

TRIBUNALE DI TREVISO

Liquidazione Giudiziale

R.G. n°72/2024

PERIZIA DI STIMA

Capannone con uffici sito in via dell'Industria, 65 – Cornuda (TV)

G.D.: dott. Lucio Munaro

Curatore: dott.ssa Patrizia Monetti



Treviso, 13 gennaio 2025



Professionalista 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.....	7
2.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI.....	7
2.2.2 ABUSI EDILIZI.....	8
2.2.3 CONGRUITA' CATASTALE.....	8
2.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	9
2.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	9
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 n° 2603, è stato incaricato dal Curatore dott.ssa Patrizia Monetti, della redazione di perizia di stima dei beni immobili indicati di seguito:

- Capannone con uffici sito in via dell'Industria, 65 – Cornuda (TV)

I sopralluoghi c/o l'immobile sono stati effettuati nel mese di novembre 2024 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.

Si precisa inoltre che, in accordo con il Curatore, non sono state verificate le proprietà dei beni (e le relative quote di proprietà dove di pertinenza) e le eventuali pregiudizievoli al ventennio, oggetto di verifica notarile separata (rif. RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE ai sensi dell'art. 567 c.p.c. fornita al sottoscritto dal Curatore e riportata nel presente documento senza verifica alcuna da parte del sottoscritto).

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 capannone (che si sviluppa al piano terra) con uffici (che si sviluppano ai piani terra e primo) sito in via dell'Industria, 65 – Cornuda (TV).

E' altresì presente una piccola porzione interrata destinata a locale tecnico.

Il capannone, realizzato a partire dagli anni ottanta con successive modifiche ed integrazioni, si presenta attualmente in sufficiente stato di manutenzione.

È altresì presente un'area esterna adibita a parcheggio.

Il bene oggetto di stima è indicato nelle planimetrie seguenti:





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 CORNUDA – Catasto fabbricati, via dell'Industria:

Fg. 14 Mn. 90 sub. 5– P.S1-T-1 cat. D/1

Capannone

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

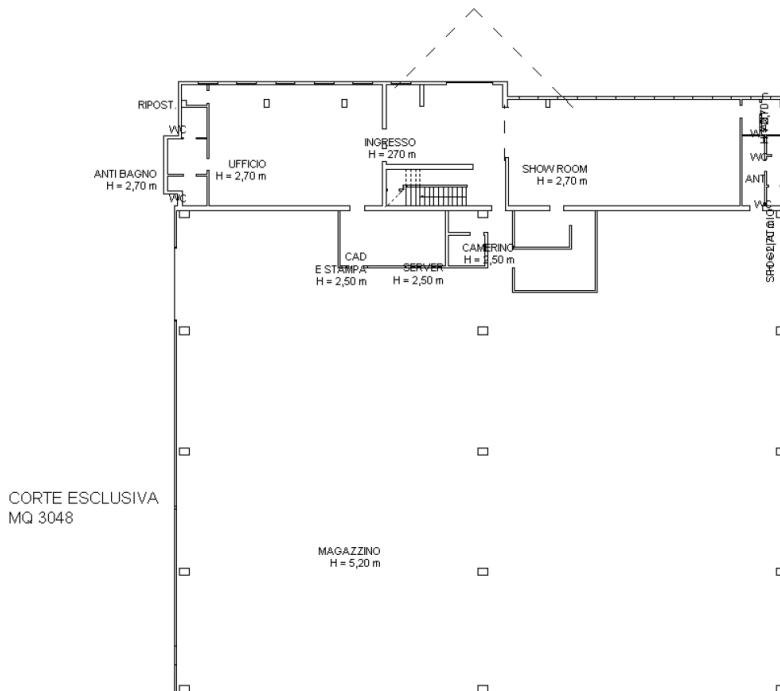
2.1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'accesso all'immobile oggetto di stima avviene direttamente da via dell'Industria, attraverso un ingresso carraio e pedonale.

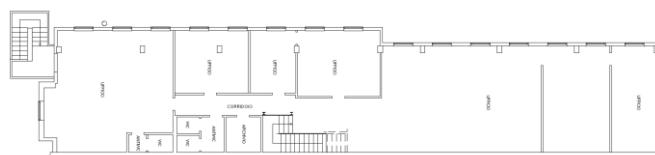
L'area esterna è in parte pavimentata ed in parte a verde.

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

Per quanto riguarda il layout distributivo, si riportano nel seguito le planimetrie catastali del bene oggetto di stima:



Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo



Pianta Piano Interrato

Complessivamente i beni si presentano in sufficiente 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. Le pavimentazioni sono in ceramica e legno per la zona uffici-esposizione di qualità e tipologia standard per l'epoca di realizzazione. La parte destinata alla produzione/magazzino presenta pavimentazione in calcestruzzo con spolvero al quarzo.

Gli infissi sono metallici, le porte interne sono in legno tamburato o metalliche.

Sono presenti controsoffitti di varia tipologia.

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

L'impianto elettrico e gli impianti idro-termo sanitari sono standard per l'epoca di realizzazione. L'impianto di riscaldamento comprende una caldaia posta su vano tecnico al piano interrato con corpi radianti/ventilconvettori ubicati nei vari 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.

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:

- 693,00 mq per la zona uffici e locali accessori;
- 1.184,00 mq per la zona capannone e locali accessori.

2.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

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

2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

2.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Agibilità 1980-0006 per costruzione di fabbricato industriale;
- Concessione 1980-0006 per costruzione di fabbricato industriale;
- Agibilità Condono 1986-0527 per opere abusive;
- Concessione in sanatoria 1986-0527 per opere abusive;

-
- Agibilità parziale 1989-0109;
 - Concessione variante 1989-0109-01 per costruzione di nuova pensilina in ampliamento;
 - Concessione 1989-0109 per costruzione di nuova pensilina in ampliamento;
 - Concessione 1994-0122 per installazione telone a soffietto per carico-scarico merci;
 - Denuncia di Inizio Attività 2007-0089-00 per modifiche interne;
 - Denuncia di Inizio Attività 2009-0170-01 per modifiche interne ed impiantistiche;
 - Denuncia di Inizio Attività 2009-0170 per modifiche interne ed impiantistiche.

2.2.2 ABUSI EDILIZI

Da quanto verificato, si è rilevato quanto segue:

- **Presenza di alcune difformità di layout interno** (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la presenza di alcune differenze di layout delle partizioni presenti).
Si dovrà quindi procedere alla redazione di idonea pratica edilizia in sanatoria per sanare tali difformità ed alla demolizione con ripristino di eventuali difformità non sanabili. Sono quindi valutati i costi ed oneri per pratiche edilizie, rilievi, collaudi, accatastamenti, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, accatastamenti, pareri ed approvazioni di enti terzi, imprevisti ed eventuali lavorazioni richieste ed in generale quant’altro necessario per l’ottenimento delle autorizzazioni necessarie in ottemperanza a quanto richiesto dalla normativa vigente.
- **Presenza di alcune difformità con aumento di superficie** (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la presenza di un ampio soppalco con scala di accesso).
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, pareri ed approvazioni di enti terzi, imprevisti ed eventuali lavorazioni richieste ed in generale quant’altro necessario per l’ottenimento delle autorizzazioni necessarie in ottemperanza a quanto richiesto dalla normativa vigente.

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

Si evidenzia che per i beni oggetto di stima non è stato possibile estrarre in maniera completa le pratiche edilizie volte a definirne la situazione di regolarità edilizio-urbanistica, a causa della vetustà dei beni stessi e della presenza di sovrapposte pratiche edilizie, molte non concluse e/o portate a termine con esito positivo. In tali circostanze quanto indicato dovrà essere verificato

con i tecnici comunali in sede di presentazione di nuova pratica edilizia, attività che esula dalla presente perizia.

Si evidenzia inoltre la presenza di un container o similare, ubicato nell'area esterna del fabbricato.

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

Attualmente gli immobili sono liberi e non occupati per la maggior parte della superficie.

Si rileva la presenza di un contratto di locazione sotto forma di scrittura privata sottoscritto in data 02.01.2021, [REDACTED] relativo ad una porzione ad uso ufficio al piano primo con accesso direttamente dalla scala esterna come indicato nella planimetria allegata al contratto di locazione.

Il canone annuo è pari a 3.000,00 euro salvo aggiornamenti di legge.

2.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Come indicato in premessa, non sono state verificate le pregiudizievoli al ventennio dal sottoscritto.

Si riporta per sola comodità nel seguito l'estratto della RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE ai sensi dell'art. 567 c.p.c. fornita dal Curatore (per maggiori e più precisi dettagli si veda la relazione completa riportata in ALLEGATO 3):

<p>TRIBUNALE DI TREVISO ***** <i>Procedura promossa da:</i> ***** [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ***** <i>Io sottoscritto Dottor Oleg Nicola Acconia, Notaio in Treviso, con studio in Treviso, Viale Monte Grappa n. 28, esaminati i registri immobiliari per l'intero ventennio anteriore alle formalità sopra citate, nonché i registri catastali al fine della descrizione dei beni e delle necessarie corrispondenze tra i vari titoli di provenienza, attesto quanto segue</i></p>
--

-1A - Beni oggetto della procedura:

Descrizione dei beni secondo gli attuali registri catastali:

= fabbricato ad uso opificio ai piani primo sottostrada, terra e primo, con relativa area scoperta esclusiva, sito in Comune di Cornuda, Via Dell'Industria n. 65, catastalmente individuato come segue:

Catasto dei Fabbricati

Comune di Cornuda

Foglio 14

Per la piena proprietà

- mappale 90 subalterno 5, Via Dell'Industria n. 65, piano T-S1-1, categoria D/1, rendita di Euro 12.488,00.

Confini a corpo dell'area coperta e scoperta del fabbricato al mappale 90 in Comune di Cornuda - Foglio 14: mappali 291, 290, 319, 259, 263, 276, 128, 824, 971, 278, 560, 61 in Comune di Cornuda - Foglio 14, salvo altri o più precisi.

Con le precisazioni ai fini catastali che:

- l'area coperta e scoperta del fabbricato a cui fa parte l'unità immobiliare di cui sopra al mappale 90 subalterno 5 in Comune di Cornuda - Foglio 14, è altresì descritta al Catasto Terreni di Treviso, Comune di Cornuda - Foglio 14, con il mappale 90 ente urbano di Ha 0.46.34, derivante dalla riunificazione degli originari mappali 90 di Ha 0.18.42, 91 di Ha 0.04.75, 126 di Ha 0.05.35, 129 di Ha 0.14.85, 189 di Ha 0.02.97 in Comune di Cornuda - Foglio 14, giusta tipo mappale depositato in data 30 dicembre 1980, prot. n. 57692 e successivo depositato in data 8 agosto 1987, prot. n. 72748;

- l'unità immobiliare di cui sopra al mappale 90 subalterno 5 in Comune di Cornuda - Foglio 14, deriva dall'originaria unità immobiliare al mappale 90 subalterni 3 e 4 (unità graffate) in Comune di Cornuda - Foglio 14 (ex mappale 90 subalterni 1 e 2 in Comune di Cornuda - Foglio 14), ed è meglio graficamente identificata dalla planimetria allegata alla denuncia di variazione depositata presso il Catasto Fabbricati di Treviso in data 4 maggio 2021, prot. n. TV0054163;

-2A- Storia ipotecaria

A tutto il 13 GENNAIO 2025, l'immobile in oggetto risulta intestato [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

per atti:

- Compravendita, di cui all'atto in data 23 gennaio 2018, repertorio n. 23315, ai rogiti del Notaio Matteo Contento di Montebelluna (TV), registrato a Treviso, atti pubblici, trascritto a Treviso in data 24 gennaio 2018 ai nn.ri 2849/2255;

come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

1) Al ventennio [REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]

per atti:

- Compravendita, di cui all'atto in data 24 giugno 2003, repertorio n. 19573, ai rogiti del Notaio Andrea Marchio di Montebelluna (TV), registrato a Montebelluna, atti pubblici, trascritto a Treviso in data 27 giugno 2003 ai nn.ri 26026/17505;

2) [REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

per atti:

- Compravendita, di cui all'atto in data 3 ottobre 2003, repertorio n. 20443, ai rogiti del Notaio Andrea Marchio di Montebelluna (TV), registrato a Montebelluna, atti pubblici, trascritto a Treviso in data 8 ottobre 2003 ai nn.ri 42516/28600;

3) [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

per atti:

- Compravendita, di cui all'atto in data 31 ottobre 2005, repertorio n. 44671, ai rogiti del Notaio Graziella Barone di Cornuda (TV), registrato a Treviso, atti pubblici, trascritto a Treviso in data 14 novembre 2005 ai nn.ri 50986/30306;

4) [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

per atti:

- Compravendita, di cui all'atto in data 31 ottobre 2005, repertorio n. 44673, ai rogiti del Notaio Graziella Barone di Cornuda (TV), registrato a Treviso, atti pubblici, trascritto a Treviso in data 21 novembre 2005 ai nn.ri 52299/31076;

5) [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

per atti:

- Compravendita, di cui all'atto in data 23 gennaio 2018, repertorio n. 23315, ai rogiti del Notaio Matteo Contento di Montebelluna (TV), registrato a Treviso, atti pubblici, trascritto a Treviso in data 24 gennaio 2018 ai nn.ri 2849/2255.

-3A- Formalità pregiudizievoli

Nel ventennio in esame, e fino alla data del 13 GENNAIO 2025, gli immobili sopra descritti sono oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Convenzione di lottizzazione (no prelazione - no prezzo imposta), di cui all'atto autenticato nelle firme dal Notaio Domenico Curione di Treviso (TV), in data 29 novembre 1978, repertorio n. 15917, registrato a Treviso, atti privati, trascritto a Treviso in data 15 dicembre 1978 ai nn.ri 23789/20032;

- Ipoteca volontaria, iscritta a Treviso in data 24 gennaio 2018 ai nn. 2850/362 per complessivi Euro 960.000,00 (capitale di Euro 480.000,00 - durata di anni 10) a favore della [REDACTED]

e contro [REDACTED]

in forza di concessione a

[REDACTED] in forza di concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 23 gennaio 2018, repertorio n. 23316, ai rogiti del Notaio Matteo Contento di Montebelluna, relativamente alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta al Catasto Fabbricati di Treviso, Comune di Cornuda - Foglio 14, con il mappale 90 subalterno 5, oltre al terreno descritto al Catasto Terreni di Treviso, Comune di Cornuda - Foglio 14, con il mappale 90 di Ha 0.46.34;

- Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione, iscritta a Treviso in data 30 marzo 2023 ai nn. 11863/1633 per complessivi Euro 262.940,12 (capitale di Euro 131.470,06) a favore [REDACTED]

e contro [REDACTED]

in forza di avviso di addebito

[REDACTED] esecutivo in data 29 marzo 2023, repertorio n. 4315, [REDACTED] relativamente alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta al Catasto Fabbricati di Treviso, Comune di Cornuda - Foglio 14, con il mappale 90 subalterno 5;

- Pignoramento immobili, di cui all'atto in data 17 gennaio 2024, repertorio n. 8462, ai rogiti del Tribunale di Treviso (TV), registrato a Treviso, atti giudiziari, trascritto a Treviso in data 7 febbraio 2024 ai nn.ri 4550/3185, a favore [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto giudiziario in data 17 gennaio 2024, repertorio n. 8462, del Tribunale di Treviso (TV), relativamente alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta al Catasto Fabbricati di Treviso, Comune di Cornuda - Foglio 14, con il mappale 90 subalterno 5;

- Sentenza di Liquidazione Giudiziale, di cui all'atto in data 10 luglio 2024, repertorio n. 123, ai rogiti del Tribunale di Treviso (TV), registrato a Treviso, atti giudiziari, trascritto a Treviso in data 5 dicembre 2024 ai nn.ri 44807/32316, a favore [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto giudiziario in data 10 luglio 2024, repertorio n. 123, del Tribunale di Treviso (TV), relativamente alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta al Catasto Fabbricati di Treviso, Comune di Cornuda - Foglio 14, con il mappale 90 subalterno 5.

Treviso, li 13 GENNAIO 2025

2.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

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

2.6 STIMA IMMOBILI

2.6.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

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

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

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

- **metodologia diretta:** è basata sulla comparazione, ed è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri dalla 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 sfitto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrapposte 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 (teoricamente 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 perseguitabile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarietà.
Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.
 - Costo di produzione: la determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.
Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero

per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

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

2.6.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

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

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

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

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

2.6.3 FONTI DI INFORMAZIONE

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

- 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 similare a quella dei beni oggetto della presente stima.

2.6.4 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>Uffici all'interno di capannone</i>	<i>400,00 – 500,00 €/mq</i>
<i>Capannone</i>	<i>230,00 – 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 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 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 CORNUDA – Catasto fabbricati, Sezione E, via dell'Industria: Fg. 14 Mn. 90 sub. 5– P.S1-T-1cat. D/1Capannone

UFFICI E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali	693,0 mq	400 €/mq	€	277.200
CAPANNONE E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali	1.184,0 mq	230 €/mq	€	272.320
VALORE STIMATO				€ 549.520

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 **549.500,00 €.**

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 oggetto di stima è pari arrotondato a **384.600,00 €.**

