

PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto Andrea Tomasi, architetto, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Trento al n. 230, in data 25 luglio 2017 ha ricevuto incarico dal dott. Severino SARTORI di Trento di redigere perizia di stima delle realtà immobiliari di seguito elencate:

in P.T. 1367 II C.C. Marco P.ed. 605

Porzioni Materiali: 3-4-6-7-10-11-12-13-14-21-22-23-24-25-26-27-29-30-31-32-33-34-35-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-48-50-56-57-58-59-60-61-62-65-66-69-70-71-74-79-80-82-83-84-85-89-90-91-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-126-129-130-131-132-133-134-135-136-137-140-147-148-149-150-151-152-153-154-171-172-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-196-197-198-200-201-202-203-204-205-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-263-264-265-266-267-268-269-272-273-274-275-276-295-297-298

di proprietà della Società AREA 22 S.r.l., con sede in Rovereto (TN) – via Fornaci n. 70, attualmente in liquidazione, al fine determinarne sia il più probabile valore di mercato, sia il valore cautelativo di mercato relazionato alle reali potenzialità di compravendita e sia il valore di pronto realizzo, il tutto valutato alla data di stima.

CONSISTENZA E GRAVAMI DELLE REALTA' IMMOBILIARI

La consistenza metrica complessiva della P.ed. 605 del C.C. di Marco, sulla base delle risultanze tavolari, risulta pari a mq. 17.888.

Alle PM 3-4-6-7-10-11-12-13-14-21-22-23-24-25-26-27-29-30-31-32-33-34-35-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-48-50-56-57-58-59-60-61-62-65-66-69-70-71-74-79-80-82-83-84-85-89-90-91-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-126-129-130-131-132-133-134-135-136-137-140-147-148-149-150-151-152-



153-154-171-172-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-196-197-198-200-201-202-203-204-205-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-263-264-265-266-267-268-269-272-273-274-275-276-295 della P.ed. 605 del C.C. di Marco è connessa la comproprietà delle P.M. 3 e 4 della P.ed. 1663 del C.C. di Lizzana. Detta particella edificiale risulta di fatto una porzione dell'edificio complessivo, ricadente però in parte in diverso Comune Catastale e, pertanto, catastalmente individuata in modo autonomo. La P.M. 298 della P.ed. 605 del C.C. di Marco risulta comproprietaria per 1/198 della P.M. 3 della P.ed. 1663 del C.C. di Lizzana e la PM 5, sempre della P.ed. 1663 del C.C. di Lizzana è di proprietà della P.M. 297 della P.ed. 605 del C.C. di Marco.

Le PM 3-4-5 della P.ed. 1663 del .C.C di Marco sono o parti comuni o terrapieni o spazi a verde.

Come usuale in proprietà condominiali, numerose sono le servitù vicendevoli sia tra le P.ed. 605 del C.C. di Marco e la P.ed. 1663 del C.C. di Lizzana e sia anche tra le singole varie PM: quasi tutte tali servitù sono afferenti a diritti di passo a piedi e con mezzi o a tollerare il passaggio di elettrodotti o altre infrastrutture.

La consistenza reale e le caratteristiche della realtà immobiliare oggetto della presente stima sono desumibili nel successivo capitolo "DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA".

In base alle iscrizioni dell'Estratto tavolare del 26 luglio 2017 i beni oggetto di stima sono oggetto di consistenti gravami determinati da diritti di ipoteche relativi a mutui fondiari negli anni ottenuti. In particolare

- GN 4628/8 dd. 10-09-2007 – PT PRINCIPALE P.M. 4 della P.ed. 605 del C.C. di Marco € 22.000.000,00 (importo totale € 44.000.000,00) a favore di:
€ 16.000.000,00, di cui quota capitale € 8.000.000,00, a Unicredit Banca



d'Impresa S.P.A. con sede in Verona;

€ 8.000.000,00, di cui quota capitale € 4.000,000,00, a Banca Popolare di Verona-S. Gimignano e S. Prospero S.P.A. con sede in Verona;

€ 8.000.000,00, di cui quota capitale € 4.000,000,00, a Banca di Trento e Bolzano S.P.A. con sede in Trento;

€ 4.000.000,00, di cui quota capitale € 2.000,000,00, a Cassa Rurale di Rovereto Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Rovereto

€ 4.000.000,00, di cui quota capitale € 2.000,000,00, a Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo del Nord Est S.P.A. con sede in Trento;

€ 4.000.000,00, di cui quota capitale € 2.000,000,00, a Mediocredito Trentino Alto Adige S.P.A. con sede in Trento,

con simultaneità di annotazione, sempre a favore dei citati Enti di credito,

per le partite accessorie delle PP.MM.: 6-7-10-11-12-13-14-21-22-23-24-

25-26-27-29-30-31-32-33-34-35-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-48-50-56-

57-58-59-60-61-62-65-66-69-70-71-74-79-80-82-83-84-85-89-90-91-114-

115-116-117-118-119-120-121-122-123-126-129-130-131-132-133-134-

135-136-137-140-147-148-149-150-151-152-153-154-171-172-184-185-

186-187-188-189-190-191-192-193-194-196-197-198-200-201-202-203-

204-205-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-263-264-

265-266-267-268-269-272-273-274-275-276-295-297-298 della P.ed. 605

del C.C. di Marco in PT 1367.

- In data 03-12-2009 con G.N. 6505/4 si annota l'avvenuto pagamento della summa mutuata.
- GN 6466/3 dd. 24-12-2010 PT ACCESSORIA P.M.3 della P.ed. 605 del C.C. di Marco



€ 4.800.000,00, con quota capitale € 3.000.000,00, a Mediocredito Trentino Alto Adige S.P.A. sede di Trento;

€ 4.800.000,00, con quota capitale € 3.000.000,00, a Cassa Rurale di Rovereto Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa sede di Rovereto;

€ 2.400.000,00, con quota capitale € 1.500.000,00, a Banca Popolare di Verona - S. Geminiano e S. Prospero S.P.A. sede di Verona;

€ 1.600.000,00, con quota capitale € 1.000.000,00, a Cassa Centrale Banca - Credito Cooperativo del Nord Est Società per Azioni sede di Trento, con simultaneità di annotazione, sempre a favore dei citati Enti di credito, per la partita principale P.M. 1 GN 6466/1 – 2010

- GN 819/1 dd. 21-02-2011 – PT PRINCIPALE P.M. 4 della P.ed. 605 del C.C. di Marco importo totale € 6.000.000,00 a favore di:

€ 1.800.000,00 Unicredit Banca Società per azioni sede di Roma;

€ 1.400.000,00 Cassa Rurale di Rovereto Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa sede di Rovereto;

€ 2.800.000,00 Banca Popolare di Verona - San Geminiano e S. Prospero S.P.A. sede di Verona,

con simultaneità di annotazione, sempre a favore dei citati Enti di credito, per le partite accessorie delle PP.MM.:

6-7-10-11-12-13-14-21-22-23-24-25-26-27-29-30-31-32-33-34-35-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-48-50-56-57-58-59-60-61-62-65-66-69-70-71-74-79-80-82-83-84-85-89-90-91-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-126-129-130-131-132-133-134-135-136-137-140-147-148-149-150-151-152-153-154-171-172-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-196-197-198-200-201-202-203-204-205-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-263-264-



265-266-267-268-269-272-273-274-275-276-295-297-298 della P.ed. 605 del C.C di Marco in PT 1367.

INQUADRAMENTO URBANISTICO TERRITORIALE

Il compendio risulta ubicato nella frazione di Marco del Comune di Rovereto in prossimità dell'ingresso autostradale di Rovereto Sud, in fregio per tutto il suo sviluppo longitudinale alla Strada Provinciale n. 23 che collega direttamente la Strada Statale 240 con l'A22 e la circonvallazione di Mori.

La P.ed. 605 del C.C. di Marco, in base al vigente Piano Regolatore Comunale in vigore aggiornato alla data del 16 settembre 2015, si trova urbanisticamente inserita, per la totalità, in zona urbanistica definita "D5 - ZONE DEL SETTORE SECONDARIO E TERZIARIO", regolata dall'art. 71 delle NTA del PRG del Comune di Rovereto.

L'art. 71 definisce le possibilità edificatorie di queste aree nelle quali, in sintesi, le previsioni consentono un'ampissima gamma di destinazioni d'uso. Proprio per questo motivo di seguito si riporta integralmente la previsione normativa.

"ART. 71 Zone del settore secondario e terziario D5

1. Costituiscono le parti del territorio comunale in cui esistono o sono previste destinazioni miste terziario-produttive.

2. In tali aree sono ammessi i seguenti usi:

a) produzione industriale e artigianale di beni;

b) lavorazione e trasformazione a scala industriale di prodotti agro-alimentari e forestali;

c) produzione di servizi a carattere innovativo e ad alto valore aggiunto per le imprese;

d) attività produttive caratterizzate da processi e prodotti ad alto contenuto tecnologico;



- e) stoccaggio e manipolazione di materiali energetici;*
 - f) impianti e attrezzature per le comunicazioni e i trasporti;*
 - g) omissis*
 - h) impianti e attività di gestione dei rifiuti compatibili con la destinazione produttiva delle aree ai sensi delle disposizioni provinciali in materia nonché con le altre attività ammesse nell'area produttiva;*
 - i) commercializzazione dei beni prodotti, nonché dei prodotti affini;*
 - j) strutture di servizio comuni agli insediamenti quali parcheggi, mense, pubblici esercizi, sportelli bancari, ecc.;*
 - k) attività di interesse collettivo;*
 - l) attività terziarie;*
 - m) attività ricettive;*
 - n) attività commerciali all'ingrosso;*
 - o) esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, nel rispetto di quanto previsto al 87 Comune di Rovereto – Variante PRG Gennaio 2015 – Norme di attuazione capitolo XIX rubricato “Programmazione urbanistica nel settore commerciale”;*
 - p) esercizi pubblici;*
- 3. Nelle aree individuate nelle tavole del P.R.G. con la sigla “ie” sono ammesse esclusivamente le seguenti funzioni :*
- a) produzione industriale e artigianale di beni;*
 - b) deposito, magazzinaggio e vendita (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita) di materiali, componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni;*
 - c) installazione di pannelli per la produzione di energia da cedere in rete di cui all'art. 33 comma 3 delle disposizioni regolamentari di attuazione della legge provinciale 4 marzo 2008 n. 1;*



d) impianti e attrezzature per le comunicazioni e i trasporti, parcheggi o rimessaggi di autovetture ovvero di altri automezzi (es. camion, camper, roulotte) con esclusione della sosta con personale a bordo.

4. Fatto salvo quanto previsto nei singoli piani di area e piani attuativi, il piano si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti parametri:

3.1 lotto minimo = mq 1.000

3.2 rapporto massimo di copertura = 0,70

3.3 altezza massima = ml. 15,00 (esclusi i volumi tecnici)

3.4 verde alberato: almeno il 5% della superficie fondiaria deve essere sistemato a verde con specie ad alto fusto nella quantità minima di una per ogni 40 mq di superficie destinata a verde.

5. Gli edifici esistenti, che abbiano un lotto inferiore a 1.000 mq , sono suscettibili di tutte le categorie di intervento definite dall'art. 9. Per tali edifici è inoltre ammesso, per una sola volta, un aumento della superficie coperta del 20% di quella esistente.”

Inoltre il lotto di proprietà è interessato, sia lungo il confine Ovest, sia lungo quello Est, da fasce di rispetto, rispettivamente stradale e ferroviaria, secondo le previsioni di cui agli artt. 89 e 90 delle Norme Tecniche di Attuazione e/o le disposizione degli enti eroganti i pubblici servizi.

REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

Il compendio immobiliare è stato realizzato con Concessione ad edificare n. 10978 del 14 marzo 2007 e successive n. 2 varianti.

L'agibilità è stata ottenuta con certificato n. 0004961 del 6 febbraio 2009 e successivo n.0046454 del 9 novembre 2009.

DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA E STATO MANUTENTIVO

Il complesso immobiliare denominato AREA 22 è ubicato nel Comune di Rove-



reto in prossimità dell'ingresso dell'Autostrada del Brennero – ROVERETO SUD. La posizione del compendio, sotto il profilo dell'accessibilità, è senz'altro strategica in quanto facilmente raggiungibile, oltre che dalla viabilità autostradale, anche a mezzo di quella statale e locale.

L'edificio risulta articolato e l'assetto distributivo presenta logiche progettuali molto ben studiate, consentendo la massima permeabilità tra le varie funzioni e dando la possibilità dell'accesso carraio a tutte le unità di laboratorio a qualsiasi piano esse siano collocate. La positiva progettazione consente senz'altro di esaltare l'ampia gamma di destinazioni d'uso che l'area consente sotto il profilo urbanistico.

In quest'ottica, nell'immobile risultano essere collocati un albergo (non oggetto di valutazione nella presente stima), uno sportello bancario, una serie di attività commerciali, un certo numero di uffici ed alcuni laboratori destinati ad attività artigianali di carattere innovativo.

Volumetricamente il complesso si suddivide in due corpi di fabbrica: il primo, più a Sud, destinato all'attività alberghiera, si sviluppa attraverso sette piani fuori terra, mentre il secondo, verso Nord, destinato a tutte le altre funzioni, si articola su tre piani fuori terra. I due corpi di fabbrica hanno il piano interrato, quasi totalmente destinato a garage e posti macchina, in comune. L'edificio è stato realizzato alla fine dello scorso decennio e, pertanto risulta utilizzabile da circa sette anni.

Le caratteristiche costruttive risultano, in generale, di buon livello con impianti senz'altro adeguati alle costruzioni commerciali/direzionali attuali. Tutte le unità immobiliari, non a piano terra, sono raggiungibili con ascensori di consistente dimensione e di ottima costruzione. Lo stato manutentivo risulta molto buono.

CRITERI DI STIMA



La perizia di stima, per sua specifica finalità, si pone tre sostanziali obiettivi: il primo rientra nella ricerca del più probabile valore di mercato, alla data odierna. Il secondo, alla luce delle difficoltà del mercato edilizio attuale e con particolare riferimento alla situazione specifica che vede, dopo oltre sette anni dall'ultimazione dei lavori, ancora una consistente quota di invenduto, la determinazione di un valore di mercato definibile "cautelativo". Infine il terzo quello che viene comunemente definito "di pronto realizzo", valore questo che dovrebbe garantire la vendibilità del bene entro un tempo prestabilito.

In questa specifica tipologia di stima, alla luce degli obiettivi concreti che si pone, di norma si opera esclusivamente in base a criteri sintetici reperendo i valori correnti del mercato locale interpretando poi gli aspetti specifici del bene da stimarsi evitando quindi di rifarsi a criteri analitici quali valore di ricostruzione, capitalizzazione di eventuali cespiti locativi, ecc..

Si precisa, infine, che nell'assunzione dei valori unitari necessari alla formazione della stima si è fatto riferimento alle seguenti fonti:

- per i valori immobiliari, per la specifica zona, sia dalla consultazione della pubblicazione Guida Casa – (anno 2017) sia da quelli dalla banca dati OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare espressi dall'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2016.

I valori riscontrati, mediati tra loro, si sono poi riallineati in funzione delle positività, sopra espresse, quali facilità di accesso e qualità dell'impianto architettonico-distributivo e delle negatività quali vetustà del bene che, nonostante in parte sia ancora inutilizzato, è in attività da circa otto anni, nonché per la lontananza dai centri di attività di Rovereto come ha dimostrato l'enorme difficoltà di alienazione delle unità immobiliari.

Per quanto poi attiene la determinazione del valore di mercato cautelativo si è



operato, secondo prassi, riducendo il valore di mercato di una percentuale, differente in funzione delle diverse destinazioni d'uso e quindi differenti appetibilità di vendita, che possa ricomprendere il sacrificio economico che il venditore, nella attuale condizione di mercato e anche nella specifica situazione, è chiamato ad assorbire per poter alienare il bene.

Il valore di pronto realizzo si determina attraverso una diretta riduzione del valore di mercato cautelativo che possa assicurare che, nonostante le difficoltà di mercato, il bene possa venir alienato in un tempo prestabilito. L'incidenza della riduzione è inversamente proporzionale all'entità del periodo di prevista alienazione.

Infine è pervenuto dal liquidatore un elenco di proposte concrete di acquisto da parte di soggetti interessati. I valori di tali proposte, inseriti direttamente nei valori di stima, non vengono assoggettati alle sopraesposte riduzioni.

CONSISTENZA METRICO COMMERCIALE DELLE PROPRIETA'

La consistenza metrica commerciale delle varie unità immobiliari viene valutata in base alla superficie lorda commerciale, incrementata dell'incidenza delle quote vano scala ed ingressi.

In attesa del rafforzamento della domanda la proprietà ha ritenuto di lasciare alcune unità immobiliari ad uno stato semigrezzo. In particolare:

- nelle unità immobiliari contraddistinte dalle P.M. 10 – 12 - 25 – 32 - 57 , contrassegnate da evidenziazione rosa, risultano da ultimare pavimento, controsoffitto, distribuzione degli impianti elettrici ed idraulici e tutte le pitture;

- le P.M. 29 – 31 – 37 – 41 – 50 – 56 – 58, contraddistinte da evidenziazione azzurra, mancano della distribuzione dell'impianto elettrico e le pitture interne.

Di questo stato di non ultimazione verrà tenuto conto nella valutazione delle singole unità immobiliari.



Si riepilogano, di seguito, le consistenze metriche lorde commerciali delle unità immobiliari, valutate a misura, comprensive quindi delle murature esclusive e del 50% di quelle in comunione, aggiungendo poi le quote relative alle parti comuni quali vani scala e quote ingressi a piano terra.

Porzioni materiali	Piano	Dest.	Sup..lorda comm.	Quota parti comuni (vano scala /ingressi)	Sup. lorda totale
p.m. 3	p.terra	bar / s.giochi	286,01		286,01
p.m. 4	p.terra	neg.	83,83		83,83
p.m. 6	p.terra	neg.	200,67		200,67
p.m. 7	p.terra	lab.	245,10		245,10
p.m. 10	p.terra	neg.	673,45		673,45
p.m. 11	p.terra	mag.	114,70		114,70
p.m. 12	p.terra	neg.	428,15		428,15
p.m. 13	p.terra	neg.	200,20		200,20
p.m. 14	p.terra	lab.	229,00		229,00
p.m. 22	p.primo	uff.	224,87	10,51	235,38
p.m. 23	p.primo	uff.	119,30	5,56	124,86
p.m. 24	p.primo	uff.	248,45	11,60	260,05
p.m. 25	p.primo	uff.	389,60	18,18	407,78
p.m. 26	p.primo	uff.	105,99	9,04	115,03
p.m. 27	p.primo	lab.	151,00	13,89	164,89
p.m. 29	p.primo	lab.	425,47	39,14	464,61
p.m. 30	p.primo	uff.	209,60	17,74	227,34
p.m. 31	p.primo	lab.	280,81	24,77	305,58
p.m. 32	p.primo	uff.	203,16	17,16	220,32
p.m. 33	p.primo	lab.	285,27	25,16	310,43
p.m. 34	p.primo	uff.	154,99	18,24	173,23
p.m. 35	p.primo	lab.	254,30		254,30
p.m. 37	p.primo	lab.	420,07	51,88	471,95
p.m. 38	p.primo	uff.	163,45	24,10	187,55
p.m. 39	p.primo	lab.	278,10		278,10
p.m. 40	p.primo	uff.	179,39	26,40	205,79
p.m. 41	p.primo	lab.	221,22	34,50	255,72
p.m. 43	secondo	uff.	280,24	15,91	296,15
p.m. 44	secondo	s.pol.	473,85	26,89	500,74
p.m. 45	secondo	uff.	227,85	18,88	246,73
p.m. 46	secondo	lab.	206,99	17,78	224,77



p.m. 48	secondo	lab.	404,27	34,68	438,95
p.m. 50	secondo	lab.	279,23	24,63	303,86
p.m. 56	secondo	lab.	419,65		419,65
p.m. 57	secondo	uff.	164,12	24,16	188,28
p.m. 58	secondo	lab.	270,76		270,76
p.m. 59	secondo	uff.	179,33	26,39	205,72
p.m. 60	secondo	lab.	221,63	34,49	256,12

DETERMINAZIONE DELLA QUOTA VALORE PARTI COMUNI

Nell'articolazione delle parti comuni, nella divisione materiale delle varie proprietà allegata all'impianto tavolare, si riscontra una rilevante quantità di posti macchina comuni ubicati in parte all'esterno e in parte all'interno dell'edificio. Considerata l'entità di tale previsione si ritiene corretto tener conto del valore di mercato di queste unità comuni, seppur, in considerazione proprio della loro comunione, si assegna ad esse un valore inferiore alle medesime tipologie di unità in proprietà esclusiva. Il valore di tale comproprietà viene poi ripartito ed assegnato alle singole unità immobiliari, esclusi ovviamente garage e posti macchina esclusivi, in rapporto alle tabelle di suddivisione millesimale redatte dal P.ind. Mariano Tardivo, regolarmente utilizzate nella gestione delle proprietà.

Per le comproprietà delle Parti Comuni del gruppo A il valore complessivo dei posti macchina risulta:

- piano terra scoperti n. 29 x € 2.200 = € 63.800,00

Per quanto attiene il gruppo B, si stima:

- piano terra scoperti n. 88 x € 2.200 = € 193.600,00

- piano terra coperti n. 5 x € 2.200 = € 11.000,00

- piano interrato coperti n. 49 x 2.400 = € 117.600,00

- primo piano coperti n. 12 x 2.300 = € 27.600,00

- secondo piano scoperti n. 72 x 1.750 = € 126.000,00



Complessivi

€ 475.800,00

P.M.	Piano	Dest.	Mill.		Quota valore parti comuni			TOTALE
			A	B	A	B	A+B	
3	p.terra	bar / s.giochi	15,79	18,9	€ 1.007,40	€ 8.992,62	€	10.000,02
4	p.terra	neg.	3,76	4,51	€ 239,89	€ 2.145,86	€	2.385,75
6	p.terra	neg.	9,92	11,88	€ 632,90	€ 5.652,50	€	6.285,40
7	p.terra	lab.	9,98	11,96	€ 636,72	€ 5.690,57	€	6.327,29
10	p.terra	neg.	34,82	41,73	€ 2.221,52	€ 19.855,13	€	22.076,65
11	p.terra	mag.	4,99	5,98	€ 318,36	€ 2.845,28	€	3.163,65
12	p.terra	neg.	22,32	26,74	€ 1.424,02	€ 12.722,89	€	14.146,91
13	p.terra	neg.	9,66	11,53	€ 616,31	€ 5.485,97	€	6.102,28
14	p.terra	lab.	9,34	11,19	€ 595,89	€ 5.324,20	€	5.920,09
22	p.primo	uff.	12,59	15,08	€ 803,24	€ 7.175,06	€	7.978,31
23	p.primo	uff.	6,73	8,06	€ 429,37	€ 3.834,95	€	4.264,32
24	p.primo	uff.	14,61	17,50	€ 932,12	€ 8.326,50	€	9.258,62
25	p.primo	uff.	22,67	27,16	€ 1.446,35	€ 12.922,73	€	14.369,07
26	p.primo	uff.	5,60	6,71	€ 357,28	€ 3.192,62	€	3.549,90
27	p.primo	lab.	6,65	7,97	€ 424,27	€ 3.792,13	€	4.216,40
29	p.primo	lab.	19,37	23,20	€ 1.235,81	€ 11.038,56	€	12.274,37
30	p.primo	uff.	11,67	13,98	€ 744,55	€ 6.651,68	€	7.396,23
31	p.primo	lab.	12,85	15,39	€ 819,83	€ 7.322,56	€	8.142,39
32	p.primo	uff.	11,36	13,60	€ 724,77	€ 6.470,88	€	7.195,65
33	p.primo	lab.	12,55	15,03	€ 800,69	€ 7.151,27	€	7.951,96
34	p.primo	uff.	8,60	10,30	€ 548,68	€ 4.900,74	€	5.449,42
35	p.primo	lab.	11,59	13,89	€ 739,44	€ 6.608,86	€	7.348,30
37	p.primo	lab.	18,46	22,11	€ 1.177,75	€ 10.519,94	€	11.697,69
38	p.primo	uff.	8,79	10,53	€ 560,80	€ 5.010,17	€	5.570,98
39	p.primo	lab.	12,29	14,72	€ 784,10	€ 7.003,78	€	7.787,88



40	p.primo	uff.	9,37	11,25	€	597,81	€	5.352,75	€	5.950,56
41	p.primo	lab.	9,50	11,38	€	606,10	€	5.414,60	€	6.020,70
43	secondo	uff.	11,97	14,34	€	763,69	€	6.822,97	€	7.586,66
44	secondo	s.pol.	18,46	22,10	€	1.177,75	€	10.515,18	€	11.692,93
45	secondo	uff.	11,83	14,17	€	754,75	€	6.742,09	€	7.496,84
46	secondo	lab.	8,06	9,65	€	514,23	€	4.591,47	€	5.105,70
48	secondo	lab.	15,80	18,91	€	1.008,04	€	8.997,38	€	10.005,42
50	secondo	lab.	10,92	13,08	€	696,70	€	6.223,46	€	6.920,16
56	secondo	lab.	16,19	19,38	€	1.032,92	€	9.221,00	€	10.253,93
57	secondo	uff.	8,15	9,76	€	519,97	€	4.643,81	€	5.163,78
58	secondo	lab.	10,55	12,64	€	673,09	€	6.014,11	€	6.687,20
59	secondo	uff.	7,96	9,54	€	507,85	€	4.539,13	€	5.046,98
60	secondo	lab.	9,14	10,96	€	583,13	€	5.214,77	€	5.797,90

STIMA DELLE REALTA' IMMOBILIARI

Relativamente alle proprietà oggetto di stima in P.T. 1367 II C.C. Marco P.ed. 605, come già individuate e descritte, vengono valutate considerandole del tutto libere da qualsiasi vincolo o gravame, salvo, solamente per quanto concerne servitù e comproprietà, quelli apparenti nelle iscrizioni tavolari e al lordo dei gravami finanziari puntualmente di anzi riportati.

Non si tiene in conto neppure dei contratti di locazione in atto per le seguenti unità: 3 – 4 – 6 – 11 - 13 – 14 – 21 - 23 – 26 – 27 – 34 – 35 – 38 – 40 – 42 – 43 – 45 – 59 – 62 - 66 – 70 – 74 – 89 – 118 – 119 - 126 – 129 – 130 – 131 – 140 - 148 – 149 – 151 – 152 – 153 – 154 – 171 – 172 – 196 – 197 – 198 – 200 – 238. Riassumendo tipologicamente riguardano tre negozi, una sala giochi, otto uffici, tre laboratori, un magazzino, sei garage e



ventuno posti macchine. I contratti di locazione hanno scadenza variabile dal 2020 al 2029.

Dall'indagine effettuata, operata rilevando i valori delle destinazioni della Zona Marco, i valori unitari assegnabili per le specifiche destinazioni risultano:

- per quanto attiene i negozi il valore a nuovo può essere fissato tra € 1.800 e € 2.000;
- per le destinazioni ad ufficio il valore a nuovo varia tra € 1.900 e € 2.000
- per i laboratori tra gli 800 e i € 1.000
- i box con un posto macchina sono fissati in un intervallo tra € 18.000 e € 20.000

Questi valori vengono ora riallineati in funzione degli elementi di negatività già espressi nel capitolo "CRITERI DI STIMA" quali vetustà e ubicazione. Quest'ultima, infatti, pur potendo avere la vicinanza dell'uscita autostradale quale elemento positivo, si trova in posizione assai defilata rispetto alle zone di maggior attività urbana e sub-urbana.

Per quanto attiene l'elemento vetustà, nell'ambito del mercato immobiliare, questo ha un effetto negativo reale ma soprattutto psicologico determinato dalla constatazione di invenduto dopo diversi anni dalla data di fine dei lavori. In questa fattispecie, sia le fonti valutative di riferimento, sia gli operatori immobiliari, tendono a ridurre il valore a nuovo di circa il 25%.

Pertanto si ritengono congrue e coerenti con quanto premesso i seguenti valori unitari per le varie destinazioni:

- negozi € 1.300 al mq. lordo commerciale



- uffici € 1.200 al mq. lordo commerciale
- laboratori € 880 al mq. lordo commerciale
- garage in funzione della dimensione
- posti macchina interni cadauno € 10.000
- posti macchina esterni in funzione dell'ubicazione e caratteristiche di accessibilità.

Essendo le singole ubicazioni di negozi, uffici e laboratori pressoché omogenee non si operano diversificazioni di valore in funzione dell'esposizione.

Nelle valutazioni si è tenuto conto del minor valore delle unità immobiliari non ultimate evidenziate con colore rosa ed azzurro

Di conseguenza il valore complessivo di mercato delle varie unità risulta:

Porzioni materiali	Piano	Dest.	Sup.tot.lorda comm.	Quota parti comuni v. scala	Valore unitario mercato	Valore di mercato
p.m. 3	p.terra	bar / s.giochi	286,01		€ 1.300,00	€ 371.813,00
p.m. 4	p.terra	neg.	83,83		€ 1.300,00	€ 108.979,00
p.m. 6	p.terra	neg.	200,67		€ 1.300,00	€ 260.871,00
p.m. 7	p.terra	lab.	245,10		€ 880,00	€ 215.688,00
p.m. 10	p.terra	neg.	673,45		€ 1.050,00	€ 707.122,50
p.m. 11	p.terra	mag.	114,70		€ 750,00	€ 86.025,00
p.m. 12	p.terra	neg.	428,15		€ 1.050,00	€ 449.557,50
p.m. 13	p.terra	neg.	200,20		€ 1.300,00	€ 260.260,00
p.m. 14	p.terra	lab.	229,00		€ 880,00	€ 201.520,00
p.m. 21	p.terra	gar.	1		€ 27.000,00	€ 27.000,00
p.m. 22	p.primo	uff.	224,87	10,51	€ 1.200,00	€ 282.456,00
p.m. 23	p.primo	uff.	119,30	5,56	€ 1.200,00	€ 149.832,00
p.m. 24	p.primo	uff.	248,45	11,60	€ 1.200,00	€ 312.060,00



p.m. 25	p.primo	uff.	389,60	18,18	€ 950,00	€ 387.391,00
p.m. 26	p.primo	uff.	105,99	9,04	€ 1.200,00	€ 138.036,00
p.m. 27	p.primo	lab.	151,00	13,89	€ 880,00	€ 145.103,20
p.m. 29	p.primo	lab.	425,47	39,14	€ 620,00	€ 288.058,20
p.m. 30	p.primo	uff.	209,60	17,74	€ 1.200,00	€ 272.808,00
p.m. 31	p.primo	lab.	280,81	24,77	€ 770,00	€ 235.296,60
p.m. 32	p.primo	uff.	203,16	17,16	€ 950,00	€ 209.304,00
p.m. 33	p.primo	lab.	285,27	25,16	€ 880,00	€ 273.178,40
p.m. 34	p.primo	uff.	154,99	18,24	€ 1.200,00	€ 207.876,00
p.m. 35	p.primo	lab.	254,30		€ 880,00	€ 223.784,00
p.m. 37	p.primo	lab.	420,07	51,88	€ 770,00	€ 363.401,50
p.m. 38	p.primo	uff.	163,45	24,10	€ 1.200,00	€ 225.060,00
p.m. 39	p.primo	lab.	278,10		€ 770,00	€ 214.137,00
p.m. 40	p.primo	uff.	179,39	26,40	€ 1.200,00	€ 246.948,00
p.m. 41	p.primo	lab.	221,22	34,50	€ 770,00	€ 196.904,40
p.m. 42	p.primo	gar.	1		€ 30.000,00	€ 30.000,00
p.m. 43	secondo	uff.	280,24	15,91	€ 1.200,00	€ 355.380,00
p.m. 44	secondo	s.pol.	473,85	26,89	€ 1.200,00	€ 600.888,00
p.m. 45	secondo	uff.	227,85	18,88	€ 1.200,00	€ 296.076,00
p.m. 46	secondo	lab.	206,99	17,78	€ 880,00	€ 197.797,60
p.m. 48	secondo	lab.	404,27	34,68	€ 880,00	€ 386.276,00
p.m. 50	secondo	lab.	279,23	24,63	€ 770,00	€ 233.972,20
p.m. 56	secondo	lab.	419,65		€ 770,00	€ 323.130,50
p.m. 57	secondo	uff.	164,12	24,16	€ 950,00	€ 178.866,00
p.m. 58	secondo	lab.	270,76		€ 770,00	€ 208.485,20
p.m. 59	secondo	uff.	179,33	26,39	€ 1.200,00	€ 246.864,00
p.m. 60	secondo	lab.	221,63	34,49	€ 880,00	€ 225.385,60
p.m. 61	p.int.	gar.	1		€ 20.000,00	€ 20.000,00
p.m. 62	p.int.	gar.	1		€ 31.000,00	€ 31.000,00
p.m. 65	p.int.	gar.	1		€ 20.000,00	€ 20.000,00



p.m. 66	p.int.	gar.	1	€ 20.000,00	€ 20.000,00
p.m. 69	p.int.	gar.	1	€ 20.000,00	€ 20.000,00
p.m. 70	p.int.	gar.	1	€ 36.000,00	€ 36.000,00
p.m. 71	p.int.	gar.	1	€ 20.000,00	€ 20.000,00
p.m. 74	p.int.	gar.	1	€ 20.000,00	€ 20.000,00
p.m. 79	p.int.	dep.	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
p.m. 80	p.int.	gar.	1	€ 15.000,00	€ 15.000,00
p.m. 82	p.int.	gar.	1	€ 15.000,00	€ 15.000,00
p.m. 83	p.int.	gar.	1	€ 15.000,00	€ 15.000,00
p.m. 84	p.int.	gar.	1	€ 15.000,00	€ 15.000,00
p.m. 85	p.int.	gar.	1	€ 15.000,00	€ 15.000,00
p.m. 89	p.int.	gar.	1	€ 36.000,00	€ 36.000,00
p.m. 90	p.int.	pa	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
p.m. 91	p.int.	pa	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
p.m. 114	p.int.	pa	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
p.m. 115	p.int.	pa	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
p.m. 116	p.int.	pa	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
p.m. 117	p.int.	pa	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
p.m. 118	p.int.	pa	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
p.m. 119	p.int.	pa	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
p.m. 120	p.int.	pa	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
p.m. 121	p.int.	pa	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
p.m. 122	p.int.	pa	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
p.m. 123	p.int.	pa	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
p.m. 126	p.int.	pa	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
p.m. 129	p.int.	pa	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
p.m. 130	p.int.	pa	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
p.m. 131	p.int.	pa	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
p.m. 132	p.int.	pa	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00
p.m. 133	p.int.	pa	1	€ 10.000,00	€ 10.000,00



p.m. 134	p.int.	pa	1	€ 10.000,00	€	10.000,00
p.m. 135	p.int.	pa	1	€ 10.000,00	€	10.000,00
p.m. 136	p.int.	pa	1	€ 10.000,00	€	10.000,00
p.m. 137	p.int.	pa	1	€ 10.000,00	€	10.000,00
p.m. 140	p.int.	pa	1	€ 10.000,00	€	10.000,00
p.m. 147	p.int.	pa	1	€ 10.000,00	€	10.000,00
p.m. 148	p.int.	pa	1	€ 10.000,00	€	10.000,00
p.m. 149	p.int.	pa	1	€ 10.000,00	€	10.000,00
p.m. 150	p.int.	pa	1	€ 10.000,00	€	10.000,00
p.m. 151	p.int.	pa	1	€ 10.000,00	€	10.000,00
p.m. 152	p.int.	pa	1	€ 10.000,00	€	10.000,00
p.m. 153	p.int.	pa	1	€ 10.000,00	€	10.000,00
p.m. 154	p.int.	pa	1	€ 10.000,00	€	10.000,00
p.m. 171	p.terra	pae	1	€ 4.000,00	€	4.000,00
p.m. 172	p.terra	pae	1	€ 4.000,00	€	4.000,00
p.m. 184	p.terra	pae	1	€ 4.000,00	€	4.000,00
p.m. 185	p.terra	pae	1	€ 4.000,00	€	4.000,00
p.m. 186	p.terra	pae	1	€ 4.000,00	€	4.000,00
p.m. 187	p.terra	pae	1	€ 4.000,00	€	4.000,00
p.m. 188	p.terra	pae	1	€ 4.000,00	€	4.000,00
p.m. 189	p.terra	pae	1	€ 4.000,00	€	4.000,00
p.m. 190	p.terra	pae	1	€ 4.000,00	€	4.000,00
p.m. 191	p.terra	pae	1	€ 4.000,00	€	4.000,00
p.m. 192	p.terra	pae	1	€ 4.000,00	€	4.000,00
p.m. 193	p.terra	pae	1	€ 4.000,00	€	4.000,00
p.m. 194	p.terra	pae	1	€ 4.000,00	€	4.000,00
p.m. 196	p.terra	pae	1	€ 4.000,00	€	4.000,00
p.m. 197	p.terra	pae	1	€ 4.000,00	€	4.000,00
p.m. 198	p.terra	pae	1	€ 4.000,00	€	4.000,00
p.m. 200	p.terra	pac	1	€ 4.000,00	€	4.000,00



p.m. 201	p.terra	pae	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
p.m. 202	p.terra	pae	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
p.m. 203	p.terra	pae	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
p.m. 204	p.terra	pae	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
p.m. 205	p.terra	pae	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
p.m. 232	p.primo	pae	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
p.m. 233	p.primo	pae	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
p.m. 234	p.primo	pae	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
p.m. 235	p.primo	pae	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
p.m. 236	p.primo	pae	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
p.m. 237	p.primo	pae	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
p.m. 238	p.primo	pae	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
p.m. 239	p.primo	pae	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
p.m. 240	p.primo	pae	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
p.m. 241	p.primo	pae	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
p.m. 242	p.primo	pae	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
p.m. 243	p.primo	pae	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
p.m. 263	p.sec.	pae	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
p.m. 264	p.sec.	pae	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
p.m. 265	p.sec.	pae	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
p.m. 266	p.sec.	pae	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
p.m. 267	p.sec.	pae	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
p.m. 268	p.sec.	pae	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
p.m. 269	p.sec.	pae	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
p.m. 272	p.sec.	pae	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
p.m. 273	p.sec.	pae	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
p.m. 274	p.sec.	pae	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
p.m. 275	p.sec.	pae	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
p.m. 276	p.sec.	pae	1	€ 4.000,00	€ 4.000,00
p.m. 295	p.terzo	l.tec.	1		



p.m. 297	p.terra p.int.	v.t.p.	1			
p.m. 298	p.terra	pae	26	€ 4.000,00	€ 104.000,00	
Totale					€ 11.249.591,40	

Come già espresso nel capitolo CRITERI DI STIMA al valore di mercato così come calcolato, si opera una detrazione cautelativa che tenga conto della difficoltà di vendita, variabile a seconda delle destinazioni d'uso, nel momento in cui alla ridotta domanda si contrapponga una offerta abbondante. Tale riduzione corrisponde al "sacrificio" che molto probabilmente il venditore dovrà sostenere per vendere il bene. La percentuale di riduzione non è costante ma tiene conto della diversa potenzialità delle varie destinazioni d'uso. Essa varia mediamente tra il 17% e il 23%. L'importo risultante viene a formare il cosiddetto valore cautelativo di mercato.

Ai fini degli obiettivi della presente valutazione è stato inoltre chiesto di determinare il valore di pronto realizzo.

Infatti, in questo periodo di particolare sofferenza del mercato, si è notato che i valori immobiliari determinati con il puntuale utilizzo delle regole dell'estimo, indipendentemente dai metodi di stima adottati, difficilmente trovano conferma poi nella successiva vendita. Si veda la prassi ormai costante nelle aste immobiliari della mancata aggiudicazione per diserzione ai primi esperimenti e, ciò, a prescindere dalla natura dell'immobile, dall'operatore che ne ha eseguito la stima e dall'organismo che cura l'incanto.

Considerato questo fenomeno consolidato, quando si sia nella necessità di alienare in tempi brevi il bene si è nell'obbligo di introdurre un nuovo concetto estimativo quello della riduzione del valore per pronto realizzo valore questo che dovrebbe assicurare la vendita del bene. Secondo prassi, la percentuale di



riduzione è unica per tutte le realtà oggetto di stima e, in questo caso, viene fissata in funzione della tempistica di prevista alienazione.

Essendo stato fornito il programma pluriennale di dismissione delle unità immobiliari suddiviso percentualmente per annualità e precisamente:

- anno 2018 21,15%
- anno 2019 38,33%
- anno 2020 40,53%

gli importi di pronto realizzo vengono calcolati operando una detrazione diversificata sull'importo totale della stima cautelativa di mercato, al netto dei valori segnalati relativi alle proposte di acquisto, in funzione del tempo previsto di alienazione. Tale detrazione viene

Per le unità oggetto di proposta di acquisto, come segnalate dal liquidatore, il valore cautelativo di mercato viene assunto identicamente al valore derivante dalle proposte di acquisto. Tali porzioni materiali vengono evidenziate in calce alla tabella riassuntiva.

La valutazione complessiva di tutte le realtà oggetto di stima è:

TABELLE RIASSUNTIVE FINALI

Porzioni materiali	Piano	Dest.	Valore di mercato	Quota valore parti comuni	Valore complessivo	Valore cautelativo di mercato
p.m. 3	p.terra	bar / s.giochi	€ 371.813,00	€ 10.000,02	€ 381.813,02	€ 316.904,81
p.m. 6	p.terra	neg.	€ 260.871,00	€ 6.285,40	€ 267.156,40	€ 221.739,81
p.m. 7	p.terra	lab.	€ 215.688,00	€ 6.327,29	€ 222.015,29	€ 175.392,08
p.m. 10	p.terra	neg.	€ 707.122,50	€ 22.076,65	€ 729.199,15	€ 605.235,29
p.m. 12	p.terra	neg.	€ 449.557,50	€ 14.146,91	€ 463.704,41	€ 384.874,66
p.m. 13	p.terra	neg.	€ 260.260,00	€ 6.102,28	€ 266.362,28	€ 221.080,69
p.m. 14	p.terra	lab.	€ 201.520,00	€ 5.920,09	€ 207.440,09	€ 163.877,67
p.m. 21	p.terra	gar.	€ 27.000,00		€ 27.000,00	€ 21.330,00



p.m. 22	p.primo	uff.	€	282.456,00	€	4.264,32	€	286.720,32	€	235.110,66
p.m. 23	p.primo	uff.	€	149.832,00	€	9.258,62	€	159.090,62	€	130.454,31
p.m. 24	p.primo	uff.	€	312.060,00	€	14.369,07	€	326.429,07	€	267.671,84
p.m. 25	p.primo	uff.	€	387.391,00	€	3.9,90	€	390.940,90	€	320.571,54
p.m. 26	p.primo	uff.	€	138.036,00	€	4.216,40	€	142.252,40	€	116.646,96
p.m. 29	p.primo	lab.	€	288.058,20	€	7.396,23	€	295.454,43	€	233.409,00
p.m. 30	p.primo	uff.	€	272.808,00	€	8.142,39	€	280.950,39	€	230.379,32
p.m. 31	p.primo	lab.	€	235.296,60	€	7.195,65	€	242.492,25	€	191.568,88
p.m. 32	p.primo	uff.	€	209.304,00	€	7.951,96	€	217.255,96	€	178.149,89
p.m. 33	p.primo	lab.	€	273.178,40	€	5.449,42	€	278.627,82	€	220.115,98
p.m. 34	p.primo	uff.	€	207.876,00	€	7.348,30	€	215.224,30	€	176.483,93
p.m. 35	p.primo	lab.	€	223.784,00	€	11.697,69	€	235.481,69	€	186.030,53
p.m. 37	p.primo	lab.	€	363.401,50	€	5.570,98	€	368.972,48	€	291.488,26
p.m. 38	p.primo	uff.	€	225.060,00	€	7.787,88	€	232.847,88	€	190.935,26
p.m. 39	p.primo	lab.	€	214.137,00	€	5.950,56	€	220.087,56	€	173.869,17
p.m. 40	p.primo	uff.	€	246.948,00	€	6.020,70	€	252.968,70	€	207.434,34
p.m. 41	p.primo	lab.	€	196.904,40	€	7.586,66	€	204.491,06	€	161.547,94
p.m. 44	secondo	s.pol.	€	600.888,00	€	5.105,70	€	605.993,70	€	496.914,83
p.m. 45	secondo	uff.	€	296.076,00	€	10.005,42	€	306.081,42	€	250.986,76
p.m. 46	secondo	lab.	€	197.797,60	€	6.920,16	€	204.717,76	€	161.727,03
p.m. 48	secondo	lab.	€	386.276,00	€	10.253,93	€	396.529,93	€	313.258,64
p.m. 50	secondo	lab.	€	233.972,20	€	5.163,78	€	239.135,98	€	188.917,42
p.m. 56	secondo	lab.	€	323.130,50	€	6.687,20	€	329.817,70	€	260.555,98
p.m. 57	secondo	uff.	€	178.866,00	€	5.046,98	€	183.912,98	€	150.808,64
p.m. 58	secondo	lab.	€	208.485,20	€	5.797,90	€	214.283,10	€	169.283,65
p.m. 59	secondo	uff.	€	246.864,00	€	26,88	€	246.890,88	€	202.450,52
p.m. 60	secondo	lab.	€	225.385,60	€	-	€	225.385,60	€	178.054,62
p.m. 61	p.int.	gar.	€	20.000,00	€	-	€	20.000,00	€	15.400,00
p.m. 65	p.int.	gar.	€	20.000,00	€	-	€	20.000,00	€	15.400,00
p.m. 66	p.int.	gar.	€	20.000,00	€	-	€	20.000,00	€	15.400,00



p.m. 69	p.int.	gar.	€	20.000,00	€	-	€	20.000,00	€	15.400,00
p.m. 71	p.int.	gar.	€	20.000,00	€	-	€	20.000,00	€	15.400,00
p.m. 74	p.int.	gar.	€	20.000,00	€	-	€	20.000,00	€	15.400,00
p.m. 79	p.int.	dep.	€	10.000,00	€	-	€	10.000,00	€	7.700,00
p.m. 80	p.int.	gar.	€	15.000,00	€	-	€	15.000,00	€	11.550,00
p.m. 82	p.int.	gar.	€	15.000,00	€	-	€	15.000,00	€	11.550,00
p.m. 83	p.int.	gar.	€	15.000,00	€	-	€	15.000,00	€	11.550,00
p.m. 84	p.int.	gar.	€	15.000,00	€	-	€	15.000,00	€	11.550,00
p.m. 85	p.int.	gar.	€	15.000,00	€	-	€	15.000,00	€	11.550,00
p.m. 89	p.int.	gar.	€	36.000,00	€	-	€	36.000,00	€	27.720,00
p.m. 90	p.int.	pa	€	10.000,00	€	-	€	10.000,00	€	7.700,00
p.m. 91	p.int.	pa	€	10.000,00	€	-	€	10.000,00	€	7.700,00
p.m. 114	p.int.	pa	€	10.000,00	€	-	€	10.000,00	€	7.700,00
p.m. 115	p.int.	pa	€	10.000,00	€	-	€	10.000,00	€	7.700,00
p.m. 116	p.int.	pa	€	10.000,00	€	-	€	10.000,00	€	7.700,00
p.m. 117	p.int.	pa	€	10.000,00	€	-	€	10.000,00	€	7.700,00
p.m. 120	p.int.	pa	€	10.000,00	€	-	€	10.000,00	€	7.700,00
p.m. 121	p.int.	pa	€	10.000,00	€	-	€	10.000,00	€	7.700,00
p.m. 122	p.int.	pa	€	10.000,00	€	-	€	10.000,00	€	7.700,00
p.m. 123	p.int.	pa	€	10.000,00	€	-	€	10.000,00	€	7.700,00
p.m. 126	p.int.	pa	€	10.000,00	€	-	€	10.000,00	€	7.700,00
p.m. 129	p.int.	pa	€	10.000,00	€	-	€	10.000,00	€	7.700,00
p.m. 130	p.int.	pa	€	10.000,00	€	-	€	10.000,00	€	7.700,00
p.m. 131	p.int.	pa	€	10.000,00	€	-	€	10.000,00	€	7.700,00
p.m. 132	p.int.	pa	€	10.000,00	€	-	€	10.000,00	€	7.700,00
p.m. 133	p.int.	pa	€	10.000,00	€	-	€	10.000,00	€	7.700,00
p.m. 134	p.int.	pa	€	10.000,00	€	-	€	10.000,00	€	7.700,00
p.m. 135	p.int.	pa	€	10.000,00	€	-	€	10.000,00	€	7.700,00
p.m. 136	p.int.	pa	€	10.000,00	€	-	€	10.000,00	€	7.700,00
p.m. 137	p.int.	pa	€	10.000,00	€	-	€	10.000,00	€	7.700,00



p.m. 140	p.int.	pa	€	10.000,00	€	-	€	10.000,00	€	7.700,00
p.m. 147	p.int.	pa	€	10.000,00	€	-	€	10.000,00	€	7.700,00
p.m. 148	p.int.	pa	€	10.000,00	€	-	€	10.000,00	€	7.700,00
p.m. 149	p.int.	pa	€	10.000,00	€	-	€	10.000,00	€	7.700,00
p.m. 150	p.int.	pa	€	10.000,00	€	-	€	10.000,00	€	7.700,00
p.m. 151	p.int.	pa	€	10.000,00	€	-	€	10.000,00	€	7.700,00
p.m. 152	p.int.	pa	€	10.000,00	€	-	€	10.000,00	€	7.700,00
p.m. 153	p.int.	pa	€	10.000,00	€	-	€	10.000,00	€	7.700,00
p.m. 154	p.int.	pa	€	10.000,00	€	-	€	10.000,00	€	7.700,00
p.m. 171	p.terra	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 172	p.terra	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 184	p.terra	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 185	p.terra	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 186	p.terra	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 187	p.terra	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 188	p.terra	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 189	p.terra	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 190	p.terra	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 191	p.terra	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 192	p.terra	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 193	p.terra	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 194	p.terra	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 196	p.terra	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 197	p.terra	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 198	p.terra	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 200	p.terra	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 201	p.terra	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 202	p.terra	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 203	p.terra	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 204	p.terra	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00



p.m. 205	p.terra	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 232	p.primo	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 233	p.primo	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 234	p.primo	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 235	p.primo	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 236	p.primo	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 237	p.primo	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 238	p.primo	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 239	p.primo	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 240	p.primo	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 241	p.primo	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 242	p.primo	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 243	p.primo	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 263	p.sec.	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 264	p.sec.	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 265	p.sec.	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 266	p.sec.	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 267	p.sec.	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 268	p.sec.	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 269	p.sec.	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 272	p.sec.	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 273	p.sec.	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 274	p.sec.	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 275	p.sec.	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 276	p.sec.	pae	€	4.000,00	€	-	€	4.000,00	€	3.080,00
p.m. 295	p.terzo	l.tec.			€	-	€	-	-	
p.m. 297	p.terra	p.int.			€	-	€	-	-	
p.m. 298	p.terra	pae	€	117.000,00	€	-	€	117.000,00	€	90.090,00
Totali			€	10.450.104,20	€	249.623,32	€	10.699.727,50	€	8.635.900,93



Come già argomentato l'importo di pronto realizzo per le unità in libera vendita viene calcolato in modo disarticolato in funzione dei tempi di prevista alienazione:

anno	Percentuale di- missione	Totale cautelativo di mercato	Quota di dismissione annuale	Valore di pronto realizzo
2018	21,15%	€ 8.635.900,93	€ 1.826.493,05	€ 1.369.869,79
2019	38,33%	€ 8.635.900,93	€ 3.310.140,83	€ 2.681.214,07
2020	40,52%	€ 8.635.900,93	€ 3.499.267,06	€ 3.079.355,01
	100,00%		€ 8.635.900,93	€ 7.130.438,87

A tali valori vengono aggiunti gli importi derivanti dalle offerte di acquisto comunicate dal liquidatore.

Porzioni materiali	Piano	Dest.	Valore di mercato	Quota valore parti comuni	Valore complessi- vo di stima	Valore offerta di acquisto
p.m. 43	secondo	uff.	€ 355.380,00	€ 7.496,84	€ 362.876,84	€ 355.000,00
p.m. 62	p.int.	gar.	€ 31.000,00	€ -	€ 31.000,00	€ -
p.m. 118	p.int.	pa	€ 10.000,00	€ -	€ 10.000,00	€ -
p.m. 119	p.int.	pa	€ 10.000,00	€ -	€ 10.000,00	€ -
p.m. 42	p.primo	gar.	€ 30.000,00		€ 30.000,00	€ 38.000,00
p.m. 27	p.primo	lab.	€ 145.103,20	€ 12.274,37	€ 157.377,57	€ 73.000,00
p.m. 70	p.int.	gar.	€ 36.000,00	€ -	€ 36.000,00	€ 40.000,00
p.m. 4	p.terra	neg.	€ 108.979,00	€ 2.385,75	€ 111.364,75	€ 110.000,00
p.m. 11	p.terra	mag.	€ 86.025,00	€ 3.163,65	€ 89.188,65	€ 75.000,00
Totali					€ 837.807,81	€ 691.000,00

Conclusioni

Al termine del lavoro estimativo, il sottoscritto perito, sulla base dei criteri di stima sopraesposti e delle valutazioni operate



determina

il valore complessivo delle realtà immobiliari, individualmente valutate come da tabella riassuntiva finale, tutte oggetto di stima costituite dalle Porzioni Materiali: 3-4-6-7-10-11-12-13-14-21-22-23-24-25-26-27-29-30-31-32-33-34-35-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-48-50-56-57-58-59-60-61-62-65-66-69-70-71-74-79-80-82-83-84-85-89-90-91-114-115-116-117-118-119-120-121-122-123-126-129-130-131-132-133-134-135-136-137-140-147-148-149-150-151-152-153-154-171-172-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-196-197-198-200-201-202-203-204-205-232-233-234-235-236-237-238-239-240-241-242-243-263-264-265-266-267-268-269-272-273-274-275-276-295-297-298 della P.ed. 605 nel C.C. di Marco di Rovereto in

- valore di mercato (€ 10.699.727,50+€ 837.807,81)	€ 11.537.535,31
- valore cautelativo di mercato (€ 8.635.900,93+€ 691.000,00)	€ 9.326.900,93
- valore di pronto realizzo (€ 7.130.438,87+€ 691.000,00)	€ 7.821.438,87

Tale valutazione si riferisce alle sole realtà immobiliari, compresi impianti fissi ma esclusi allestimenti ed arredi, libere da qualsiasi vincolo o gravame, salvo, solamente per quanto concerne servitù e comproprietà, quelli apparenti nelle iscrizioni tavolari e non considerando ipoteche o gravami di natura finanziaria di qualsiasi genere peraltro riportati in perizia.

Con ciò si ritiene esaurito l'incarico conferito.

Trento, 3 ottobre 2017.

In fede

IL PERITO

