

---

# PERIZIA DI STIMA

LOTTO 6.2 – Locali ad uso direzionale/commerciale siti in piazza Oberdan, 4 A/B -  
Trieste (TS)



Treviso, 22 dicembre 2023



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 – LOTTO 6.2 – LOCALI AD USO DIREZIONALE/COMMERCIALE IN PIAZZA OBERDAN, 4 A/B - TRIESTE (TS) .</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 .....	5
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 .....	10
2.2.4	CONGRUITA' CATASTALE .....	10
2.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI .....	10
2.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....	10
2.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA' .....	10
2.6	STIMA IMMOBILI .....	10
2.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE .....	10
2.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA .....	13
2.6.3	FONTI DI INFORMAZIONE .....	13
2.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI .....	14
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO" .....	14
	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 liquidatore della società CLAREN IMMOBILIARE S.r.L., dott. Diego Cavaliere, della redazione di perizia di stima dei beni immobili indicati di seguito:

- LOTTO 6.2 – Locali ad uso direzionale/commerciale siti in piazza Oberdan, 4 A/B - Trieste (TS)

I sopralluoghi c/o gli immobili sono stati effettuati esternamente nel mese di gennaio 2022 e settembre 2023 e ci si riferisce quindi allo stato di fatto rilevato in loco.

Si precisa che per quanto riguarda il LOTTO 6.2, per ragioni di privacy/sicurezza non è stato possibile visionare i locali al piano interrato né quelli ubicati al piano primo e non è stato possibile rilevare né dimensionalmente né fotograficamente i beni oggetto di stima.

Si precisa anche che nemmeno i locali al piano terra hanno potuto essere visionati nelle modalità necessarie per la verifica di eventuali difformità e/o abusi edilizi.

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

- 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.

Infine si precisa che non sono stati considerati nella stima i 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 degli immobili.

---

## **2 LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 6.2 – Locali ad uso direzionale/commerciale siti in piazza Oberdan, 4 A/B - Trieste (TS)**

### **2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

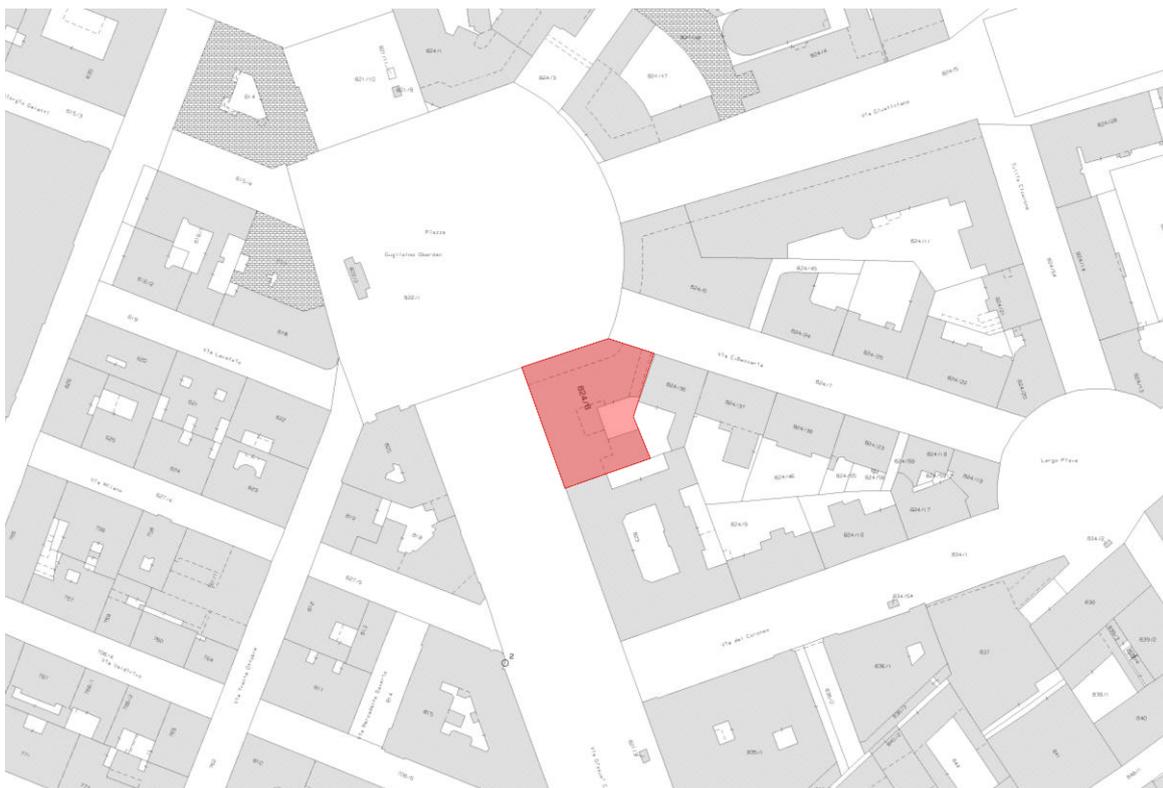
#### **2.1.1 INTRODUZIONE**

I beni oggetto di stima sono due locali ad uso direzionale/commerciale, attualmente locati ad un istituto bancario, ubicate all'interno di un edificio sito in piazza Oberdan, 4 A/B - Trieste (TS). Per tale ragione di precisa che non è stato possibile effettuare un sopralluogo approfondito ed atto a rilevare tutte le caratteristiche dei beni ed a valutare la regolarità autorizzativa dei beni stessi.

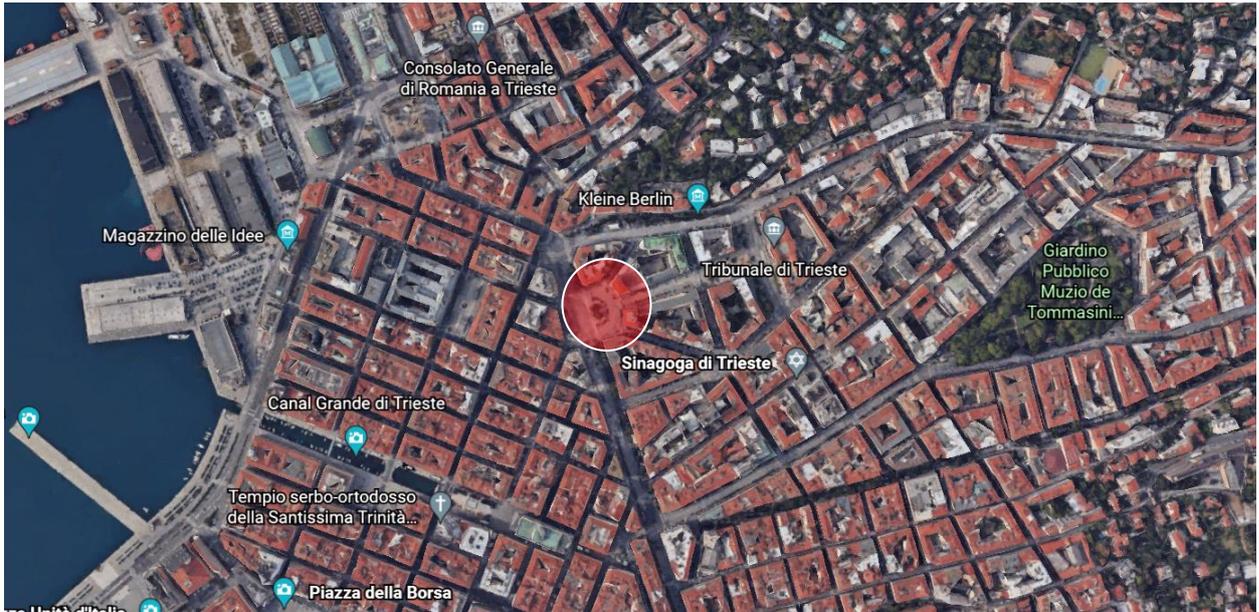
Il fabbricato, che si sviluppa su sei piani fuori terra, è un fabbricato prestigioso, costruito negli anni trenta su progetto dell'architetto Umberto Nordio.

I beni oggetto di stima si presentano, per quanto è stato possibile visionare, in buone condizioni di manutenzione.

L'immobile in cui sono ubicati i beni oggetto di stima è indicato 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 TRIESTE** – Catasto fabbricati, Piazza Guglielmo Oberdan, SEZ. V:

---

Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 73– P.S1,T cat. D/5 Istit. Credito

Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 108– P.1 cat. A/10 cons. 5,5 vani sup. cat. 136 mq Ufficio

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

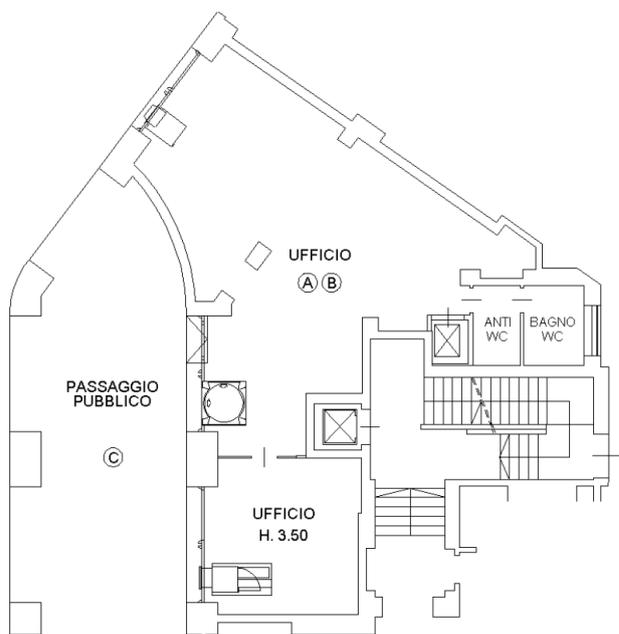
### 2.1.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'accesso agli immobili avviene direttamente da piazza Oberdan.

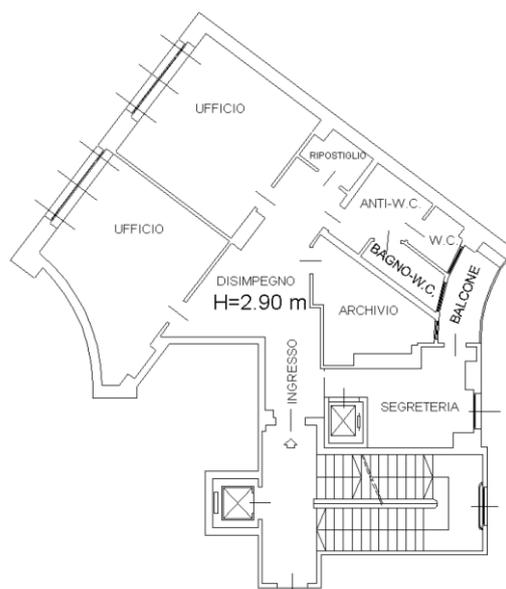
Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è caratterizzato da fondazioni in cemento armato/muratura, struttura in muratura, solai in latero-cemento.

Nel dettaglio si tratta di unità sviluppata su tre piani composto dal sub 73 (con destinazione sportello bancario sviluppato al piano terra e interrato), dal sub 108 (con destinazione direzionale, sviluppato al piano primo-mezzanino).

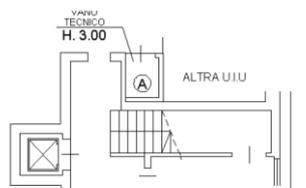
Si riportano nel seguito le planimetrie catastali:



*Pianta Piano Terra (sub. 73)*



*Pianta Piano Primo (sub. 108)*



*Pianta Piano Sottostrada (sub. 73)*

Si riporta nel seguito la descrizione sintetica dei beni:

mapp.824/8 sub 73, cat. A10, ufficio

- o Piano: terra e seminterrato
- o Stato di manutenzione: buono
- o Totale superficie commerciale: 129,00 mq
- o Descrizione: la porzione dell'unità che si trova al piano terra si affaccia con grandi vetrine sulla piazza Oberdan attraverso l'ampio portico del palazzo; comprende materiali di buona qualità con serramenti esterni in metallo con vetro antisfondamento, infissi interni in legno laccato e in vetro, pavimenti interni in lastre di marmo, impianti elettrico, idrico-sanitario e termico di fattura standard per la tipologia di immobile.

mapp.824/8 sub 108, cat. A10, ufficio

- o Piano: primo
- o Stato di manutenzione: buono
- o Totale superficie commerciale: 136,60 mq
- o Descrizione: la porzione di unità del piano primo-mezzanino si affaccia ad ovest sulla piazza Oberdan, attraverso il portico del palazzo; ad est sulla corte interna; comprende materiali di buona qualità con serramenti esterni in metallo, infissi interni in legno laccato e in vetro, pavimenti in piastrelle in ceramica; portoncino d'ingresso in legno, impianti elettrico, idrico-sanitario e termico di fattura standard per la tipologia di immobile.

Per il layout distributivo dei beni si faccia riferimento alle planimetrie catastali riportate in ALLEGATO 2.

---

Maggiori dettagli sono visibili nelle fotografie riportate in ALLEGATO 3.

Si evidenzia infine che in merito alla classificazione energetica delle singole unità, si precisa che non è stato possibile visionare alcun attestato di prestazione energetica. Considerate quindi la consistenza e l'esposizione dei beni, il loro stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che gli stessi abbiano costi di gestione energetica di media o elevata entità e che appartengano quindi ad una classe scadente o intermedia sotto il profilo del risparmio energetico.

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 2.6.4), comprensiva dei locali accessori, è pari a:

- 265,60 mq per le porzioni definite come uffici e locali accessori – “affittato”;

#### 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 Piano Urbanistico disponibile sul sito ufficiale del comune, il fabbricato ricade in ZTO A, sottozona A3 (Ville e Palazzi di pregio storico architettonico) come da estratto di seguito riportato:



ESTRATTO PRG VIGENTE – tavola 78

---

Tale ZTO è normata dagli articoli 13, 16, 19 e 21 delle NTA che citano:

- l'articolo 13 delle NTA, Zone A, agglomerati urbani con matrice insediativa originaria, con valore storico, artistico, architettonico o documentale–tecnografico; destinazioni ammesse: residenziali, servizi, alberghiera, direzionale, commerciale al dettaglio, servizi e attrezzature collettive; parcheggi e autorimesse; attività connesse alla agricoltura, agriturismo in edifici esistenti;
- l'articolo 16 delle NTA, sottozone A3, Zone soggette e ristrutturazione edilizia; zone delle espansioni sette-ottocentesche in continuità con il nucleo antico, con edifici di pregio storico-architettonico e di interesse testimoniale. Gli interventi su tali edifici sono disciplinati dagli art.19 e 21;
- l'articolo 19 delle NTA del PRG, ville e Palazzi di pregio storico-architettonico, tali edifici sono individuati nella tavola 'PO2-zonizzazione' definiti da norme che prevalgono sulle quelle generali di zona. E' ammessa la manutenzione straordinaria con esclusione dello spostamento, della modifica, della apertura o della soppressione di fori esterni delle facciate prospicienti la pubblica via; è ammessa la modifica delle dimensioni dei fori al piano terra, mantenendo il loro numero; non è ammessa la modifica dei fori dei portoni di ingresso in corrispondenza degli atri di accesso;
- L'articolo 21 delle NTA indica le prescrizioni per ville e palazzi di pregio storico-architettonico e per ville ed edifici di interesse storico testimoniale; interventi manutenzione delle facciate devono mantenere le caratteristiche originali del colore, materiali, decorazioni, ecc.

Inoltre il bene presenta le seguenti singolarità:

- Vincolo "Beni culturali" ai sensi dell'art. 10, comma 1, del D. Lgs 42/2004 sul mappale 824/8 del fgl 11, sez V del C.T/CF del Comune di Trieste (e sulla particella censita al Servizio Libro Fondiario della Regione Autonoma del Friuli Venezia Giulia in P.T. 4342 c.t del Comune di Trieste) con Decreto di vincolo del 8 luglio 2008 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Friuli Venezia Giulia;
- vincolo di facciata di PRG (mantenimento delle forme, tonalità, colore e materiali), art 19 e 21 delle NTA del PRG.

### 2.2.2 TITOLI AUTORIZZATIVI

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

- Costruzione del fabbricato del 30 marzo 1936; la costruzione (inizio lavori 7 gennaio 1935 - fine lavori 30 marzo 1936) è un fabbricato storico costruito sulla demolizione di un precedente immobile del settecento per volontà della RAS che, con lettera del 11 settembre 1934 ha chiesto al Comune di Trieste il "permesso di costruire per uso casa civile abitazione", rep 1311, allegando un progetto a firma dell'arch. Umberto Nordio;
- DIA del 07 02 2007 n 5379/a, per distribuzione interna e cambio d'uso da residenziale a ufficio; superata da DIA del 30 05 2007 n 23342/a;
- DIA del 30 05 2007 n 23342/a, variante nella distribuzione interna, nuovo ascensore, chiusura delle logge, facciata ventilata in gres nero; che diventa l'ultimo stato legittimato in quanto le successive pratiche depositate vengono sospese o lasciate decadere;
- DIA di Variante del 22 11 2007 n 49754/a alla DIA del 30 05 2007 n 23342/a per distribuzione interne e sostituzione degli infissi esterni; sospesa dal Comune venuto a

- 
- conoscenza del procedimento in corso da parte della Soprintendenza per l'istituzione del vincolo sull'intero palazzo;
- Comunicazione della Soprintendenza del 06 dicembre 2007 per l'avvio del procedimento prevista dagli artt. 7 e 8 della L. 241/90 e dall'art. 14 del D.lgs. 42/04;
  - Sospensione del 17 12 2007 n 52934/p dei lavori e della efficacia della della DIA di Variante del 22 11 2007 n 49754/a;
  - Autorizzazione della Soprintendenza del 20 marzo 2008, Prot. corr. 2748/15.0, per modifica facciate e collocazione del Leone;
  - DIA di Variante del 31 03 2008, pratica n 12687/a, ultimo stato legittimato, decaduto perché la ditta ALIKE' non ha pagato l'oblazione di circa € 516,00; nota: la pratica del 2008 recepiva le indicazioni della Soprintendenza; essendo decaduta tale pratica, all'oggi l'ultimo stato legittimato rimane la DIA del 30 05 2007 n 23342/a;
  - Presentazione Accertamento di Conformità del 31 marzo 2008, Prot. corr. 2008 - 12727/11/358 - 20, per opere abusive (opere murarie interne e in facciata per ampliamento fori piano ammezzato prospiciente a via Beccaria e via Carducci);
  - Decreto di vincolo della Soprintendenza del 8 luglio 2008, ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D. Lgs 42/2004;
  - presentazione in Comune dell'Autorizzazione della Soprintendenza del 22 luglio 2008, per ricollocazione del Leone sotto al portico (non essendo stati eseguiti i lavori, la pratica è decaduta);
  - AUTORIZZAZIONE CON PRESCRIZIONI ai sensi dell'art. 21 comma 4 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. del 21.10.2021 della SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO DEL FRIULI VENEZIA GIULIA, per Lavori di Completamento e riqualificazione dell'immobile sito in piazza Oberdan 4 Catastalmente distinto al N.C.E.U. del Comune di Trieste al fg. 11 mappale 824/8 sub. 112, 113, 116, 117
  - SCIA PER COMPLETAMENTO DEI LAVORI prot. 108934 pratica 5366-21 del 26.05.2021, della DIA in variante del 31.03.2008 prot. 11/358-19/2007 e 2008/12687/A.

Si precisa inoltre che non è sostanzialmente stato possibile visionare alcuna pratica recente relativa ai beni oggetto della presente stima. Infatti malgrado le numerose richieste inviate all'affittuario (che normalmente, in considerazione della tipologia azienda attualmente presenta, prima dell'occupazione dei locali procede a tali verifiche ed attività) e malgrado l'accesso atti effettuato in data 07.11.2023 (accesso atti n. 14817/2023 - PIAZZA GUGLIELMO OBERDAN, 4 - vedasi ALLEGATO 1), non si sono evidenziate pratiche edilizie che confermino l'attuale layout e configurazione dei beni.

A conclusione di quanto indicato in precedenza, si precisa che non è stato possibile estrarre e/o visionare in maniera completa le pratiche edilizie volte a definirne la situazione di regolarità edilizio-urbanistica, a causa della vetustà dei beni e della presenza di sovrapposte pratiche edilizie, molte non concluse e/o portate a termine con esito positivo ed anche della presenza di pratiche definite e finalizzate dagli eventuali locatari.

### 2.2.3 ABUSI EDILIZI

Da quanto indicato al paragrafo precedente, non risulta ad oggi possibile esprimere alcun giudizio circa la conformità interna dei locali.

Tale condizione sarà comunque considerata nella determinazione del valore unitario degli immobili al successivo paragrafo 2.6.4.

### 2.2.4 CONGRUITA' CATASTALE

Da quanto indicato al paragrafo precedente, non risulta ad oggi possibile esprimere alcun giudizio circa la conformità interna dei locali.

Tale condizione sarà comunque considerata nella determinazione del valore unitario degli immobili al successivo paragrafo 2.6.4.

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

In base alle informazioni rese disponibili dal committente, attualmente gli immobili locati sono di seguito indicati:

Sub.	INQUILINO	TIPO	DATA DI STIPULA	DURATA	DA	A	RINNOVI	CANONE MENSILE	CADENZA CANONE
73-108	BANCA BPER	Locazione Commerciale	01/06/2008	6+ulteriori rinnovi di 6 anni	01/06/2008	01/06/2026	Automatici	<ul style="list-style-type: none"><li>• 7.122,59 + IVA per la locazione</li><li>• 541,67 + IVA per le spese</li></ul>	Mensile anticipato

## 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 simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili 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 dalla 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.

#### 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.

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>Uffici e locali accessori – "affittato"</i>	<i>2.500,00 – 3.100,00 €/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 2.6.3.

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 medi 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:

RIEPILOGO STIMA IMMOBILI							
<u>mapp.</u>	<u>sub</u>	<u>piano</u>	<u>Tipologia</u>	<u>Stato di manutenzione</u>	<u>sup. comm.</u>	<u>valore unitario</u>	<u>valore totale</u>
824/8	73	P. T	UFFICI	FINITO ed AFFITTATO	129,00 mq	€ 2.800	€ 361.200
824/8	108	P. 1	UFFICI	FINITO ed AFFITTATO	136,60 mq	€ 2.800	€ 382.480
<b>Totale</b>							<b>€ 743.680</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 del bene oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e descritto ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **743.600,00 €**.

---

#### 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, lo stato di occupazione 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 **520.500,00 €**.

