
TRIBUNALE DI TREVISO

Concordato Preventivo

"LEGGENDA S.r.l."

n° 13/2019

PERIZIA DI STIMA

BENI IMMOBILI DI PROPRIETA'

- **LOTTO 1:** negozio ubicato in via Roma, 78 - Cortefranca (BS)
- **LOTTO 2:** abitazione unifamiliare ubicata in Località Ronco, 1 - Cortina d'Ampezzo (BL)
- **LOTTO 3:** compendio a destinazione commerciale e locanda/alloggio turistico, ubicato in via Della Vittoria, 1-3 - Ponte di Piave (TV)
- **LOTTO 4:** compendio a destinazione residenziale in corso di ristrutturazione, ubicato in via Oberdan, 27-29 - Treviso (TV)
- **LOTTO 5:** immobile a destinazione prettamente direzionale, ubicato tra piazza Sant'Andrea, 10 e via Martiri della Libertà, 28 - Treviso (TV)
- **LOTTO 6:** immobili a destinazione commerciale ed artigianale, ubicati tra via Montese, 2M-2L e via Marecchiese, 314-314A-314B - Rimini (RN)

BENI COMPRESI IN CONTRATTI DI AFFITTO RAMO DI AZIENDA

- **LOTTI 7.1 e 7.2:** beni compresi all'interno del CONTRATTO D'AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA COMMERCIALE correlato all'immobile di cui al LOTTO 3
- **LOTTO 8:** beni compresi nel CONTRATTO D'AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA COMMERCIALE correlato all'immobile a destinazione commerciale ubicato in via Etnea (Piazza Stesicoro) 125/127 in Catania - AUTORIZZAZIONE MEDIA STRUTTURA VENDITA



G.D.: dott.ssa Petra Uliana

Treviso, 07 gennaio 2020

2 LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 1: negozio ubicato in via Roma, 78 - Cortefranca (BS)

2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

2.1.1 INTRODUZIONE

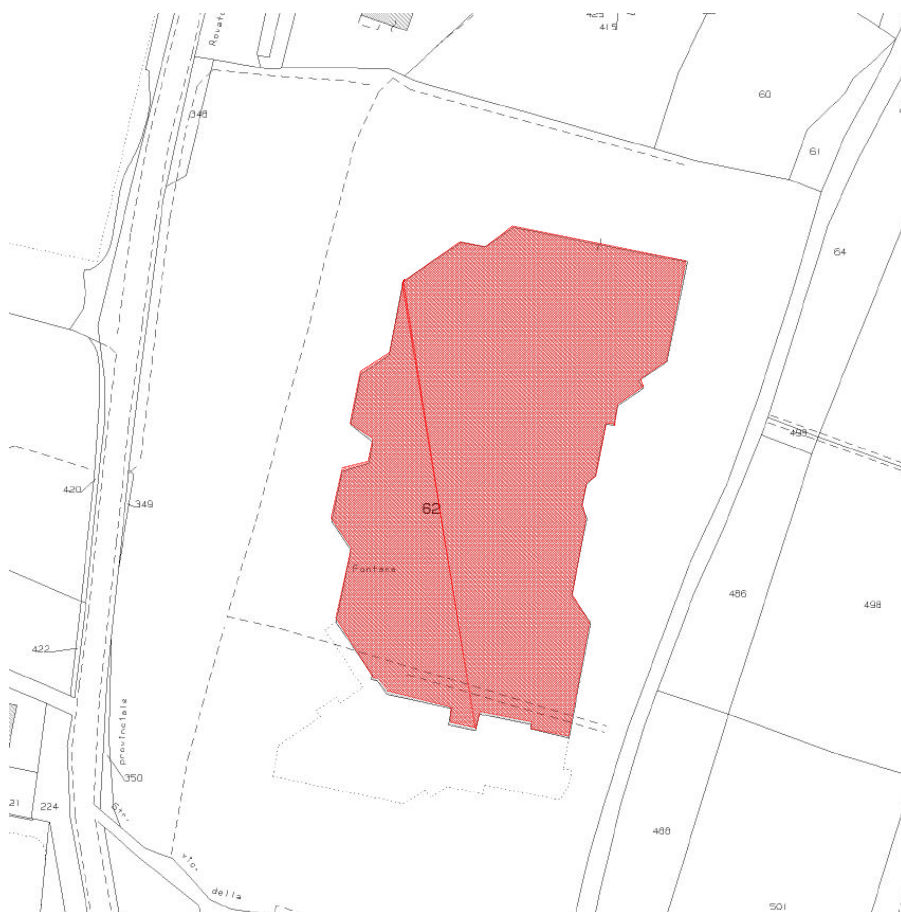
L'immobile oggetto di stima è un negozio ubicato all'interno del Centro Commerciale "Le Torbiere" sito in Via Roma, 78 in Corte Franca (BS).

Il negozio è sito al piano terra del centro commerciale e si sviluppa su un unico piano.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile in oggetto è stato realizzato nel 2003.

Complessivamente il bene oggetto di stima, per quanto verificato (si precisa infatti che non è stato possibile accedere al retro-negozio), si presenta in sufficiente stato di manutenzione.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, è indicato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

2.1.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

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

Comune di CORTE FRANCA – Catasto fabbricati, via Roma:

Fg. 7 Mn. 62 sub. 57 – P.T.	cat. C/1	cons. 115 mq	Sup. cat. 121 mq	Negozio
-----------------------------	----------	--------------	------------------	---------

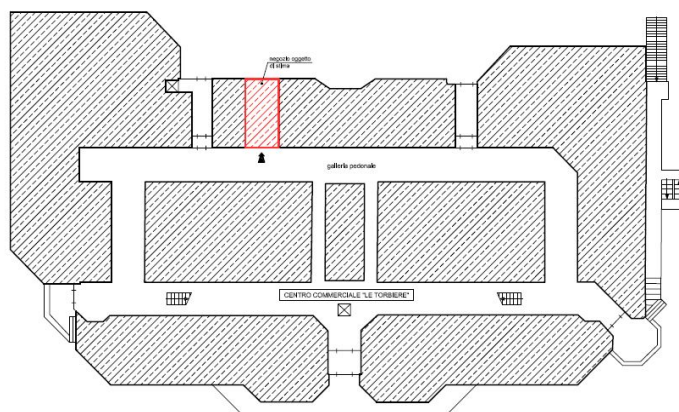
Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle planimetrie catastali ed all'individuazione riportata in ALLEGATO 2.

2.1.3 DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI

L'accesso al centro commerciale in cui è ubicato il bene oggetto di stima, avviene direttamente da via Roma attraverso l'area di parcheggio e l'ingresso del Centro Commerciale "Le Torbiere". Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è realizzato con fondazioni costituite da plinti e cordoli in cemento armato gettato in opera, strutture portanti verticali costituite da pilastri in cemento armato, strutture portanti orizzontali costituite da solai in laterocemento e/o

predalles. Esternamente le pareti di tamponamento sono in muratura di mattoni faccia a vista, con serramenti in alluminio e vetro.

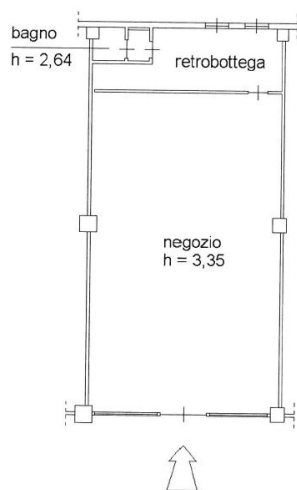
Per una migliore identificazione del bene oggetto di stima, si evidenzia nel seguito l'ubicazione del bene stesso all'interno del Centro Commerciale "Le Torbiere":



Planimetria generale- piano terra

Per quanto riguarda il layout distributivo, il negozio oggetto di stima si sviluppa su un unico piano e comprende un negozio, un retrobottega, un antibagno e un bagno.

Si riporta di seguito la planimetria catastale dell'unità oggetto di stima:



Pianta negozio

Il bene oggetto di stima, accessibile dalla galleria pedonale al piano terra del Centro Commerciale, presenta pareti divisorie realizzate in cartongesso tinteggiato al civile, pavimentazione in piastrelle di ceramica e linoleum e ribassamenti in cartongesso, mentre i locali ad uso servizio igienico, sono piastrellati con piastrelle di tipologia e qualità standard per un immobile a tale destinazione.

È presente una vetrina con porta di ingresso con serramento in metallo direttamente dalla galleria commerciale.

L'impianto elettrico è standard per la tipologia di immobile, così come le finiture.

L'impianto idrico-termo-sanitario è standard per la tipologia di immobile, così come le finiture.

È presente un impianto di climatizzazione collegato all'impianto centralizzato.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che non è stato possibile visionare alcun attestato di prestazione energetica. Considerate quindi la consistenza e l'esposizione dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica di elevata entità e che appartenga quindi ad una delle classi più scadenti sotto il profilo del risparmio energetico.

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

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 2.6.3), comprensiva dei locali accessori, è pari a 122,00 mq.

2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

2.2.1 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Concessione Edilizia n. 8 del 13.01.2000;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 59/2011 del 15.07.2011, per manutenzione straordinaria con opere di realizzazione di nuovo servizio igienico e nuova tramezza;
- Aggiornamento catastale presentato in data 29.09.2011 con prot. N. 475712;
- Richiesta di Certificato di Agibilità presentata in data 16.11.2011 con prot. N. 13878.

2.2.2 ABUSI EDILIZI

Da quanto rilevato non si evidenziano abusi edilizi di rilievo e/o non sanabili.

2.2.3 CONGRUITA' CATASTALE

Da quanto rilevato e dalla presa visione delle planimetrie catastali si evince una sostanziale conformità tra la rappresentazione grafica delle medesime e lo stato dei luoghi .

2.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Da quanto verificato l'immobile risulta ad oggi libero e non occupato.

2.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

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

Comune di CORTE FRANCA – Sezione NCT – Foglio 7

Catasto Fabbricati:

Mn.62 sub.57;

VISURA AGGIORNATA AL 31.10.2019;

ISCRIZIONI:

-Ipoteca Volontaria con Atto Pubblico a rogito Notaio Baravelli Francesco Candido in data 27.06.2012 Rep.n.71087 ed Iscritta a Brescia il 02.07.2012 ai nn.23506/3855;

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

Contro: Leggenda Srl;

Capitale €.1.500.000,00

Somma Complessiva €.2.700.000,00;

Durata anni 5;

BENI: Comune di Corte Franca (BS)

Catasto fabbricati – Sez.NCT – Fg.7 Mn.62 sub.57;

ANNOTAMENTI:

-Riduzione Somma annotato il 29.08.2014 al n.4456:

con il quale il capitale viene ridotto da €.1.500.000,00 ad €. 1.065.000,00;

-Riduzione Somma annotato il 03.11.2015 al n.6937:

con il quale il capitale viene ridotto da €.1.065.000,00 ad €. 969.000,00;

2.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Alla luce di quanto indicato dal committente, e come indicato in premessa, la società LEGGENDA S.r.l. con sede in Roma, è proprietaria per l'intero degli immobili indicati al paragrafo 2.1.3.

2.6 STIMA IMMOBILI

2.6.1 METODOLOGIA DI STIMA

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

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

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

2.6.2 FONTI DI INFORMAZIONE

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

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

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

2.6.3 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

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

<i>Negoziato all'interno di un centro commerciale</i>	<i>1.200,00 – 1.400,00 €/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 2.6.1.

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 CORTE FRANCA – Catasto fabbricati, via Roma: Fog. 7 Mn. 62 sub. 57 – P.T. cat. C/1 cons. 115 mq. Sup. cat. 121 mq. Negozio					

NEGOZIO E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 2.6.3)	122,0 mq	1.200,0 €/mq	€	146.400
--	----------	--------------	---	---------

VALORE STIMATO	€	146.400
-----------------------	----------	----------------

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

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e descritto ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **146.400,00 € (CENTOQUARANTA-SEIMILAQUATTROCENTOEURO)**.

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 e l'ubicazione dell'immobile) 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.

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 del bene oggetto di stima è pari arrotondato a **102.400,00 € (CENTODUEMILAQUATTROCENTOEURO).**