

---

## PERIZIA DI STIMA

Compendio attualmente in stato di abbandono e con porzioni non completate, precedentemente utilizzato come ristorante (denominato "Ciclamino") con locali accessori ed abitazione, sito in via Eligio Porcu, 22 – Giavera Del Montello (TV)

Treviso, 24 maggio 2021



Professionista certificato in conformità  
alla norma UNI 11558:  
VALUTATORE IMMOBILIARE

---

---

# INDICE

<b>1</b>	<b>PREMESSA</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>LE OPERAZIONI PERITALI</b>	<b>4</b>
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 DEGLI IMMOBILI	6
2.1.4	NOTE AGGIUNTIVE	9
2.1.5	CONSIDERAZIONI SULL'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMMOBILI	10
2.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	10
2.2.1	DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE	10
2.2.2	TITOLI AUTORIZZATIVI	10
2.2.3	ABUSI EDILIZI	11
2.2.4	CONGRUITA' CATASTALE	12
2.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	12
2.4	VERIFICA PROVENIENZA E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	12
2.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	12
2.6	STIMA IMMOBILI	12
2.6.1	METODOLOGIA DI STIMA	12
2.6.2	FONTI DI INFORMAZIONE	13
2.6.3	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	13
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	15
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	15

**ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE ESTRATTA C/O UFFICIO TECNICO COMUNALE**

**ALLEGATO 2: ISPEZIONE C/O AGENZIA DEL TERRITORIO – PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI**

**ALLEGATO 3: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

---

## **1    PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Andrea Nicoletti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° 2603, è stato incaricato dal dott. Diego Cavaliere in qualità di liquidatore della società "CLAREM IMMOBILIARE S.r.l. in Liquidazione" della redazione di stima dei beni immobili, di seguito indicati:

- Compendio attualmente in stato di abbandono, precedentemente utilizzato come ristorante (denominato "Ciclamino") con locali accessori ed abitazione, sito in via Eligio Porcu, 22 – Giavera Del Montello (TV).

Si precisa che i beni precedentemente indicati sono stati oggetto di verifica con sopralluoghi effettuati nel mese di marzo 2021 e marzo 2022.

Inoltre, d'accordo con il committente, si precisa che non si è proceduto a verificare le proprietà dei beni (e/o le eventuali quote di proprietà dove di pertinenza), né alla verifica delle pregiudizievoli.

Si precisa che l'accesso atti presso il Comune di ubicazione degli immobili è stato effettuato nel mese di febbraio 2022 su richiesta del Liquidatore, e che la presente perizia integra la precedente versione datata 19.04.2021 solamente con le informazioni derivanti appunto dall'accesso atti effettuato.

Infine si precisa che non sono stati considerati nella stima gli eventuali beni mobili presenti all'interno dei beni 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 dei beni.*

---

## **2 LE OPERAZIONI PERITALI**

### **2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

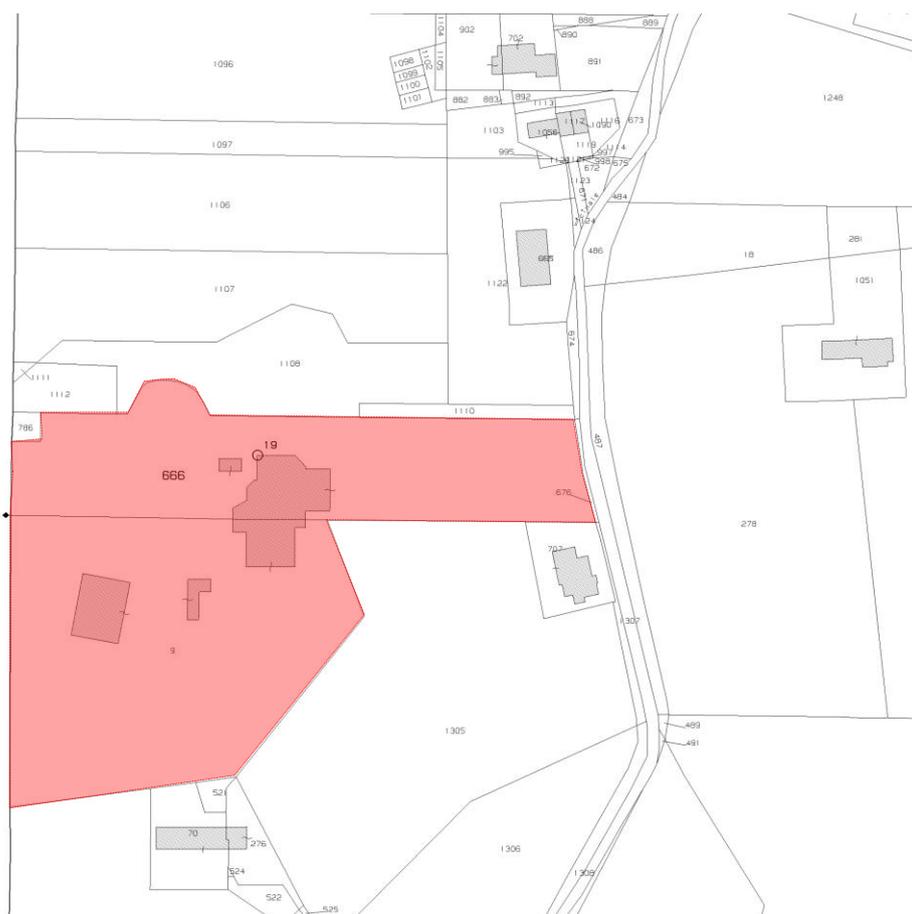
#### **2.1.1 INTRODUZIONE**

Il bene oggetto di stima è un compendio attualmente in stato di abbandono, precedentemente utilizzato come ristorante (denominato "Ciclamino") con locali accessori ed abitazione, sito in via Eligio Porcu, 22 – Giavera Del Montello (TV).

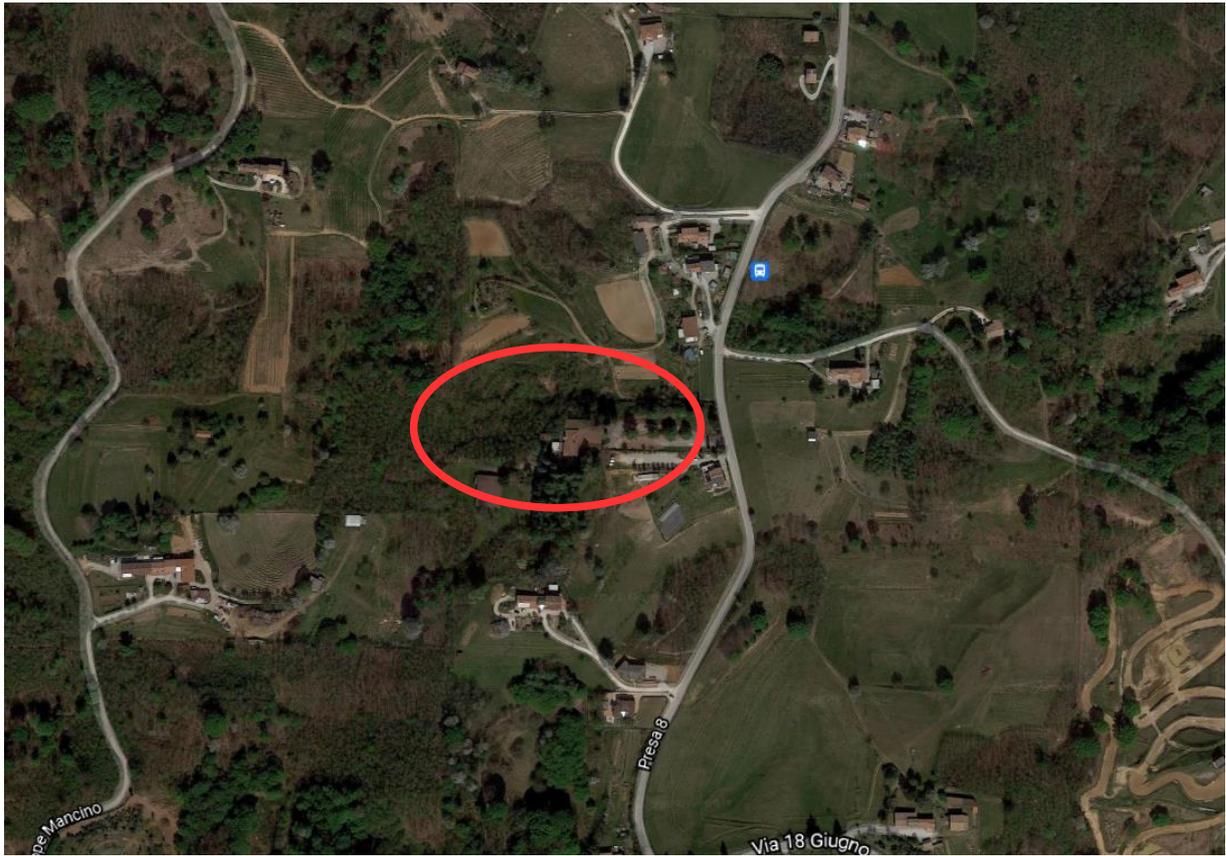
Il compendio è situato a nord del comune di Giavera del Montello (TV), nella frazione di Santi Angeli, in area con prevalente destinazione d'uso agricola, ad una distanza di circa 1 km dall'argine del fiume Giavera e risulta inserito in un contesto collinare, isolato ed agricolo con presenza di numerose attività enogastronomiche.

Il compendio si trova attualmente in scadenti condizioni di manutenzione, essendo in stato di abbandono ed oggetto di vari atti di vandalismo, che ne hanno provocato il profondo deterioramento.

Il compendio oggetto di stima è indicato nelle seguenti planimetrie:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

**2.1.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

Il compendio oggetto della presente stima, è identificato c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE - Ufficio Catasto, come di seguito indicato:

**Comune di GIAVERA DEL MONTELLO** - Catasto fabbricati - via Eligio Porcu - Sez. A:

Fg. 3 Mn. 9 sub. 3, P.1 Mn. 666 sub. 4, P.1	}	cat. A/2	cons. 10 vani	sup. cat. 198 mq	Abitazione
Fg. 3 Mn. 9 sub. 6, P.T		cat. C/2	cons. 503 mq	sup. cat. 512 mq	Magazzino
Fg. 3 Mn. 9 sub. 8, P.T		cat. C/1	cons. 303 mq	sup. cat. 307 mq	Negozio
Fg. 3 Mn. 9 sub. 9, P.S1,T					Unità in corso di definizione
Fg. 3 Mn. 666 sub. 8, P.T,S1,S2		cat. C/1	cons. 594 mq	sup. cat. 540 mq	Negozio
Fg. 3 Mn. 666 sub. 9, P.T,S1,S2,S3					Unità in corso di definizione

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

### 2.1.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

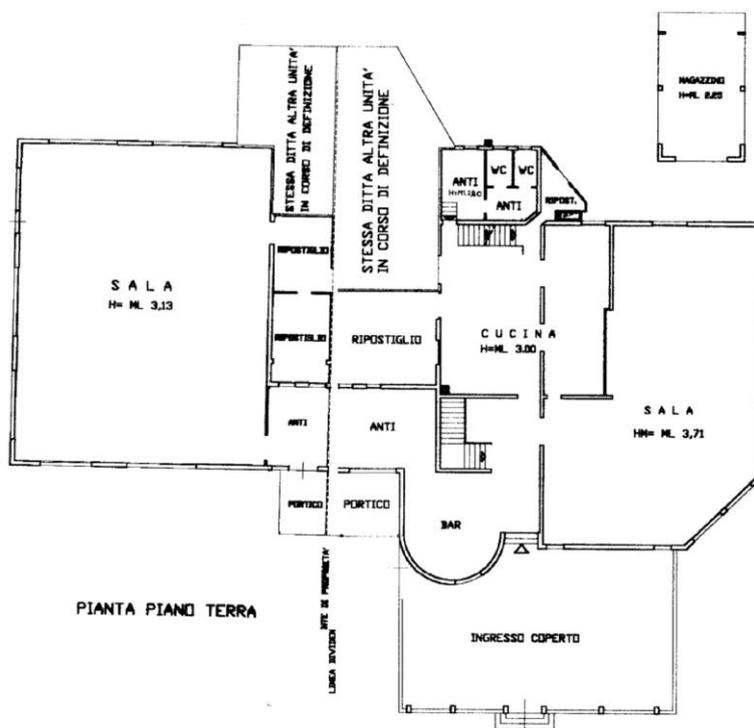
L'accesso agli immobili avviene direttamente da via Eligio Porcu, attraverso un cancello carrabile che conduce ad un ampio piazzale antistante i fabbricati.

Il compendio oggetto di stima presenta in generale struttura portante con elementi in cemento armato e muratura. E' altresì presente un corpo staccato, caratterizzato da struttura metallica.

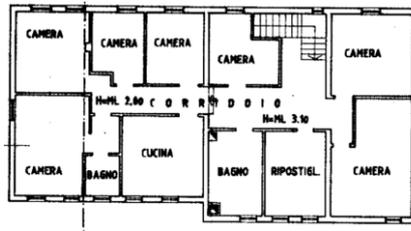
Per quanto riguarda il layout distributivo, il compendio è composto da:

- un corpo principale che si sviluppa ai piani terra, primo, secondo e terzo interrato, in cui si svolgeva l'attività di ristorazione; in particolare il ristorante si sviluppa tra il piano terra ed il piano primo interrato ed è composto da ingresso coperto/porticato, bar, sale, cucina, ripostigli, servizi igienici, magazzini e locali accessori;
- un appartamento al piano primo del corpo principale, composto da un corridoio, una cucina, due bagni, un ripostiglio e varie camere;
- un fabbricato separato dal corpo principale, adibito a ricovero/stalla/magazzino, sviluppato sul solo piano terra;
- un'ampia area scoperta che comprende porzioni destinate ad ingresso, parcheggio, camminamenti ed aree a verde.

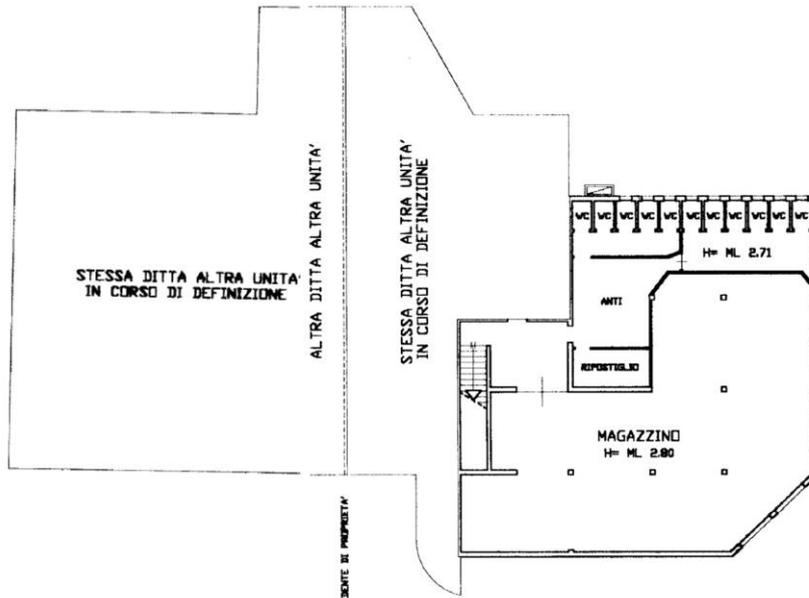
Si riportano nel seguito le composizioni delle planimetrie catastali:



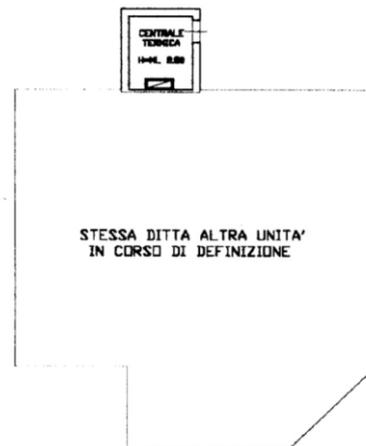
*Pianta piano terra*



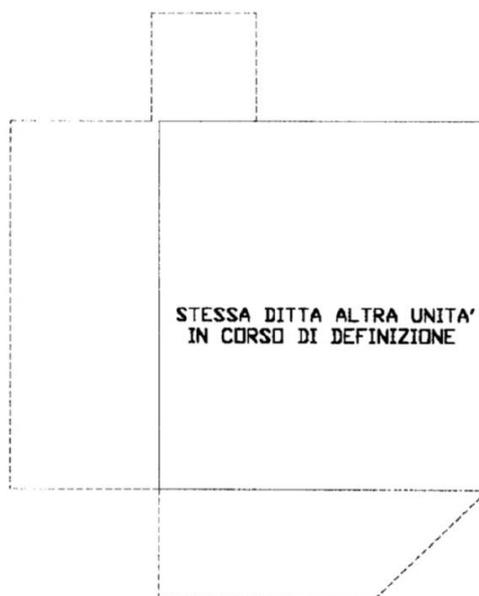
Pianta piano primo



Pianta piano primo interrato



Pianta piano secondo interrato



*Pianta terzo secondo interrato*

Il generale il compendio si presenta in pessime condizioni di manutenzione, essendo in stato di abbandono ed essendo stato oggetto di atti di vandalismo che ne hanno danneggiato gli esterni ma soprattutto gli interni.

In generale i fabbricati presentano pareti e divisori intonacati e tinteggiati in scadenti condizioni.

I serramenti sono in legno e le porte interne sono in legno di tipo tamburato, mentre le pavimentazioni sono principalmente in ceramica.

Dal punto di vista impiantistico, essendo in stato di totale abbandono, si ritiene tutta la parte impiantistica non funzionante e con necessità di importanti interventi di adeguamento.

Il compendio è completato da un'area scoperta con destinazione parcheggio, ingresso, aree verdi e camminamenti.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alle fotografie riportate in ALLEGATO 3.

Le superfici commerciali dei fabbricati, sono di seguito indicate (si precisa essere presenti alcune aree catastalmente indicate come "in corso di definizione" in quanto non completate: per tali aree la valutazione è stata effettuata "a corpo"):

<u>piano</u>	<u>descrizione</u>	<u>superficie</u>	<u>identificazione catastale</u>
P.T.	PORTICO	132 mq	mapp. 666 sub 8,9
P.T.	RISTORANTE E LOCALI ACCESSORI	490 mq	mapp. 666 sub 8,9
P.T.	RISTORANTE E LOCALI ACCESSORI	259 mq	mapp. 9 sub. 8
P.T.	UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	1 a corpo	mapp. 9 sub. 8
P.T.	UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	1 a corpo	mapp. 9 sub. 9
P.T.	RICOVERO ESTERNO	449 mq	mapp. 9 sub. 6
P.1	ABITAZIONE	178 mq	mapp. 9 sub. 4
P.S1	MAGAZZINO e LOCALI ACCESSORI	310 mq	mapp. 666 sub. 8
P.S1	UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	1 a corpo	mapp. 9 sub. 9
P.S1	UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	1 a corpo	mapp. 666 sub. 9
P.S2	UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	1 a corpo	mapp. 666 sub. 8,9
P.S3	UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	1 a corpo	mapp. 666 sub 9

#### 2.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

Con riferimento ai beni oggetto di stima, si evidenzia quanto segue:

- In considerazione della vetustà nonché della tipologia di attività esercitate negli 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.

- **Si rileva la presenza di rifiuti e materiali di risulta sia all'interno dell'immobile oltre che nell'area esterna.**

Si dovrà quindi procedere alla rimozione, trasporto e smaltimento degli stessi c/o discariche autorizzate, comprese tutte le autorizzazioni necessarie ed ogni altra lavorazione e/o onere necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte.

- **Si evidenzia essere in corso una causa promossa avanti il Tribunale di Treviso al numero 3627/2021 di R.G., avviata, in via principale, per l'accertamento di una servitù di passaggio ex art. 1062 c.c., gravante, in tesi, sul fondo di proprietà di Claren Immobiliare Srl in Liquidazione e, in via subordinata, per la costituzione di una servitù coattiva, ex art. 1051 c.c., sempre sul fondo di Claren. Indicativamente il percorso della servitù richiesto da controparte è di seguito rappresentato:**



RAPPRESENTAZIONE INDICATIVA SERVITU' DI PASSAGGIO RICHIESTA

---

### 2.1.5 CONSIDERAZIONI SULL'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMMOBILI

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.

## **2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA**

### 2.2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA DELLE AREE

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica n°5/2021, fornito dal committente e riportato in ALLEGATO 1, le destinazioni delle aree sono le seguenti:

- Fg. 3 M. 9 D3.1/1 Ciclamino (scheda n°1 elaborato P11)
- Fg. 3 Mn. 666 D3.1/1 Ciclamino (scheda n°1 elaborato P11) — parte rispetto stradale
- Fg. 3 Mn. 676 Viabilità

I mappali sopraccitati ricadono in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n o 42 del 22 gennaio 2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" — D.M. 14 aprile 1975 e vincolo idrogeologico forestale ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. n. 3267/1939.

Inoltre i mappali sopraccitati ricadono nel Sito di Importanza Comunitaria (SIC) "IT3240004 Montello" ai sensi della direttiva comunitaria 92/43/Cee, del D.P.R. n° 357/1997 e sono soggetti all'applicazione della D.G.R. n° 1400 del 29 agosto 2017.

### 2.2.2 TITOLI AUTORIZZATIVI

In base all'accesso atti effettuato c/o il Comune di ubicazione degli immobili, si evidenziano i seguenti titoli autorizzativi:

- Licenza di Costruzione n.104/1969 del 24.02.1970 per costruzione di bar/ristorante con abitazione in via Eligio Porcu;
- Abitabilità n.104/1969 del 25.05.1971 per costruzione di bar/ristorante con abitazione in via Eligio Porcu;
- Licenza di Costruzione n.79/1972 del 28.10.1972 per costruzione di porcile in muratura;
- Concessione Edilizia n.29/1976 del 25.12.1977 per costruzione di cantina/deposito interrato;
- Concessione Edilizia n.5/1978 del 20.11.1978 per copertura deposito interrato;
- Pratica edilizia n.63/1979 per ampliamento fabbricato ad uso abitazione;
- Concessione Edilizia n.35/1980 del 17.11.1980 per ampliamento fabbricato ad uso abitazione;
- Pratica edilizia n.13/1983 per ampliamento fabbricato adibito ad attività commerciali;

- 
- Agibilità (29/1976) del 22.12.1984 per costruzione di cantina/deposito interrato;
  - Abitabilità (n.35/1980) del 10.11.1984 per ampliamento fabbricato ad uso abitazione;
  - Abitabilità (n.13/1983) del 08.10.1984 per ristorante;
  - Agibilità (n.35/1980) del 22.12.1984 per costruzione cantina-deposito interrato;
  - Concessione Edilizia in Sanatoria n.206/1992 del 21.03.1992 per sanatoria per opere abusive (annesso residenziale);
  - Concessione Edilizia in Sanatoria n.23/1997 (COND9423) per sanatoria per opere abusive;
  - Concessione Edilizia in Sanatoria n.93, prot. 1105 del 07.12.1998 per opere abusive;
  - Concessione Edilizia n.C97/93 prot. 5514 del 14.12.1998 per ristrutturazione ed adeguamento statico opere oggetto di domanda di sanatoria n.23 del 1997.

Si evidenzia che per i beni oggetto di stima la situazione autorizzativa appare piuttosto articolata e complessa per cui non è stato possibile estrarre in maniera completa ed esaustiva le pratiche edilizie volte a definirne la situazione di regolarità edilizio-urbanistica, a causa sia della vetustà dei beni stessi che della presenza di sovrapposte pratiche edilizie (alcune anche non concluse e/o portate a termine con esito positivo). Si precisa comunque che, in considerazione della tipologia dei beni, tale possibile approssimazione ha un impatto molto limitato sui valori che peraltro sarà già considerato nella fase di stima.

### 2.2.3 ABUSI EDILIZI

Da quanto rilevato ed in considerazione anche della nota conclusiva del paragrafo precedente, si evidenzia comunque quanto segue:

- **presenza di alcune difformità di layout** e/o riguardanti le forometrie anche esterne, con particolare riferimento alla presenza di alcuni divisori non congruenti con lo stato concessionato e/o la presenza di forometrie non congruenti con lo stato concessionato. 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.
- **assenza di agibilità** per alcune porzioni di immobile. Si dovrà quindi procedere con quanto necessario per finalizzare e concludere la pratica ed eventualmente alla richiesta di nuova agibilità comprensiva di costi ed oneri per pratiche edilizie, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed approvazioni di enti terzi, esecuzione e coordinamento delle eventuali lavorazioni richieste (con particolare riferimento all'assenza di autorizzazione allo scarico ed al collegamento alla fognatura comunale), direzione dei lavori, ottenimento dichiarazioni e certificazioni degli impianti,

---

imprevisti e quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e per quant'altro richiesto dalla normativa vigente.

Tali indicazioni saranno comunque considerate nella determinazione del valore unitario degli immobili al successivo paragrafo 2.6.3 anche considerando che, data la complessità delle pratiche autorizzative presenti e lo stato di fatto dell'immobile, sarà certamente necessario procedere alla redazione di una pratica edilizia per le attività edilizie in corso ed il completamento delle stesse. In concomitanza quindi di tali attività si dovrà procedere alla valutazione, con il comune di Giavera del Montello, dello stato di fatto e delle potenziali variazioni volumetriche e di destinazione da poter apportare al compendio, attività che esulano della presente perizia.

#### 2.2.4 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 della eventuale presenza di abusi edilizi e/o ad esclusione di quanto rilevabile esclusivamente a mezzo di rilievo strumentale in sito.

Si precisa essere comunque presenti delle porzioni di fabbricato attualmente "in corso di definizione".

### **2.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

In considerazione delle condizioni del compendio oggetto di stima, lo stesso risulta ad oggi non utilizzati e libero.

### **2.4 VERIFICA PROVENIENZA E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Alla luce di quanto indicato in premessa, non si è proceduto alla verifica delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, considerando quindi gli immobili nella presente stima liberi da qualsiasi vincolo e limitazione.

### **2.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'**

Alla luce di quanto indicato in premessa, non si è proceduto alla verifica della proprietà/provenienza, considerando quindi gli immobili nella presente stima in piena proprietà.

### **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 della tipologia, delle dimensioni e dell'ubicazione dei beni oggetto di stima, 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 ad uso ristorante/bar in disuso/abbandono</i>	<i>300,00 – 400,00 €/mq</i>
<i>Abitazioni annesse in disuso/abbandono</i>	<i>500,00 – 600,00 €/mq</i>
<i>Magazzini e locali accessori</i>	<i>150,00 – 200,00 €/mq</i>
<i>Porticato</i>	<i>90,00 – 120,00 €/mq</i>

Si evidenzia che il valore dei beni oggetto di stima risulta fortemente influenzato da aspetti di rilievo legati alla tipologia dei beni, facendo in particolare riferimento:

- all'elevata capacità finanziaria richiesta per finalizzare la ristrutturazione/ripristino/ adeguamento delle volumetrie;
- all'attuale situazione del mercato, caratterizzata da un'oggettiva difficoltà nell'effettuare investimenti della tipologia richiesta per i beni oggetto di stima;
- 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;
- alla contingente e problematica situazione in cui versano le attività di ristorazione a causa della pandemia da COVID-19;
- alle tempistiche ed incertezze legate alle attività tecnico/progettuali, costruttive ed amministrative dell'intervento di ristrutturazione/risanamento del compendio.

Tutti gli aspetti precedentemente indicati hanno una rilevante incidenza nell'appetibilità dei beni oggetto di stima e quindi sul valore di mercato di tali beni, stimabile in una percentuale di riduzione dei valori precedentemente indicati pari al 50%.

In considerazione quindi 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 ad uso ristorante/bar in disuso/abbandono</i>	<i>150,00 – 200,00 €/mq</i>
<i>Abitazioni annesse in disuso/abbandono</i>	<i>200,00 – 300,00 €/mq</i>
<i>Magazzini e locali accessori</i>	<i>75,00 – 100,00 €/mq</i>
<i>Porticato</i>	<i>45,00 – 60,00 €/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 2.6.2.

Si precisa che le aree urbane/esterne di pertinenza con l'eventuale volumetria residua realizzabile, si considerano ricomprese nei valori precedentemente indicati.

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

Per le strutture in corso di costruzione/definizione, si è proceduto con una valorizzazione "a corpo", basata sull'entità e sulla tipologia delle strutture stesse.

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 GIAVERA DEL MONTELLO – Catasto fabbricati – via Eligio Porcu - Sez. A:	
Fg. 3 Mn. 9 sub. 3, P.1	cat. A/2 cons. 10 vani sup. cat. 198 mq Abitazione
Fg. 3 Mn. 9 sub. 6, P.T	cat. C/2 cons. 503 mqsup. cat. 512 mq Magazzino
Fg. 3 Mn. 9 sub. 8, P.T	cat. C/1 cons. 303 mqsup. cat. 307 mq Negozio
Fg. 3 Mn. 9 sub. 9, P.S1,T	Unità in corso di definizione
Fg. 3 Mn. 666 sub. 8, P.T,S1,S2cat. C/1	cons. 594 mqsup. cat. 540 mq Negozio
Fg. 3 Mn. 666 sub. 9, P.T,1	Unità in corso di definizione

<u>piano</u>	<u>descrizione</u>	<u>superficie</u>	<u>identificazione catastale</u>	<u>valore per mq</u>	<u>valore complessivo</u>
piano	descrizione	superficie	identificazione catastale	valore per mq	valore complessivo
P.T.	PORTICO	132 mq	mapp. 666 sub 8,9	45 €	5.940 €
P.T.	RISTORANTE E LOCALI ACCESSORI	490 mq	mapp. 666 sub 8,9	150 €	73.500 €
P.T.	RISTORANTE E LOCALI ACCESSORI	259 mq	mapp. 9 sub. 8	150 €	38.850 €
P.T.	UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	1 a corpo	mapp. 9 sub. 8	7.500 €	10.000 €
P.T.	UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	1 a corpo	mapp. 9 sub. 9		
P.T.	RICOVERO ESTERNO	449 mq	mapp. 9 sub. 6	75 €	33.675 €
P.1	ABITAZIONE	178 mq	mapp. 9 sub. 4	200 €	35.600 €
P.S1	MAGAZZINO e LOCALI ACCESSORI	310 mq	mapp. 666 sub. 8	75 €	23.250 €
P.S1	UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	1 a corpo	mapp. 9 sub. 9	7.500 €	7.500 €
P.S1	UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	1 a corpo	mapp. 666 sub. 9		
P.S2	UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	1 a corpo	mapp. 666 sub. 8,9	5.000 €	5.000 €
P.S3	UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE	1 a corpo	mapp. 666 sub 9	5.000 €	5.000 €

<b>VALORE STIMATO FINALE</b>	<b>€ 238.315</b>
------------------------------	------------------

#### 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 **238.300,00 € (DUECENTOTRENTOTTOMILA-TRECENTOEURO)**.

#### 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, l’ubicazione e le condizioni 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 oggetto di stima è pari arrotondato a **166.800,00 € (CENTOESSANTASEIMILAOTTOCENTOEURO).**

