
PERIZIA DI STIMA

LOTTO 5 - Compendio edilizio in disuso con terreni sito in via Valter Magri, 46-50-54-60 - POGGIO RENATICO (FE)



Treviso, 24 maggio 2022



Professionista certificato in conformità
alla norma UNI 11558:
VALUTATORE IMMOBILIARE

INDICE

1	PREMESSA	3
2	LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 5 - COMPENDIO EDILIZIO IN DISUSO CON TERRENI SITO IN VIA VALTER MAGRI, 46-50-54-60 - POGGIO RENATICO (FE) 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 DEGLI IMMOBILI	6
2.1.4	NOTE AGGIUNTIVE	7
2.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	7
2.2.1	DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	7
2.2.2	TITOLI AUTORIZZATIVI	8
2.2.3	ABUSI EDILIZI	8
2.2.4	CONGRUITA' CATASTALE	9
2.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	9
2.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	9
2.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	9
2.6	STIMA IMMOBILI	9
2.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	9
2.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	12
2.6.3	FONTI DI INFORMAZIONE	12
2.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	13
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	14
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	14

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 liquidatore della società CLAREN IMMOBILIARE S.r.L., dott. Diego Cavaliere, della redazione di perizia di stima dei beni immobili indicati di seguito:

- LOTTO 5 - Compendio edilizio in disuso con terreni sito in via Valter Magri, 46-50-54-60 - POGGIO RENATICO (FE)

I sopralluoghi c/o gli immobili sono stati effettuati nel mese di gennaio 2022 e ci si riferisce quindi allo stato di fatto rilevato in loco.

Inoltre, d'accordo con il committente, si precisa che:

- non si è effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di ubicazione degli immobili né si sono estratte documentazioni specifiche relative ai beni oggetto della presente valutazione, considerando quindi esclusivamente le documentazioni fornite dal Committente. Per tale ragione non è stato quindi possibile evidenziare in modo esaustivo la presenza di eventuali abusi edilizi e/o difformità rispetto allo stato concessionato;
- non si è proceduto a verificare le proprietà dei beni (e/o le eventuali le relative quote di proprietà dove di pertinenza) né alla verifica della presenza di eventuali pregiudizievoli, considerando quindi gli immobili liberi da qualsiasi vincolo, gravame o limitazione, ed in proprietà secondo quanto indicato nelle visure catastali;
- non si è effettuato l'accesso c/o gli uffici di competenza per ottenere eventuali contratti di locazione che sono stati invece forniti dal Committente.

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 – LOTTO 5 - Compendio edilizio in disuso con terreni sito in via Valter Magri, 46-50-54-60 - POGGIO RENATICO (FE)

2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

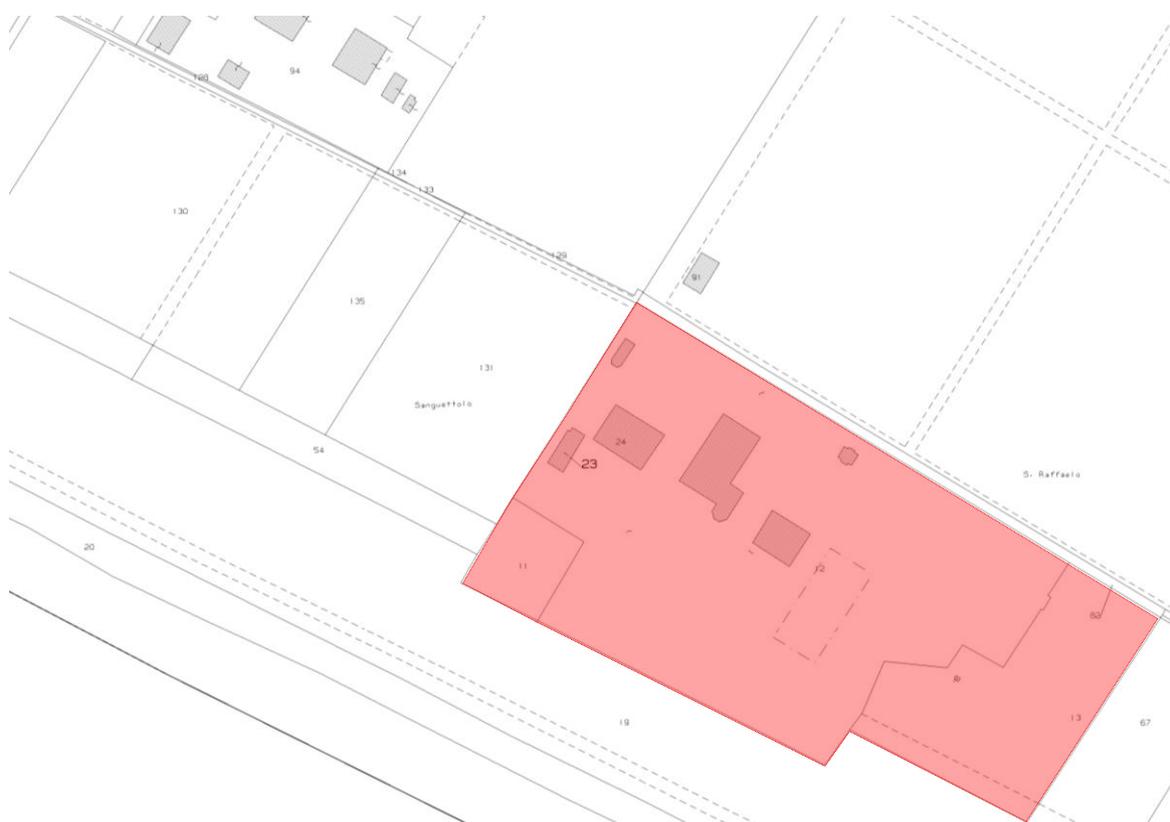
2.1.1 INTRODUZIONE

I beni oggetto di stima costituiscono un compendio in disuso con terreni sito in via Valter Magri, 46-50-54-60 - POGGIO RENATICO (FE).

Il complesso è composto da più porzioni immobiliari che risultano essere in pessimo stato di conservazione e/o oggetto di crollo parziale e/o totale.

E' presente un'ampia area scoperta di pertinenza prevalentemente sistemata a verde incolto con presenza di piantumazioni arboree anche di alto fusto.

I beni oggetto di stima sono indicati 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 POGGIO RENATICO – Catasto fabbricati, via Valter Magri:

Fg. 69 Mn. 12 sub. 2– P.T,1,2,3 cat. F/2

Fg. 69 Mn. 12 sub. 3– P.T cat. B/7 cons. 189 mc

Fg. 69 Mn. 23 sub. 1– P.T cat. C/2 cons. 15 mq sup. cat. 16 mq

Fg. 69 Mn. 23 sub. 2– P.T,1 cat. A/4 cons. 13 vani sup. cat. 218 mq

Fg. 69 Mn. 24 sub. 2– P.T cat. C/6 cons. 44 vani sup. cat. 50 mq

Fg. 69 Mn. 24 sub. 3– P.T,1 cat. C/1 cons. 335 vani sup. cat. 371 mq

Comune di POGGIO RENATICO – Catasto terreni:

Fg. 69 Mn. 11 seminativo sup.cat. 1.210 mq

Fg. 69 Mn. 13 semin. arbor. sup.cat. 5.710 mq

Sono altresì compresi vari Beni Comuni Non Censibili.

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

2.1.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

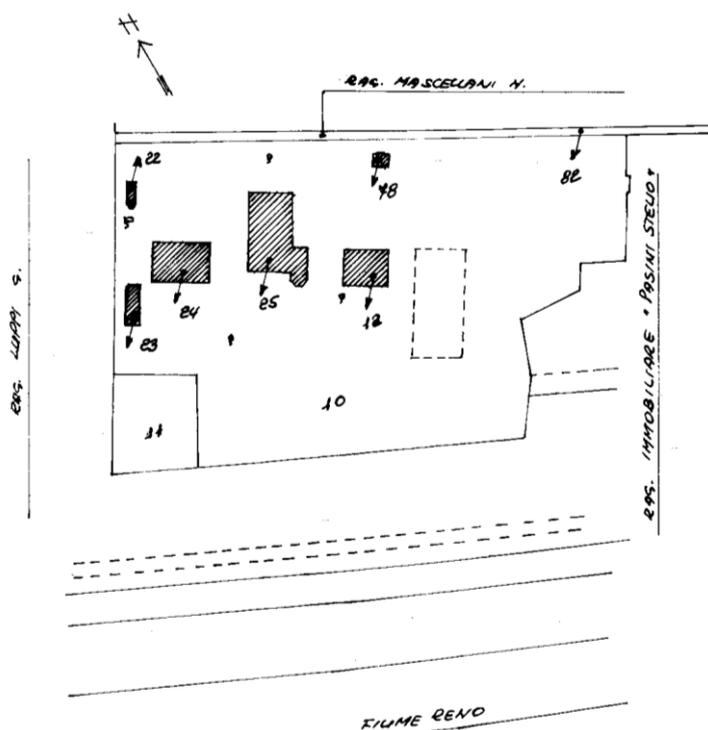
I beni oggetto di stima sono situati nella periferia del Comune di Poggio Renatico, in un'area con prevalente destinazione d'uso agricola, ed in prossimità dell'argine del fiume Reno.

L'accesso agli immobili avviene direttamente da via Valter Magri attraverso una strada bianca. Dal punto di vista costruttivo i fabbricati hanno struttura in muratura di laterizio, coperture a falde con sovrastante manto in coppi, solai in latero cemento e legno, tamponamenti in muratura con rivestimento esterno intonacato e tinteggiato, divisori interni in muratura intonacata e tinteggiata, pavimenti in cotto e battuto di cemento. Le finestre sono in legno con specchiature in vetro semplice, scuri in legno, porte in legno.

Per quanto riguarda il layout, il compendio comprendeva, secondo la documentazione catastale disponibile, una cappella, un alloggio per il custode più un magazzino, vari depositi/magazzini e vari accessori esterni, un ufficio, una abitazione e due laboratori, il tutto circondato da un ampio parco e da terreni agricoli. Attualmente solo alcuni degli edifici sono visibili nella loro configurazione, mentre altri risultano crollati totalmente e/o parzialmente.

L'area scoperta di pertinenza risulta essere prevalentemente sistemata a verde incolto con presenza di piantumazioni arboree.

Si riporta di seguito l'elaborato planimetrico indicante i vari beni oggetto di stima:



Pianta Piano terra

Complessivamente i beni oggetto di stima, edificati in epoche successive a partire presumibilmente dalla seconda metà dell'ottocento, si trovano in uno stato conservativo pessimo, sia per quanto riguarda l'integrità strutturale degli stessi, gravemente danneggiati da eventi sismici, che per le finiture e dotazione impiantistica in generale. Appaiono inoltre, a parere dello scrivente, difficilmente recuperabili e/o ristrutturabili le strutture rimaste erette, necessitando di radicali interventi di ristrutturazione e/o demolizione e ricostruzione.

In particolare si evidenzia che le coperture e parte delle murature di buona parte degli originari fabbricati, risultano crollate così come parte dei solai e di alcune strutture verticali.

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

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 2.6.4), risulta di difficile misurazione e computazione anche con riferimento alla documentazione presente. Ad ogni modo, pur con tutte le approssimazioni del caso, si è valutato che le superfici commerciali presenti (con le varie destinazioni d'uso definibili in base alle documentazioni presenti), possano essere stimate in circa 2.327,00 mq.

2.1.4 NOTE AGGIUNTIVE

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.

2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

2.2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

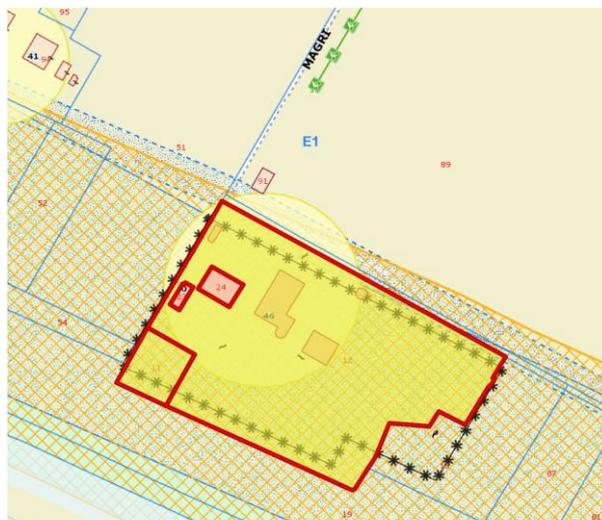
Si evidenzia che, con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica emesso dal Comune di Poggio Renatico in data 10.02.2022, le aree oggetto di stima sono di seguito individuate:

Foglio: 69 Numero: 12

Destinazioni: P.R.G. VIGENTE

- Area di importanza storica-architettonica-ambientale - Usi previsti e interventi ammessi - di cui all'art.24 delle N.T.A. - Intersezione parziale
- Corti coloniche di importanza storico-architettonica-ambientale - Usi previsti e interventi ammessi - di cui all'art.24 delle N.T.A. - Intersezione parziale
- Eventuali edifici esistenti soggetto a recupero - di cui all'art.54 delle N.T.A. - Intersezione parziale
- Invasi ed alvei di fiumi e corsi d'acqua - relative zone di tutela e fasce di rispetto - maceri - di cui all'art.61 delle N.T.A. - Intersezione parziale
- Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 - di cui all'art.131 delle norme
- Zona Produttiva agricola normale - E1 - di cui all'art.57 delle N.T.A.

come da estratto di seguito riportato:



ESTRATTO Piano Urbanistico VIGENTE

2.2.2 TITOLI AUTORIZZATIVI

Come indicato in premessa, in base alla documentazione fornita dal committente, si evidenziano i seguenti titoli autorizzativi:

- CONCESSIONE EDILIZIA n° 146 del 26.04.1979 prot. 3212 per lavori di trasformazione e sopraelevazione di un fabbricato rurale per il ricavo di un laboratorio artigianale e pelletteria. LA PRATICA NON E' STATA RILASCIATA - L'AGIBILITA' NON è ANCORA STATA RILASCIATA (riscontrato parere NEGATIVO da parte della commissione edilizia);
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA per opere di manutenzione straordinaria n. 177/80 del 30.12.1980 prot. 5502;
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA per opere di manutenzione straordinaria n. 99 del 19.12.1997 prot. 1997 per cambio di destinazione d'uso da fabbricato rurale ad urbano.

Non risultano presenti, da quanto indicato dal Committente, ulteriori pratiche edilizie presso il Comune di Poggio Renatico.

2.2.3 ABUSI EDILIZI

A seguito delle verifiche effettuate e considerando le condizioni in cui si trovano attualmente gli immobili, non risulta possibile definire la presenza di abusi edilizi.

Si precisa quindi che la reale valutazione sulla legittimità edilizia dell'immobile e sulla sua potenzialità, potrà comunque essere efficacemente verificata solamente a seguito di presentazione di specifica pratica edilizia, con le relative valutazioni da effettuarsi con i tecnici comunali, che esulano quindi dall'attività della presente perizia.

Tali aspetti e limitazioni saranno comunque considerati ai fini della stima dell'immobile nella valutazione effettuata al paragrafo 2.6.4.

2.2.4 CONGRUITA' CATASTALE

Da quanto rilevato e dalla presa visione delle mappe e planimetrie catastali, non risulta possibile verificare con esattezza la conformità tra la rappresentazione grafica delle medesime e lo stato dei luoghi.

2.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

In considerazione dello stato in cui versano i beni oggetto di stima, gli stessi risultano liberi e non occupati.

Si segnala che, nel corso del sopralluogo effettuato, alcune porzioni delle aree esterne erano state impropriamente occupate da un'impresa di costruzioni che stava eseguendo dei lavori di posa tubazioni interrato nella zona.

2.4 VERIFICA 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 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 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 allorché 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 affitto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrime 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.

Si precisa che la potenziale determinazione del 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, risulta difficilmente applicabile perché risulta di difficile individuazione una trasformazione dei beni finalizzata ad un apprezzamento sensibile e concreto del mercato in considerazione della tipologia e posizione dei beni stessi.

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 simile 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:

<i>Abitazioni e magazzini e locali accessori in precarie condizioni e/o oggetto di crollo</i>	<i>50,00 – 80,00 €/mq</i>
<i>Terreni non edificabili</i>	<i>2,00 – 4,00 €/mq</i>

Si precisa che i valori indicati sono valori medi che considerano le differenti destinazioni d'uso e i differenti stati di degrado degli immobili.

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 POGGIO RENATICO – Catasto fabbricati, via Valter Magri: Fg. 69 Mn. 12 sub. 2– P.T,1,2,3 cat. F/2 Fg. 69 Mn. 12 sub. 3– P.T cat. B/7 cons. 189 mc Fg. 69 Mn. 23 sub. 1– P.T cat. C/2 cons. 15 mq sup. cat. 16 mq Fg. 69 Mn. 23 sub. 2– P.T,1 cat. A/4 cons. 13 vani sup. cat. 218 mq Fg. 69 Mn. 24 sub. 2– P.T cat. C/6 cons. 44 vani sup. cat. 50 mq Fg. 69 Mn. 24 sub. 3– P.T,1 cat. C/1 cons. 335 vani sup. cat. 371 mq				
Comune di POGGIO RENATICO – Catasto terreni: Fg. 69 Mn. 11 seminativo sup.cat. 1.210 mq Fg. 69 Mn. 13 semin. arbor. sup.cat. 5.710 mq				
ABITAZIONI, MAGAZZINI E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali (per dettagli sulla valutazione della superficie commerciale si veda la descrizione immobile ed il paragrafo 2.6.3)	2.327,0 mq	50,0 €/mq	€	116.350
TERRENI di COMPLETAMENTO - sup catastale	6.920,0 mq	2,0 €/mq	€	13.840
VALORE STIMATO			€	130.190

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e descritto ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **130.100,00 € (CENTOTRENTAMILACENTOEURO)**.

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.

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 **91.000,00 € (NOVANTUNOMILAEURO)**.

