
TRIBUNALE DI MILANO

Procedura di Liquidazione



R.G. n°7/2022

PERIZIA DI STIMA

Negozio sito in via Modena, 47 - Mori (TN)

Liquidatore: avv. An  aradiso



Treviso, 29 luglio 2026



Professionista certificato in conformità
alla norma UNI 11558:
VALUTATORE IMMOBILIARE

INDICE

1	PREMESSA	3
2	LE OPERAZIONI PERITALI.....	4
2.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	4
2.1.1	INTRODUZIONE	4
2.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:	5
2.1.3	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	5
2.1.4	NOTE AGGIUNTIVE	7
2.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.....	8
2.2.1	TITOLI AUTORIZZATIVI.....	8
2.2.2	ABUSI EDILIZI	9
2.2.3	CONGRUITA' CATASTALE	10
2.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	10
2.4	VERIFICA TITOLO DI PROVENIENZA E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	10
2.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'.....	12
2.6	STIMA IMMOBILI	12
2.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	12
2.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	15
2.6.3	FONTI DI INFORMAZIONE	15
2.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	16
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	17
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	17

ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE ESTRATTA C/O UFFICIO TECNICO COMUNALE

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

ALLEGATO 3: DOCUMENTAZIONE VERIFICA ISCRIZIONE E TRASCRIZIONI

ALLEGATO 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

1 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Andrea Nicoletti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al [REDACTED] è stato incaricato dal Liquidatore avv. Anna Maria Paradiso, della redazione di perizia di stima dei beni immobili indicati di seguito:

- Negozio sito in via Modena, 47 - Mori (TN)

I sopralluoghi c/o gli immobili sono stati effettuati nei mesi di agosto 2025 e luglio 2026 e ci si riferisce quindi allo stato di fatto rilevato in loco.

Si precisa che nella presente stima non sono stati considerati gli eventuali beni mobili presenti all'interno degli immobili oggetto di stima.

Inoltre, d'accordo con il committente si precisa che non si è effettuato l'accesso atti c/o gli uffici del comune di ubicazione per estrarre la documentazione autorizzativa dei beni oggetto di stima, che sono stati invece parzialmente forniti dal Committente che ne garantisce la veridicità e completezza.

Non è consentito copiare, alterare, distribuire, pubblicare o utilizzare per 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

2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

2.1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è un locale ad uso commerciale sito in un fabbricato a destinazione residenziale e commerciale, in via Modena, 47 - Mori (TN).

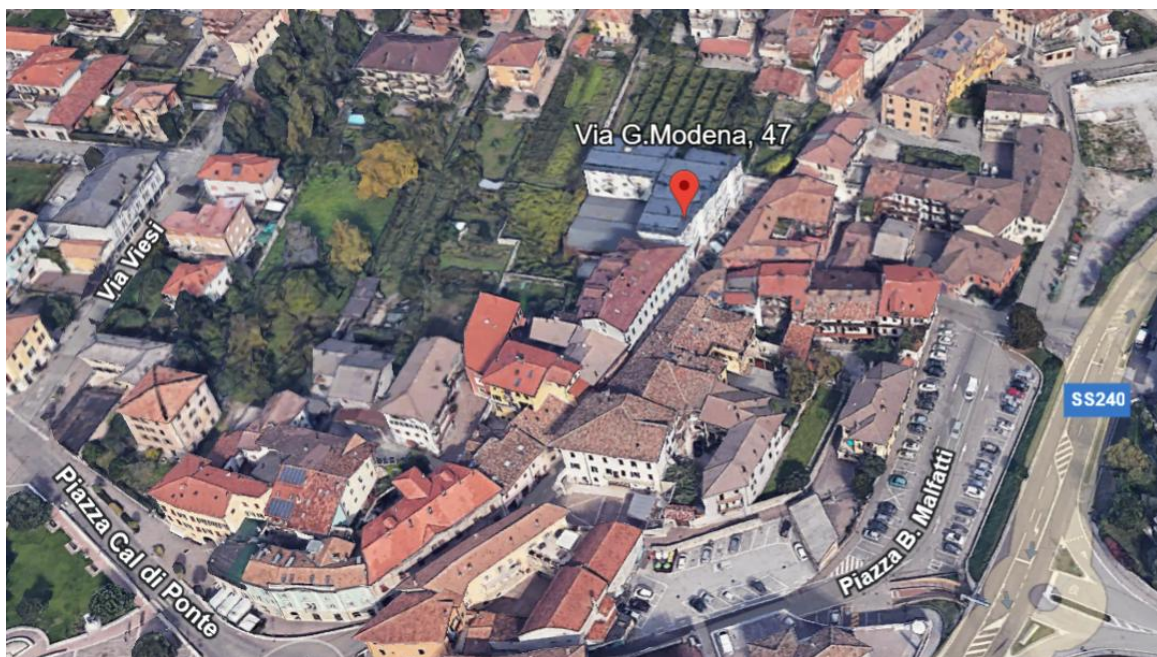
Il bene, distribuito su due piani collegati all'interno da una scala a chiocciola, è composto da un piano terra e da un piano interrato con annessa rampa di accesso esterna, nonché dalla superficie esterna pertinenziale.

Il bene oggetto di stima, realizzato presumibilmente negli anni sessanta, si presenta attualmente in scadenti condizioni di manutenzione essendo in disuso da molti anni.

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



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

2.1.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

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

Comune di MORI – Catasto fabbricati, via G. Modena:

CC 245 p.e. 1281 Fg. 14 sub. 42 - P.S1-T	cat. C/1	cons. 670 mq sup. cat. 761 mq	Negozio
--	----------	-------------------------------	---------

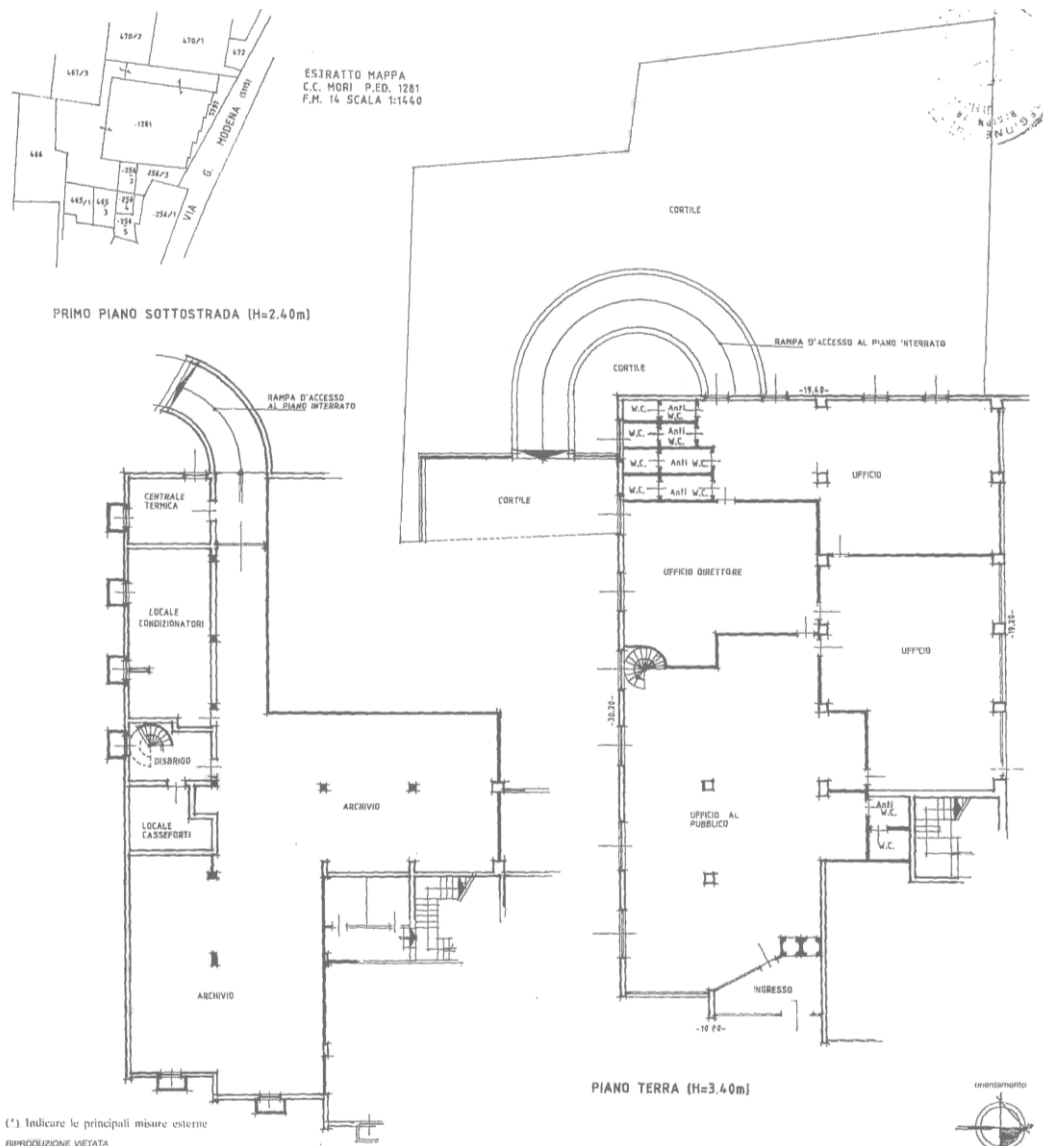
Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle planimetrie catastali ed all'individuazione riportata in ALLEGATO 2.

2.1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'accesso ai beni oggetto di stima avviene direttamente da via Modena attraverso un ingresso pedonale, oltre ad un accesso carraio che avviene direttamente dal condominio confinante tramite l'area esterna dello stesso.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è presumibilmente caratterizzato da fondazioni in cemento armato, struttura in cemento armato/muratura, solaio e copertura in laterocemento/cemento armato.

Per quanto riguarda il layout distributivo, si riporta nel seguito la planimetria catastale del bene oggetto di stima:



Pianta Piano Terra ed Interrato

Complessivamente il bene si presenta in scadente stato di manutenzione con finiture e soluzioni tecnologiche tipiche dell'epoca di realizzazione.

In generale l'immobile è caratterizzato da pareti in muratura, intonacate e dipinte con pittura, da pavimentazioni in ceramica, ed infissi in legno.

Sono presenti controsoffitti di varia tipologia.

L'impianto elettrico e gli impianti idro-termo sanitari sono tipici per immobili a destinazione uffici, ma richiedono un totale rifacimento.

Sono presenti tracce di infiltrazioni in alcuni locali.

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.

L'area esterna non è stata visionata in quanto non accessibile per presenza di vegetazione fitta. Per maggiori dettagli si faccia riferimento alle fotografie riportate in ALLEGATO 4.

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 2.6.4), comprensiva dei locali accessori è pari a 625,00 mq.

2.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

In generale si evidenzia quanto segue:

- in considerazione della tipologia degli immobili precedentemente descritti ed in considerazione del perimetro dell'incarico affidato allo scrivente, si precisa che non sono state eseguite verifiche circa il sottosuolo e l'eventuale volume/superficie edificata, né indagini di qualsivoglia natura (carotaggi, prelievi etc.) circa la presenza di rifiuti e/o di sostanze e/o materiali inquinanti, la contaminazione del sottosuolo e delle acque di falda. Conseguentemente, ai fini della valutazione, non sono state considerate eventuali problematiche derivanti dall'esistenza di suddette situazioni di inquinamento, né sono stati considerati gli eventuali costi di bonifica e/o smaltimento. Pertanto, lo scrivente perito non formula alcuna considerazione né alcuna conclusione al riguardo e deve intendersi liberato da qualsiasi responsabilità derivante dall'eventuale futura scoperta di situazioni di inquinamento ambientale non rilevate e non incidenti sulle valutazioni offerte nell'ambito della perizia, con la precisazione che lo scrivente non potrà essere chiamato a rispondere di eventuali discrepanze tra i valori rilevati e quelli eventualmente ridotti, in ragione dell'incidenza delle problematiche suddette;
- si segnala, su indicazione dell'amministratore di condominio, la presenza di un'ampia copertura con elementi contenenti amianto che lo stesso indica di pertinenza esclusiva dell'immobile oggetto della presente stima; per tali ragioni, come indicato anche in seguito, la presente stima del bene ha considerato anche il costo per la bonifica della copertura;
- si segnala che non è stato possibile accedere all'area esterna a causa della di folta vegetazione nell'area esterna che ne ha impedito l'accesso: per tale ragione ci si è riferiti esclusivamente a quanto evidenziato nelle planimetrie disponibili senza alcuna verifica diretta;
- si segnala la presenza nelle planimetrie di una rampa di accesso al piano interrato che non è stato possibile visionare per l'assenza della chiave di accesso e per la presenza di folta vegetazione nell'area esterna, come precedentemente indicato: per tale ragione ci

si è riferiti esclusivamente a quanto evidenziato nelle planimetrie disponibili senza alcuna verifica diretta;

- infine si segnala che l'accesso all'area esterna avviene attraverso l'area esterna del condomino limitrofo a quello di ubicazione dell'immobile e/o della sua parte principale.

Si evidenzia che, con riferimento a quanto precedentemente indicato, nel seguito l'immobile viene stimato sulla base della documentazione ad oggi disponibile e su quanto è stato possibile visionare, con le evidenti ed importanti limitazioni precedentemente indicate. Si precisa quindi che i costi prevedibili per le sistemazioni necessarie in base a quanto precedentemente indicato, vengono considerati nella determinazione del valore unitario del bene (rif. paragrafo 2.6.4).

2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

2.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Nulla Osta n.2084 del 26.07.1965 per costruzione nuovo fabbricato;
- Nulla Osta n.3300 in variante del 06.10.1965 per costruzione nuovo fabbricato;
- Licenza di Costruzione n.50202 del 02.12.1972 per sistemazione interna;
- Nulla Osta relazione visita ispettiva igienico sanitaria del 21.11.1973;
- Concessione Edilizia di edificabilità dei suoli n.2689 del 29.08.1977;
- Licenza di Costruzione n.1050 del 26.03.1975 per sistemazione esterna;
- Concessione Edilizia di edificabilità dei suoli n.38065 del 27.01.1981 per modifica ingresso;
- Concessione Edilizia di edificabilità dei suoli del 01.07.1982 per demolizione e modifica recinzione;
- Autorizzazione per Opere Edilizie del 06.04.1988 per sostituzione cancello;
- Autorizzazione per Opere Edilizie del 29.08.1989 per sostituzione serramenti piano terra;
- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n.4379 del 07.09.1989 per lavori non ricadenti nella Concessione Edilizia n. 1281;
- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n.2685 del 19.06.1990 per riduzione volumi e variazioni esterne fabbricato.
- Autorizzazione ad edificare n°11242/2000-A del 25.08.2000 per modifiche interne.

2.2.2 ABUSI EDILIZI

Da quanto verificato, ed in base alla sola documentazione disponibile citata al precedente paragrafo, si è rilevato quanto segue:

- **Presenza di alcune difformità di layout interno** (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la presenza di alcune differenze di layout delle partizioni presenti, nonché potenzialmente relative alla rampa di accesso ed all'area esterna).
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 quanto necessario con relativa richiesta di 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.

L'importo complessivo stimato per le attività e lavorazioni sopra descritte, in considerazione del presumibile importo rispetto al complessivo valore dei beni oggetto di stima, sarà ricompreso nella determinazione dei valori unitari al paragrafo 2.6.4 per la stima dell'unità.

In generale, in relazione alle verifiche urbanistiche e di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, pur nella volontà di fornire dati ed informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, si evidenzia comunque che per i beni oggetto di stima non è stato possibile estrarre in maniera completa le pratiche edilizie volte a definirne la situazione di regolarità edilizio-urbanistica, a causa della vetustà dei beni stessi e del fatto che la ricerca documentale è effettuata dall'amministrazione comunale, constatando lo scrivente l'impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo.

Si precisa ad esempio che non è stato possibile visionare in modo esaustivo le pratiche relative alle costruzioni originarie, avere un quadro preciso sulle altezze concessionate, definire nel dettaglio le autorizzazioni allo scarico o sim. presenti.

In tali circostanze, quanto precedentemente indicato potrà non essere esaustivo e dovrà essere verificato con i tecnici comunali in sede di presentazione di nuova pratica edilizia, attività che esula dalla presente perizia ed incarico e, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle

limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile per le finalità peritali.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

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.

Si evidenzia la necessità di procedere ad un aggiornamento della visura tavolare, e precisamente della proprietà della porzione materiale 40.

2.3 **VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

In base a quanto indicato in precedenza i beni sono non occupati ed in disuso da molti anni.

2.4 **VERIFICA TITOLO DI PROVENIENZA E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Si riporta di seguito ed integralmente quanto indicato nella relazione notarile (riportata in ALLEGATO 3):

"RELAZIONE ISTRUTTORIA sulla base dei seguenti dati forniti a cura dell'Istituto mutuante

PROPRIETARI:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

IMMOBILI OGGETTO DI RELAZIONE:

C.C. MORI - P.T. 3003 II

p.ed. 1.281 (milleduecentottantuno)

porzione materiale 1 (uno)

porzione materiale 40 (quaranta)

DATI CATASTALI:

C.C. 245 - MORI, Particella edificiale 1281, Sub. 42, Foglio 14, p.m. 1, 40, Zona Cens. 1, Cat. C/1, classe 1, Consistenza 670 mq., Superficie 761 mq., - Rendita Euro 11.868,69;

ATTESTAZIONE:

In relazione ai dati su riportati il sottoscritto dott. [REDACTED] Notaio in Trento, con Studio in [REDACTED] iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Trento e Rovereto, dopo aver eseguito presso l'Ufficio del Libro Fondiario e del Catasto di Rovereto gli accertamenti catastali e tavolari nell'ultimo ventennio e presa visione delle intavolazioni ed annotazioni riferibili agli immobili indicati ed ai loro successivi proprietari indicati, assumendone la piena responsabilità dichiara

1. che l'attuale identificazione catastale degli immobili oggetto di ipoteca è quella sopraindicata;

2. che detti immobili, oggetto di ipoteca secondo le indicazioni dell'Istituto, in base ai documenti risultanti da pubblici registri sono alla data del 4 maggio 2026 di proprietà

* relativamente alla p.m. 1 della p.ed. 1281 in C.C. MORI della [REDACTED]

* relativamente alla p.m. 40 della p.ed. 1281 in C.C. MORI della [REDACTED]

3. che detti immobili sono pervenuti agli intestatari sopraindicati

* relativamente alla p.m. 1 della p.ed. 1281 in C.C. MORI per atto di data 28 novembre 2006 in atti sub G.N. 2155/2008;

* relativamente alla p.m. 40 della p.ed. 1281 in C.C. MORI per atto di data 19 giugno 2002 in atti sub G.N. 3563/2002;

4. che a tutto il 4 maggio 2026 i beni predetti risultano liberi da iscrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie, da privilegi di qualsiasi natura risultanti dai registri immobiliari, da vincoli regolarmente risultanti da pubblici registri, ad accezione

a foglio C della p.m. 1 della p.ed. 1281 in C.C. MORI

* sub G.N. 1340/2009 intavolazione del diritto di ipoteca

a) di capitale ed Euro 116.818.657,815 per interessi al tasso del 5,642% annuo, spese accessorie, per il creditore [REDACTED]

b) di capitale ed Euro 116.818.658,805 per interessi al tasso del 5,642% annuo, spese accessorie, per il creditore [REDACTED]

c) di capitale ed Euro 116.818.658,805 per interessi al tasso del 5,642% annuo, spese accessorie, per il creditore [REDACTED]

d) di capitale ed Euro 52.214.314,425 per interessi al tasso del 5,642% annuo, spese accessorie, per il creditore [REDACTED]

5. di aver accertato la titolarità e la conseguente legittimità a disporre dei beni stessi dei soggetti indicati al superiore punto 2, secondo gli atti intavolati;

conferma

1. che non si applica l'articolo 2650 Codice Civile trattandosi di bene soggetto alle norme tavolari di cui al R.D. 28 marzo 1929 n. 499 e successive modifiche per cui l'iscrizione nel Libro Fondiario fa piena fede di proprietà e legalità;

2. di non aver rilevato alcun passaggio di proprietà per donazione né di aver rilevato l'esistenza di intavolazioni di opposizione alla donazione, nel ventennio da oggi;

3. che non risultano trascritte domande giudiziali, sentenze e/o istanze di alcun tipo volte a limitare l'efficacia degli atti di acquisto intavolati."

2.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Sulla base di quanto indicato al paragrafo precedente, si conclude che i beni indicati sono riferiti alle seguenti proprietà:

- relativamente alla p.m. 1 della p.ed. 1281 in C.C. MORI della Società [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- relativamente alla p.m. 40 della p.ed. 1281 in C.C. MORI della Società [REDACTED]
[REDACTED]

Si precisa che sarà necessario procedere all'aggiornamento della visura tavolare, e precisamente della proprietà della porzione materiale 40, attività che potrà essere effettuata anche in sede di atto di trasferimento.

2.6 STIMA IMMOBILI

2.6.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

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

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

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

- **metodologia diretta:** è basata sulla comparazione, ed è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello

della stima. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
- che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche modo valutabili e quantificabili le differenze.

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

Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:

- Capitalizzazione del reddito: la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile:
 - determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
 - scegliere il saggio di capitalizzazione;
 - capitalizzare il canone annuo netto;
 - effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di affitto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrime e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

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

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

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

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

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

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

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

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

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

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

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

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

2.6.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

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

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

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

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

2.6.3 FONTI DI INFORMAZIONE

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle eventuali recenti compravendite di beni similari.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

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

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

2.6.4 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Si evidenzia innanzitutto che il bene oggetto di stima presenta peculiarità che ne rendono difficile la collocazione sul mercato, in particolare:

- lo stato di degrado ed abbandono in cui versa l'immobile oggetto di stima, che richiede una profonda attività di ristrutturazione ed adeguamento con relativa elevata capacità finanziaria per poter procedere ad una completa e consistente ristrutturazione dell'immobile oltre ai tempi necessari considerando anche la collocazione dell'immobile stesso;
- le singolarità evidenziata al paragrafo 2.1.4 per l'immobile oggetto di stima, che rendono l'approccio alla ristrutturazione complesso, con tempistiche non certe e con problematiche la cui risoluzione richiede un confronto con gli amministratori di condominio ed anche con i tecnici comunali.

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:

Negoziò in scadente stato di manutenzione

900,00 – 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 2.6.3.

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 medi 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 MORI – Catasto fabbricati, via G. Modena: p.e. 1281 Fg. 14 sub. 42 - P.S1-T cat. C/1 cons. 670 mq sup. cat. 761 mq Negozio				
UFFICI E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali	625,0 mq	900 €/mq	€	562.500
VALORE STIMATO			€	562.500

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, liberi da qualsiasi gravame e descritti ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **562.500,00 €**.

VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"

Al fine di determinare il più probabile valore di liquidazione/realizzo del bene oggetto di stima, si procede ad una riduzione del valore sopra indicato in considerazione di alcuni aspetti di rilievo legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e del suo mercato nonché alla modalità e tempistica di vendita; si fa in particolare riferimento:

- **Alla specifica natura del bene:** quanto più specifico e particolare è il bene, tanto più alto sarà il deprezzamento da considerare e tanto più marcata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Il bene oggetto di stima presenta tratti di particolare specificità (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la tipologia, le dimensioni e lo stato di manutenzione) e quindi non presenta un mercato di ampiezza ed omogeneità standard.

Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.

-
- **Alla particolare condizione di chi vende:** quanto più "libero di contrarre" sarà il debitore tanto più basso sarà il coefficiente di deprezzamento da definire e tanto più limitata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Inoltre, dalle indicazioni ricevute, si prevede una cessione nell'ottica del breve periodo, potendo quindi contare su una limitata tempistica per la ricerca del potenziale acquirente.

Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.

Tutti gli aspetti precedentemente indicati hanno una rilevante incidenza sull'appetibilità dei beni oggetto di stima e quindi sul valore di tali beni, con una percentuale complessiva di riduzione del valore stimabile compresa tra il 22 e 30%.

Con riferimento alle valutazioni precedentemente effettuate, si considera la percentuale massima di abbattimento del valore di mercato (pari quindi al 30%).

A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, si conclude che il più probabile valore di liquidazione dei beni o [REDACTED] i stima è pari arrotondato a **393.700,00 €**.