

- 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.

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dei beni e della loro ubicazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato, dei beni, liberi da qualsiasi gravame e limitazione e considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

<i>Edifici vetusti ad uso uffici</i>	<i>300,00 - 400,00 €/mq</i>
<i>Edifici vetusti ad uso magazzino</i>	<i>110,00 - 200,00 €/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 in precedenza.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori minimi precedentemente indicati.

Si procede quindi con la seguente valutazione analitica:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:				
Comune di PREGANZIOL – Catasto fabbricati, via F.lli Bandiera, Sez. A: Fg. 1 Mn. 564 sub. 4 – piano T cat. D/1 Capannone Fg. 1 Mn. 564 sub. 5 Area Urbana				
UFFICI e LOCALI ACCESSORI - sup. commerciali	180,0 mq	300,0 €/mq	€	54.000
PRODUZIONE e MAGAZZINI - sup. commerciali	3.397,0 mq	110,0 €/mq	€	373.670
<b>VALORE STIMATO</b>			€	<b>427.670</b>
detrazione per sanare gli abusi edilizi presenti (riferimento al paragrafo 2.2.3)			€	29.500
<b>VALORE STIMATO</b>			€	<b>398.170</b>



---

#### VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO" DEL COMPENDIO - IPOTESI DI STIMA I

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 **398.100,00 €**.

#### 2.6.4 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI - IPOTESI DI STIMA II

Come già indicato in precedenza, il valore di mercato di un bene determinato con il procedimento del valore di trasformazione è dato dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione e i costi di trasformazione, comprensivi del profitto che spetta a chi realizza l'intervento in ragione del rischio di mercato.

Il procedimento del valore di trasformazione può considerarsi un procedimento derivato, in quanto contiene in sé sia l'approccio del mercato, attraverso il quale si perviene a stimare il valore del bene trasformato, sia l'approccio del costo, mediante il quale vengono definiti i costi della trasformazione.

In quest'ambito si evidenzia che i metodi di stima indiretti (come appunto la determinazione del valore di trasformazione), per le loro modalità di svolgimento e per le assunzioni da effettuarsi per il calcolo, presentano imprecisioni maggiori dei metodi diretti.

Si evidenzia inoltre che il valore del compendio oggetto di stima risulta fortemente influenzato da aspetti di rilievo legati alla tipologia dei beni ed alla situazione urbanistico-amministrativa dell'area; si fa in particolare riferimento:

- all'elevata capacità finanziaria richiesta per finalizzare la realizzazione e ristrutturazione delle volumetrie;
- agli oneri/costi legati alle consulenze ed attività tecniche necessarie per la gestione tecnico/progettuale ed amministrativa di un intervento di ristrutturazione/risanamento del compendio;
- alle tempistiche ed incertezze legate alle attività tecnico/progettuali, costruttive ed amministrative dell'intervento di ristrutturazione/risanamento del compendio;
- alle incertezze derivanti da una complessa situazione di vincoli, abusi/condoni, recuperi ed esigenze che indubbiamente rendono complicato e problematico l'iter progettuale e/o realizzativo.

Tutti gli aspetti precedentemente indicati hanno comunque una rilevante incidenza nell'appetibilità dei beni oggetto di stima e quindi sul valore di mercato di tali beni.

Si evidenzia infine che le ipotesi ed i valori assunti nel seguito sono puramente indicativi ed ipotizzabili con le attuali informazioni e/o con indagini effettuabili attualmente, e quindi suscettibili di variazioni anche rilevanti in base a fattori e/o decisioni e/o accordi in merito alle scelte progettuali e/o economiche adottate, o in base all'andamento del mercato in generale, e potranno quindi discostarsi anche in maniera rilevante da quanto di seguito indicato.



In generale, diversamente da quanto avviene nell'espressione di un giudizio di convenienza economica, che prende in considerazione i comportamenti e le esigenze di un particolare investitore, nell'espressione di un giudizio di stima con il procedimento del valore di trasformazione bisogna dedurre dal mercato tutti i dati ipotetici (prezzi, costi, profitto, saggi, ecc.) e, in ogni caso, considerare i comportamenti e le attese ricorrenti tra gli investitori secondo il noto principio di ordinarietà.

In considerazione che le stime effettuate attraverso il valore di trasformazione devono prendere in esame ricavi e costi ipotizzati in tempi diversi da quello attuale, un altro importante principio estimativo cui bisogna fare riferimento è quello della permanenza delle condizioni.

Premesso quanto sopra, si procede alla determinazione di tutti i fattori della formula generale del valore di trasformazione:

$$V_T = V_M / q^n - (K_T + U_P) / q^n$$

la quale, esplicitata in una forma più estesa, diventa la seguente:

$$V_T = V_M / q^n - \{ [(C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C) + O_{FT} + O_{IA} + O_{FA}] + U_P \} / q^n$$

dove:

$V_T$	Valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione			
$V_M$	Valore di mercato del prodotto della trasformazione			
$C_{OI}$	Costo opere di idoneizzazione	$C_T$ costo tecnico di trasformazione	$C_T$ costi diretti e indiretti di trasformazione	$K_T$ costo totale di trasformazione
$C_{SC}$	Costo di Trasformazione superfici coperte			
$C_{SE}$	Costo di Trasformazione superfici esterne			
$O_{UPS}$	Oneri urbanizzazione primaria e secondaria	$O_U$ oneri di urbanizzazione		
$O_{CC}$	Contributi concessori sul costo di costruzione			
$O_P$	Oneri professionali	$C_G$ costi di gestione dell'operazione		
$C_{AL}$	Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi			
$S_G$	Spese generali			
$S_C$	Spese di commercializzazione			
$O_{FT}$	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione			
$O_{IA}$	Oneri indiretti d'acquisto dell'immobile da trasformare in percentuale del valore incognito $V_T$			
$O_{FA}$	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti d'acquisto del bene da trasformare espressi in % di $V_T$			
$U_P$	Utile del promotore in percentuale sul valore di mercato del prodotto della trasformazione			

Si procede quindi nel seguito ad analizzare e determinare i valori indicati nella tabella precedente.

#### 2.6.4.1 Tempistica della trasformazione

La tempistica dell'operazione, in relazione alla tipologia dell'intervento edilizio preventivato, può essere sinteticamente descritto nelle seguenti fasi:



- $n_1$  = fase preliminare: è costituita dal tempo necessario per la redazione e approvazione del progetto esecutivo corredato dai necessari visti e dal rilascio del permesso di costruire. Si ipotizza pari a 6 mesi;
- $n_2$  = fase di costruzione: è il periodo di tempo intercorrente tra le date di inizio e di fine dei lavori, comprensiva della parziale demolizione, della sistemazione esterna e degli allacci. Si ipotizza pari a 24 mesi;
- $n_3$  = fase di commercializzazione e vendita, che spesso è parallela/contemporanea alle fasi precedenti. Si ipotizza quindi compresa nelle fasi precedenti.

All'interno della tempistica sopra esposta possono definirsi sommariamente i tempi di erogazione dei costi diretti ed indiretti necessari al fine del successivo calcolo degli oneri finanziari, ipotizzandoli come segue:

- gli oneri di urbanizzazione  $O_{UPS}$  e  $O_{CC}$  possono considerarsi erogati al tempo  $n = n_1 + 1/3 \cdot n_2$ , pertanto i relativi oneri finanziari vanno calcolati relativamente alla quota parte di capitali presi a prestito, per  $n = 2/3 \cdot n_2 + n_3$ ;
- gli oneri di idoneizzazione dell'area (demolizione)  $C_{OI}$  si possono considerare concentrati al tempo  $n_1$  di inizio dei lavori di costruzione, pertanto i relativi oneri finanziari, sempre relativamente alla quota parte di capitali presi a prestito si capitalizzeranno per  $n = n_2 + n_3$ ;
- per i costi  $C_{SC}$  e  $C_{SE}$ , inglobandovi i costi di gestione ( $O_P$ ,  $C_{AL}$ ,  $S_G$  e  $S_C$ ), nell'ipotesi di costi legati ad esborsi progressivi in favore dell'impresa di costruzione a stati di avanzamento nel tempo  $n_2$  e in mancanza di un programma lavori che preveda l'emissione di stati di avanzamento lavori è lecito formulare le seguenti ipotesi semplificative:
  - anticipo iniziale che, con riferimento alla prassi del settore e all'entità delle costruzioni, può assumersi pari al 30% erogato al tempo  $n_1$ . La durata da considerare ai fini degli oneri finanziari è pertanto  $n = n_2 + n_3$ ;
  - residuo 70% dei costi di costruzione – in considerazione della circostanza che le opere relativamente più costose (finiture e completamenti impiantistici) si concentrano nella seconda fase dei lavori – si può considerare mediamente addensato a  $2/3$  dall'inizio lavori, cioè al tempo  $n_1 + 2/3 n_2$ . La durata da considerare ai fini degli oneri finanziari è pertanto  $n = 1/3 n_2 + n_3$ .



#### 2.6.4.2 Consistenza e valutazione del bene trasformato

Come anticipato in precedenza al paragrafo 2.2.1 la consistenza del bene trasformato è pari ad un volume (V) di progetto massimo mc 10.875. Si è altresì considerata la realizzazione di interrato.

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

Quindi, in considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dei beni e della loro ubicazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato, dei beni, liberi da qualsiasi gravame e limitazione e considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

---

<i>Appartamenti nuovi</i>	<i>1.800,00 – 2.500,00 €/mq</i>
---------------------------	---------------------------------

---

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori medi precedentemente indicati, pari a 2.150,00 €/mq.

Si procede quindi con la seguente valutazione analitica, ipotizzando un adeguato numero di garage in funzione delle dimensioni media degli appartamenti:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:				
Comune di PREGANZIOL				
IPOTESI NUOVA COSTRUZIONE RESIDENZIALE				
SUPERFICIE COMMERCIALE NUOVA COSTRUZIONE	4.027,8 mq	2.150,0 €/mq	€	8.659.722
GARAGE	45,0 mq	25.000,0 €/cad	€	1.125.000
<b>VALORE STIMATO</b>				<b>€ 9.784.722</b>

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato del futuro compendio realizzabile è pari arrotondato a 9.780.000,00 €.

#### 2.6.4.3 Costi diretti ed indiretti di trasformazione

Si elencano di seguito le voci inerenti le spese da affrontare per la trasformazione dell'attuale compendio.

Si ribadisce come già indicato in precedenza che le ipotesi ed i valori assunti nel seguito sono puramente indicativi ed ipotizzabili con le attuali informazioni e/o con indagini effettuabili attualmente, e quindi suscettibili di variazioni anche rilevanti in base a fattori e/o decisioni e/o



---

accordi in merito alle scelte progettuali e/o economiche adottate, o in base all'andamento del mercato in generale, e potranno quindi discostarsi anche in maniera rilevante da quanto di seguito indicato.

- Costo di idoneizzazione area

Il costo delle opere di idoneizzazione è costituito dalla somma dei costi eventualmente occorrenti per rendere il bene pronto per l'edificazione (demolizioni di manufatti esistenti, sbancamenti, terrazzamenti, opere di difesa di lotti, costi di bonifica ambientale, ecc.), tipicamente nel caso si tratti di aree edificabili.

Nella fattispecie tali costi sono stimabili a corpo in circa 350.000,00 €.

- Costo di trasformazione delle superfici coperte

È costituito dalla somma dei costi occorrenti per la ristrutturazione del fabbricato; nella fattispecie viene preso a riferimento il valore unitario dei dati raccolti nelle pubblicazioni specializzate, in particolare "Prezzi Tipologie Edilizie" edito dalla DEI, la quale indica, per la "Complesso residenziale di pregio con parcheggio interrato" (intervento edilizio A10), con riferimento al 2019 (ultimo disponibile), un costo unitario di 529,00 €/mc.

In considerazione degli aumenti delle materie prime avvenuti nell'ultimo anno in particolare e con riferimento alle statistiche ufficiali disponibili, si incrementa il costo precedentemente indicato dell'8,4%, e quindi si ritiene di poter assumere un costo unitario di 573,96 €/mc.

- Costo di trasformazione delle superfici esterne

È costituito dal costo occorrente alla sistemazione dello spazio esterno all'edificio, per renderlo fruibile e funzionale.

Nella fattispecie si è ritenuto compreso nei costi di idoneizzazione precedentemente descritti.

- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Si fa riferimento alle tariffe attualmente applicate dal Comune di Preganziol.

In base a quanto indicato dai tecnici comunali, si può considerare un valore pari a 180.000,00 euro.

- Contributo sul costo di costruzione

Si fa riferimento alle tariffe attualmente applicate dal Comune di Preganziol.

In base a quanto indicato dai tecnici comunali, si può considerare un valore pari a 100.000,00 euro.



---

- Onorari professionali

Rientrano in questa tipologia di spese tutti i costi dovuti per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli oneri legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo, accatastamento, ecc...

Tutte queste spese compongono quelle che vengono definite spese tecnico-professionali.

Nella pratica tali costi tecnici, comprensivi di spesa forfetaria, si calcolano in percentuale variabile sul costo di costruzione delle opere edilizie in funzione dell'entità dell'intervento edilizio.

Nella fattispecie, eseguite le opportune indagini presso gli ordini professionali locali, tenuto conto della tipologia e delle dimensioni dell'oggetto di stima, si assume pari al 3% dei costi diretti.

- Oneri per allacciamenti ai pubblici esercizi

Tali costi dipendono dalla distanza del punto di fornitura rispetto alla linea di distribuzione delle reti pubbliche (gas, fognature, energia elettrica ecc), dal carico della linea e dal numero di utenze da allacciare. Normalmente queste spese, rispetto agli altri costi in gioco, sono trascurabili e vengono annoverate assieme ai costi da sostenere o sostenuti per la distribuzione delle reti tecnologiche all'interno del fabbricato per la fornitura ed il servizio alle unità immobiliari.

Nella fattispecie, considerato il tipo di intervento, vengono contemplati all'interno delle spese generali.

- Spese generali

Rientrano in queste tipologie di spesa, tutti i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione e sono generalmente composti da spese tecnico-amministrative di azienda e di cantiere.

Sono esempio di queste spese: i salari pagati ai dipendenti non direttamente coinvolti nel processo di costruzione (custodi, vigilanza, addetti alla manutenzione), l'energia elettrica, l'ammortamento degli impianti e dei macchinari, le spese per il montaggio e lo smontaggio del cantiere ed altri oneri minori non direttamente valutati e/o valutabili.

Ai fini del calcolo degli oneri finanziari, tali spese si considerano distribuite secondo gli stati di avanzamento dei lavori, e vengono stabilite in percentuale sulla somma tra il costo tecnico di costruzione e gli oneri finanziari ( $C_{TT} + O_U$ ).

Nella fattispecie possono assumersi pari al 3% dei costi diretti.

- Spese di commercializzazione

Normalmente i costi di commercializzazione, a beneficio delle Agenzie Immobiliari, possono ammontare fino al 3% del valore del bene trasformato.



- Tabella riepilogativa di calcolo

<u>Dettaglio voci</u>	<u>Tasso o aliquota</u>	<u>Quantità</u>	<u>Prezzo unitario</u>	<u>Costo complessivo</u>
Costi di idoneizzazione $C_{oi}$				350.000,00 €
Costo di trasformazione Superfici Coperte $C_{sc}$		11.896,50	573,965	6.828.174,62 €
Costo di trasformazione Superfici Esterne $C_{se}$		compreso in $C_{oi}$		
<b>COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE <math>C_{TT}=C_{oi}+C_{sc}+C_{se}</math></b>				<b>7.178.174,62 €</b>
Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria $O_{ups}$				180.000,00 €
Oneri concessionari sul Costo di Costruzione $O_{cc}$				100.000,00 €
<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE <math>O_U=O_{ups}+O_{cc}</math></b>				<b>280.000,00 €</b>
Oneri Professionali $O_p$		3%		215.345,24 €
Spese Generali $S_g$		3%		215.345,24 €
Oneri di allacciamento $C_{al}$		comprese in $S_g$		
Spese di Commercializzazione $S_c$		3%		215.345,24 €
<b>COSTO DI GESTIONE <math>C_G=O_p+S_g+C_{al}</math></b>				<b>646.035,72 €</b>
<b>COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE <math>C_T=C_{TT}+O_U+C_G</math></b>				<b>8.104.210,34 €</b>

- Oneri finanziari sui costi di trasformazione

Vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito).

In considerazione degli attuali livelli dei tassi di interesse sul debito, delle tempistiche previste, si ritiene di trascurare tale valutazione indicando un importo degli oneri stimati in maniera semplificata pari a 150.000,00 euro.

- Utile del promotore

L'utile del promotore viene calcolato in percentuale sul valore di mercato del bene trasformato. L'entità della percentuale di utile del promotore varia in relazione ai fattori che influiscono sul grado di rischio complessivo dell'operazione: fattori esterni all'intervento (situazione del mercato, livello di inflazione, ecc.), fattori interni all'intervento (tipologia edilizia, ubicazione, dimensione, ecc.).

Pertanto nel caso in esame, si ritiene pari al 10% del valore di mercato del bene trasformato.

<u>Dettaglio voci</u>	<u>Valore</u>	<u>Profitto p</u>	<u>Utile</u>
Sul valore del bene trasformato	9.636.944 €	10%	963.694,44

<b>UTILE DEL PROMOTORE</b>	<b>963.694,44</b>
----------------------------	-------------------

- Oneri relativi al bene da trasformare

Sul costo di acquisto del bene da trasformare ( $V_T$ ) gravano ulteriori oneri così suddivisi:

- Oneri indiretti di acquisto del bene da trasformare ( $O_{IA}$ ) che comprendono gli oneri fiscali, oneri di mediazione e oneri notarili;
- Oneri finanziari ( $O_{FA}$ ) sulla quota di indebitamento dei costi diretti e indiretti di acquisto del compendio ( $V_T$  e  $O_{IA}$ ).

Gli oneri precedentemente indicati vengono, in maniera semplificata, determinati in 60.000,00 euro.



- 
- Attualizzazione dei ricavi e dei costi

Un'analisi precisa per la determinazione del valore di trasformazione dell'area, prevedrebbe di riportare all'attualità tutti i costi e ricavi precedentemente determinati.

Per tale operazione dovrebbe essere utilizzato un tasso di rendimento pari a quello di investimenti privi di rischio in quanto la rischiosità dell'operazione è già stata considerata nella voce di costo relativa all'utile del promotore.

Considerando l'esiguità di tale importo sul valore complessivo, si trascura tale valutazione.

#### 2.6.4.4 Valore di mercato dell'immobile

Dalla formula risolutiva per la determinazione del valore di mercato attraverso il procedimento del valore di trasformazione, esplicitata al paragrafo 2.6.4:

$$V_T = V_M / q^n - \{ [(C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C) + O_{FT} + O_{IA} + O_{FA}] + U_P \} / q^n$$

Sostituendo i valori precedentemente determinati, si ottiene:

$$V_T = € 377.900,00$$

#### VALUTAZIONE DEL "PIÙ" PROBABILE VALORE DI MERCATO" DEL COMPENDIO - IPOTESI DI STIMA II

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 **377.900,00 €**.

#### 2.6.5 LA RICONCILIAZIONE DEI VALORI

Come indicato in precedenza, nella presente stima sono stati utilizzati due differenti procedimenti valutativi e si pone quindi il problema di effettuare una riconciliazione dei due valori determinati. A tale proposito è bene ricordare che differenze troppo evidenti tra i risultati delle due metodologie di valutazione adottate, indicano che risulta difficile procedere ad un'operazione di media ancorché ponderata. Evidentemente se i due procedimenti portano a valori così distanti almeno uno dei due si fonda su elementi scarsamente affidabili e quindi o va ripercorso cercando elementi di motivazione di maggiore attendibilità ovvero va abbandonato.

Nel caso oggetto della presenta valutazione, si riepilogano i risultati:

- Con il procedimento comparativo (METODOLOGIA DI STIMA I), il valore complessivo ottenuto è pari a 398.100,00 €;
- Con il criterio del valore di trasformazione (METODOLOGIA DI STIMA II), il valore complessivo ottenuto è pari a 377.900,00 €.



---

Considerata la modesta differenza tra le due metodologie impiegate, si procede quindi mediando i due risultati ed ottenendo un valore finale pari a **388.000,00 € (TRECENTOOTTANTOTTOMILA EURO)**.

#### 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, la configurazione, le condizioni di manutenzione 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.

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 del bene compendio di stima è pari arrotondato a **271.600,00 € (DUECENTOSETTANTUNOMILASEICENTOEURO)**.



### **3 LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 2: capannone sito in via Fratelli Bandiera, 63 – Preganziol (TV)**

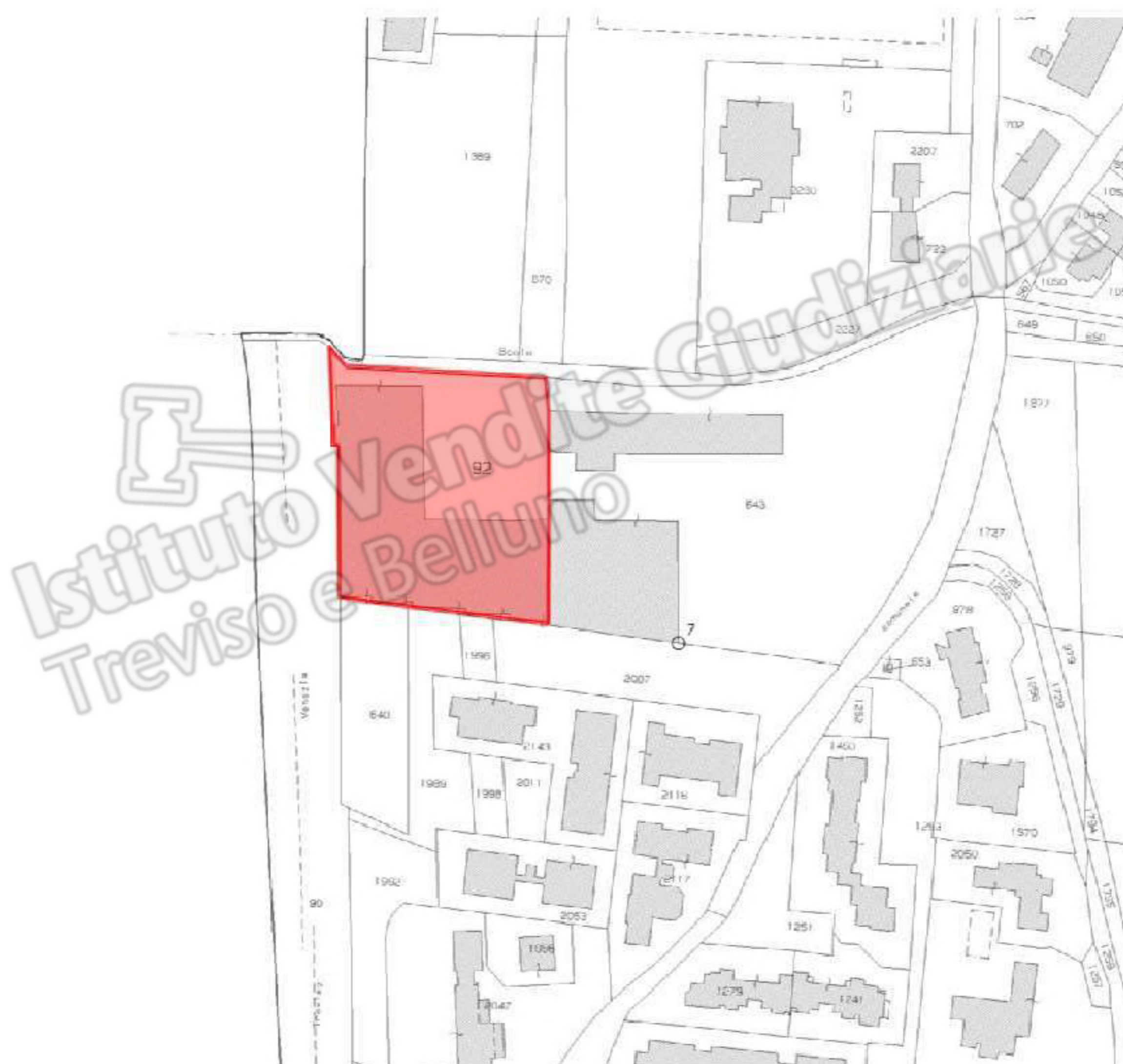
#### **3.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

##### **3.1.1 INTRODUZIONE**

Il bene oggetto di stima è un capannone ubicato in via Fratelli Bandiera, in Preganziol (TV), alla fine di una strada che costeggia lo scolo "Dossan", a poche centinaia di metri dallo stabilimento identificato nel presente documento come LOTTO 1.

Il fabbricato, realizzato in varie fasi a partire dagli anni sessanta, si sviluppa sul solo piano terra e si presenta attualmente in non ottimali condizioni di manutenzione.

Il compendio oggetto di stima, è indicato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA