TRIBUNALE DI MILANO

Procedura di Liquidazione

[redacted]

R.G. n°7/2022

PERIZIA DI STIMA

Ufficio e due appartamenti siti in via Liston San Gaetano n° 13-17 – Malo (VI)

Liquidatore: [redacted]

Treviso, 02 maggio 2025

[redacted]

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 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'.....13
2.6 STIMA IMMOBILI 14
2.6.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE 14
2.6.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA 16
2.6.3 FONTI DI INFORMAZIONE 17
2.6.4 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI 17

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO".....18
VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO" 18

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 [redacted], della redazione di perizia di stima dei beni immobili indicati di seguito:

- Ufficio e due appartamenti siti in via Liston San Gaetano n° 13-17 – Malo (VI)

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

Si precisa che non è stato possibile visionare direttamente i garages in quanto non disponibili all'accesso in sede di sopralluogo ma si sono ricevute delle fotografie di tali beni.

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

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

I beni oggetto di stima sono un ufficio e due appartamenti siti al piano primo, oltre a quattro garage siti al piano interrato in un condominio ubicato in via Liston San Gaetano n° 13-17 – Malo (VI).

Trattasi di una porzione di immobile condominiale ad uso commerciale/residenziale con quattro piani fuori terra ed un piano interrato, situata in buona posizione centrale a Malo (VI) lungo la via principale denominata via Liston.

I beni oggetto di stima, realizzati presumibilmente prima degli anni settanta, si presentano attualmente in non ottimali condizioni di manutenzione e non utilizzati da molti anni.

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

ESTRATTO DI MAPPA

FOTOGRAMMETRICO

2.1.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

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

Comune di VICENZA – Catasto fabbricati, via Liston San Gaetano:

Fg. 5 Mn. 1958 sub. 11 - P.S1-1	cat. A/2	cons. 3,5 vani	sup.cat. 60 mq	Appartamento
Fg. 5 Mn. 1958 sub. 12 - P.S1-1	cat. A/2	cons. 6 vani	sup.cat. 112 mq	Appartamento
Fg. 5 Mn. 1958 sub. 35 - P.S1	cat. C/6	cons. 12 mq	sup.cat. 14 mq	Garage
Fg. 5 Mn. 1958 sub. 36 - P.S1	cat. C/6	cons. 14 mq	sup.cat. 17 mq	Garage
Fg. 5 Mn. 1958 sub. 38 - P.S1	cat. C/6	cons. 14 mq	sup.cat. 16 mq	Garage
Fg. 5 Mn. 1958 sub. 40 - P.S1	cat. C/6	cons. 23 mq	sup.cat. 27 mq	Garage
Fg. 5 Mn. 1958 sub. 43 - P.S1-1	cat. A/10	cons. 6,5 vani	sup.cat. 127 mq	Uffici

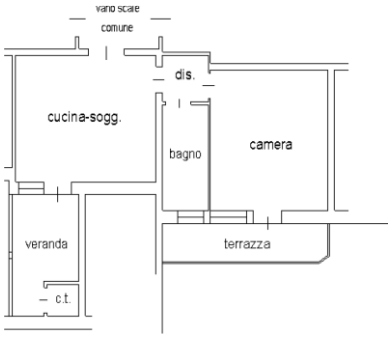
Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle planimetrie catastali ed all'individuazione riportata in ALLEGATO 2.

2.1.3 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

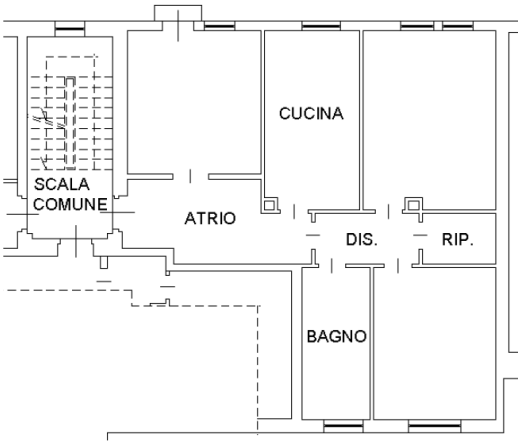
L'accesso ai beni oggetto di stima avviene direttamente da via Liston San Gaetano attraverso i relativi ingressi.

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

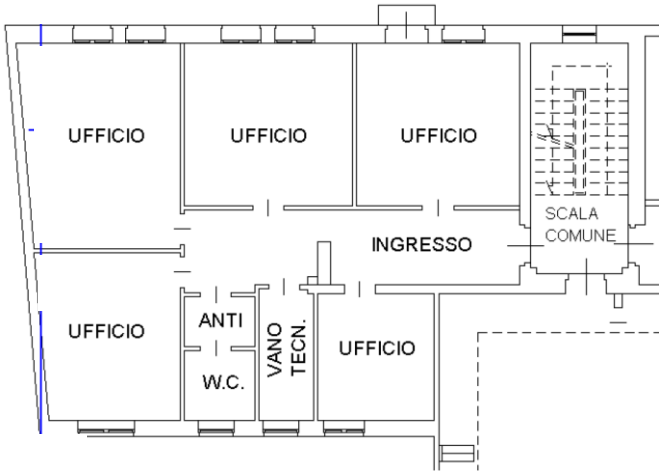
Per quanto riguarda il layout distributivo, si riportano nel seguito le planimetrie catastali dei beni oggetto di stima:



Pianta Piano Primo – sub. 11 (appartamento)



Pianta Piano Primo – sub. 12 (appartamento)



Pianta Piano Primo – sub. 43 (uffici)

Complessivamente i beni si presentano in non ottimale stato di manutenzione con finiture e soluzioni tecnologiche tipiche dell'epoca di realizzazione ed in disuso da molti anni.
In generale gli immobili sono caratterizzati da pareti in muratura, intonacate e dipinte con pittura, da pavimentazioni sono in ceramica e pvc, ed infissi in legno con avvolgibili in pvc.
Si evidenzia inoltre la presenza di infiltrazioni su varie porzioni degli immobili.
L'impianto elettrico e gli impianti idro-termo sanitari sono in disuso e necessitano di un totale rifacimento.
Non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti.
In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che non è stato possibile visionare alcun attestato di prestazione energetica. Considerate quindi la consistenza e l'esposizione dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica di elevata entità e che appartenga quindi ad una delle classi più scadenti sotto il profilo del risparmio energetico.
Per maggiori dettagli si faccia riferimento alle fotografie riportate in ALLEGATO 4.
La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 2.6.4), comprensiva dei locali accessori è pari a:

- sub. 11 (appartamento): 59,00 mq;
- sub. 12 (appartamento): 107,00 mq;
- sub. 43 (uffici): 126,00 mq;
- subb. 35, 36, 38, 40 (garages): 74,00 mq;

2.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

In considerazione della tipologia degli immobili precedentemente descritti ed in considerazione del perimetro dell'incarico affidato allo scrivente, si precisa che non sono state eseguite verifiche circa il sottosuolo e l'eventuale volume/superficie edificata, né indagini di qualsivoglia natura (carotaggi, prelievi etc.) circa la presenza di rifiuti e/o di sostanze e/o materiali inquinanti, la contaminazione del sottosuolo e delle acque di falda. Conseguentemente, ai fini della valutazione, non sono state considerate eventuali problematiche derivanti dall'esistenza di suddette situazioni di inquinamento, né sono stati considerati gli eventuali costi di bonifica e/o smaltimento.
Pertanto, lo scrivente perito non formula alcuna considerazione né alcuna conclusione al riguardo e deve intendersi liberato da qualsiasi responsabilità derivante dall'eventuale futura scoperta di situazioni di inquinamento ambientale non rilevate e non incidenti sulle valutazioni offerte nell'ambito della perizia, con la precisazione che lo scrivente non potrà essere chiamato a rispondere di eventuali discrepanze tra i valori rilevati e quelli eventualmente ridotti, in ragione dell'incidenza delle problematiche suddette.

2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

2.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Licenza edilizia del 22.05.1975 n° 1/202, prot. 191 per variante per fabbricato ad uso abitazione, negozi, uffici.
- Concessione edilizia n° 01/C/160 del 16.10.2001, prot. n° 021175 per opere interne e cambio di destinazione d'uso.
- Concessione in sanatoria n° 03/D/006 del 26/03/2003, prot. n° 6499 per la chiusura abusiva di un balcone e la realizzazione di veranda al piano primo.
- Abitabilità Prot. n° 331 del 24/08/1976.
- Agibilità prot. N° 591 del 10/01/2002.

2.2.2 ABUSI EDILIZI

Da quanto verificato, si è rilevato quanto segue:

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

L'importo complessivo stimato per le attività e lavorazioni sopra descritte, in considerazione del presumibile importo rispetto al complessivo valore dei beni oggetto di stima, sarà ricompreso nella determinazione dei valori unitari al paragrafo 2.6.4 per la stima dell'unità.
Si evidenzia comunque che per i beni oggetto di stima non è stato possibile estrarre in maniera completa le pratiche edilizie volte a definirne la situazione di regolarità edilizio-urbanistica, a causa della vetustà dei beni stessi e della presenza di sovrapposte pratiche edilizie, molte non concluse e/o portate a termine con esito positivo. In tali circostanze quanto precedentemente indicato potrà non essere esaustivo e dovrà essere verificato con i tecnici comunali in sede di presentazione di nuova pratica edilizia, attività che esula dalla presente perizia.

2.2.3 CONGRUITA' CATASTALE

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

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

2.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

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

2.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVO AI SEGUENTI IMMOBILI:

Comune di MALO – Foglio 5

Per L'Intero:

M.li 1958 sub.11 – 12 – 35 – 36 – 38 – 40 - 43 (ex sub.10);

fabbricato eretto al seguente terreno:

M.le 1958 – Ente urbano – Sup.ha.0.12.60;

VISURA AGGIORNATA AL 07/01/2025;

-Conferimento in Società con Atto in data 27.03.2003 Rep.n.279298 Notaio [redacted] e trascritto a Schio il 17.04.2003 ai nn.4612/3407;
Con il quale la [redacted] conferisce alla [redacted] con sede in Milano gli immobili in oggetto;

1)[redacted]
[redacted]
[redacted];

ISCRIZIONI: Negative;
TRASC.CONTRO:
-Conferimento in Società con Atto in data 21.12.2004 Rep.n.313022 Notaio [redacted] e trascritto a Schio il 15.01.2005 ai nn.742/512;
Con il quale la [redacted] conferisce alla [redacted]. con sede in Milano gli immobili in oggetto;

-Nota di Rettifica di Conferimento in Società con Atto del Notaio [redacted] in data 10.03.2005 Rep.n.316944 e trascritta a Schio il 26.03.2005 ai nn.3766/2559;
Con la quale viene rettificata la Nota trascritta il 15.01.2005 ai nn.742/512 per omessa indicazione della sezione relativamente ai m.li 1958 sub.12-4-35-36-37-38;

2)-[redacted]

ISCRIZIONI:
-Ipoteca Iscritta a Schio il 26.03.2005 ai nn.3767/749;
con Annotamento di Cancellazione Totale del 18.09.2007 ai nn.1455;

-Ipoteca Iscritta a Schio il 26.03.2005 ai nn.3768/750;
con Annotamento di Cancellazione Totale del 18.09.2007 ai nn.1456;

TRASC.CONTRO:
-Cessione di Pigioni trascritto a Schio il 02.05.2005 ai nn.5046/3400;
con Annotamento di Cancellazione del 18.09.2007 al n.1457;

-Verbale a rogito Notaio [redacted] in data 03.05.2005 Rep.n.44562 e trascritto a Schio il 22.07.2005 ai nn.8733/5945;
Con il quale la società [redacted] varia la ragione sociale con la denominazione [redacted]

3)-[redacted]

ISCRIZIONI: Negative;
TRASC.CONTRO:
-Atto di apporto a fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso a rogito Notaio [redacted] in data 28.11.2006 Rep.n.2385 e trascritto a Schio il 22.12.2006 ai nn.16246/10640;
Con il quale la società [redacted] ciascuna per quanto di propria titolarità e ferma restando la condizione sospensiva di seguito indicata, conferiscono al fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso denominato "[redacted]" gestito da [redacted] la quale, in tale propria qualità, accetta:
-di titolarità di [redacted] n.202 unità o complessi immobiliari indicati, nella loro ubicazione ed indirizzo, nell'elenco che al presente si allega sotto "L" per un valore di mercato complessivo, quale attestato nella relazione di stima allegata sotto "F", pari ad euro 610.078.000.= ed un valore complessivo convenzionalmente stabilito in euro 532.522.300.
Condizione sospensiva:

Prelazione ex D. Lgs. 42/2004, l'efficacia dell'Apporto, ma unicamente per quanto concerne gli immobili sottoposti a vincolo ex D. Lgs. 42/2004 di cui all'elenco che al presente si allega sotto "O" è sospensivamente condizionata al mancato esercizio del diritto di prelazione di cui al D. Lgs. 42/2004 medesimo. Per il che, ove la condizione non si verificasse (e cioè fosse esercitato il diritto di prelazione) gli immobili di cui sopra saranno sostituiti, nel pieno rispetto di quanto disposto nell'art.12 bis D.M. 228/1999, con la somma di denaro messa irrevocabilmente a disposizione.
(vedere copia titolo allegato);
-Con Annotamento di Mutamento rapporto di gestione su fondo immobiliare chiuso, con Atto di Fusione tra la [redacted], in data 26.09.2008 Rep.n.4568 Notaio [redacted], registrato a Rho in data 30.09.2008 al n.3816 Serie 1T e annotato a Schio in data 26.01.2009 al n.117;
(Titolo allegato);

4)-[redacted]

TRASC.CONTRO:
-Contratto di Cessione Crediti in garanzia in data 28.11.2008 Rep.n.4779 Notaio [redacted] e trascritto a Schio il 18.12.2008 ai nn.13159/9089;
Vedere quanto indicato nella copia del Titolo allegata;
-Annotamento di Restrizione Beni annotato il 02.08.2018 al n.1138,
con il quale vengono svincolati gli immobili in Comune di Isola Vicentina;
-Trascrizione di Cessione di Pigioni n.8334 del 02.12.2020 (non si scarica);

ISCRIZIONI:
-Contratto di Finanziamento con scrittura Privata autenticata nelle firme in data 28.11.2008 Rep.n.4778 ed Iscritto a Schio il 18.12.2008 ai nn.13158/2462;
Favore: [redacted]. – sede in Torino;
Contro: [redacted];
Capitale €.77.879.105,21;
Somma complessiva €.194.697.763,02;
Durata anni 2;
BENI: Comune di MALO – Fg.5
M.li 1958 sub.4-11-12-35-36-37-38-40-43;
e beni in Comune di ISOLA VICENTINA;
-Con Annotamento di Restrizione di Beni annotato il 13.04.2010 al n.431,

con il quale vengono svincolati gli immobili in Comune di Malo M.li 1958 sub.4-37;
-Con Annotamento di Restrizione di Beni annotato il 02.08.2018 al n.1134,
con il quale vengono svincolati gli immobili in Comune di Isola Vicentina;
-Con Annotamento di Restrizione di Beni annotato il 12.10.2018 al n.1605,
con il quale vengono svincolati gli immobili in Comune di Isola Vicentina;
-Con Annotamento di Restrizione di Beni annotato il 28.04.2021 al n.676,
con il quale vengono svincolati gli immobili in Comune di Isola Vicentina;

-Contratto di Finanziamento con scrittura Privata autenticata nelle firme in data 28.11.2008 Rep.n.4778 ed Iscritto a Schio il 18.12.2008 ai nn.13158/2463;
Favore: [redacted];
Contro: [redacted];
Capitale €.77.879.105,87;
Somma complessiva €.194.697.764,67;
Durata anni 2;
BENI: Comune di MALO – Fg.5
M.li 1958 sub.4-11-12-35-36-37-38-40-43;
e beni in Comune di ISOLA VICENTINA;
-Con Annotamento di Restrizione di Beni annotato il 13.04.2010 al n.432,
con il quale vengono svincolati gli immobili in Comune di Malo M.li 1958 sub.4-37;
-Con Annotamento di Restrizione di Beni annotato il 02.08.2018 al n.1135,
con il quale vengono svincolati gli immobili in Comune di Isola Vicentina;
-Con Annotamento di Restrizione di Beni annotato il 12.10.2018 al n.1606,
con il quale vengono svincolati gli immobili in Comune di Isola Vicentina;
-Annotamento di Cessione dell'Ipoteca annotato il 04.12.2020 al n.1495,
con il quale la [redacted];
-Con Annotamento di Restrizione di Beni annotato il 28.04.2021 al n.677,
con il quale vengono svincolati gli immobili in Comune di Isola Vicentina;

-Contratto di Finanziamento con scrittura Privata autenticata nelle firme in data 28.11.2008 Rep.n.4778 ed Iscritto a Schio il 18.12.2008 ai nn.13158/2464;
Favore: [redacted];
Contro: [redacted];
Capitale €.77.879.105,87;
Somma complessiva €.194.697.764,67;
Durata anni 2;
BENI: Comune di MALO – Fg.5

M.li 1958 sub.4-11-12-35-36-37-38-40-43;
e beni in Comune di ISOLA VICENTINA;
-Con Annotamento di Restrizione di Beni annotato il 13.04.2010 al n.433,
con il quale vengono svincolati gli immobili in Comune di Malo M.li 1958 sub.4-37;
-Annotamento di Cessione dell'Ipoteca annotato il 20.01.2016 al n.41,
con il quale la [redacted];
-Con Annotamento di Restrizione di Beni annotato il 02.08.2018 al n.1136,
con il quale vengono svincolati gli immobili in Comune di Isola Vicentina;
-Con Annotamento di Restrizione di Beni annotato il 12.10.2018 al n.1607,
con il quale vengono svincolati gli immobili in Comune di Isola Vicentina;
-Con Annotamento di Restrizione di Beni annotato il 28.04.2021 al n.678,
con il quale vengono svincolati gli immobili in Comune di Isola Vicentina;

-Contratto di Finanziamento con scrittura Privata autenticata nelle firme in data 28.11.2008 Rep.n.4778 ed Iscritto a Schio il 18.12.2008 ai nn.13158/2465;
Favore: [redacted];
Contro: [redacted];
Capitale €.34.809.542,95;
Somma complessiva €.87.023.857,37;
Durata anni 2;
BENI: Comune di MALO – Fg.5
M.li 1958 sub.4-11-12-35-36-37-38-40-43;
e beni in Comune di ISOLA VICENTINA;
-Con Annotamento di Restrizione di Beni annotato il 13.04.2010 al n.434,
con il quale vengono svincolati gli immobili in Comune di Malo M.li 1958 sub.4-37;
-Con Annotamento di Restrizione di Beni annotato il 02.08.2018 al n.1137,
con il quale vengono svincolati gli immobili in Comune di Isola Vicentina;
-Con Annotamento di Restrizione di Beni annotato il 12.10.2018 al n.1608,
con il quale vengono svincolati gli immobili in Comune di Isola Vicentina;
-Con Annotamento di Restrizione di Beni annotato il 28.04.2021 al n.679,
con il quale vengono svincolati gli immobili in Comune di Isola Vicentina.

2.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Sulla base di quanto indicato al paragrafo precedente, si conclude che [redacted], [redacted], è proprietario dei beni immobili indicati al paragrafo 2.1.2.

2.6 STIMA IMMOBILI

2.6.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

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

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

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

- **metodologia diretta:** è basata sulla comparazione, ed è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni similari al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari 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, sovrimposte e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).
  È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima. È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

- Valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; il valore ricercato sarà quindi definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.
  Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato.
  Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

- Valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.
  Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento

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

- Valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.
  Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarietà.
  Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

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

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

2.6.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

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

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

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

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

2.6.3 FONTI DI INFORMAZIONE

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

Appartamenti in disuso	*500,00 – 700,00 €/mq*
Uffici in disuso	*500,00 – 700,00 €/mq*
Garage in disuso	*250,00 – 350,00 €/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 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 VICENZA – Catasto fabbricati, via Liston San Gaetano: Fg. 5 Mn. 1958 sub. 11 - P.1 cat. A/2 cons. 3,5 vani sup.cat. nd Appartamento Fg. 5 Mn. 1958 sub. 12 - P.1 cat. A/2 cons. 6 vani sup.cat. nd Appartamento Fg. 5 Mn. 1958 sub. 35 - P.S1 cat. C/6 cons. 12 mq sup.cat. nd Garage Fg. 5 Mn. 1958 sub. 36 - P.S1 cat. C/6 cons. 14 mq sup.cat. nd Garage Fg. 5 Mn. 1958 sub. 38 - P.S1 cat. C/6 cons. 14 mq sup.cat. nd Garage Fg. 5 Mn. 1958 sub. 40 - P.1 cat. C/6 cons. 23 mq sup.cat. nd Garage Fg. 5 Mn. 1958 sub. 43 - P.1 cat. A/10 cons. 6,5 vani sup.cat. nd Uffici

APPARTAMENTO E LOCALI ACCESSORI - **SUB. 11**- sup comm.	59,0	mq	500	€/mq	€	29.500
APPARTAMENTO E LOCALI ACCESSORI - **SUB. 12**- sup comm.	107,0	mq	500	€/mq	€	53.500
UFFICI E LOCALI ACCESSORI - **SUB. 43**- sup commerciali	126,0	mq	500	€/mq	€	63.000
GARAGES - **SUBB. 35, 36, 38, 40**- sup commerciali	74,0	mq	250	€/mq	€	18.500
VALORE STIMATO					**€**	**164.500**

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 **164.500,00 €.**

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]