è stato possibile procedere ad un sopralluogo interno, ma sono state messe a disposizione dalla proprietà alcune fotografie di alcuni dei locali interni; in base alle stesse si è quindi proceduto, per quanto possibile, ad una verifica e valutazione dei beni. Sulla base di tali valutazioni, si evidenzia che l'interno dei beni risulta essere in scadente stato di manutenzione.

Gli edifici in cui sono ubicati i beni oggetto di stima sono indicati nelle planimetrie seguenti, con riferimento all'identificazione adottata nei seguenti paragrafi descrittivi:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

10.1.2 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 TRESIGNANA sezione di TRESIGALLO – Catasto fabbricati, Viale Roma:

Fg. 5	Mn. 77 sub. 5 – P.T-1	cat. A/3	cons. 5,5 vani	sup.cat. 120 mq	abitazione
Fg. 5	Mn. 77 sub. 6 – P.T	cat. C/1	cons. 170 mq.	sup.cat. 173 mq	negozio
Fg. 5	Mn. 77 sub. 7 – P.T	cat. C/1	cons. 18 mq.	sup.cat. 21 mq	negozio
Fg. 5	Mn. 77 sub. 8 – P.T-1	cat. A/3	cons. 5,5 vani	sup.cat. 121 mq	abitazione
Fg. 5	Mn. 80 sub. 4 – P.T		cons. 310 mq		area urbana
Fg. 5	Mn. 320 sub. 13 – P.1	cat. A/3	cons. 5 vani	sup.cat. 107 mq	abitazione
Fg. 5	Mn. 320 sub. 14 – P.1	cat. A/3	cons. 5 vani	sup.cat. 107 mq	abitazione
Fg. 5	Mn. 321 – P.T	cat. C/2	cons. 77 mq	sup.cat. 89 mq	magazzino
Fg. 5	Mn. 322 sub. 3 - P.T. Mn. 324 sub. 5	cat. D/5			Ist.cred.
Fg. 5	Mn. 324 sub. 6 – P.1	cat. A/2	cons. 7 vani	sup.cat. -	abitazione
Fg. 5	Mn. 324 sub. 7 – P.2	cat. A/2	cons. 7,5 vani	sup.cat. 160 mq	abitazione
Fg. 5	Mn. 1126 – P.T		cons. 1185 mq		area urbana
Fg. 5	Mn. 1127 – P.T		cons. 34 mq		area urbana
Fg. 5	Mn. 1128 – P.T		cons. 31 mq		area urbana

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

10.1.3 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare comprende beni oggetto di stima che ricadono su mappali distinti e che per semplicità vengono di seguito descritti con riferimento alla mappa catastale di paragrafo 10.1.

A. DUE APPARTAMENTI IDENTIFICATI AL MAPPALE 320 – subb. 13 e 14

I beni oggetto di stima sono due appartamenti ubicati al piano primo del fabbricato sito in viale Roma, 36-46 – Tresigallo (FE).

L'edificio in cui sono ubicati i beni oggetto di stima è indicato nella mappa catastale seguente:



ESTRATTO DI MAPPA

I beni oggetto di stima sono accessibili da viale Roma, in maniera indipendente, da due distinti vani scala, posti lateralmente al fabbricato, l'uno al civ. 36 e l'altro al civ. 46.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è realizzato con strutture portanti costituite da strutture in cemento armato e muratura.

Internamente le unità poste al piano primo sono accessibili da due vani scala autonomi.

Il fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto di stima, si presenta esternamente in pessimo stato di manutenzione.

All'interno dell'immobile precedentemente identificato, sono oggetto di stima due appartamenti ubicati al piano primo catastalmente identificati come sub. 13 e sub. 14.

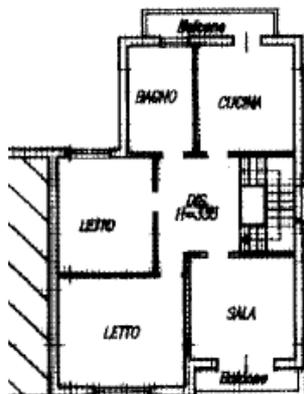
Si procede nel seguito alla descrizione dei vari subalterni catastali di proprietà:

A.1 Appartamento al piano primo identificato catastalmente con il sub. 13

L'immobile oggetto di stima occupa parte del piano primo del fabbricato con accesso da vano scala esclusivo su viale Roma, 36.

Per quanto riguarda il layout distributivo, l'immobile si compone al piano terra di un ingresso con vano scala, mentre al piano primo sono presenti disimpegno, cucina, sala, due camere da letto, bagno e terrazze.

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'immobile:



Pianta Piano primo

Si precisa che non è stato possibile procedere ad un sopralluogo interno, ma sono state messe a disposizione dalla proprietà alcune fotografie di alcuni dei locali interni; in base alle stesse si è quindi proceduto, per quanto possibile, ad una verifica e valutazione dei beni. Sulla base di tali valutazioni, si evidenzia che l'interno dei beni risulta essere in scadente stato di manutenzione.

Sempre in base alle informazioni e documentazioni ricevute dalla proprietà, l'impianto elettrico è standard per la tipologia di fabbricato e per l'epoca di realizzazione, così come l'impianto idro-termo-sanitario. La climatizzazione avviene tramite impianto di riscaldamento che impiega una caldaia e corpi radianti a parete.

In generale gli impianti necessitano comunque di attività di manutenzione e rinnovamento. 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.

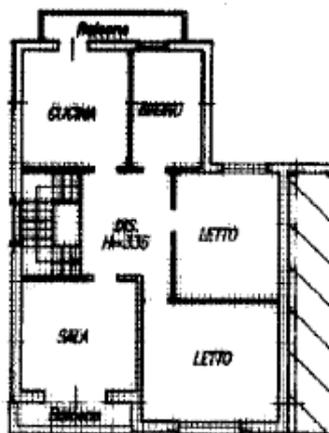
La superficie commerciale per tale porzione (valutata come indicato al paragrafo 10.6.3), comprensiva dei locali accessori, è pari a 113,50 mq.

A.2 Appartamento al piano primo identificato catastalmente con il sub. 14

L'immobile oggetto di stima occupa parte del piano primo del fabbricato con accesso da vano scala esclusivo su viale Roma, 46.

Per quanto riguarda il layout distributivo, l'immobile si compone al piano terra di un ingresso con vano scala, mentre al piano primo sono presenti disimpegno, cucina, sala, due camere da letto, bagno e terrazze.

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'immobile:



Pianta Piano primo

Si precisa che non è stato possibile procedere ad un sopralluogo interno, ma sono state messe a disposizione dalla proprietà alcune fotografie di alcuni dei locali interni; in base alle stesse si è quindi proceduto, per quanto possibile, ad una verifica e valutazione dei beni. Sulla base di tali valutazioni, si evidenzia che l'interno dei beni risulta essere in scadente stato di manutenzione.

Sempre in base alle informazioni e documentazioni ricevute dalla proprietà, l'impianto elettrico è standard per la tipologia di fabbricato e per l'epoca di realizzazione, così come l'impianto idro-termo-sanitario. La climatizzazione avviene tramite impianto di riscaldamento che impiega una caldaia e corpi radianti a parete.

In generale gli impianti necessitano comunque di attività di manutenzione e rinnovamento. 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 per tale porzione (valutata come indicato al paragrafo 10.6.3), comprensiva dei locali accessori, è pari a 116,80 mq.

B. DUE APPARTAMENTI ED ISTITUTO DI CREDITO IDENTIFICATI AI MAPP. 322-324

I beni oggetto di stima sono i locali in passato destinati ad istituto di credito al piano terra e due appartamenti ubicati al piano primo del fabbricato sito in viale Roma, 32-34 - Tresigallo (FE).

L'edificio in cui sono ubicati i beni oggetto di stima è indicato nella mappa catastale seguente:



ESTRATTO DI MAPPA

I beni oggetto di stima sono accessibili da viale Roma (l'istituto di credito in maniera autonoma al civ. 32 - 34 e le abitazioni dal civ. 30). Tutte le unità hanno in comune uno scoperto, su cui si apre il vano scala di collegamento al piano primo, secondo e terzo e l'archivio esclusivo dell'istituto di credito, posto al piano terra.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è realizzato con strutture portanti costituite da strutture in cemento armato e muratura. Il tetto è con struttura in legno e soprastante manto di tegole di cotto.

Il fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto di stima, si presenta esternamente in pessimo stato di manutenzione.

Le pareti di tamponamento esterno sono in muratura, intonacate e dipinte sul fronte principale e semplicemente intonacate su quello posteriore, parzialmente rivestite in lastre di materiale lapideo, con serramenti in legno e vetro, avvolgibili in pvc e balconi in c.a. La copertura è costituita da una terrazza non praticabile.

Si procede nel seguito alla descrizione dei vari subalterni catastali di proprietà:

B.1 Istituto di credito identificato catastalmente con il sub. 3 del mapp. 322

L'immobile oggetto di stima occupa il piano terra del fabbricato con accesso su viale Roma, 32 - 34.

Per quanto riguarda il layout distributivo, l'immobile si compone al piano terra di un locale principale ad uso istituto di credito, un ufficio, servizi ed esternamente, due manufatti ad uso archivio. Il bene comprende anche due locali ad uso archivio, posti al piano terra, che insistono sul mapp. 324 al sub. 5, accessibili da una corte comune ad altre unità.

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'immobile:



Si precisa che non è stato possibile procedere ad un sopralluogo interno, ma sono state messe a disposizione dalla proprietà alcune fotografie di alcuni dei locali interni; in base alle stesse si è quindi proceduto, per quanto possibile, ad una verifica e valutazione dei beni. Sulla base di tali valutazioni, si evidenzia che l'interno dei beni risulta essere in scadente stato di manutenzione.

Sempre in base alle informazioni e documentazioni ricevute dalla proprietà, l'impianto elettrico è standard per la tipologia di fabbricato e per l'epoca di realizzazione, così come l'impianto idro-termo-sanitario. La climatizzazione avviene tramite impianto di riscaldamento che impiega una caldaia e corpi radianti a parete.

In generale gli impianti necessitano comunque di attività di manutenzione e rinnovamento. 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.

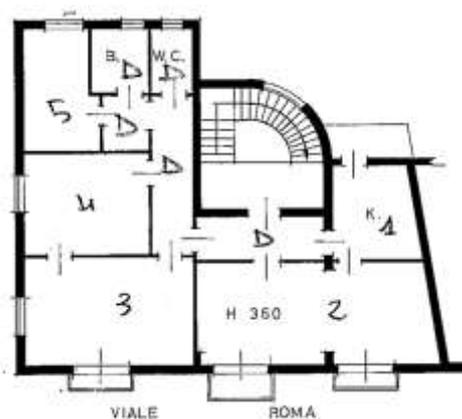
La superficie commerciale per tale porzione (valutata come indicato al paragrafo 10.6.3), comprensiva dei locali accessori, è pari a 171,70 mq.

B.2 Appartamento al piano primo identificato catastalmente con il sub. 6 del mapp. 324

L'immobile oggetto di stima occupa parte del piano primo del fabbricato con accesso da vano scala su viale Roma, 30.

Per quanto riguarda il layout distributivo, l'immobile si compone al piano primo di ingresso, disimpegni, cucina, soggiorno - pranzo, n. 3 locali, bagno, poggiali. Al piano terra trova ubicazione la centrale termica comune ad altre unità.

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'immobile:



Pianta Piano primo

Si precisa, come già evidenziato in premessa, che non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile, ma sono state messe a disposizione dalla proprietà delle fotografie interne; in base a tale documentazione si evidenzia che internamente l'immobile risulta essere in scadente stato di manutenzione, presentando diffuse rotture ed ammaloramenti e non essendo sostanzialmente utilizzato da molto tempo.

Per quanto è stato possibile rilevare, l'immobile presenta internamente murature divisorie in mattoni, intonacate e tinteggiate, serramenti in legno ed i locali presentano pavimentazioni in piastrelle di ceramica di datata tipologia e scadente stato di manutenzione.

L'impianto elettrico è standard per la tipologia di fabbricato e per l'epoca di realizzazione.

In generale l'impianto idro-termo-sanitario è standard per la tipologia di fabbricato e per l'epoca di realizzazione, con la presenza di boiler per la produzione di acqua calda sanitaria e la climatizzazione avviene tramite impianto di riscaldamento, che impiega dei radiatori come terminali.

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 per tale porzione (valutata come indicato al paragrafo 10.6.3), comprensiva dei locali accessori, è pari a 148,00 mq.

B.3 Appartamento al piano primo identificato catastalmente con il sub. 7 del mapp. 324

L'immobile oggetto di stima occupa parte del piano secondo del fabbricato con accesso da vano scala su viale Roma, 30.

Per quanto riguarda il layout distributivo, l'immobile si compone al piano secondo di ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno - pranzo, tre locali, bagni, poggiali; al piano terzo è presente un ripostiglio esclusivo, mentre al piano terra trova ubicazione la centrale termica comune ad altre unità.

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'immobile:



Pianta Piano secondo

Si precisa, come già evidenziato in premessa, che non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile, ma sono state messe a disposizione dalla proprietà delle fotografie interne; in base a tale documentazione si evidenzia che internamente l'immobile risulta essere in scadente stato di manutenzione, presentando diffuse rotture ed ammaloramenti e non essendo sostanzialmente utilizzato da molto tempo.

Per quanto è stato possibile rilevare, l'immobile presenta internamente murature divisorie in mattoni, intonacate e tinteggiate, serramenti in legno ed i locali presentano

pavimentazioni in piastrelle di ceramica di datata tipologia e scadente stato di manutenzione.

L'impianto elettrico è standard per la tipologia di fabbricato e per l'epoca di realizzazione. In generale l'impianto idro-termo-sanitario è standard per la tipologia di fabbricato e per l'epoca di realizzazione, con la presenza di boiler per la produzione di acqua calda sanitaria e la climatizzazione avviene tramite impianto di riscaldamento, che impiega dei radiatori come terminali.

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 per tale porzione (valutata come indicato al paragrafo 10.6.3), comprensiva dei locali accessori, è pari a 148,80 mq.

C. MAGAZZINO IDENTIFICATO AL MAPPALE 321

Il bene oggetto di stima è un magazzino al piano terra, sito in viale Roma - Tresigallo (FE).

L'edificio in cui sono ubicati i beni oggetto di stima è indicato nella mappa catastale seguente:

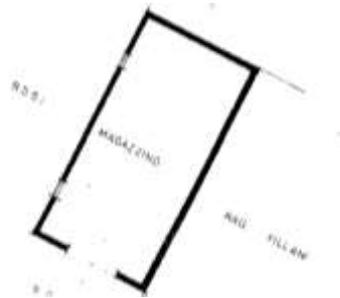


ESTRATTO DI MAPPA

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è realizzato con strutture portanti costituite da strutture in cemento armato e muratura.

Il fabbricato ed in generale il bene oggetto di stima, si presenta in pessimo stato di manutenzione.

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'immobile:



Pianta Piano terra

Si precisa, come già evidenziato in premessa, che non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile, ma sono state messe a disposizione dalla proprietà alcune fotografie interne; in base a tale documentazione si evidenzia che internamente l'immobile risulta essere in scadente stato di manutenzione, presentando diffuse rotture ed ammaloramenti e non essendo sostanzialmente utilizzato da molto tempo.

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

La superficie commerciale per tale porzione (valutata come indicato al paragrafo 10.6.3), comprensiva dei locali accessori, è pari a 76,50 mq.

D. DUE APPARTAMENTI E DUE NEGOZI IDENTIFICATI AL MAPPALE 77

I beni oggetto di stima comprendono due appartamenti e locali due ad uso commerciale siti in viale Roma – Tresigallo (FE).

L'edificio in cui sono ubicati i beni oggetto di stima è indicato nella mappa catastale seguente:



ESTRATTO DI MAPPA

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra, con vari accessi indipendenti che garantiscano l'ingresso alle singole unità.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è realizzato con strutture portanti costituite da strutture in cemento armato e muratura. Il tetto presenta struttura in legno e soprastante manto in tegole di cotto.

Il fabbricato in cui sono ubicati i beni oggetto di stima, si presenta esternamente in pessimo stato di manutenzione.

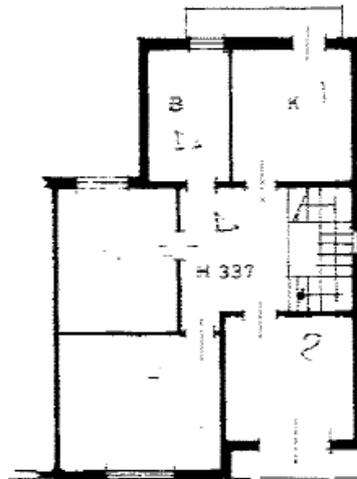
Si procede nel seguito alla descrizione dei vari subalterni catastali di proprietà:

D.1 Appartamento al piano primo, identificato catastalmente con il sub. 5

L'immobile oggetto di stima occupa parte del piano primo del fabbricato con accesso da vano scala esclusivo su viale Roma, 52.

Per quanto riguarda il layout distributivo, l'immobile si compone al piano terra di un ingresso esclusivo, con ripostiglio comunicante con la retrostante corte comune e al piano primo, da disimpegno, cucina, bagno, tre locali e due poggiali.

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'immobile:



Pianta Piano primo

Si precisa, come già evidenziato in premessa, che non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile, ma sono state messe a disposizione dalla proprietà delle fotografie interne; in base a tale documentazione si evidenzia che internamente l'immobile risulta essere in scadente stato di manutenzione, presentando diffuse rotture ed ammaloramenti e non essendo sostanzialmente utilizzato da molto tempo.

Per quanto è stato possibile rilevare, l'immobile presenta internamente murature divisorie in mattoni, intonacate e tinteggiate, serramenti in legno ed i locali presentano pavimentazioni in piastrelle di ceramica di datata tipologia e scadente stato di manutenzione.

L'impianto elettrico è standard per la tipologia di fabbricato e per l'epoca di realizzazione. In generale l'impianto idro-termo-sanitario è standard per la tipologia di fabbricato e per l'epoca di realizzazione, con la presenza di boiler per la produzione di acqua calda sanitaria e la climatizzazione avviene tramite impianto di riscaldamento, che impiega dei radiatori come terminali.

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 per tale porzione (valutata come indicato al paragrafo 10.6.3), comprensiva dei locali accessori, è pari a 126,50 mq.

D.2 Locale commerciale al piano terra, identificato catastalmente con il sub. 6

L'immobile oggetto di stima occupa parte del piano terra del fabbricato con accesso su viale Roma, 54, 56, 58, sul lato sud dell'edificio.

Per quanto riguarda il layout distributivo, l'immobile si compone al piano terra di un locale ad uso commerciale/bar, due ripostigli e servizi, il tutto comunicante con la retrostante corte comune.

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'immobile:



Planta Piano terra

Si precisa, come già evidenziato in premessa, che non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile, ma sono state messe a disposizione dalla proprietà delle fotografie interne; in base a tale documentazione si evidenzia che internamente l'immobile risulta essere in scadente stato di manutenzione, presentando diffuse rotture ed ammaloramenti e non essendo sostanzialmente utilizzato da molto tempo.

Per quanto è stato possibile rilevare, l'immobile presenta internamente murature divisorie in mattoni, intonacate e tinteggiate, serramenti in legno ed i locali presentano pavimentazioni in piastrelle di ceramica di datata tipologia e scadente stato di manutenzione.

L'impianto elettrico è standard per la tipologia di fabbricato e per l'epoca di realizzazione. In generale l'impianto idro-termo-sanitario è standard per la tipologia di fabbricato e per l'epoca di realizzazione, con la presenza di boiler per la produzione di acqua calda sanitaria e la climatizzazione avviene tramite impianto di riscaldamento, che impiega dei radiatori come terminali.

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.

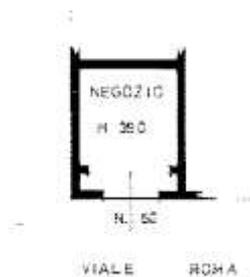
La superficie commerciale per tale porzione (valutata come indicato al paragrafo 10.6.3), comprensiva dei locali accessori, è pari a 169,80 mq.

D.3 Locale commerciale al piano terra, identificato catastalmente con il sub. 7

L'immobile oggetto di stima occupa parte del piano terra del fabbricato con accesso su viale Roma, 60, sul lato sud dell'edificio.

Per quanto riguarda il layout distributivo, l'immobile si compone al piano terra di un locale ad uso commerciale – negozio, privo di servizi igienici.

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'immobile:



Pianta Piano terra

Si precisa, come già evidenziato in premessa, che non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile, ma sono state messe a disposizione dalla proprietà delle fotografie interne; in base a tale documentazione si evidenzia che internamente l'immobile risulta essere in scadente stato di manutenzione, presentando diffuse rotture ed ammaloramenti e non essendo sostanzialmente utilizzato da molto tempo.

Per quanto è stato possibile rilevare, l'immobile presenta internamente murature divisorie in mattoni, intonacate e tinteggiate, serramenti in legno ed i locali presentano pavimentazioni in piastrelle di ceramica di datata tipologia e scadente stato di manutenzione.

L'impianto elettrico è standard per la tipologia di fabbricato e per l'epoca di realizzazione. In generale l'impianto idro-termo-sanitario è standard per la tipologia di fabbricato e per l'epoca di realizzazione, con la presenza di boiler per la produzione di acqua calda sanitaria e la climatizzazione avviene tramite impianto di riscaldamento, che impiega dei radiatori come terminali.

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.

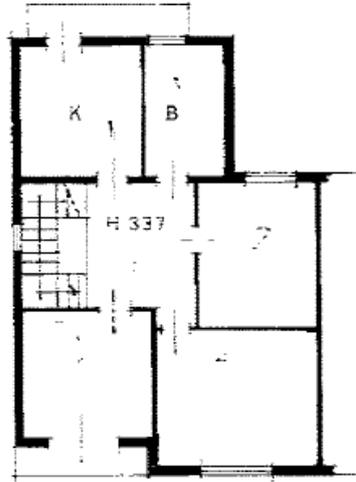
La superficie commerciale per tale porzione (valutata come indicato al paragrafo 10.6.3), comprensiva dei locali accessori, è pari a 27,80 mq.

D.4 Appartamento al piano primo, identificato catastalmente con il sub. 8

L'immobile oggetto di stima occupa parte del piano primo del fabbricato con accesso da vano scala esclusivo su viale Roma, 62 sul lato ovest dell'edificio.

Per quanto riguarda il layout distributivo, l'immobile si compone al piano terra di un ingresso esclusivo, con ripostiglio comunicante con la retrostante corte comune e al piano primo, da disimpegno, cucina, bagno, tre locali e due poggiali.

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'immobile:



Pianta Piano primo

Si precisa, come già evidenziato in premessa, che non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile, ma sono state messe a disposizione dalla proprietà delle fotografie interne; in base a tale documentazione si evidenzia che internamente l'immobile risulta essere in scadente stato di manutenzione, presentando diffuse rotture ed ammaloramenti e non essendo sostanzialmente utilizzato da molto tempo.

Per quanto è stato possibile rilevare, l'immobile presenta internamente murature divisorie in mattoni, intonacate e tinteggiate, serramenti in legno ed i locali presentano pavimentazioni in piastrelle di ceramica di datata tipologia e scadente stato di manutenzione.

L'impianto elettrico è standard per la tipologia di fabbricato e per l'epoca di realizzazione.

In generale l'impianto idro-termo-sanitario è standard per la tipologia di fabbricato e per l'epoca di realizzazione, con la presenza di boiler per la produzione di acqua calda sanitaria e la climatizzazione avviene tramite impianto di riscaldamento, che impiega dei radiatori come terminali.

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 per tale porzione (valutata come indicato al paragrafo 10.6.3), comprensiva dei locali accessori, è pari a 126,40 mq.

E. AREE URBANE IDENTIFICATE AI MAPPALI 80 sub. 4 - 1126 - 1127 - 1128

Il compendio immobiliare oggetto di stima è comprende anche quattro aree urbane, site in viale Roma – Tresigallo (FE).

Si procede nel seguito alla descrizione delle varie unità di proprietà:

E.1 Area urbana identificata al mapp. 80 – sub. 4

L'area urbana rappresenta un'area posta a nord del fabbricato identificato come Mapp. 321 e si presenta come area verde in stato di abbandono.

L'unità immobiliare è indicata nella mappa catastale seguente:



ESTRATTO DI MAPPA

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

La superficie catastale è pari a 310,00 mq.

E.2 Area urbana identificata al mapp. 1126

L'area urbana coincide con uno spazio di pubblico passaggio, mentre la porzione a nord è accessibile mediante un passaggio carrabile con cancello, posto ad est del fabbricato del mapp. 320.

L'unità immobiliare è indicata nella mappa catastale seguente:



ESTRATTO DI MAPPA

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

La superficie catastale è pari a 1185,00 mq.

E.3 Area urbana identificata al mapp. 1127:

L'area urbana coincide con parte del marciapiede condominiale del fabbricato ed è accessibile da un passaggio carrabile con cancello, posto ad ovest del fabbricato del mapp. 320.

L'unità immobiliare è indicata nella mappa catastale seguente:



ESTRATTO DI MAPPA

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

La superficie catastale è pari a 34,00 mq.

E.4 Area urbana identificata al mapp. 1128:

L'area urbana coincide con una porzione di passaggio pubblico lungo viale Roma.

L'unità immobiliare è indicata nella mappa catastale seguente:



ESTRATTO DI MAPPA

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

La superficie catastale è pari a 31,00 mq.

10.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

10.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

- IMMOBILI IN VIA ROMA c.n. 30 - 32 - 34 (Foglio 5 Mapp.le 324 Sub. 6 A/2 - Foglio 5 Mapp.le 324 Sub. 7 A/2 - Foglio 5 Mapp.le 321 Sub. 5 C/2 - Foglio 5 Mapp.le 322 Sub. 3 D/5)

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Licenza edilizia n.459/78 del 10/04/1978 lavori di adeguamento centrale termica;
- Autorizzazione n.99 Prot.1328 del 28/10/1980 per tinteggiatura facciate;
- Condono Edilizio n.256 Prot.1688/86 del 20/07/1989 per variante prospettica;
- Condono Edilizio n.258 Prot.1690/86 del 20/07/1989 lavori realizzazione garage in lamiera;
- Condono Edilizio n.259 Prot.1690/86 del 20/07/1989 per realizzazione di veranda;
- Condono Edilizio n.260 Prot.1690/86 del 26/07/1989 per ristrutturazione locali sede Banca;
- Autorizzazione n.188 Prot.5219 del 26/09/1988 per manutenzione straordinaria tetto e terrazze;

-
- Autorizzazione n.126 Prot. Gen. 4137 Prot. Tecnico 292 del 20/10/1992 sostituzione targa su facciata esterna;
 - Autorizzazione n.11 Prot. 6831 del 24/02/1994 per installazione vetrofanie;
 - Autorizzazione n.129 Prot. 3795 del 14/12/1995 per autorizzazione installazione di un impianto automatico prelievamento – bancomat;
 - Autorizzazione n.100 Prot. 11393/p rif. Prot.9044-9427/A del 15/11/1996;
-
- TITOLI AUTORIZZATIVI IMMOBILI IN VIA ROMA c.n. 36 – 46 (Foglio 5 Mapp.le 320 Sub. 13 A/3 - Foglio 5 Mapp.le 320 Sub. 15 A/3)
I titoli autorizzativi sono i seguenti:
 - Condono Edilizio n.254 Prot.686/86 del 26/07/1989 per la costruzione di n.2 ripostiglio al piano terra e modifiche interne alle abitazioni al piano primo.
-
- TITOLI AUTORIZZATIVI IMMOBILI IN VIA ROMA c.n. 52 – 54 – 56 – 58 (Foglio 5 Mapp.le 320 Sub. 13 A/3 - Foglio 5 Mapp.le 320 Sub. 15 A/3)
I titoli autorizzativi sono i seguenti:
 - Condono Edilizio n.257 Prot. 689/86 del 26/07/1989 per varianti prospettiche nei locali delle abitazioni sub 5 e 8.
-
- TITOLI AUTORIZZATIVI IMMOBILI IN VIA ROMA c.n. 36 – 46 (Foglio 5 Mapp.le 320 Sub. 13 A/3 - Foglio 5 Mapp.le 320 Sub. 15 A/3)
I titoli autorizzativi sono i seguenti:
 - Condono Edilizio n.254 Prot.686/86 del 26/07/1989 per la costruzione di n.2 ripostiglio al piano terra e modifiche interne alle abitazioni al piano primo.
-
- TITOLI AUTORIZZATIVI IMMOBILI IN VIA ROMA c.n. 52 – 54 – 56 – 58 (Foglio 5 Mapp.le 320 Sub. 13 A/3 - Foglio 5 Mapp.le 320 Sub. 15 A/3)
I titoli autorizzativi sono i seguenti:
 - Condono Edilizio n.257 Prot. 689/86 del 26/07/1989 per varianti prospettiche nei locali delle abitazioni sub 5 e 8.

Come già indicato in premessa, si evidenzia che per i beni oggetto di stima non è stato possibile estrarre in maniera completa le pratiche edilizie volte a definirne la situazione di regolarità edilizio-urbanistica, a causa della vetustà dei beni stessi e della presenza di

sovrapposte pratiche edilizie, molte non concluse e/o portate a termine con esito positivo. In tali circostanze l'ufficio tecnico comunale ha evidenziato delle potenziali carenze delle documentazioni da loro reperite, a causa proprio di quanto indicato. Si precisa comunque che, in considerazione dello stato di manutenzione interno dei beni o di parte di essi, tale possibile approssimazione ha un impatto molto limitato sui valori e peraltro già considerato nella fase di stima, in quanto le attività di ristrutturazione dei beni, finalizzate a renderli pienamente abitabili e funzionali, dovrà certamente passare per la redazione di una pratica edilizia completa, anche con relativa discussione con i tecnici comunali, che quindi colmerà e/o supererà tali approssimazioni.

10.2.2 ABUSI EDILIZI

Da quanto rilevato ed in considerazione anche della nota conclusiva del paragrafo precedente, si evidenzia comunque quanto segue:

- presenza di alcune difformità di layout e/o riguardanti le forometrie anche esterne, con particolare riferimento alla presenza di alcuni divisori non congruenti con lo stato concessionato e/o la presenza di forometrie non congruenti con lo stato concessionato. 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.
- Assenza di agibilità anche parziale e/o presenza di domanda di condono/permesso di costruire in sanatoria (per i quali non è stato possibile ricevere copia da parte dell'amministrazione comunale) a seguito della quale non è stata poi rilasciata alcuna documentazione/permesso da parte del comune né alcuna agibilità. Si dovrà quindi procedere con quanto necessario per finalizzare e concludere la pratica ed eventualmente alla richiesta di nuova agibilità comprensiva di costi ed oneri per pratiche edilizie, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed approvazioni di enti terzi, esecuzione e coordinamento delle eventuali lavorazioni richieste (con particolare riferimento all'assenza di autorizzazione allo scarico ed al collegamento alla fognatura comunale), direzione dei lavori, ottenimento dichiarazioni e certificazioni degli impianti, imprevisti e quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e per quant'altro richiesto dalla normativa vigente.

Tali indicazioni saranno comunque considerate nella determinazione del valore unitario degli immobili al successivo paragrafo 10.6.3.

10.2.3 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.

10.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Da quanto è stato possibile verificare, attualmente gli immobili risultano liberi e non occupati.

10.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'

VISURA PREGIUDIZIEVOLI c/o la Conservatoria di Ferrara RELATIVA AI SEGUENTI IMMOBILI:

Comune di TRESIGNANA – Sezione Tresigallo – Foglio 5

M.li 77 sub.5 – 6 – 7 – 8;

M.li 320 sub.13 – 14;

M.li 322 sub.3 – 324 sub.5 graffati;

M.li 324 sub.6 – 7;

M.li 321 – 80 sub.4 – 1126 – 1127 (ex M.li 80 sub.2-3);

Mn.1128;

-CODONE S.P.A.

Sede in Roma o Ponte di Piave;

C.F. 03995030263;

VISURA AGGIORNATA AL 26.02.2020;

PREGIUDIZIEVOLI:

-Ipoteca Volontaria a rogito Notaio Baravelli Francesco Candido in data 27.06.2012

Rep.n.71088 ed Iscritto a Ferrara il 02.07.2012 ai nn.10069/1217;

Favore: Veneto Banca S.C.P.A. – sede in Montebelluna;

Contro: Codone S.p.A. – sede in Roma;

Capitale €.2.700.000,00

Somma Complessiva €.4.860.000,00;

Durata anni 5;

BENI: Comune di COPPARO – Foglio 84

M.li 101 sub.8 – 10 – 11 – 12;

Comune di MIGLIARINO – Foglio 35

M.li 124 sub.8 – 9 – 10;

Comune di TRESIGNANO – Foglio 5

M.li 320 sub.13 – 14

M.li 322 sub.3 – 324 sub.5 (graffati)

M.li 324 asub.6 – 7;

M.li 77 sub.5 – 6 – 7 – 8;

M.li 321 – 80 sub.2-3;

Con Annotamenti:

-Riduzione Somma annotato il 11.03.2013 al n.1015;

con il quale il capitale da €.2.700.000,00 viene ridotto ad €.2.611.000,00;

-Restrizione Beni annotato il 11.03.2013 al n.1016,

con il quale vengono svincolati il Mn.101 sub.10.

10.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Alla luce di quanto indicato dal committente, e come indicato in premessa, la società CODONE S.p.A. con sede in Ponte di Piave (TV), è proprietaria per l'intero degli immobili indicati al paragrafo 10.1.3 (provenienza come da atto di compravendita del 10.08.2005 racc. 23290 rep. 66903 notaio Alberto Vladimiro Capasso di Roma).

10.6 STIMA IMMOBILI

10.6.1 METODOLOGIA DI STIMA

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 degli immobili precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore degli immobili con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

10.6.2 FONTI DI INFORMAZIONE

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

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;

- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima.

10.6.3 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato, dei beni, liberi da qualsiasi gravame e limitazione e considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

<i>Appartamenti in scadente stato di manutenzione</i>	<i>300,00 – 450,00 €/mq</i>
<i>Istituto di credito in scadente stato di manutenzione</i>	<i>350,00 – 500,00 €/mq</i>
<i>Magazzino in scadente stato di manutenzione</i>	<i>100,00 – 200,00 €/mq</i>
<i>Negozi in scadente stato di manutenzione</i>	<i>350,00 – 500,00 €/mq</i>

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 10.6.2.

Si precisa che i valori delle aree esterne e delle eventuali volumetrie di completamento disponibili, si considerano già ricomprese nei valori precedentemente indicati.

Inoltre, considerato lo scadente stato generale degli immobili, non si sono fatte distinzioni di valori tra le differenti unità site nei vari immobili, essendo con qualche approssimazione certamente equiparabili.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori minimi precedentemente indicati.

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

Comune di TRESIGNANA sezione di TRESIGALLO – Catasto fabbricati, Viale Roma:

Fg. 5Mn. 77 sub. 5 – P.T-1 cat. A/3 cons. 5,5 vani sup.cat. 120 mq abitazione

Fg. 5Mn. 77 sub. 6 – P.T cat. C/1 cons. 170 mq. sup.cat. 173 mq negozio

Fg. 5Mn. 77 sub. 7 – P.T cat. C/1 cons. 18 mq. sup.cat. 21 mq negozio

Fg. 5Mn. 77 sub. 8 – P.T-1 cat. A/3 cons. 5,5 vani sup.cat. 121 mq abitazione

Fg. 5Mn. 80 sub. 4 – P.T cons. 310 mq area urbana

Fg. 5Mn. 320 sub. 13 – P.1 cat. A/3 cons. 5 vani sup.cat. 107 mq abitazione

Fg. 5Mn. 320 sub. 14 – P.1 cat. A/3 cons. 5 vani sup.cat. 107 mq abitazione

Fg. 5Mn. 321 – P.T cat. C/2 cons. 77 mq sup.cat. 89 mq magazzino

Fg. 5Mn. 322 sub. 3 cat. D/5 Ist.cred.

Mn. 324 sub. 5

Fg. 5Mn. 324 sub. 6 – P.1 cat. A/2 cons. 7 vani sup.cat. - abitazione

Fg. 5Mn. 324 sub. 7 – P.2 cat. A/2 cons. 7,5 vani sup.cat. 160 mq abitazione

Fg. 5Mn. 1126 – P.T cons. 1185 mq area urbana

Fg. 5Mn. 1127 – P.T cons. 34 mq area urbana

Fg. 5Mn. 1128 – P.T cons. 31 mq area urbana

APPARTAMENTO e LOCALI ACCESSORI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile precedentemente indicato come A.1 ed il paragrafo 10.6.3)	113,5 mq	300,0 €/mq	€	34.050
APPARTAMENTO e LOCALI ACCESSORI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile precedentemente indicato come A.2 ed il paragrafo 10.6.3)	116,8 mq	300,0 €/mq	€	35.040
ISTITUTO di CREDITO E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile precedentemente indicato come B.1 ed il paragrafo 10.6.3)	171,7 mq	350,0 €/mq	€	60.095
APPARTAMENTO e LOCALI ACCESSORI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile precedentemente indicato come B.2 ed il paragrafo 10.6.3)	148,0 mq	300,0 €/mq	€	44.400
APPARTAMENTO e LOCALI ACCESSORI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile precedentemente indicato come B.3 ed il paragrafo 10.6.3)	148,8 mq	300,0 €/mq	€	44.640
MAGAZZINO E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile precedentemente indicato come C ed il paragrafo 10.6.3)	76,5 mq	100,0 €/mq	€	7.650
APPARTAMENTO e LOCALI ACCESSORI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile precedentemente indicato come D.1 ed il paragrafo 10.6.3)	126,5 mq	300,0 €/mq	€	37.950
NEGOZIO E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile precedentemente indicato come D.2 ed il paragrafo 10.6.3)	169,8 mq	350,0 €/mq	€	59.430
NEGOZIO E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile precedentemente indicato come D.3 ed il paragrafo 10.6.3)	27,8 mq	350,0 €/mq	€	9.730
APPARTAMENTO e LOCALI ACCESSORI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile precedentemente indicato come D.4 ed il paragrafo 10.6.3)	126,4 mq	300,0 €/mq	€	37.920

VALORE STIMATO	€	370.905
-----------------------	---	----------------

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e descritto ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **370.900,00 € (TRECENTOSETTANTA-MILANOVECENTOEURO)**.

11 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 10: negozio ed ufficio siti in via Roma, 6-8 – Formignana (FE)

11.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

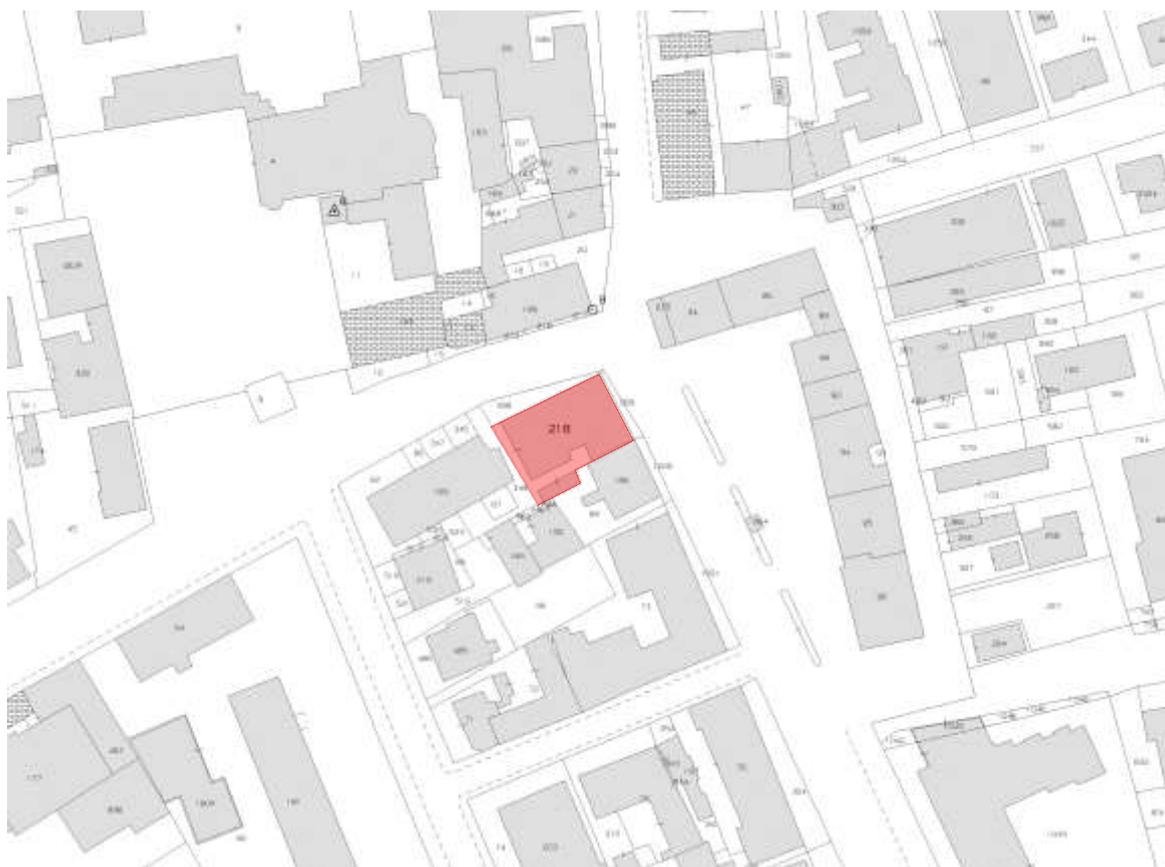
11.1.1 INTRODUZIONE

I beni oggetto di stima sono un negozio ed un ufficio, entrambi di modeste dimensioni, siti al piano terra di un fabbricato sito in via Roma, 6-8 – Formignana (FE).

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima si presenta esternamente in sufficiente stato di manutenzione.

Si precisa che, come indicato in premessa, non è stato possibile procedere ad un sopralluogo interno, ma sono state messe a disposizione dalla proprietà alcune fotografie degli interni; in base alle stesse si è quindi proceduto, per quanto possibile, ad una verifica e valutazione dei beni. Sulla base di tali valutazioni, si evidenzia che l'interno dei beni risulta essere in scadente stato di manutenzione.

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



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

11.1.2 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 TRESIGNANA sezione di FORMIGNANA – Catasto fabbricati, via Roma:

Fg. 10 Mn. 218 sub. 18 – P.T	cat. C/1	cons. 19 mq	sup.cat. 22 mq	negozio
Fg. 10 Mn. 218 sub. 19 – P.T	cat. A/10	cons. 1,5 vani	sup.cat. 31 mq	ufficio

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

11.1.3 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili in oggetto si trova in posizione d'angolo tra via Roma e via della Vittoria ed i beni oggetto di stima sono direttamente accessibili da via Vittoria. Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è realizzato con strutture portanti costituite da strutture in cemento armato e muratura.

Esternamente le pareti di tamponamento in mattoni, sono intonacate e tinteggiate, parzialmente rivestite in lastre di materiale lapideo, con serramenti in alluminio e vetro e saracinesche in ferro.

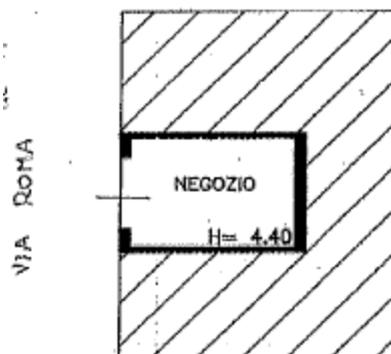
Si procede nel seguito alla descrizione dei vari subalterni catastali di proprietà:

1. Negozio al piano terra identificato catastalmente con il sub. 18

L'immobile occupa parte del piano terra, è adiacente al sub. 19 ed accessibile direttamente da via Roma, 6.

Per quanto riguarda il layout distributivo, l'immobile si compone di una stanza con vetrina e saracinesca in ferro con affaccio diretto sulla via Roma.

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'immobile:



Pianta Piano terra

Si precisa che, come indicato in premessa, non è stato possibile procedere ad un sopralluogo interno, ma sono state messe a disposizione dalla proprietà alcune fotografie degli interni; in base alle stesse si è quindi proceduto, per quanto possibile, ad una verifica e valutazione dei beni. Sulla base di tali valutazioni, si evidenzia che l'interno dei beni risulta essere in scadente stato di manutenzione.

Sempre in base alle informazioni e documentazioni ricevute dalla proprietà, l'impianto elettrico è standard per la tipologia di fabbricato e per l'epoca di realizzazione, così come l'impianto idro-termo-sanitario. La climatizzazione avviene tramite impianto di riscaldamento con corpi radianti a parete ed è assente un locale ad uso servizio igienico. In generale gli impianti necessitano comunque di attività di manutenzione e rinnovamento. 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.

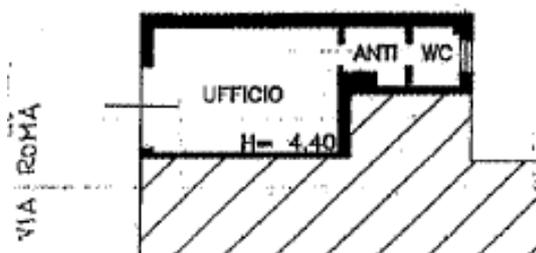
La superficie commerciale per tale porzione (valutata come indicato al paragrafo 11.6.3), comprensiva dei locali accessori, è pari a 21,20 mq.

2. Ufficio al piano terra identificato catastalmente con il sub. 19

L'immobile occupa parte del piano terra, è adiacente al sub. 18 ed accessibile direttamente da via Roma, 6.

Per quanto riguarda il layout distributivo, l'immobile si compone di una stanza con vetrina e saracinesca in ferro con affaccio diretto sulla via Roma, oltre ad un servizio igienico.

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'immobile:



Pianta Piano terra

Si precisa che, come indicato in premessa, non è stato possibile procedere ad un sopralluogo interno, ma sono state messe a disposizione dalla proprietà alcune fotografie degli interni; in base alle stesse si è quindi proceduto, per quanto possibile, ad una verifica e valutazione dei beni. Sulla base di tali valutazioni, si evidenzia che l'interno dei beni risulta essere in scadente stato di manutenzione.

Sempre in base alle informazioni e documentazioni ricevute dalla proprietà, l'impianto elettrico è standard per la tipologia di fabbricato e per l'epoca di realizzazione, così come l'impianto idro-termo-sanitario. La climatizzazione avviene tramite impianto di riscaldamento con corpi radianti a parete.

In generale gli impianti necessitano comunque di attività di manutenzione e rinnovamento. 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 per tale porzione (valutata come indicato al paragrafo 11.6.3), comprensiva dei locali accessori, è pari a 28,90 mq.

11.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

11.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Autorizzazione Edilizia Prot.n.10204 del 06/12/1956 realizzazione di fabbricato uso sede istituto di credito;
- Condono Edilizio n. 35 DEL 30/06/1989 C.S.N° 37/89 per ampliamento e costruzione di locali accessori ed uso ripostiglio, archivio e centrale termica oltre a variante interna;
- Autorizzazione Edilizia n.41/1990 Prot.n.3939/90 per sostituzione serramenti esterni, realizzazione di bussola blindata;
- Autorizzazione Edilizia n.17/2000 del 16/06/2000 Prot.n.3747/2000 per sostituzione di insegne luminose e vetrofanie;
- Autorizzazione Prot. n.3289 del 07/06/2007 Prot.5927 del 03/10/2006 per sostituzione insegne.

Come già indicato in premessa, si evidenzia che per i beni oggetto di stima non è stato possibile estrarre in maniera completa le pratiche edilizie volte a definirne la situazione di regolarità edilizio-urbanistica, a causa della vetustà dei beni stessi e della presenza di sovrapposte pratiche edilizie, molte non concluse e/o portate a termine con esito positivo. In tali circostanze l'ufficio tecnico comunale ha evidenziato delle potenziali carenze delle documentazioni da loro reperite, a causa proprio di quanto indicato. Si precisa comunque che, in considerazione dello stato di manutenzione interno dei beni o di parte di essi, tale possibile approssimazione ha un impatto molto limitato sui valori e peraltro già considerato nella fase di stima, in quanto le attività di ristrutturazione dei beni, finalizzate a renderli pienamente abitabili e funzionali, dovrà certamente passare per la redazione di una pratica edilizia completa, anche con relativa discussione con i tecnici comunali, che quindi colmerà e/o supererà tali approssimazioni.

11.2.2 ABUSI EDILIZI

Da quanto rilevato ed in considerazione anche della nota conclusiva del paragrafo precedente, si evidenzia comunque quanto segue:

- presenza di alcune difformità di layout interno e/o riguardanti le forometrie anche esterne, con particolare riferimento alla presenza di alcuni divisori non congruenti con lo stato concessionato e/o la presenza di forometrie non congruenti con lo stato concessionato.

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.

- assenza di agibilità anche parziale e/o presenza di domanda di condono/permesso di costruire in sanatoria (per i quali non è stato possibile ricevere copia da parte dell'amministrazione comunale) a seguito della quale non è stata poi rilasciata alcuna documentazione/permesso da parte del comune né alcuna agibilità. Si dovrà quindi procedere con quanto necessario per finalizzare e concludere la pratica ed eventualmente alla richiesta di nuova agibilità comprensiva di costi ed oneri per pratiche edilizie, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed approvazioni di enti terzi, esecuzione e coordinamento delle eventuali lavorazioni richieste (con particolare riferimento all'assenza di autorizzazione allo scarico ed al collegamento alla fognatura comunale), direzione dei lavori, ottenimento dichiarazioni e certificazioni degli impianti, imprevisti e quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e per quant'altro richiesto dalla normativa vigente.

Tali indicazioni saranno comunque considerate nella determinazione del valore unitario degli immobili al successivo paragrafo 11.6.3.

11.2.3 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.

11.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Da quanto è stato possibile verificare, attualmente gli immobili risultano liberi e non occupati.

11.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'

VISURA PREGIUDIZIEVOLI c/o la Conservatoria di Ferrara RELATIVA AI SEGUENTI IMMOBILI:

*Comune di TRESIGNANA – Sezione Formignana – Foglio 10
M.li 218 sub.18 – 19;*

-CODONE S.P.A.

Sede in Roma o Ponte di Piave;

C.F. 03995030263;

VISURA AGGIORNATA AL 26.02.2020;

PREGIUDIZIEVOLI: Negative;

11.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Alla luce di quanto indicato dal committente, e come indicato in premessa, la società CODONE S.p.A. con sede in Ponte di Piave (TV), è proprietaria per l'intero degli immobili indicati al paragrafo 11.1.3 (provenienza come da atto di compravendita del 10.08.2005 racc. 23290 rep. 66903 notaio Alberto Vladimiro Capasso di Roma).

11.6 STIMA IMMOBILI

11.6.1 METODOLOGIA DI STIMA

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 degli immobili precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore degli immobili con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

11.6.2 FONTI DI INFORMAZIONE

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

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;

- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia similare a quella dei beni oggetto della presente stima.

11.6.3 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato, dei beni, liberi da qualsiasi gravame e limitazione e considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

<i>Negozi da ristrutturare</i>	<i>450,00 – 700,00 €/mq</i>
<i>Ufficio da ristrutturare</i>	<i>400,00 – 700,00 €/mq</i>

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 11.6.2.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori minimi precedentemente indicati.

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:	
Comune di TRESIGNANA sezione di FORMIGNANA – Catasto fabbricati, via Roma: Fig. 10 Mn. 218 sub. 18 – P.T cat. C/1 cons. 19 mq sup.cat. 22 mq negozio Fig. 10 Mn. 218 sub. 19 – P.T cat. A/10 cons. 1,5 vani sup.cat. 31 mq ufficio	

NEGOZIO E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 11.6.3)	21,2 mq	450,0 €/mq	€	9.540
UFFICIO E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 11.6.3)	28,9 mq	400,0 €/mq	€	11.560

VALORE STIMATO	€	21.100
-----------------------	----------	---------------

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e descritto ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **21.100,00 € (VENTUNOMILACENTO-EURO)**.

12 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 11: tre appartamenti siti in via Verdi, 2 – Copparo (FE)

12.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

12.1.1 INTRODUZIONE

I beni oggetto di stima sono tre appartamenti, con relativi magazzini, che occupano parte del piano terra, primo e secondo di un fabbricato sito in via Giuseppe Verdi, 2 – Copparo (FE).

Il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili in oggetto, realizzato a partire dal 1968, si presenta esternamente in un sufficiente stato di manutenzione.

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



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

12.1.2 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 COPPARO – Catasto fabbricati, via Giuseppe Verdi:

Fg. 84 Mn. 101 sub. 8 – P.1	cat. A/2	cons. 6 vani	sup.cat. 122 mq	appartamento
Fg. 84 Mn. 101 sub. 11 – P.2	cat. A/2	cons. 5,5 vani	sup.cat. 101 mq	appartamento
Fg. 84 Mn. 101 sub. 12 – P.2	cat. A/2	cons. 8 vani	sup.cat. 176 mq	appartamento

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

12.1.3 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili in oggetto si trova in posizione d'angolo tra via Giuseppe Verdi e Piazza del Popolo e tramite un passaggio coperto e la corte interna, si accede al vano scala che permette il collegamento verticale alle unità.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è realizzato con strutture portanti costituite da strutture in cemento armato e muratura.

Esternamente le pareti di tamponamento in muratura sono intonacate e tinteggiate, parzialmente con mattoni faccia a vista, con serramenti in legno e vetro.

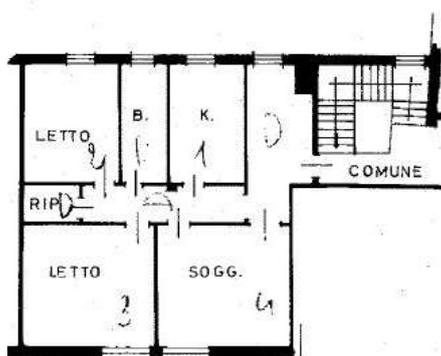
Nel seguito alla descrizione dei vari subalterni catastali di proprietà:

1. Appartamento al piano primo identificato catastalmente con il sub. 8

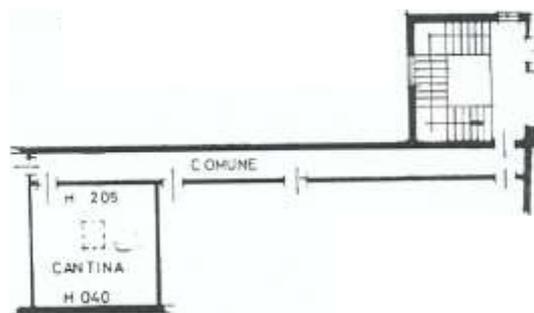
L'appartamento occupa parte del piano primo, con locale cantina situato al piano secondo, il tutto con ingresso da vano scala comune in via Giuseppe Verdi, 2, passando per un portico ed uno scoperto comune, all'interno della proprietà.

Per quanto riguarda il layout distributivo, l'immobile si compone al piano primo di ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno bagno ripostiglio e due camere da letto; è altresì presente al piano secondo un locale ad uso cantina, accessibile da un corridoio condominiale.

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'immobile:



Pianta Piano primo



Pianta Piano secondo

Per quanto è stato possibile rilevare, l'immobile presenta internamente pavimentazioni comprendono piastrelle in graniglia e pavimentazione in ceramica. I rivestimenti a parete sono in piastrelle nella zona cottura della cucina, mentre nel generale i locali presentano pareti intonacate e dipinte, il tutto di datata tipologia e scadente stato di manutenzione.

I serramenti interni ed esterni sono in legno con elementi oscuranti di tipo avvolgibile in non ottimale stato di manutenzione.

Sempre in base alle informazioni e documentazioni ricevute dalla proprietà, l'impianto elettrico è standard per la tipologia di fabbricato e per l'epoca di realizzazione. In generale l'impianto idro-termo-sanitario è standard per la tipologia di fabbricato e per l'epoca di realizzazione, con tubazioni in ferro e radiatori.

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.

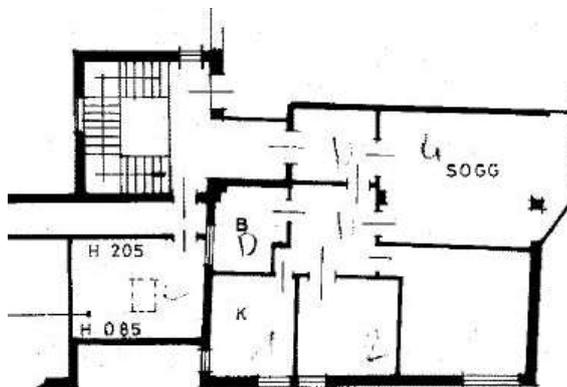
La superficie commerciale per tale porzione (valutata come indicato al paragrafo 12.6.3), comprensiva dei locali accessori, è pari a 120,80 mq.

2. Appartamento al piano secondo identificato catastalmente con il sub. 11

L'appartamento occupa parte del piano secondo, con locale cantina adiacente, il tutto con ingresso da vano scala comune in via Giuseppe Verdi, 2, passando per un portico ed uno scoperto comune, all'interno della proprietà.

Per quanto riguarda il layout distributivo, l'immobile si compone al piano secondo di ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno.

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'immobile:



Pianta Piano secondo

Per quanto è stato possibile rilevare, l'immobile presenta internamente pavimentazioni comprendono piastrelle in graniglia e pavimentazione in ceramica. I rivestimenti a parete sono in piastrelle nella zona cottura della cucina, mentre nel generale i locali presentano pareti intonacate e dipinte, il tutto di datata tipologia e scadente stato di manutenzione. I serramenti interni ed esterni sono in legno con elementi oscuranti di tipo avvolgibile in non ottimale stato di manutenzione.

Sempre in base alle informazioni e documentazioni ricevute dalla proprietà, l'impianto elettrico è standard per la tipologia di fabbricato e per l'epoca di realizzazione. In generale l'impianto idro-termo-sanitario è standard per la tipologia di fabbricato e per l'epoca di realizzazione, con tubazioni in ferro e radiatori.

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.

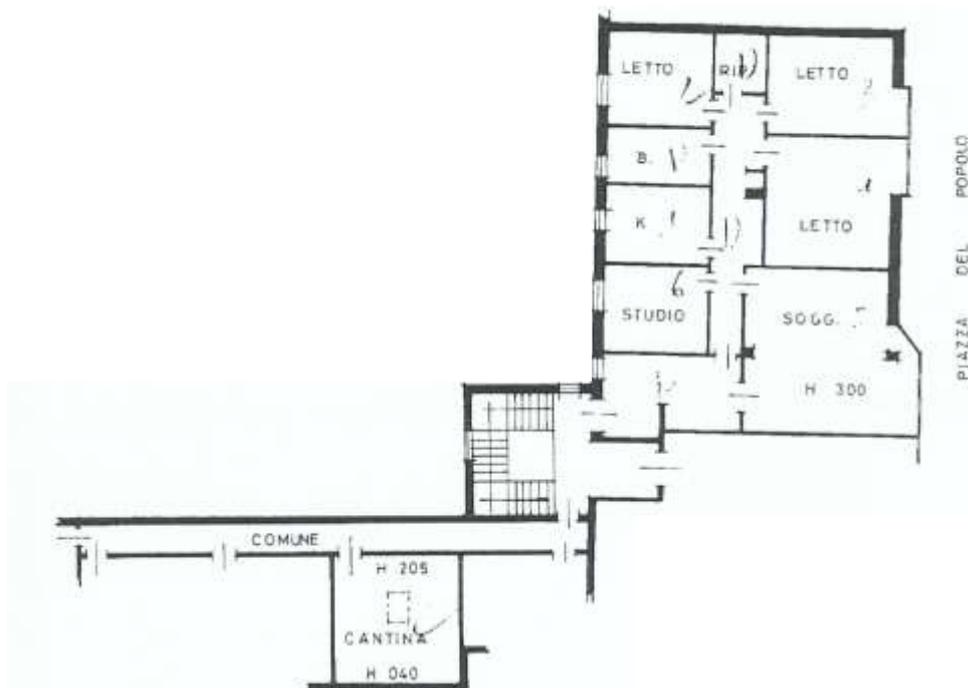
La superficie commerciale per tale porzione (valutata come indicato al paragrafo 12.6.3), comprensiva dei locali accessori, è pari a 102,40 mq.

3. Appartamento al piano secondo identificato catastalmente con il sub. 12:

l'appartamento occupa parte del piano secondo, con locale cantina adiacente, il tutto con ingresso da vano scala comune in via Giuseppe Verdi, 2, passando per un portico ed uno scoperto comune, all'interno della proprietà.

Per quanto riguarda il layout distributivo, l'immobile si compone al piano secondo di ingresso, n. 2 disimpegni, cucina, soggiorno, studio, ripostiglio, bagno, tre camere da letto; è altresì presente al piano secondo un locale ad uso cantina, adiacente, accessibile da un corridoio condominiale.

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'immobile:



Pianta Piano secondo

Per quanto è stato possibile rilevare, l'immobile presenta internamente pavimentazioni comprendono piastrelle in graniglia e pavimentazione in ceramica. I rivestimenti a parete sono in piastrelle nella zona cottura della cucina, mentre nel generale i locali presentano pareti intonacate e dipinte, il tutto di datata tipologia e scadente stato di manutenzione.

I serramenti interni ed esterni sono in legno con elementi oscuranti di tipo avvolgibile in non ottimale stato di manutenzione.

Sempre in base alle informazioni e documentazioni ricevute dalla proprietà, l'impianto elettrico è standard per la tipologia di fabbricato e per l'epoca di realizzazione. In generale l'impianto idro-termo-sanitario è standard per la tipologia di fabbricato e per l'epoca di realizzazione, con tubazioni in ferro e radiatori.

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 per tale porzione (valutata come indicato al paragrafo 12.6.3), comprensiva dei locali accessori, è pari a 178,70 mq.

12.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

12.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Autorizzazione Edilizia Prot.n. 03636 del 08/10/1941 per ristrutturazione/opere interne al piano terra e piano primo;
- Autorizzazione Edilizia n.341 del 10/11/1954 per tinteggiature facciate;
- Ordinanza n.221 Prot n.532 del 2/06/1968 dichiarazione di inabitabilità;
- Licenza Edilizia n.35/B del 22/08/1968 per demolizione e ricostruzione di fabbricato;
- Licenza Edilizia in Variante n. 34/B del 10/05/1969 alla Licenza Edilizia n.35/B del 22/08/1968 per realizzazione del piano terzo e modifica prospettica;
- Relativa Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità Prot. Gen n.1644 del 25/05/1976 e Prot. di Igiene n.70/1971, compresa variante in corso d'opera 22/B del 24/03/1971;
- Licenza Edilizia n.51/B del 22/05/1976 per ristrutturazione dei proservizi ubicati nella corte interna;
- Licenza Edilizia in variante n.51/B del 02/10/1976 alla Licenza Edilizia n.51/B del 22/05/1976 per realizzazione di servizio igienico;

-
- Relativa Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità Prot.Gen. n.8759/1976 del 29/11/1976 e Prot di Igiene n.50/1976;
 - Autorizzazione Edilizia n.115/B del 30/10/1981 per installazione di inferriate alla finestra posta al piano primo;
 - Concessione Edilizia n.90/B Prot. Gen. 8086 del 22/09/1983 per installazione bancomat;
 - Condo Edilizio n.98/B/86 del 04/11/1990 Prot. Gen. n.3629/86 per ricavo locali uso cantine nel sottotetto;
 - Autorizzazione Edilizia n.184/B del 01/09/1989 Prot.Gen. n.13938 per opere di manutenzione straordinaria alla copertura ed ai canali di gronda;
 - Autorizzazione Edilizia n.202/B del 07/12/1991 Prot.Gen. n.18473 per sostituzione vetrine istituto di credito e realizzazione nuova uscita di sicurezza;
 - Autorizzazione Edilizia n.132/B del 11/09/1992 Prot.n.13551 per installazione nuova targa;
 - Autorizzazione n.431/2000 del 21/06/2000 Prot. n.16920/2000 per sostituzione insegne luminose istituto di credito;
 - Denuncia Inizio Attività Prot.n. 316/08 del 28/07/2008 Prot.Gen.n. 18072/2008 per opere di manutenzione straordinaria per installazione di piattaforma elevatrice in vano scala comune, e relativa comunicazione di ultimazione lavori Prot.n. 31719 del 30/12/2009.

Come già indicato in premessa, si evidenzia che per i beni oggetto di stima non è stato possibile estrarre in maniera completa le pratiche edilizie volte a definirne la situazione di regolarità edilizio-urbanistica, a causa della vetustà dei beni stessi e della presenza di sovrapposte pratiche edilizie, molte non concluse e/o portate a termine con esito positivo. In tali circostanze l'ufficio tecnico comunale ha evidenziato delle potenziali carenze delle documentazioni da loro reperite, a causa proprio di quanto indicato. Si precisa comunque che, in considerazione dello stato di manutenzione interno dei beni o di parte di essi, tale possibile approssimazione ha un impatto molto limitato sui valori e peraltro già considerato nella fase di stima, in quanto le attività di ristrutturazione dei beni, finalizzate a renderli pienamente abitabili e funzionali, dovrà certamente passare per la redazione di una pratica edilizia completa, anche con relativa discussione con i tecnici comunali, che quindi colmerà e/o supererà tali approssimazioni.

12.2.2 ABUSI EDILIZI

Da quanto rilevato ed in considerazione anche della nota conclusiva del paragrafo precedente, si evidenzia comunque quanto segue:

- presenza di alcune difformità di layout interno e/o riguardanti le forometrie anche esterne, con particolare riferimento alla presenza di alcuni divisori non congruenti con

lo stato concessionato e/o la presenza di forometrie non congruenti con lo stato concessionato.

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.

- Assenza di agibilità anche parziale e/o presenza di domanda di condono/permesso di costruire in sanatoria (per i quali non è stato possibile ricevere copia da parte dell'amministrazione comunale) a seguito della quale non è stata poi rilasciata alcuna documentazione/permesso da parte del comune né alcuna agibilità. Si dovrà quindi procedere con quanto necessario per finalizzare e concludere la pratica ed eventualmente alla richiesta di nuova agibilità comprensiva di costi ed oneri per pratiche edilizie, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed approvazioni di enti terzi, esecuzione e coordinamento delle eventuali lavorazioni richieste (con particolare riferimento all'assenza di autorizzazione allo scarico ed al collegamento alla fognatura comunale), direzione dei lavori, ottenimento dichiarazioni e certificazioni degli impianti, imprevisti e quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e per quant'altro richiesto dalla normativa vigente.

Tali indicazioni saranno comunque considerate nella determinazione del valore unitario degli immobili al successivo paragrafo 12.6.3.

12.2.3 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.

12.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Da quanto è stato possibile verificare, attualmente gli immobili risultano liberi e non occupati.

12.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'

VISURA PREGIUDIZIEVOLI c/o la Conservatoria di Ferrara RELATIVA AI SEGUENTI IMMOBILI:

Comune di COPPARO – Foglio 84

M.li 101 sub.8 – 11 – 12;

-CODONE S.P.A.

Sede in Roma o Ponte di Piave;

C.F. 03995030263;

VISURA AGGIORNATA AL 26.02.2020;

PREGIUDIZIEVOLI:

-Ipoteca Volontaria a rogito Notaio Baravelli Francesco Candido in data 27.06.2012
Rep.n.71088 ed Iscritto a Ferrara il 02.07.2012 ai nn.10069/1217;

Favore: Veneto Banca S.C.P.A. – sede in Montebelluna;

Contro: Codone S.p.A. – sede in Roma;

Capitale €.2.700.000,00

Somma Complessiva €.4.860.000,00;

Durata anni 5;

BENI: Comune di COPPARO – Foglio 84

M.li 101 sub.8 – 10 – 11 – 12;

Comune di MIGLIARINO – Foglio 35

M.li 124 sub.8 – 9 – 10;

Comune di TRESIGNANO – Foglio 5

M.li 320 sub.13 – 14

M.li 322 sub.3 – 324 sub.5 (graffati)

M.li 324 asub.6 – 7;

M.li 77 sub.5 – 6 – 7 – 8;

M.li 321 – 80 sub.2-3;

Con Annotamenti:

-Riduzione Somma annotato il 11.03.2013 al n.1015;

con il quale il capitale da €.2.700.000,00 viene ridotto ad €.2.611.000,00;

-Restrizione Beni annotato il 11.03.2013 al n.1016,

con il quale vengono svincolati il Mn.101 sub.10.

12.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Alla luce di quanto indicato dal committente, e come indicato in premessa, la società CODONE S.p.A. con sede in Ponte di Piave (TV), è proprietaria per l'intero degli immobili indicati al paragrafo 12.1.3 (provenienza come da atto di compravendita del 10.08.2005 racc. 23290 rep. 66903 notaio Alberto Vladimiro Capasso di Roma).

12.6 STIMA IMMOBILI

12.6.1 METODOLOGIA DI STIMA

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 degli immobili precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore degli immobili con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

12.6.2 FONTI DI INFORMAZIONE

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

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

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

12.6.3 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato, dei beni, liberi da qualsiasi gravame e limitazione e considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

Appartamenti in scadente stato di manutenzione 500,00 – 700,00 €/mq

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 12.6.2.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori minimi precedentemente indicati.

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:				
Comune di COPPARO – Catasto fabbricati, via Giuseppe Verdi: Fg. 84Mn. 101 sub. 8 – P.2cat. A/2 cons. 6 vani sup.cat. 122 mq appartamento Fg. 84Mn. 101 sub. 11 – P.2 cat. A/2cons. 5,5 vani sup.cat. 31 mqappartamento Fg. 84Mn. 101 sub. 12 – P.2 cat. A/2 cons. 8 vani sup.cat. 101 mq appartamento				
APPARTAMENTO e LOCALI ACCESSORI - SUB 8 - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 12.6.3)	120,8 mq	500,0 €/mq	€	60.400
APPARTAMENTO e LOCALI ACCESSORI - SUB 11 - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 12.6.3)	102,4 mq	500,0 €/mq	€	51.200
APPARTAMENTO e LOCALI ACCESSORI - SUB 12 - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 12.6.3)	178,7 mq	500,0 €/mq	€	89.350
VALORE STIMATO			€	200.950

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e descritto ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **200.900,00 € (DUECENTOMILA-NOVECENTOEURO)**.

13 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 12: immobile ad uso commerciale e residenziale sito in via Caselle, 104-106-108-110 - Campo San Martino (PD)

13.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

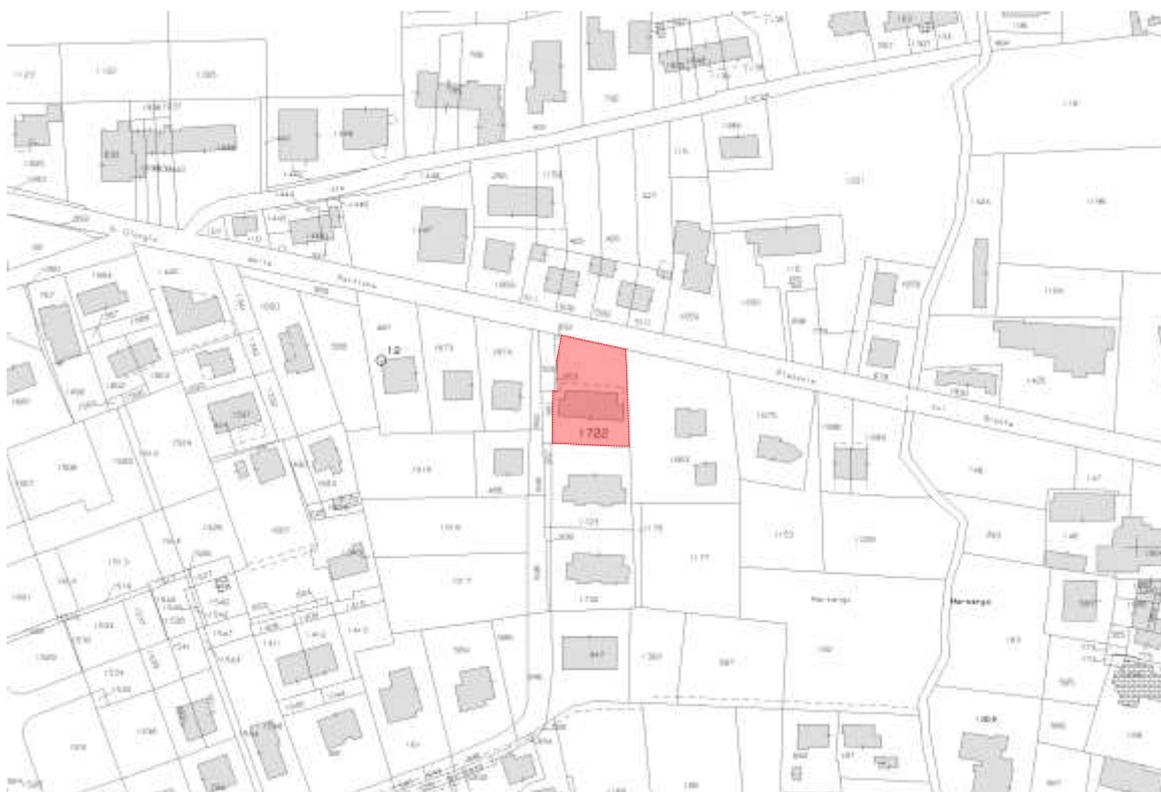
13.1.1 INTRODUZIONE

I beni oggetto di stima sono un negozio, un appartamento e tre garage che occupano parte dei piani interrato, terra e primo di un fabbricato sito in via Caselle, 104-108-110 - Campo San Martino (PD).

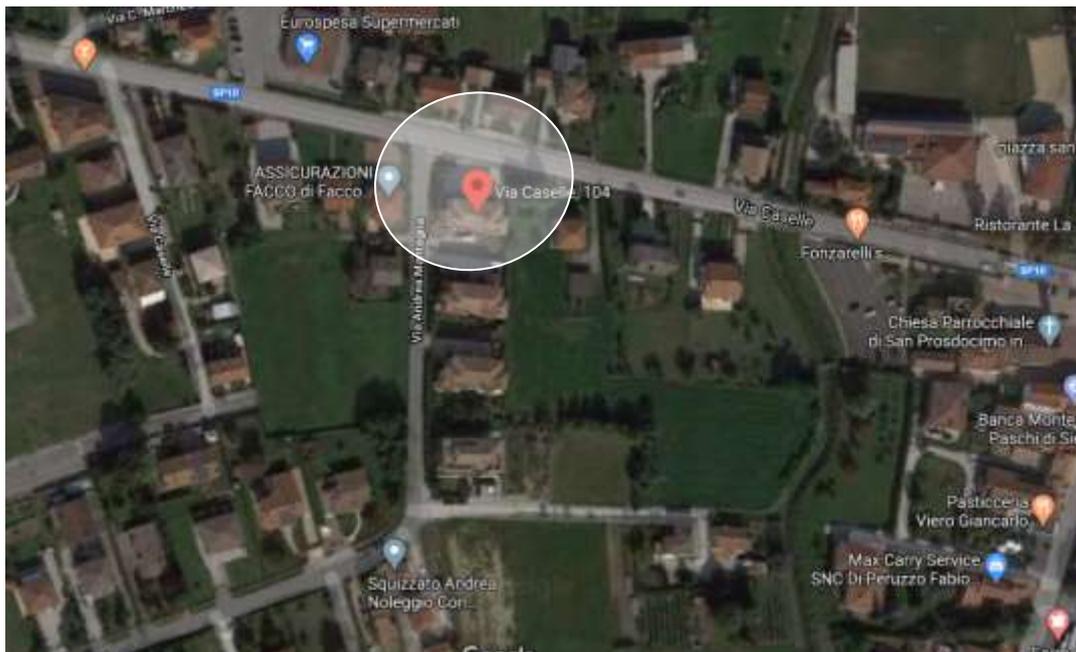
Il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili in oggetto, realizzato alla fine degli anni sessanta, si presenta esternamente in scadente stato di manutenzione.

Si precisa che, come indicato in premessa, non è stato possibile procedere ad un sopralluogo interno, ma sono state messe a disposizione dalla proprietà alcune fotografie degli interni; in base alle stesse si è quindi proceduto, per quanto possibile, ad una verifica e valutazione dei beni. Sulla base di tali valutazioni, si evidenzia che l'interno dei beni risulta essere in scadente stato di manutenzione.

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



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

13.1.2 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 CAMPO SAN MARTINO – Catasto fabbricati, via Caselle:

Fg. 11 Mn. 1722 sub. 13 – P.S1,T,1	cat. C/1	cons. 158 mq	sup.cat. 269 mq	negozio
Fg. 11 Mn. 1722 sub. 15 – P.1	cat. A/2	cons. 6 vani	sup.cat. 116 mq	appartamento
Fg. 11 Mn. 1722 sub. 19 – P.S1	cat. C/6	cons. 16 mq	sup.cat. 19 mq	autorimessa
Fg. 11 Mn. 1722 sub. 20 – P.S1	cat. C/6	cons. 25 mq	sup.cat. 34 mq	autorimessa
Fg. 11 Mn. 1722 sub. 21 – P.S1	cat. C/6	cons. 46 mq	sup.cat. 54 mq	autorimessa

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

13.1.3 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili in oggetto risulta accessibile direttamente dalla via Caselle e dalla adiacente via Mantegna. È altresì presente un'area scoperta ad uso parcheggio posta sul fronte del fabbricato.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è realizzato con strutture portanti costituite da strutture in cemento armato e muratura.

Esternamente le pareti di tamponamento in muratura sono intonacate e tinteggiate, con serramenti in alluminio e vetro, balconi realizzati in c.a., con piastrelle di ceramica e parapetto

in ferro, mentre al piano terra le fonometrie sono provviste di saracinesche in ferro e i garage hanno basculanti in ferro.

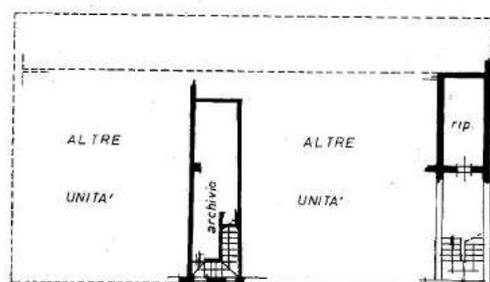
Si procede nel seguito alla descrizione dei vari subalterni catastali di proprietà:

1. **Negozi** con uffici ai piani interrato, terra e primo identificato catastalmente con il sub. 13

L'immobile occupa parte del piano interrato, terra e primo, il tutto con ingresso sul fronte del fabbricato e da un vano scala comune in via Caselle, 108.

Per quanto riguarda il layout distributivo, l'immobile comprende al piano sotto strada ripostiglio, archivio, e scala di collegamento interna; al piano terra comprende un locale ad uso agenzia bancaria, disbrigo, locale direzione, condizionatori e servizi; infine al piano primo sono presenti un ingresso, disbrigo, bagno, cinque uffici e terrazza.

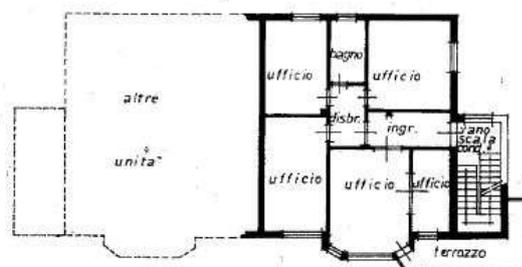
Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'immobile:



Pianta Piano sotto strada



Pianta Piano terra



Pianta Piano primo

Si precisa che, come indicato in premessa, non è stato possibile procedere ad un sopralluogo interno, ma sono state messe a disposizione dalla proprietà alcune fotografie degli interni; in base alle stesse si è quindi proceduto, per quanto possibile, ad una verifica e valutazione dei beni. Sulla base di tali valutazioni, si evidenzia che l'interno dei beni risulta essere in scadente stato di manutenzione.

Per quanto è stato possibile rilevare, l'immobile presenta internamente murature divisorie in mattoni, intonacate e tinteggiate, serramenti in legno ed i locali dei vari livelli presentano pavimentazioni in piastrelle di ceramica di datata tipologia e scadente stato di manutenzione.

Sempre in base alle informazioni e documentazioni ricevute dalla proprietà, l'impianto elettrico è standard per la tipologia di fabbricato e per l'epoca di realizzazione, così come l'impianto idro-termo-sanitario. La climatizzazione avviene tramite impianto di riscaldamento che impiega corpi radianti a parete.

In generale gli impianti necessitano comunque di attività di manutenzione e rinnovamento. Non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti.

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

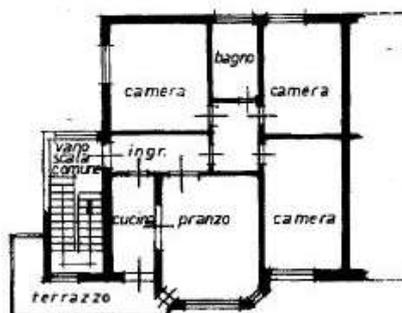
La superficie commerciale per tale porzione (valutata come indicato al paragrafo 13.6.3), comprensiva dei locali accessori, è pari a 271,50 mq.

2. Appartamento al piano primo identificato catastalmente con il sub. 15

L'immobile occupa parte del piano primo del fabbricato, accessibile da vano scala comune in via Caselle, 104.

Per quanto riguarda il layout distributivo, l'immobile si compone di ingresso, disimpegno, pranzo/cucina, bagno, tre camere e terrazzo.

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'immobile:



Pianta Piano primo

Si precisa che, come indicato in premessa, non è stato possibile procedere ad un sopralluogo interno, ma sono state messe a disposizione dalla proprietà alcune fotografie degli interni; in base alle stesse si è quindi proceduto, per quanto possibile, ad una verifica e valutazione dei beni. Sulla base di tali valutazioni, si evidenzia che l'interno dei beni risulta essere in scadente stato di manutenzione.

Per quanto è stato possibile rilevare, l'immobile presenta internamente murature divisorie in mattoni, intonacate e tinteggiate, serramenti in legno ed i locali dei vari livelli presentano pavimentazioni in piastrelle di ceramica di datata tipologia e scadente stato di manutenzione.

Sempre in base alle informazioni e documentazioni ricevute dalla proprietà, l'impianto elettrico è standard per la tipologia di fabbricato e per l'epoca di realizzazione, così come l'impianto idro-termo-sanitario. La climatizzazione avviene tramite impianto di riscaldamento che impiega corpi radianti a parete.

In generale gli impianti necessitano comunque di attività di manutenzione e rinnovamento. 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.

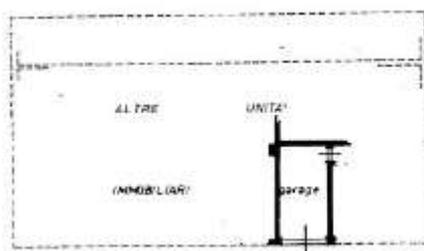
Per maggiori dettagli si faccia riferimento alle fotografie riportate in ALLEGATO 4.

La superficie commerciale per tale porzione (valutata come indicato al paragrafo 13.6.3), comprensiva dei locali accessori, è pari a 115,60 mq.

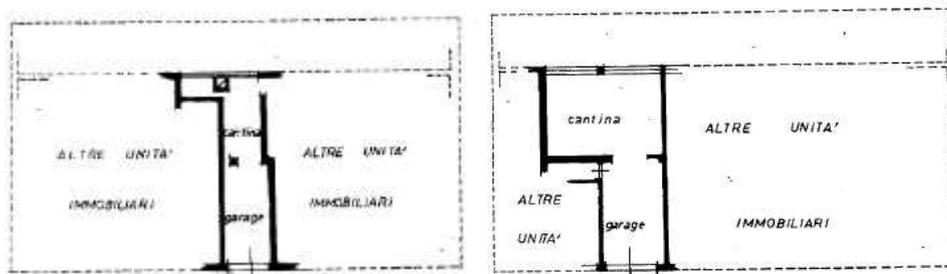
3. Tre garage al piano interrato identificati catastalmente con i subb. 19, 20, 21

Gli immobili occupano parte del piano sotto strada del fabbricato, accessibile dal cortile posteriore accessibile da via Caselle, 110.

Si riportano di seguito le planimetrie catastali degli immobili:



Pianta Piano sotto strada



Pianta Piano sotto strada

Si precisa che, come indicato in premessa, non è stato possibile procedere ad un sopralluogo interno, ma sono state messe a disposizione dalla proprietà alcune fotografie degli interni; in base alle stesse si è quindi proceduto, per quanto possibile, ad una verifica e valutazione dei beni. Sulla base di tali valutazioni, si evidenzia che l'interno dei beni risulta essere in scadente stato di manutenzione.

Per quanto è stato possibile rilevare, l'immobile presenta internamente murature divisorie in mattoni, intonacate e tinteggiate, serramenti in legno ed i locali dei vari livelli presentano pavimentazioni in piastrelle di ceramica di datata tipologia e scadente stato di manutenzione.

Sempre in base alle informazioni e documentazioni ricevute dalla proprietà, l'impianto elettrico è standard per la tipologia di fabbricato e per l'epoca di realizzazione.

In generale gli impianti necessitano comunque di attività di manutenzione e rinnovamento. Non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti.

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

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 13.6.3) è pari a 86,40 mq.

13.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

13.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Autorizzazione Edilizia n. 41/1968 del 02/05/1968 per costruzione di edificio ad uso residenziale;
- Abitabilità n. 41/1968 del 31/10/1970;

Come già indicato in premessa, si evidenzia che per i beni oggetto di stima non è stato possibile estrarre in maniera completa le pratiche edilizie volte a definirne la situazione di regolarità edilizio-urbanistica, a causa della vetustà dei beni stessi e della presenza di sovrapposte pratiche edilizie, molte non concluse e/o portate a termine con esito positivo. In tali circostanze l'ufficio tecnico comunale ha evidenziato delle potenziali carenze delle documentazioni da loro reperite, a causa proprio di quanto indicato. Si precisa comunque che, in considerazione dello stato di manutenzione interno dei beni o di parte di essi, tale possibile approssimazione ha un impatto molto limitato sui valori e peraltro già considerato nella fase di stima, in quanto le attività di ristrutturazione dei beni, finalizzate a renderli pienamente abitabili e funzionali, dovrà certamente passare per la redazione di una pratica edilizia

completa, anche con relativa discussione con i tecnici comunali, che quindi colmerà e/o supererà tali approssimazioni.

13.2.2 ABUSI EDILIZI

Da quanto rilevato ed in considerazione anche della nota conclusiva del paragrafo precedente, si evidenzia comunque quanto segue:

- presenza di alcune difformità di layout e/o riguardanti le forometrie anche esterne, con particolare riferimento alla presenza di alcuni divisori non congruenti con lo stato concessionato e/o la presenza di forometrie non congruenti con lo stato concessionato. 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 vigenti.
- Assenza di agibilità anche parziale e/o presenza di domanda di condono/permesso di costruire in sanatoria (per i quali non è stato possibile ricevere copia da parte dell'amministrazione comunale) a seguito della quale non è stata poi rilasciata alcuna documentazione/permesso da parte del comune né alcuna agibilità. Si dovrà quindi procedere con quanto necessario per finalizzare e concludere la pratica ed eventualmente alla richiesta di nuova agibilità comprensiva di costi ed oneri per pratiche edilizie, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed approvazioni di enti terzi, esecuzione e coordinamento delle eventuali lavorazioni richieste (con particolare riferimento all'assenza di autorizzazione allo scarico ed al collegamento alla fognatura comunale), direzione dei lavori, ottenimento dichiarazioni e certificazioni degli impianti, imprevisti e quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e per quant'altro richiesto dalla normativa vigente.

Tali indicazioni saranno comunque considerate nella determinazione del valore unitario degli immobili al successivo paragrafo 13.6.3.

13.2.3 CONGRUITÀ' CATASTALE

Da quanto rilevato e dalla presa visione delle planimetrie e visure catastali, si rileva che l'unità immobiliare di cui al sub. 13, ad uso istituto di credito bancario, con archivio e soprastanti uffici, è stata accatastata con una categoria commerciale, destinazione non congruente con la precedente destinazione.

Per il resto degli immobili, 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.

13.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Da quanto è stato possibile verificare, attualmente gli immobili risultano liberi e non occupati.

13.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'

VISURA PREGIUDIZIEVOLI c/o la Conservatoria di Padova RELATIVA AI SEGUENTI IMMOBILI:

Comune di CAMPO SAN MARTINO – Foglio 11

M.li 1722 sub.13 – 15 – 19 – 20 – 21;

-CODONE S.P.A.

Sede in Roma o Ponte di Piave;

C.F. 03995030263;

VISURA AGGIORNATA AL 26.02.2020;

PREGIUDIZIEVOLI:

-Ipoteca Volontaria a rogito Notaio Baravelli Francesco Candido in data 27.06.2012 Rep.n.71088 ed Iscritto a Padova il 02.07.2012 ai nn.22483/3281;

Favore: Veneto Banca S.C.P.A. – sede in Montebelluna;

Contro: Codone S.p.A. – sede in Roma;

Capitale €.2.700.000,00;

Somma Complessiva €.4.860.000,00;

Durata 5 anni;

BENI: Comune di CAMPO SAN MARTINO – Foglio 11

M.li 1722 sub.15-13-19-20-21;

13.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Alla luce di quanto indicato dal committente, e come indicato in premessa, la società CODONE S.p.A. con sede in Ponte di Piave (TV), è proprietaria per l'intero degli immobili indicati al

paragrafo 13.1.3 (provenienza come da atto di compravendita del 10.08.2005 racc. 23290 rep. 66903 notaio Alberto Vladimiro Capasso di Roma).

13.6 STIMA IMMOBILI

13.6.1 METODOLOGIA DI STIMA

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 degli immobili precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore degli immobili con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

13.6.2 FONTI DI INFORMAZIONE

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

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

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

13.6.3 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato,

dei beni, liberi da qualsiasi gravame e limitazione e considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

<i>Appartamenti in scadente stato di manutenzione</i>	<i>500,00 – 750,00 €/mq</i>
<i>Garage</i>	<i>300,00 – 400,00 €/mq</i>
<i>Negozi in scadente stato di manutenzione</i>	<i>550,00 – 800,00 €/mq</i>

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 13.6.2.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori minimi precedentemente indicati.

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:	
Comune di CAMPO SAN MARTINO – Catasto fabbricati, via Caselle: Fg. 11Mn. 1722 sub. 13 – P.S1,T,1 cat. C/1 cons. 158 mq sup.cat. 269 mq negozio Fg. 11Mn. 1722 sub. 15 – P.1 cat. A/2 cons. 6 vani sup.cat. 116 mq appartamento Fg. 11Mn. 1722 sub. 19 – P.S1 cat. C/6 cons. 16 mq sup.cat. 19 mq autorimessa Fg. 11Mn. 1722 sub. 20 – P.S1 cat. C/6 cons. 25 mq sup.cat. 34 mq autorimessa Fg. 11Mn. 1722 sub. 21 – P.S1 cat. C/6 cons. 46 mq sup.cat. 54 mq autorimessa	

NEGOZI e LOCALI ACCESSORI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 13.6.3)	271,5 mq	550,0 €/mq	€	149.325
APPARTAMENTI e LOCALI ACCESSORI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 13.6.3)	115,6 mq	500,0 €/mq	€	57.800
AUTORIMESSA e LOCALI ACCESSORI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 13.6.3)	86,4 mq	300,0 €/mq	€	25.920

VALORE STIMATO	€	233.045
-----------------------	----------	----------------

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e descritto ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **233.000,00 € (DUECENTOTRENTA-TREMILAEURO)**.

14 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 13: ufficio sito in via Guglielmo Marconi, 10 – Roccabianca (PR)

14.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

14.1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è un ufficio che occupa il piano primo di un fabbricato sito in via Guglielmo Marconi, 10 – Roccabianca (PR).

Il fabbricato, realizzato prima del 1967, si presenta esternamente in sufficiente stato di manutenzione ma internamente in scadente stato di manutenzione e con finiture datate.

Il fabbricato in cui è ubicato il bene oggetto di stima è indicato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

14.1.2 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 ROCCABIANCA – Catasto fabbricati, Via Guglielmo Marconi:

Fg. 14 Mn. 739 sub. 6 – P.1 cat. A/10 cons. 6 vani sup.cat. 178 mq ufficio

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

14.1.3 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile in oggetto di stima è accessibile dalla via Guglielmo Marconi, attraverso un vano scala comune che permette di raggiungere il piano primo.

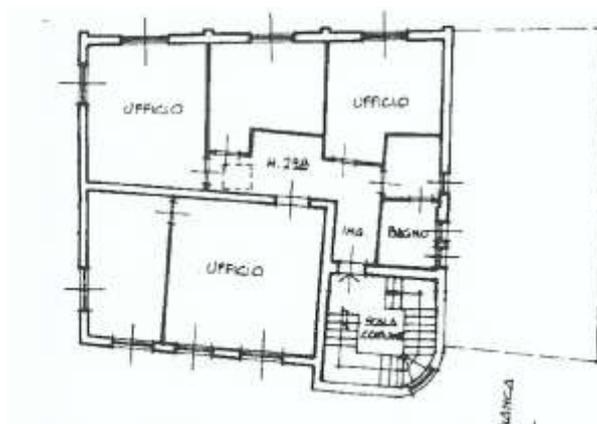
Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è realizzato con strutture portanti costituite da strutture in cemento armato e muratura.

Esternamente le pareti di tamponamento in muratura sono intonacate e tinteggiate, in parte con mattoni faccia a vista, con serramenti in legno e vetro e persiane in legno.

Per quanto riguarda il layout distributivo l'unità si compone al piano primo da ingresso, bagno, sei locali.

È altresì presente al piano superiore un sottotetto open-space raggiungibile tramite una botola, non concessionato.

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'immobile:



Pianta Piano primo

Complessivamente i locali si presentano in scadente stato di manutenzione.

Internamente le pareti divisorie sono in mattoni intonacati, i serramenti in legno, la pavimentazione in piastrelle di ceramica e i locali di servizio piastrellati con apparecchi in ceramica smaltata.

La scala di collegamento con il piano primo ha rampe in c.a. e il piano sottotetto risulta essere al grezzo.

L'impianto elettrico e quello idrico - sanitario sono standard per la tipologia di fabbricato e per l'epoca di realizzazione.

La climatizzazione avviene tramite impianto di riscaldamento che impiega corpi radianti a parete.

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 per tale porzione (valutata come indicato al paragrafo 14.6.3), comprensiva dei locali accessori, ma esclusa l'area sottotetto, in quanto non concessionata, è pari a 119,80 mq.

14.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

14.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Concessione Edilizia n. 16/5/87 del 19/09/1987 per ristrutturazione di edificio;
- Concessione Edilizia in variante n. 16/5/87-A del 23/05/1988;
- Abitabilità n. 16/5/87-B del 22/6/1988.

Si precisa che, malgrado sia stata accatastata, l'area sottotetto risulta non concessionata e priva di abitabilità.

Come già indicato in premessa, si evidenzia che per i beni oggetto di stima non è stato possibile estrarre in maniera completa le pratiche edilizie volte a definirne la situazione di regolarità edilizio-urbanistica, a causa della vetustà dei beni stessi e della presenza di sovrapposte pratiche edilizie, molte non concluse e/o portate a termine con esito positivo. In tali circostanze l'ufficio tecnico comunale ha evidenziato delle potenziali carenze delle documentazioni da loro reperite, a causa proprio di quanto indicato. Si precisa comunque che, in considerazione dello stato di manutenzione interno dei beni o di parte di essi, tale possibile approssimazione ha un impatto molto limitato sui valori e peraltro già considerato nella fase di stima, in quanto le attività di ristrutturazione dei beni, finalizzate a renderli pienamente abitabili e funzionali, dovrà certamente passare per la redazione di una pratica edilizia completa, anche con relativa discussione con i tecnici comunali, che quindi colmerà e/o supererà tali approssimazioni.

14.2.2 ABUSI EDILIZI

Da quanto rilevato ed in considerazione anche della nota conclusiva del paragrafo precedente, si evidenzia comunque quanto segue:

- presenza di alcune difformità di layout e/o riguardanti le forometrie anche esterne, con particolare riferimento alla presenza di alcuni divisori non congruenti con lo stato concessionato e/o la presenza di forometrie non congruenti con lo stato concessionato. 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.

Tali indicazioni saranno comunque considerate nella determinazione del valore unitario degli immobili al successivo paragrafo 14.6.3.

14.2.3 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.

14.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Da quanto è stato possibile verificare, attualmente gli immobili risultano liberi e non occupati.

14.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'

VISURA PREGIUDIZIEVOLI c/o la Conservatoria di PARMA RELATIVA AI SEGUENTI IMMOBILI:

*Comune di ROCCABIANCA – Foglio 14
Mn.739 sub.6;*

-CODONE S.P.A.

Sede in Roma o Ponte di Piave;
C.F. 03995030263;

VISURA AGGIORNATA AL 26.02.2020;

PREGIUDIZIEVOLI: Negative.

14.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Alla luce di quanto indicato dal committente, e come indicato in premessa, la società CODONE S.p.A. con sede in Ponte di Piave (TV), è proprietaria per l'intero degli immobili indicati al paragrafo 14.1.3 (provenienza come da atto di compravendita del 10.08.2005 racc. 23290 rep. 66903 notaio Alberto Vladimiro Capasso di Roma).

14.6 STIMA IMMOBILI

14.6.1 METODOLOGIA DI STIMA

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 degli immobili precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore degli immobili con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

14.6.2 FONTI DI INFORMAZIONE

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

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

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

14.6.3 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato, dei beni, liberi da qualsiasi gravame e limitazione e considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

<i>ufficio in scadente stato di manutenzione</i>	<i>400,00 – 650,00 €/mq</i>
--	-----------------------------

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 14.6.2.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori minimi precedentemente indicati.

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:	
Comune di ROCCABIANCA – Catasto fabbricati, Via Guglielmo Marconi: Fg. 14 Mn. 739 sub. 6 – P.1 cat. A/10 cons. 6 vani sup.cat. 178 mq ufficio	

UFFICI E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 14.6.3)	119,8 mq	400,0 €/mq	€	47.920
--	----------	------------	---	--------

VALORE STIMATO	€	47.920
-----------------------	----------	---------------

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e descritto ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **47.900,00 € (QUARANTASETTEMILA-NOVECENTOEURO)**

15 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 14: tre appartamenti siti in piazza Riccio da Parma, 3-5 – Soragna (PR)

15.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

15.1.1 INTRODUZIONE

I beni oggetto di stima sono tre appartamenti che occupano parte dei piani primo e secondo di un fabbricato sito in Piazzetta Riccio da Parma, 3 – Soragna (PR).

Il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili in oggetto è stato realizzato prima del 1967 e si presenta uno stato di manutenzione scadente e risulta in completo inutilizzo e abbandono.

Si precisa che, come indicato in premessa, non è stato possibile procedere ad un sopralluogo interno, ma sono state messe a disposizione dalla proprietà alcune fotografie degli interni; in base alle stesse si è quindi proceduto, per quanto possibile, ad una verifica e valutazione dei beni. Sulla base di tali valutazioni, si evidenzia che l'interno dei beni risulta essere in scadente stato di manutenzione.

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



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

15.1.2 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 SORAGNA – Catasto fabbricati, Piazzetta Riccio da Parma:

Fg. 28 Mn. 537 sub. 2 – P.1	cat. A/3	cons. 4 vani	sup.cat. 109 mq	appartamento
Fg. 28 Mn. 537 sub. 3 – P.2,3	cat. A/3	cons. 7 vani	sup.cat. 167 mq	appartamento
Fg. 28 Mn. 537 sub. 4 – P.T,1,2	cat. A/3	cons. 4,5 vani	sup.cat. 136 mq	appartamento

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

15.1.3 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato in cui sono ubicati gli immobili in oggetto affaccia direttamente sulla piazza Giuseppe Garibaldi e quello est della Piazzetta Riccio da Parma.

L'ingresso al compendio immobiliare avviene dalla Piazzetta Riccio da Parma, 3, attraverso un cortile e da un vano scala comune con rampe scala in c.a. e pareti interne intonacate e dipinte. Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è realizzato con strutture portanti costituite da strutture in cemento armato e muratura.

Esternamente le pareti di tamponamento in muratura sono intonacate e tinteggiate, con serramenti in legno e vetro, provvisti di persiane in legno e il terrazzo, realizzato in c.a. è rivestito con guaina bituminosa saldata a caldo.

Il fabbricato nel suo complesso consta di tre piani fuori terra e si organizza in due blocchi comunicanti, di cui l'uno con accesso dalla piazzetta e l'altro con ingresso dalla Piazza Garibaldi e ai piani superiori serviti da vano scale.

Si procede nel seguito alla descrizione dei vari subalterni catastali di proprietà:

1. Appartamento al piano primo identificato catastalmente con il sub. 2

L'immobile occupa parte del piano primo con accesso dal cortile e scala comune con ingresso da Piazzetta Riccio da Parma.

Per quanto riguarda il layout distributivo, l'immobile si compone al piano primo di ingresso, cucina, due piccoli locali, disimpegno, terrazza e camera con affaccio sulla Piazza Garibaldi.

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'immobile:



Pianta Piano primo

Si precisa, come già evidenziato in premessa, che non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile; in base alle informazioni ricevute dalla proprietà, internamente l'immobile risulta essere in scadente stato di manutenzione, presentando diffuse rotture ed ammaloramenti e non essendo sostanzialmente utilizzato da molto tempo.

L'intero bene, anche con riferimento alla parte impiantistica, dovrà essere oggetto di ristrutturazione completa.

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.

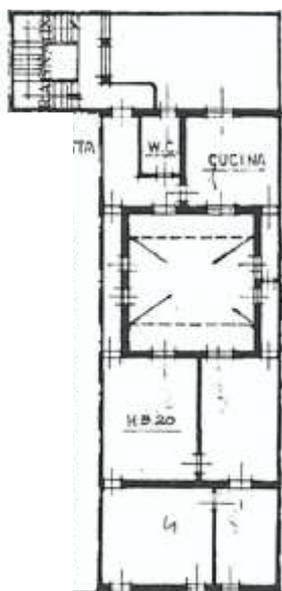
La superficie commerciale per tale porzione (valutata come indicato al paragrafo 15.6.3), comprensiva dei locali accessori, è pari a 50,10 mq.

2. Appartamento al piano secondo identificato catastalmente con il sub. 3

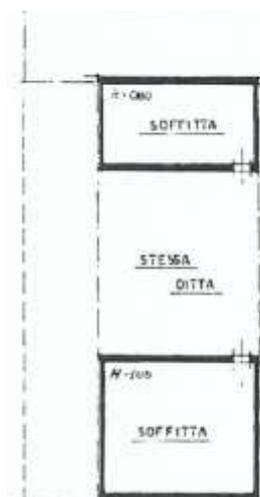
L'immobile occupa parte del piano secondo con accesso dal cortile e scala comune con ingresso da Piazzetta Riccio da Parma.

Per quanto riguarda il layout distributivo, l'immobile si compone al piano secondo da ingresso, cucina, servizio, disimpegno, due piccoli locali, quattro locali tra loro comunicanti e al piano terzo da due soffitte.

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'immobile:



Pianta Piano secondo



Pianta Piano sottotetto

Si precisa, come già evidenziato in premessa, che non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile; in base alle informazioni ricevute dalla proprietà, internamente l'immobile risulta essere in scadente stato di manutenzione, presentando diffuse rotture ed ammaloramenti e non essendo sostanzialmente utilizzato da molto tempo.

L'intero bene, anche con riferimento alla parte impiantistica, dovrà essere oggetto di ristrutturazione completa.

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.

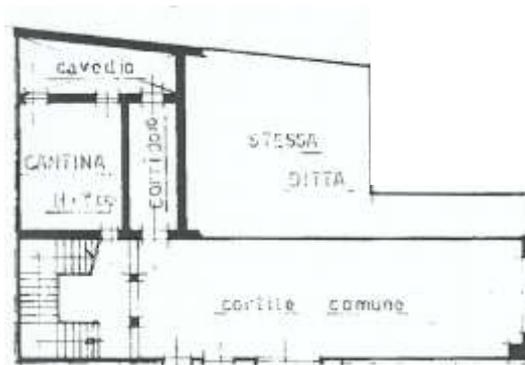
La superficie commerciale per tale porzione (valutata come indicato al paragrafo 15.6.3), comprensiva dei locali accessori, è pari a 73,70 mq.

3. Appartamento al piano secondo identificato catastalmente con il sub. 4

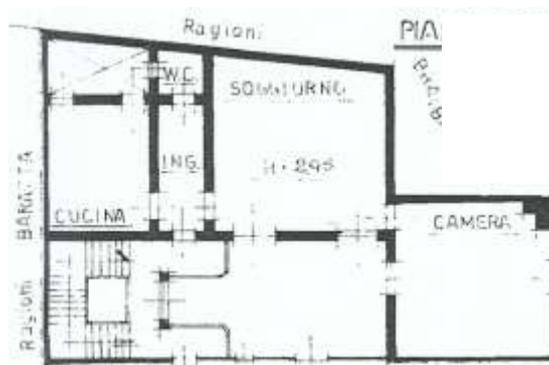
L'immobile occupa parte del piano primo con accesso dal cortile e scala comune con ingresso da Piazzetta Riccio da Parma.

Per quanto riguarda il layout distributivo, l'immobile si compone al piano terra da cantina, corridoio e cavedio esclusivo, al piano primo da ingresso, servizio, cucina, soggiorno ed una camera e al piano secondo da una soffitta.

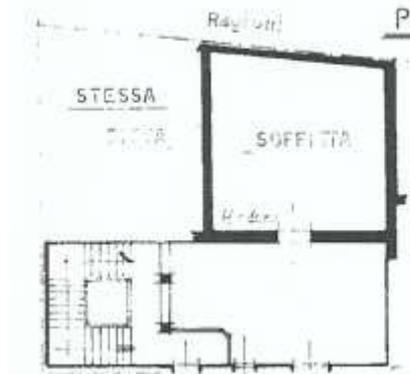
Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'immobile:



Pianta Piano terra



Pianta Piano primo



Pianta Piano secondo

Si precisa, come già evidenziato in premessa, che non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile; in base alle informazioni ricevute dalla proprietà, internamente l'immobile risulta essere in scadente stato di manutenzione, presentando diffuse rotture ed ammaloramenti e non essendo sostanzialmente utilizzato da molto tempo.

L'intero bene, anche con riferimento alla parte impiantistica, dovrà essere oggetto di ristrutturazione completa.

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 per tale porzione (valutata come indicato al paragrafo 15.6.3), comprensiva dei locali accessori, è pari a 63,20 mq.

15.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

15.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Licenza Edilizia ante settembre 1967;
- Condono Edilizio prot. n. 1739 del 8/03/1986 – n. progressivo 0637267800;

Come già indicato in premessa, si evidenzia che per i beni oggetto di stima non è stato possibile estrarre in maniera completa le pratiche edilizie volte a definirne la situazione di

regolarità edilizio-urbanistica, a causa della vetustà dei beni stessi e della presenza di sovrapposte pratiche edilizie, molte non concluse e/o portate a termine con esito positivo. In tali circostanze l'ufficio tecnico comunale ha evidenziato delle potenziali carenze delle documentazioni da loro reperite, a causa proprio di quanto indicato. Si precisa comunque che, in considerazione dello stato di manutenzione interno dei beni o di parte di essi, tale possibile approssimazione ha un impatto molto limitato sui valori e peraltro già considerato nella fase di stima, in quanto le attività di ristrutturazione dei beni, finalizzate a renderli pienamente abitabili e funzionali, dovrà certamente passare per la redazione di una pratica edilizia completa, anche con relativa discussione con i tecnici comunali, che quindi colmerà e/o supererà tali approssimazioni.

15.2.2 ABUSI EDILIZI

Da quanto rilevato ed in considerazione anche della nota conclusiva del paragrafo precedente, si evidenzia comunque quanto segue:

- presenza di alcune difformità di layout e/o riguardanti le forometrie anche esterne, con particolare riferimento alla presenza di alcuni divisori non congruenti con lo stato concessionato e/o la presenza di forometrie non congruenti con lo stato concessionato. 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.
- Assenza di agibilità anche parziale e/o presenza di domanda di condono/permesso di costruire in sanatoria (per i quali non è stato possibile ricevere copia da parte dell'amministrazione comunale) a seguito della quale non è stata poi rilasciata alcuna documentazione/permesso da parte del comune né alcuna agibilità. Si dovrà quindi procedere con quanto necessario per finalizzare e concludere la pratica ed eventualmente alla richiesta di nuova agibilità comprensiva di costi ed oneri per pratiche edilizie, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed approvazioni di enti terzi, esecuzione e coordinamento delle eventuali lavorazioni richieste (con particolare riferimento all'assenza di autorizzazione allo scarico ed al collegamento alla fognatura comunale), direzione dei lavori, ottenimento dichiarazioni e certificazioni degli impianti, imprevisti e quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e per quant'altro richiesto dalla normativa vigente.

Tali indicazioni saranno comunque considerate nella determinazione del valore unitario degli immobili al successivo paragrafo 15.6.3.

15.2.3 CONGRUITA' CATASTALE

Si precisa che per un probabile errore di accatastamento, le superfici catastali risultano errate in quanto ad esempio considerano come superficie catastale anche il cavedio centrale che i piani primo e secondo.

15.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Da quanto è stato possibile verificare, attualmente gli immobili risultano liberi e non occupati.

15.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'

VISURA PREGIUDIZIEVOLI c/o la Conservatoria di PARMA RELATIVA AI SEGUENTI IMMOBILI:

Comune di SORAGNA – Foglio 28

M.li 537 sub.2-3-4;

-CODONE S.P.A.

Sede in Roma o Ponte di Piave;

C.F. 03995030263;

VISURA AGGIORNATA AL 26.02.2020;

PREGIUDIZIEVOLI:

-Ipoteca Volontaria a rogito Notaio Baravelli Francesco Candido in data 27.06.2012 Rep.n.71088 ed Iscritto a Parma il 02.07.2012 ai nn.10810/1655;

Favore: Veneto Banca S.C.P.A. – sede in Montebelluna;

Contro: Codone S.p.A. – sede in Roma;

Capitale €.2.700.000,00;

Somma Complessiva €.4.860.000,00;

Durata 5 anni;

BENI: Comune di BUSSETO – Foglio 77

M.li 53 sub.3;

Comune di SORAGNA Fg.28 M.li 537 sub.2 – 3 – 4;

15.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Alla luce di quanto indicato dal committente, e come indicato in premessa, la società CODONE S.p.A. con sede in Ponte di Piave (TV), è proprietaria per l'intero degli immobili indicati al

paragrafo 15.1.3 (provenienza come da atto di compravendita del 10.08.2005 racc. 23290 rep. 66903 notaio Alberto Vladimiro Capasso di Roma).

15.6 STIMA IMMOBILI

15.6.1 METODOLOGIA DI STIMA

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 degli immobili precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore degli immobili con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

15.6.2 FONTI DI INFORMAZIONE

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

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

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

15.6.3 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato, dei beni, liberi da qualsiasi gravame e limitazione e considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

Appartamenti in scadente stato di manutenzione 380,00 – 500,00 €/mq

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 15.6.2.

I beni sono stati valutati nel complesso, in considerazione delle condizioni attuali degli stessi e del fabbricato in cui sono ubicati.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori minimi precedentemente indicati.

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:					
Comune di SORAGNA – Catasto fabbricati, Piazzetta Riccio da Parma: Fg. 28Mn. 537 sub. 2 – P.1 cat. A/3 cons. 4 vani sup.cat. 109 mq appartamento Fg. 28Mn. 537 sub. 3 – P.2,3cat. A/3 cons. 7 vani sup.cat. 167 mq appartamento Fg. 28Mn. 537 sub. 4 – P.T,1,2cat. A/3 cons. 4,5 vani sup.cat. 136 mq appartamento					
APPARTAMENTI e LOCALI ACCESSORI - SUB. 2 - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 15.6.3)	50,1 mq	380,0 €/mq	€		19.038
APPARTAMENTI e LOCALI ACCESSORI - SUB. 3 - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 15.6.3)	73,7 mq	380,0 €/mq	€		28.006
APPARTAMENTI e LOCALI ACCESSORI - SUB. 4 - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 15.6.3)	63,2 mq	380,0 €/mq	€		24.016
VALORE STIMATO				€	71.060

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e descritto ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **71.000,00 € (SETTANTUNOMILA-EURO)**.

16 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 15: ufficio sito in via Roma, 119 – Busseto (PR)

16.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

16.1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è un ufficio che occupa parte del piano secondo di un fabbricato sito in via Roma, 119 – Busseto (PR).

È altresì compresa una soffitta al piano terzo.

Il fabbricato, in cui è ubicato l'immobile in oggetto, conosciuto come Casa Barezzi, risulta essere sottoposto a vincolo ai sensi del D.lgs. 29.10.1999 n. 490 (già Legge 1° giugno 1939 n. 1089) e successive integrazioni nazionali e/o regionali, e si presenta esternamente in buono stato di manutenzione.

Il fabbricato in cui è ubicato il bene oggetto di stima è indicato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

16.1.2 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 BUSSETO - Catasto fabbricati, Via Roma:

Fg. 77 Mn. 53 sub. 3 - P.2,3 cat. A/10 cons. 11 vani sup.cat. 265 mq ufficio

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

16.1.3 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile in oggetto di stima si affaccia direttamente sul lato est della Piazza Giuseppe Verdi.

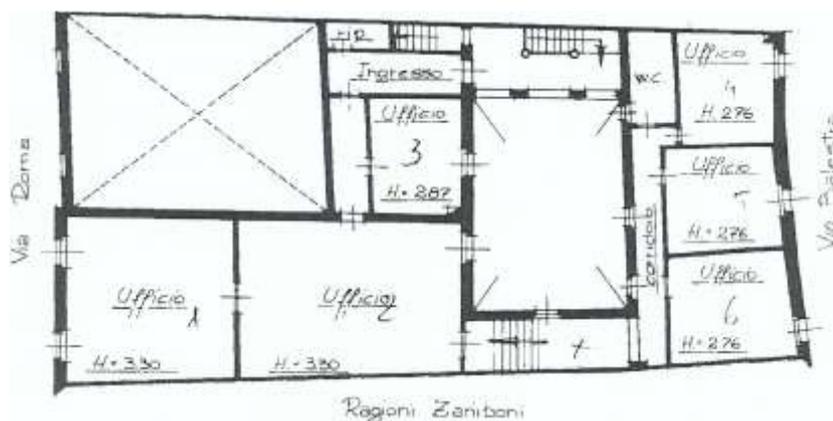
L'ingresso al fabbricato avviene da un portico direttamente da via Roma, 119, attraverso un androne voltato a botte, comunicante con la corte comune e con la rampa scala per i collegamenti verticali, che conduce al piano secondo, dove è ubicato l'immobile oggetto di stima. Un'ulteriore scala comune prosegue inoltre fino al piano terzo, dove oltre al disimpegno e alla terrazza comune, si trova la soffitta esclusiva, pertinenza dell'ufficio.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è realizzato con strutture portanti costituite da strutture in cemento armato e muratura.

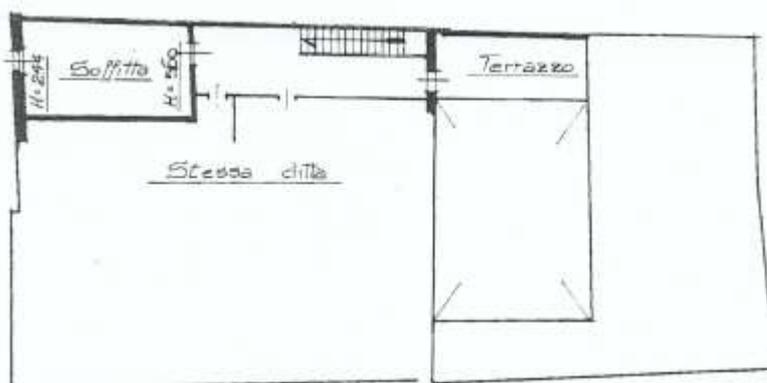
Esternamente le pareti di tamponamento in muratura sono intonacate e tinteggiate, con serramenti in legno e vetro, provvisti di persiane in legno.

Per quanto riguarda il layout distributivo, l'unità si sviluppa su due livelli sfalsati, messi in collegamento da una serie di scalini interni e comprende un ingresso, due bagni, due disimpegni, corridoio e sei uffici. Al piano soprastante, la soffitta risulta essere finestrata (si precisa che non è stato possibile accedere alla soffitta).

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'immobile:



Pianta Piano secondo



Pianta Piano terzo

Complessivamente i locali si presentano in scadente stato di manutenzione.

Internamente le pareti divisorie sono in mattoni intonacati, i serramenti in legno, la pavimentazione in piastrelle di ceramica e i locali di servizio piastrellati con apparecchi in ceramica smaltata.

L'impianto elettrico è realizzato con corpi illuminanti fluorescenti ed a scariche di gas di diversa costruzione, completo di messa a terra e di tutti gli accessori d'uso ed è realizzato secondo i criteri di sicurezza stabiliti dalle normative vigenti in materia.

L'impianto idrico – sanitario è standard per la tipologia di fabbricato e per l'epoca di realizzazione, con tubazioni in ferro e completo di tutti gli accessori d'uso per il funzionamento. L'impianto di riscaldamento utilizza una caldaia, la distribuzione avviene mediante tubazioni coibentate e sono presenti dei radiatori come terminali. 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 per tale porzione (valutata come indicato al paragrafo 16.6.3), comprensiva dei locali accessori, è pari a 267,40 mq.

16.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

16.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Licenza Edilizia n. 268/1971 del 04/08/1971;
- Abitabilità n. 1/76 del 08/01/1976;
- Concessione Edilizia Gratuita n. 24 del 30.05.1986 per opere di manutenzione del cortiletto interno al fabbricato e rifacimento di un tratto di marciapiede sul retro del fabbricato;
- Domanda di Condono Edilizio n. prot. 3294 del 01/04/1986;
- Autorizzazione Edilizia n. 3555/2000 del 31/10/2000;
- D.I.A. n°62/2009 del 12.05.2009 per sostituzione persiane.

Come già indicato in premessa, si evidenzia che per i beni oggetto di stima non è stato possibile estrarre in maniera completa le pratiche edilizie volte a definirne la situazione di regolarità edilizio-urbanistica, a causa della vetustà dei beni stessi e della presenza di sovrapposte pratiche edilizie, molte non concluse e/o portate a termine con esito positivo. In tali circostanze l'ufficio tecnico comunale ha evidenziato delle potenziali carenze delle documentazioni da loro reperite, a causa proprio di quanto indicato. Si precisa comunque che, in considerazione dello stato di manutenzione interno dei beni o di parte di essi, tale possibile approssimazione ha un impatto molto limitato sui valori e peraltro già considerato nella fase di stima, in quanto le attività di ristrutturazione dei beni, finalizzate a renderli pienamente

abitabili e funzionali, dovrà certamente passare per la redazione di una pratica edilizia completa, anche con relativa discussione con i tecnici comunali, che quindi colmerà e/o supererà tali approssimazioni.

16.2.2 ABUSI EDILIZI

Da quanto rilevato ed in considerazione anche della nota conclusiva del paragrafo precedente, si evidenzia comunque quanto segue:

- presenza di alcune difformità di layout e/o riguardanti le forometrie anche esterne, con particolare riferimento alla presenza di alcuni divisori non congruenti con lo stato concessionato e/o la presenza di forometrie non congruenti con lo stato concessionato. 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.
- Assenza di agibilità anche parziale e/o presenza di domanda di condono/permesso di costruire in sanatoria (per i quali non è stato possibile ricevere copia da parte dell'amministrazione comunale) a seguito della quale non è stata poi rilasciata alcuna documentazione/permesso da parte del comune né alcuna agibilità. Si dovrà quindi procedere con quanto necessario per finalizzare e concludere la pratica ed eventualmente alla richiesta di nuova agibilità comprensiva di costi ed oneri per pratiche edilizie, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed approvazioni di enti terzi, esecuzione e coordinamento delle eventuali lavorazioni richieste (con particolare riferimento all'assenza di autorizzazione allo scarico ed al collegamento alla fognatura comunale), direzione dei lavori, ottenimento dichiarazioni e certificazioni degli impianti, imprevisti e quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e per quant'altro richiesto dalla normativa vigente.

Si precisa inoltre, come già indicato in premessa, che l'immobile risulta essere sottoposto a vincolo ai sensi del D.lgs. 29.10.1999 n. 490 (già Legge 1° giugno 1939 n. 1089) e successive integrazioni nazionali e/o regionali. Ne deriva quindi ad esempio l'obbligo di sottoporre alla Soprintendenza i progetti delle opere di qualunque genere per la relativa autorizzazione e l'obbligo di denunciare a questo Istituto qualsiasi atto oneroso o gratuito che trasferisca in tutto o in parte la proprietà o la detenzione dei beni in parola.

Tali indicazioni saranno comunque considerate nella determinazione del valore unitario degli immobili al successivo paragrafo 16.6.3.

16.2.3 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.

16.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Da quanto è stato possibile verificare, attualmente gli immobili risultano liberi e non occupati.

16.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'

VISURA PREGIUDIZIEVOLI c/o la Conservatoria di PARMA RELATIVA AI SEGUENTI IMMOBILI:

*Comune di BUSSETO – Foglio 77
Mn.53 sub.3;*

-CODONE S.P.A.

Sede in Roma o Ponte di Piave;
C.F. 03995030263;

VISURA AGGIORNATA AL 26.02.2020;

PREGIUDIZIEVOLI:

-Ipoteca Volontaria a rogito Notaio Baravelli Francesco Candido in data 27.06.2012 Rep.n.71088 ed Iscritto a Parma il 02.07.2012 ai nn.10810/1655;

Favore: Veneto Banca S.C.P.A. – sede in Montebelluna;

Contro: Codone S.p.A. – sede in Roma;

Capitale €.2.700.000,00;

Somma Complessiva €.4.860.000,00;

Durata 5 anni;

BENI: Comune di BUSSETO – Foglio 77

M.li 53 sub.3;

Comune di SORAGNA Fg.28 M.li 537 sub.2 – 3 – 4.

16.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Alla luce di quanto indicato dal committente, e come indicato in premessa, la società CODONE S.p.A. con sede in Ponte di Piave (TV), è proprietaria per l'intero degli immobili indicati al paragrafo 16.1.3 (provenienza come da atto di compravendita del 10.08.2005 racc. 23290 rep. 66903 notaio Alberto Vladimiro Capasso di Roma).

16.6 STIMA IMMOBILI

16.6.1 METODOLOGIA DI STIMA

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 degli immobili precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore degli immobili con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

16.6.2 FONTI DI INFORMAZIONE

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

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

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

16.6.3 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato, dei beni, liberi da qualsiasi gravame e limitazione e considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

<i>Ufficio da ristrutturare</i>	<i>480,00 – 650,00 €/mq</i>
---------------------------------	-----------------------------

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 16.6.2.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori minimi precedentemente indicati.

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:	
Comune di BUSSETO – Catasto fabbricati, Via Roma: Fg. 77Mn. 53 sub. 3 – P.2,3 cat. A/10 cons. 11 vani sup.cat. 265 mq □ ufficio	

UFFICI E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 16.6.3)	267,4 mq	480,0 €/mq	€	128.352
--	----------	------------	---	---------

VALORE STIMATO	€	128.352
-----------------------	----------	----------------

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e descritto ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **128.300,00 € (CENTOVENTOTTO-MILATRECENTOEURO)**.

17 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 16: magazzino sito in via Nomentana, 106 – Roma (RM)

17.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

17.1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è un magazzino al piano terra di un fabbricato sito in via Nomentana, 106 in Roma.

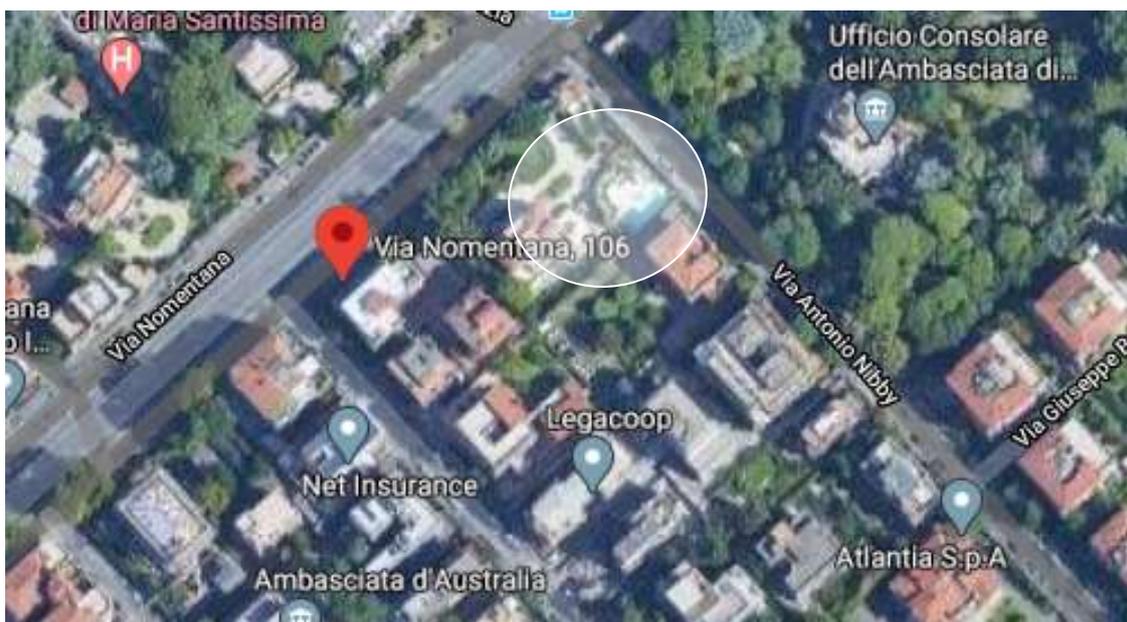
Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile in oggetto, realizzato alla prima del 1967, si presenta esternamente in un buono stato di manutenzione.

Si precisa che, come indicato in premessa, non è stato possibile procedere ad un sopralluogo interno, e non sono disponibili fotografie degli interni. Si è quindi nel seguito proceduto ad una stima cautelativa, che consideri quindi comunque le informazioni ricevute dalla proprietà.

Il fabbricato in cui è ubicato il bene oggetto di stima è indicato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

17.1.2 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 ROMA – Catasto fabbricati, Via Nomentana:

Fg. 584 Mn. 7 sub. 15* – P.T cat. C/2 cons. 8 mq sup.cat. 12 mq magazzino

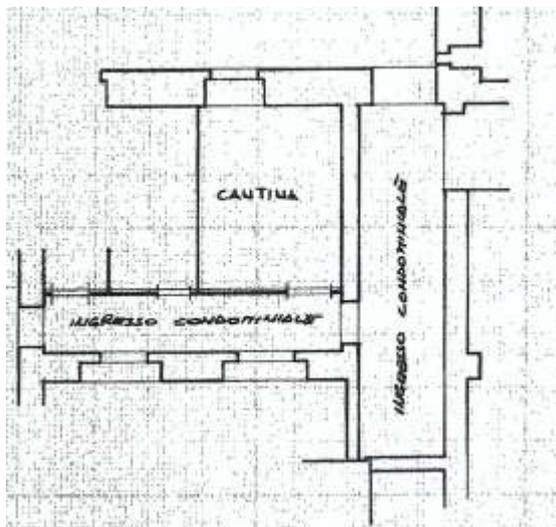
*Proprietà per 1/2

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

17.1.3 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Il bene oggetto posta al piano terra, confinante con altra proprietà, scale e disimpegni comuni e lo scoperto esterno al fabbricato su cui si affaccia, è costituito da un locale ad uso cantina. Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è realizzato con strutture portanti costituite da strutture in cemento armato e muratura.

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'immobile:



Pianta Piano terra

Si precisa che, come indicato in premessa, non è stato possibile procedere ad un sopralluogo interno, e non sono disponibili fotografie degli interni. Si è quindi nel seguito proceduto ad una stima cautelativa, che consideri quindi comunque le informazioni ricevute dalla proprietà.

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

La superficie commerciale per tale porzione (valutata come indicato al paragrafo 17.6.3), comprensiva dei locali accessori, è pari a 8,00 mq.

17.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

17.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

Nella documentazione disponibile, l'immobile viene dichiarato come costruito ante 1967.

Come già indicato in premessa, si evidenzia che per i beni oggetto di stima non è stato possibile estrarre 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.

Si precisa comunque che, in considerazione del valore complessivo dei beni, tale approssimazione ha un impatto molto limitato sui valori e peraltro già considerato nella fase di stima.

17.2.2 ABUSI EDILIZI

Si rimanda a quanto indicato al paragrafo precedente per tale valutazione.

17.2.3 CONGRUITÀ' CATASTALE

Non essendo stato possibile effettuare un sopralluogo come indicato in premessa, non risulta possibile esprimere giudizio in merito alla congruità catastale del bene oggetto di stima.

17.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

In considerazione della non possibilità di procedere ad un sopralluogo, non si è potuto accertare lo stato di possesso dell'immobile che, dalla proprietà viene dichiarato libero.

17.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'

VISURA PREGIUDIZIEVOLI c/o la Conservatoria di Roma 1 RELATIVA AI SEGUENTI IMMOBILI:

Comune di ROMA – Foglio 584

Mn. 7 sub.15;

-CODONE S.P.A.

Sede in Roma o Ponte di Piave;

C.F. 03995030263;

VISURA AGGIORNATA AL 26.02.2020;

PREGIUDIZIEVOLI: Negative.

17.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Alla luce di quanto indicato dal committente, e come indicato in premessa, la società CODONE S.p.A. con sede in Ponte di Piave (TV), è proprietaria per la quota di ½ degli immobili indicati al paragrafo 17.1.3.

17.6 STIMA IMMOBILI

17.6.1 METODOLOGIA DI STIMA

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 degli immobili precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore

degli immobili con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

17.6.2 FONTI DI INFORMAZIONE

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

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

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

17.6.3 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato, dei beni, liberi da qualsiasi gravame e limitazione e considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

<i>Magazzino</i>	<i>1.700,00 – 2.000,00 €/mq</i>
------------------	---------------------------------

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 17.6.2.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori minimi precedentemente indicati.

Inoltre, considerando la difficile collocazione sul mercato di una quota parte di proprietà, si è applicato un coefficiente di riduzione del valore pari al 40%.

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:	
Comune di ROMA – Catasto fabbricati, Via Nomentana: Fg. 584 Mn. 7 sub. 15* – P.T cat. C/2 cons. 8 mq sup.cat. 12 mq magazzino	

MAGAZZINO E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 17.6.3)	8,0 mq	1.700,0 €/mq	€	13.600
---	--------	--------------	---	--------

VALORE STIMATO	€	13.600
-----------------------	----------	---------------

quota parte di proprietà	50,0%
--------------------------	-------

riduzione del valore per difficile collocabilità sul mercato di una quota parte dell'intera proprietà	40,0%
--	-------

VALORE STIMATO FINALE	€	2.720
------------------------------	----------	--------------

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e descritto ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **2.700,00 € (DUEMILASETTECENTO-EURO)**.

18 LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 17: locale tecnico/cabina ENEL sito in via Passerini - Monza (MB)

18.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

18.1.1 INTRODUZIONE

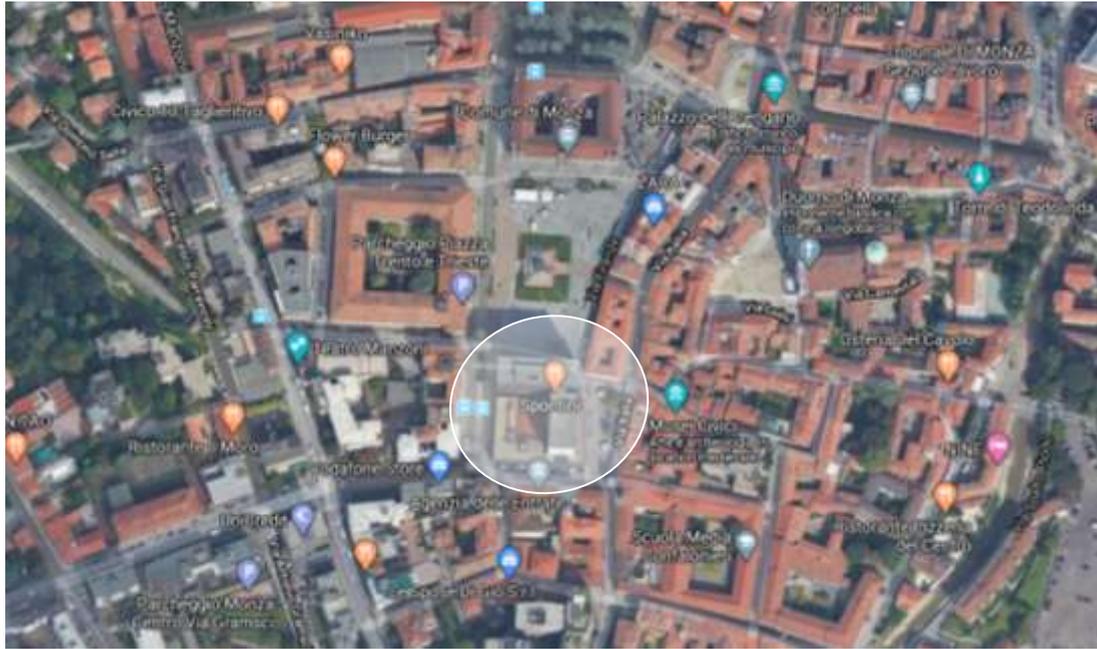
Il bene oggetto di stima è un locale tecnico/Cabina Enel all'interno di un fabbricato sito in via Passerini - Monza (MB).

Si precisa che, come indicato in premessa, non è stato possibile procedere ad un sopralluogo interno, e non sono disponibili fotografie degli interni. Si è quindi nel seguito proceduto ad una stima cautelativa, che consideri quindi comunque le informazioni ricevute dalla proprietà.

Il fabbricato in cui è ubicato il bene oggetto di stima è indicato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

18.1.2 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:

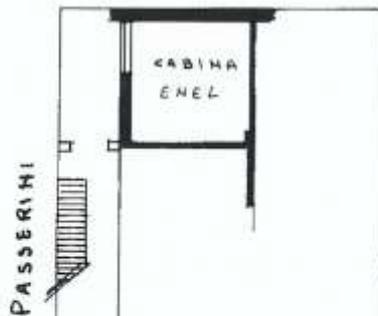
Comune di MONZA– Catasto fabbricati, Via Antonio Gambacorti Passerini:

Fg. 56 Mn. 3 sub. 702 – P.S3 cat. D/1 locale tecnico / Cabina Enel

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

18.1.3 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'immobile:



Planta terzo sotto strada

Si precisa che, come indicato in premessa, non è stato possibile procedere ad un sopralluogo interno, e non sono disponibili fotografie degli interni. Si è quindi nel seguito proceduto ad una stima cautelativa, che consideri quindi comunque le informazioni ricevute dalla proprietà.

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

La superficie commerciale per tale porzione (valutata come indicato al paragrafo 17.6.3), comprensiva dei locali accessori, è pari a 16,00 mq.

18.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

18.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

Nella documentazione disponibile, l'immobile viene dichiarato come costruito ante 1967.

Come già indicato in premessa, si evidenzia che per i beni oggetto di stima non è stato possibile estrarre 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.

Si precisa comunque che, in considerazione del valore complessivo dei beni, tale approssimazione ha un impatto molto limitato sui valori e peraltro già considerato nella fase di stima.

18.2.2 ABUSI EDILIZI

Si rimanda a quanto indicato al paragrafo precedente per tale valutazione.

18.2.3 CONGRUITA' CATASTALE

Non essendo stato possibile effettuare un sopralluogo come indicato in premessa, non risulta possibile esprimere giudizio in merito alla congruità catastale del bene oggetto di stima.

18.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

In considerazione della non possibilità di procedere ad un sopralluogo, non si è potuto accertare lo stato di possesso dell'immobile che, dalla proprietà viene dichiarato libero.

18.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ATTUALE PROPRIETA'

VISURA PREGIUDIZIEVOLI c/o la Conservatoria di Milano 2 RELATIVA AI SEGUENTI IMMOBILI:

Comune di MONZA – Foglio 56

Mn.3 aub.702;

-CODONE S.P.A.

Sede in Roma o Ponte di Piave;

C.F. 03995030263;

VISURA AGGIORNATA AL 26.02.2020;

PREGIUDIZIEVOLI: Negative;

18.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Alla luce di quanto indicato dal committente, e come indicato in premessa, la società CODONE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE con sede in Ponte di Piave (TV), è proprietaria per l'intero dei beni indicati al paragrafo 18.1.3.

18.6 STIMA IMMOBILI

18.6.1 METODOLOGIA DI STIMA

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 degli immobili precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore degli immobili con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

18.6.2 FONTI DI INFORMAZIONE

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

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;

- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima.

18.6.3 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato, dei beni, liberi da qualsiasi gravame e limitazione e considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

<i>Locale tecnico – cabina ENEL</i>	<i>100,00 – 300,00 €/mq</i>
-------------------------------------	-----------------------------

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 18.6.2.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori minimi precedentemente indicati.

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:	
Comune di MONZA– Catasto fabbricati, Via Antonio Gambacorti Passerini: Fg. 56Mn. 3 sub. 702 – P.S3 cat. D/1 locale tecnico	

LOCALE TECNICO - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 18.6.3)	16,0 mq	100,0 €/mq	€	1.600
---	---------	------------	---	-------

VALORE STIMATO	€ 1.600
-----------------------	----------------

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e descritto ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **1.600,00 € (MILLESEICENTOEURO)**.

19 RIEPILOGO VALORI DI STIMA

In base a quanto indicato nella presente perizia, si riassumono nella seguente tabella i valori dei beni:

<u>LOTTO</u>	<u>DESCRIZIONE</u>	<u>VALORE DI MERCATO</u>
<u>LOTTO 1</u>	Immobile ad uso istituto di credito e direzionale sito tra Corso Garibaldi, 99 e via Marsala, 6 – Ancona (AN)	2.469.500,00 €
<u>LOTTO 2</u>	Immobile ad uso istituto di credito e direzionale sito in P.zza del Popolo, 27-29 – Faenza (RA)	2.052.200,00 €
<u>LOTTO 3</u>	Immobile ad uso istituto di credito e direzionale sito in via Università, 4 – Parma (PR)	4.677.000,00 €
<u>LOTTO 4</u>	Immobile ad uso istituto di credito e direzionale sito in piazza Garibaldi, 9 – Gemona (UD)	1.526.800,00 €
<u>LOTTO 5</u>	Immobile ad uso istituto di credito, direzionale e residenziale sito in via XX Settembre, 17 – Siracusa (SR)	1.262.400,00 €
<u>LOTTO 6</u>	Appartamento sito in piazza Municipio, 94 – Castelnovo Bariano (RO)	73.500,00 €
<u>LOTTO 7</u>	Appartamento sito in via Battisti, 64 – Ficarolo (RO)	55.000,00 €
<u>LOTTO 8</u>	Tre appartamenti sito in via Gramsci, 1 – Fiscaglia (FE)	141.100,00 €
<u>LOTTO 9</u>	Immobili ad uso istituto di credito, direzionale, commerciale e residenziale siti in via Roma, 30-32-34-36-46-52-62 – Tresignana (FE)	370.900,00 €
<u>LOTTO 10</u>	Negozi ed ufficio siti in via Roma, 6-8 – Formignana (FE)	21.100,00 €
<u>LOTTO 11</u>	Tre appartamenti siti in via Verdi, 2 – Copparo (FE)	200.900,00 €
<u>LOTTO 12</u>	Immobile ad uso commerciale e residenziale sito in via Caselle, 104-106-108-110 – Campo San Martino (PD)	233.000,00 €
<u>LOTTO 13</u>	Ufficio sito in via Guglielmo Marconi, 10 – Roccabianca (PR)	47.900,00 €
<u>LOTTO 14</u>	Tre appartamenti siti in piazza Riccio da Parma, 3-5 – Soragna (PR)	71.000,00 €
<u>LOTTO 15</u>	Ufficio sito in via Roma, 119 – Busseto (PR)	128.300,00 €
<u>LOTTO 16</u>	Magazzino sito in via Nomentana, 106 – Roma (RM)	2.700,00 €
<u>LOTTO 17</u>	Locale tecnico/cabina ENEL sito in via Passerini - Monza (MB)	1.600,00 €
IMPORTO COMPLESSIVO DEI BENI IMMOBILI		13.334.900 €