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

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

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
 - che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
 - che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
 - che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
 - che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche modo valutabili e quantificabili le differenze.
- **metodologie indirette:** sono attuate attraverso procedimenti analitici e si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di seguito indicati) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato. Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:
- Capitalizzazione del reddito: la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile:
 - determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
 - scegliere il saggio di capitalizzazione;
 - capitalizzare il canone annuo netto;
 - effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di sfritto 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.

3.6.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

In generale, considerata la possibile trasformazione dei beni ad area residenziale, potrebbero essere sviluppate le stesse considerazioni già espresse per l'immobile di cui al LOTTO 1.

Vi sono però alcuni aspetti da rilevare che differenziano la modalità di valutazione, in particolare:

- un intervento di riconversione ad uso residenziale sarebbe in questo caso più complicato, poiché la proprietà è soltanto una parte della "Area di Via Bassa sud" e quindi sarebbe necessario procedere di comune accordo con la restante proprietà;
- dal punto di vista dell'appetibilità di mercato, l'area in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima appare meno interessante di quanto valutato per il LOTTO 1, sia per la vicinanza con la ferrovia che per il contesto in generale.

A seguito di tali considerazioni, 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.

3.6.3 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 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.

3.6.4 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>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 al paragrafo 3.6.3.

Si precisa che i valori delle aree esterne, delle quote di proprietà delle parti comuni 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 PREGANZIOL – Catasto fabbricati, via F.lli Bandiera – Sez. A: Fg. 1 Mn. 92 sub. 3 – piano T cat. D/1 Capannone Fg. 1 Mn. 92 sub. 4 Area Urbana					
UFFICI E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali	130,0	mq	300,0	€/mq	€ 39.000
CAPANNONE E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali	2.710,0	mq	110,0	€/mq	€ 298.100
VALORE STIMATO					€ 337.100
detrazione per sanare gli abusi edilizi presenti (riferimento al paragrafo 3.2.3)					€ 14.900
VALORE STIMATO					€ 322.200

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, libero da qualsiasi gravame e descritto ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **322.200,00 € (TRECENTOVENTIDUEMILADUECENTOEURO)**.

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 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 dei beni oggetto di stima è pari arrotondato a **225.500,00 € (DUECENTOVENTIDUEMILACINQUECENTOEURO)**.

Istituto Vendite Giudiziarie
Treviso e Belluno

4 LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 3: magazzino sito in via Torviscosa, 46 – Gonars (UD)

4.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

4.1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è una porzione di fabbricato ad uso capannone/deposito sito in via Torviscosa, 46 – Gonars (UD).

Il fabbricato, che si sviluppa su un unico piano, è di modeste dimensioni ed è stato realizzato all’inizio degli anni novanta e si presenta attualmente in sufficienti condizioni di manutenzione.

Si precisa inoltre che il bene oggetto di stima è realizzato in aderenza, lungo tutto il fronte nord, ad un edificio residenziale sviluppato su due livelli.

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



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

4.1.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Comune di GONARS – Catasto fabbricati, via Torviscosa:

Fg. 15 Mn. 230	} sub. 3 - piano T	cat. C/2	cons. 210 mq	sup. cat. 239 mq	Magazzino
Fg. 15 Mn. 429					

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

4.1.3 CONFINI

Il deposito confina ai limiti dell'area con Via Tor di Zuin e con i Mappali 463, 230 Subb. 6-1-2 e con i Mappali 268, 592, 588, 589 e 205 salvo altri e/o variati.

4.1.4 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

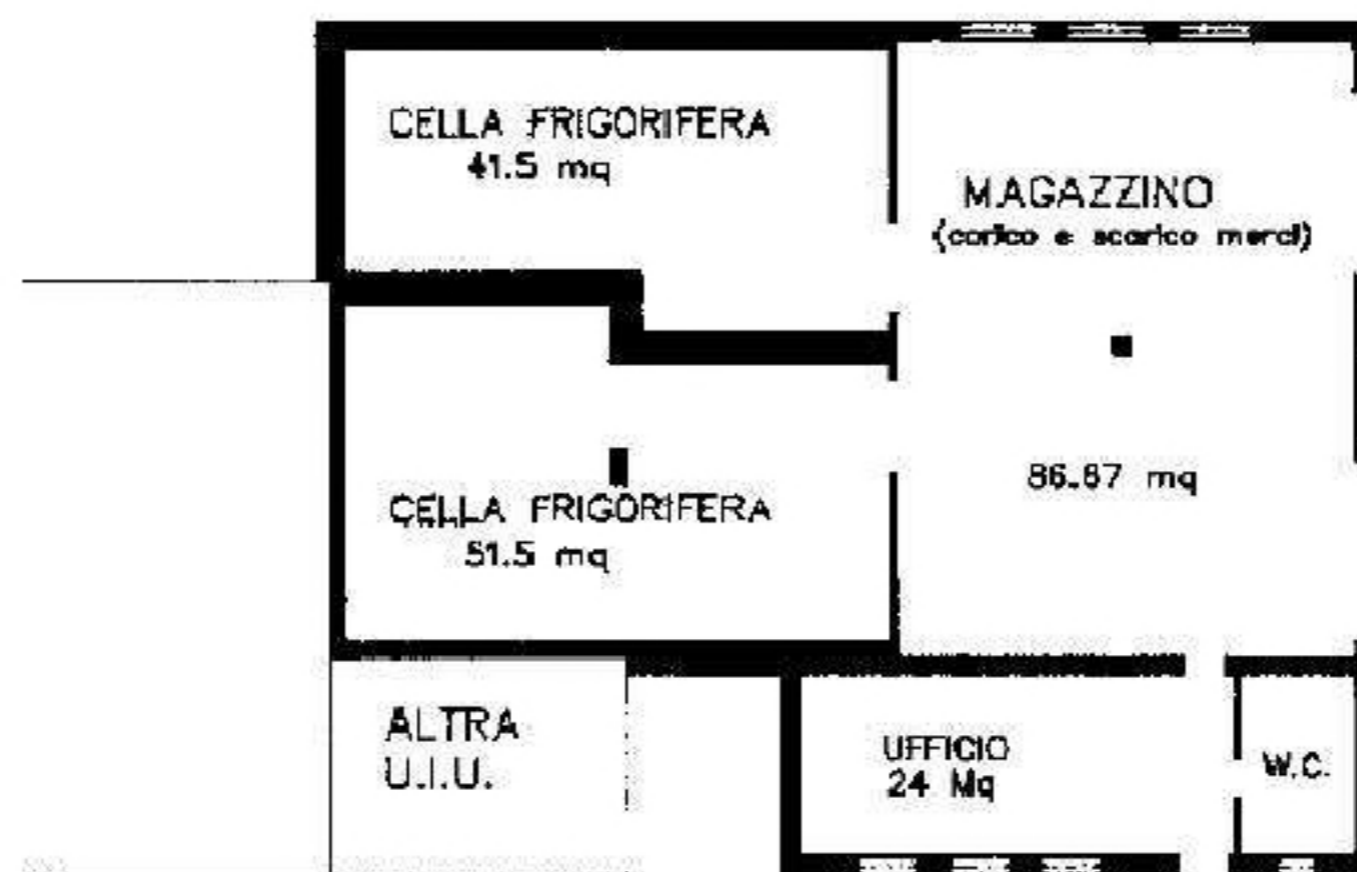
L'accesso all'immobile avviene da via Torviscosa attraverso un ingresso carraio.

Il bene si trova all'interno dell'abitato di Gonars, attorniato da edifici residenziali e raggiungibile attraverso la viabilità locale, quindi non adatta al transito di mezzi pesanti.

Dal punto di vista costruttivo, è presente struttura portante costituita da pilastri e travi in calcestruzzo armato.

Per quanto riguarda il layout interno, sono presenti un magazzino, un ufficio con servizi e dei locali adibiti in passato a celle frigorifere.

Si riporta nel seguito la planimetria catastale dell'immobile:



Pianta Piano terra

Complessivamente l'immobile si presenta in sufficiente stato di manutenzione, con finiture ed impianti tipiche dell'epoca di realizzazione

In dettaglio sono presenti tamponamenti in blocchi di calcestruzzo intonacati, pareti divisorie in laterizio, serramenti metallici, pavimentazioni in ceramica e in calcestruzzo liscio con spolvero al quarzo.

In generale l'impianto elettrico è tipico per l'epoca di realizzazione e per la destinazione d'uso dei locali.

Da quanto rilevato non è presente impianto di riscaldamento; solamente negli uffici è presente uno split/pompa di calore.

Si evidenzia inoltre la presenza di parte impiantistica legata alle celle frigo pre-esistenti e non funzionanti ormai da molto tempo.

Infine si segnala la presenza di numerosi pozzetti nell'area esterna, che non è stato possibile visionare all'interno per accertarne la funzionalità/impiego (tale situazione potrebbe far pensare alla presenza di linee e scarichi anche relativi alle vicine abitazioni, situazione non verificabile in sede di perizia ma di cui si terrà comunque conto anche nella definizione del valore unitario degli immobili nei seguenti paragrafi).

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 4.6.3), comprensiva dei locali accessori, è pari a 239,00 mq.

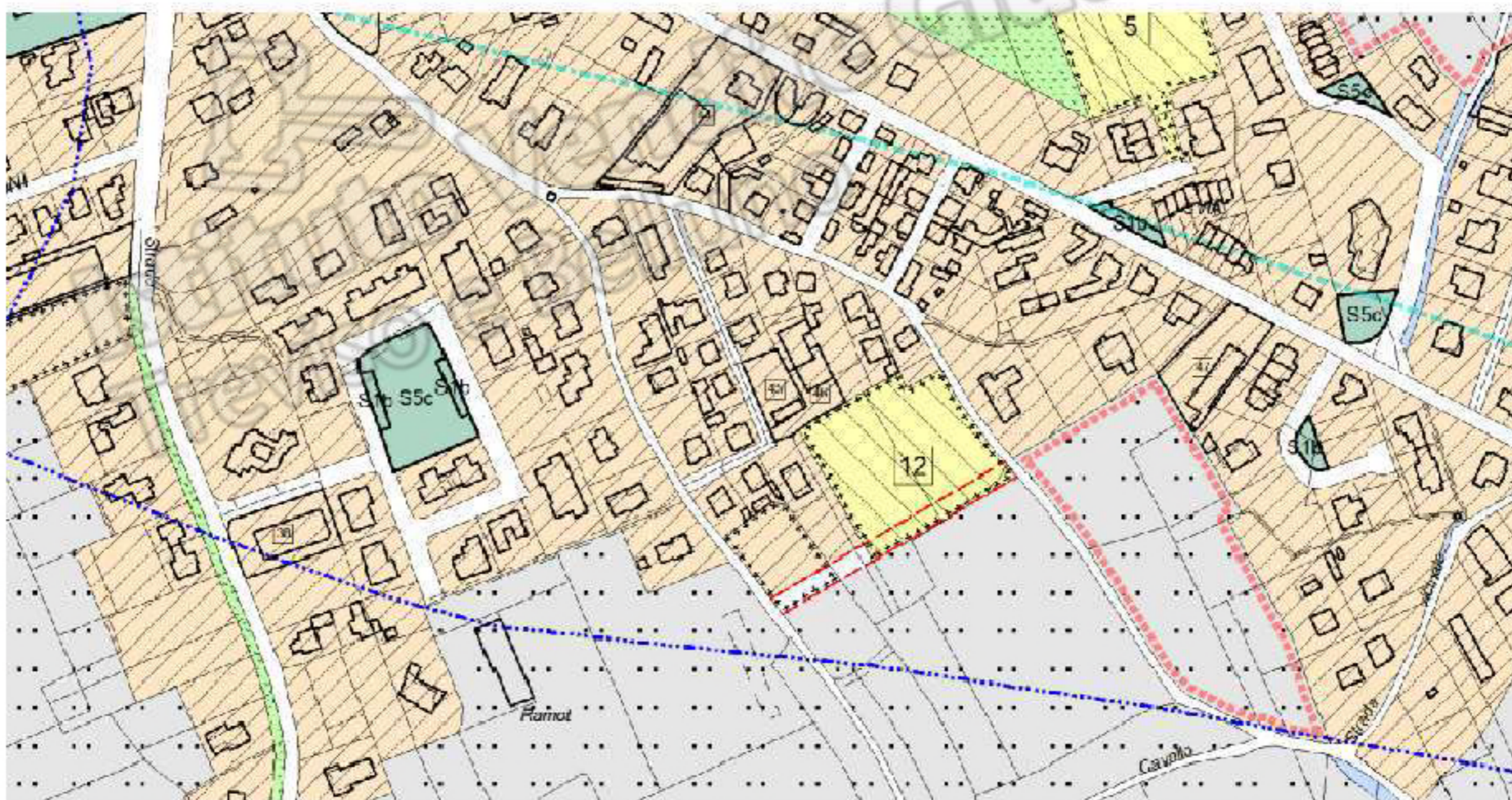
4.1.5 NOTE AGGIUNTIVE

In considerazione della vetustà degli immobili precedentemente descritti, non sono state nella presente perizia considerate problematiche e costi legati alla eventuale presenza di inquinamenti e/o inquinanti dei terreni e/o presenza di materiali inquinanti su ogni altra porzione del fabbricato (si citano al solo titolo esemplificativo e non esaustivo, gli isolanti, le murature, le coperture ecc.), e quindi della necessità di procedere ad una bonifica degli stessi. Tali aspetti risultano infatti ad oggi difficilmente quantificabili senza specifiche analisi di tipo ambientale/chimico finalizzate ad esempio alla valutazione dell'eventuale contaminazione del sottosuolo, delle acque di falda e/o della presenza di materiali contenenti amianto. Tali indagini e sondaggi non si sono quindi eseguite in considerazione della tipologia/modalità richieste per la redazione della presente perizia.

4.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

4.2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Da quanto evidenziato nel Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Gonars, il bene oggetto di stima è ubicato in zona "B/2: residenziale di completamento" nella quale gli interventi edilizi sono disciplinati dall'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione, come di seguito indicato:



Estratto planimetria Piano Urbanistico

Il fabbricato è inoltre compreso con il n. 46 nell'elenco delle "attività industriali ed artigianali esistenti" allegato alle norme succitate con-sente l'ampliamento con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- aumento volumetrico pari al 10% del volume esistente, per adeguamento impiantistica alle norme vigenti;
- adeguamento dell'accesso all'area produttiva e integrazione dei parcheggi.

Infatti in base alle NORME PER LE ATTIVITÀ INDUSTRIALI ARTIGIANALI ESISTENTI, si prevede tale possibilità per:

- Tutte le attività numerate nella zonizzazione di PRGC sono soggette, nel caso di ampliamenti, alle presenti norme;
- Le norme specificano la possibilità di ampliamento volumetrico ove ammesso;
- In tutte le zone B gli edifici numerati nei casi di ampliamento rispettano edifici circostanti;
- Gli ampliamenti volumetrici ove ammessi sono da intendersi riferiti esclusivamente agli edifici produttivi esistenti pertinenza alla data di adozione del PRGC (15.12.2000) con esclusione degli edifici abitativi o di pertinenze della residenza;
- dovrà essere è destinato ai soli fini produttivi d impiantistica a norme vigenti.

Si precisa però che per gli immobili artigianali perimetrati è possibile anche un cambio di destinazione d'uso.

4.2.2 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- concessione edilizia n. C93018 del 30.09.1993;
- concessione edilizia n. C93018V1 del 15.03.1994 e n. C94037 del 25.10.1994 per variante in corso d'opera;
- dichiarazione di agibilità del 13.07.1995.

Si precisa che la documentazione precedentemente indicata, deriva dalla ricerca effettuata dai tecnici comunali c/o i loro archivi e pertanto potrebbe anche non essere completa e/o esaustiva.

4.2.3 ABUSI EDILIZI

Da quanto verificato, non si sono rilevati abusi edilizi e difformità di rilievo.

4.2.4 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.

4.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Attualmente gli immobili sono liberi e non occupati.