
PERIZIA DI STIMA

LOTTO 6.1 – Compendio ad uso direzionale/commerciale con unità di corso di ristrutturazione sito in piazza Oberdan, 4 A/B - Trieste (TS)



Treviso, 07 aprile 2023



Professionista certificato in conformità
alla norma UNI 11558:
VALUTATORE IMMOBILIARE

INDICE

1	PREMESSA	3
2	LE OPERAZIONI PERITALI - LOTTO 6.1 - COMPENDIO AD USO DIREZIONALE/COMMERCIALE CON UNITÀ DI CORSO DI RISTRUTTURAZIONE SITO IN PIAZZA OBERDAN, 4 A/B - TRIESTE (TS)	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.....	17
2.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	17
2.2.1	DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	17
2.2.2	TITOLI AUTORIZZATIVI	18
2.2.3	ABUSI EDILIZI	20
2.2.4	CONGRUITA' CATASTALE	20
2.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	20
2.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	21
2.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	21
2.6	STIMA IMMOBILI	21
2.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	21
2.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA.....	23
2.6.3	FONTI DI INFORMAZIONE	24
2.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	24
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"	25
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	26

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 6.1 – Compendio ad uso direzionale/commerciale con unità di corso di ristrutturazione sito in piazza Oberdan, 4 A/B - Trieste (TS)

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 (la proprietà garantisce l'assenza di variazioni di rilievo negli immobili).

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.

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 6.1 – Compendio ad uso direzionale/commerciale con unità di corso di ristrutturazione sito in piazza Oberdan, 4 A/B - Trieste (TS)

2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

2.1.1 INTRODUZIONE

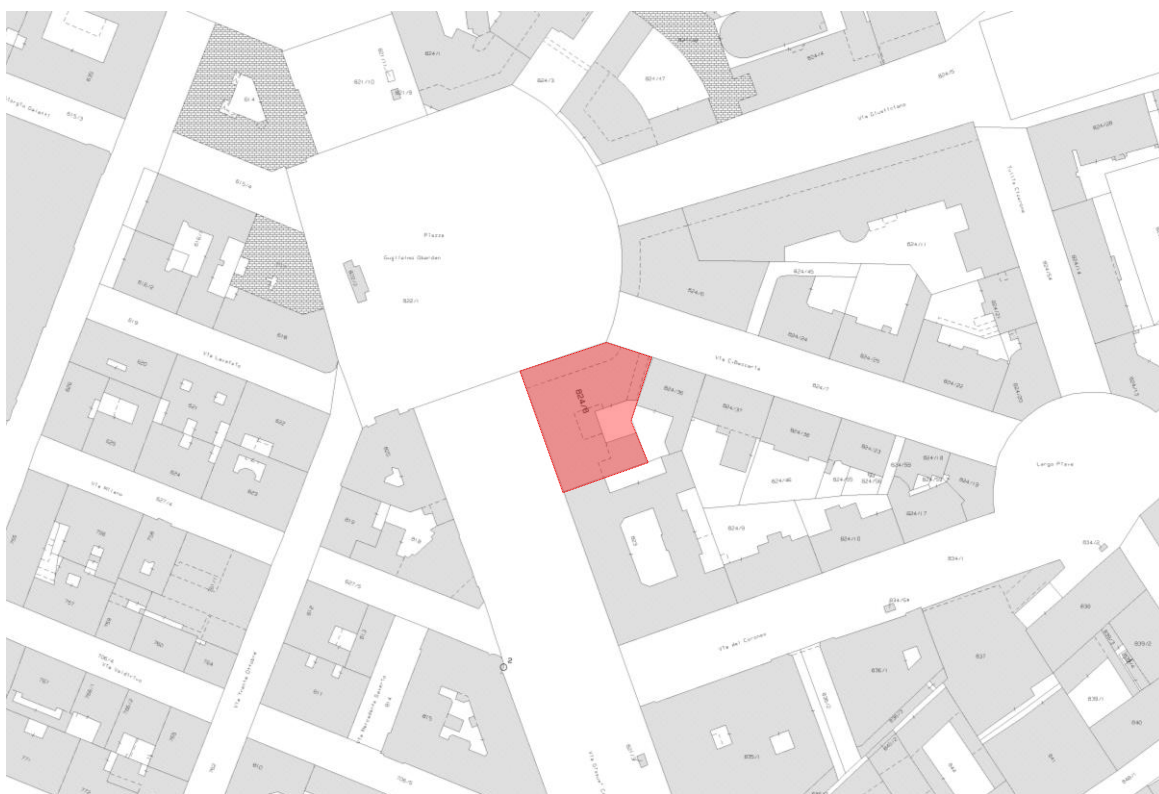
I beni oggetto di stima sono 17 unità ad uso direzionale/commerciale, alcune in corso di ristrutturazione, altre già ristrutturate ed altre ancora allo stato originario, ubicate all'interno di un edificio sito in piazza Oberdan, 4 A/B - Trieste (TS).

Sono altresì compresi alcuni posti auto/moto al piano terra ed un interrato destinato a magazzini anch'esso in corso di ristrutturazione.

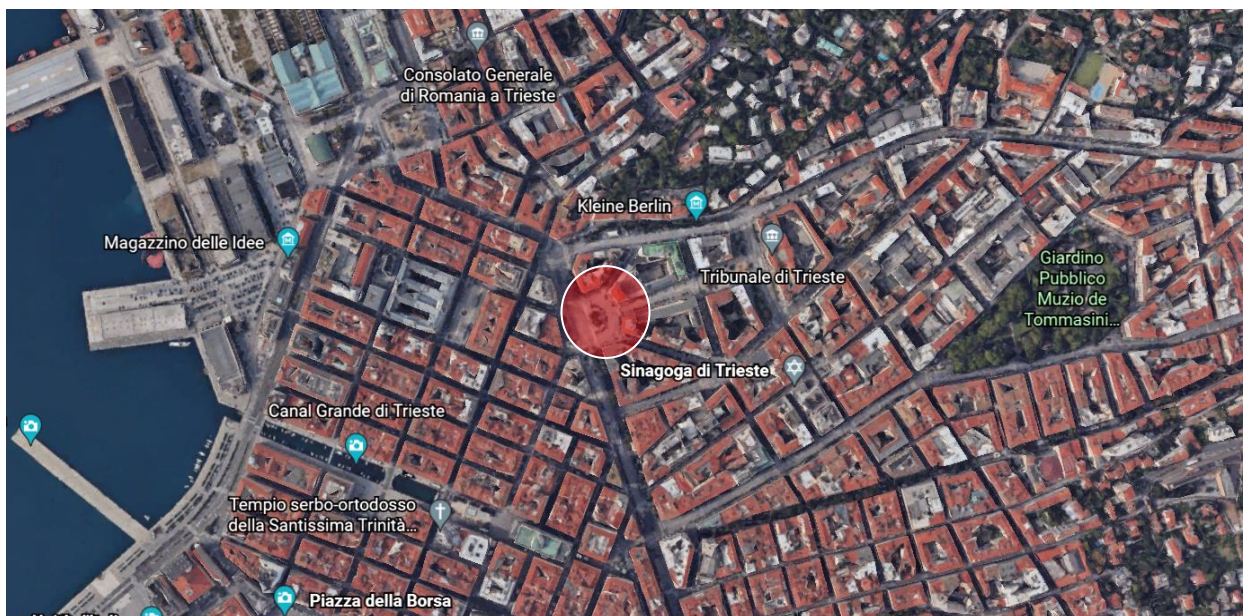
Il fabbricato, che si sviluppa su sei piani fuori terra, è un fabbricato prestigioso, costruito negli anni trenta su progetto dell'architetto Umberto Nordio.

Il compendio è stato parzialmente oggetto di ristrutturazioni interne ed esterne e si presenta in condizioni di manutenzione variabili in funzione dello stato di ristrutturazione raggiunto, come sarà nel seguito indicato.

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. 74– P.T,1	cat. D/5				Istit. Credito
Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 84– P.S1	cat. C/2	cons. 18 mq	sup. cat. 20 mq		Magazzino
Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 85– P.S1	cat. C/2	cons. 11 mq	sup. cat. 12 mq		Magazzino
Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 86– P.S1	cat. C/2	cons. 6 mq	sup. cat. 7 mq		Magazzino
Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 87– P. S1	cat. C/2	cons. 10 mq	sup. cat. 11 mq		Magazzino
Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 88– P.S1	cat. C/2	cons. 7 mq	sup. cat. 8 mq		Magazzino
Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 89– P.S1	cat. C/2	cons. 5 mq	sup. cat. 6 mq		Magazzino
Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 90– P.S1	cat. C/2	cons. 10 mq	sup. cat. 11 mq		Magazzino
Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 91– P.S1	cat. C/2	cons. 8 mq	sup. cat. 9 mq		Magazzino
Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 92– P.S1	cat. C/2	cons. 8 mq	sup. cat. 9 mq		Magazzino
Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 93– P.S1	cat. C/2	cons. 8 mq	sup. cat. 9 mq		Magazzino
Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 94– P.S1	cat. C/2	cons. 8 mq	sup. cat. 9 mq		Magazzino
Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 95– P.S1	cat. C/2	cons. 7 mq	sup. cat. 8 mq		Magazzino
Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 96– P.S1	cat. C/2	cons. 8 mq	sup. cat. 9 mq		Magazzino
Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 97– P.S1	cat. C/2	cons. 6 mq	sup. cat. 7 mq		Magazzino
Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 98– P.S1	cat. C/2	cons. 6 mq	sup. cat. 7 mq		Magazzino
Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 99– P.S1	cat. C/2	cons. 9 mq	sup. cat. 10 mq		Magazzino
Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 100– P.S1	cat. C/2	cons. 6 mq	sup. cat. 7 mq		Magazzino
Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 101– P.S1	cat. C/2	cons. 20 mq	sup. cat. 22 mq		Magazzino
Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 102– P.S1	cat. C/2	cons. 5 mq	sup. cat. 6 mq		Magazzino
Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 103– P.S1	cat. C/2	cons. 6 mq	sup. cat. 7 mq		Magazzino

Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 104– P.S1	cat. C/2	cons. 7 mq	sup. cat. 8 mq	Magazzino
Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 105– P.S1	cat. C/2	cons. 17 mq	sup. cat. 19 mq	Magazzino
Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 106– P.S1	cat. C/2	cons. 11 mq	sup. cat. 12 mq	Magazzino
Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 107– P.S1	cat. C/2	cons. 7 mq	sup. cat. 8 mq	Magazzino
Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 109– P.1	cat. A/10	cons. 5,5 vani	sup. cat. 153 mq	Ufficio
Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 110– P.1	cat. A/10	cons. 4 vani	sup. cat. 123 mq	Ufficio
Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 111– P.1	cat. A/10	cons. 4,5 vani	sup. cat. 150 mq	Ufficio
Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 114– P.2	cat. A/10	cons. 2,5 vani	sup. cat. 79 mq	Ufficio
Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 115– P.2	cat. A/10	cons. 4,5 vani	sup. cat. 130 mq	Ufficio
Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 118– P.3	cat. A/10	cons. 4 vani	sup. cat. 79 mq	Ufficio
Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 119– P.3	cat. A/10	cons. 4,5 vani	sup. cat. 130 mq	Ufficio
Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 120– P.4	cat. A/10	cons. 8,5 vani	sup. cat. 206 mq	Ufficio
Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 121– P.4	cat. A/10	cons. 9,5 vani	sup. cat. 276 mq	Ufficio
Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 122– P.4	cat. A/10	cons. 6 vani	sup. cat. 159 mq	Ufficio
Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 123– P.4	cat. A/10	cons. 4,5 vani	sup. cat. 134 mq	Ufficio
Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 124– P.5	cat. A/10	cons. 8 vani	sup. cat. 208 mq	Ufficio
Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 125– P.5	cat. A/10	cons. 14,5 vani	sup. cat. 398 mq	Ufficio
Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 126– P.5	cat. A/10	cons. 5,5 vani	sup. cat. 169 mq	Ufficio
Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 141– P.6	cat. A/10	cons. 10 vani	sup. cat. 318 mq	Ufficio
Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 142– P.6	cat. A/10	cons. 8,5 vani	sup. cat. 223 mq	Ufficio

Comune di TRIESTE – Catasto fabbricati, Piazza Cesare Beccaria, SEZ. V:

Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 79– P.T	cat. C/6	cons. 1 mq	sup. cat. 1 mq	Posto moto
Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 80– P.T	cat. C/6	cons. 1 mq	sup. cat. 1 mq	Posto moto
Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 81– P.T	cat. C/6	cons. 13 mq	sup. cat. 13 mq	Posto auto
Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 82– P.T	cat. C/6	cons. 12 mq	sup. cat. 12 mq	Posto auto
Fg. 11 Mn. 824/8 sub. 83– P.T	cat. C/6	cons. 19 mq	sup. cat. 19 mq	Posto auto

Sono altresì compresi vari Beni Comuni Non Censibili, tra i quali sono compresi le scale, i vani ascensore, il lastrico solare ed altri.

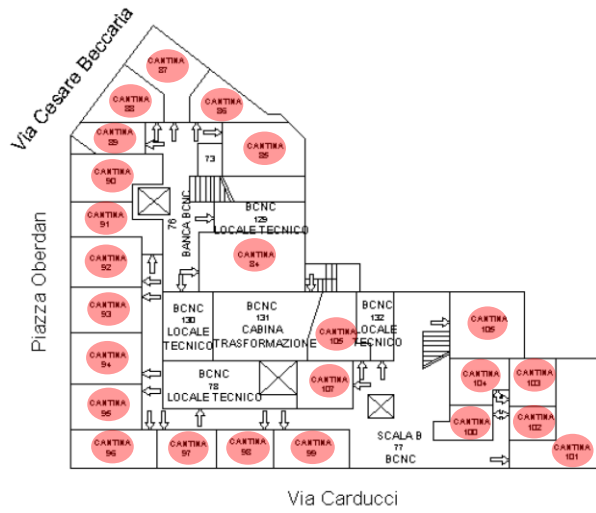
Per un maggior dettaglio si faccia riferimento alle planimetrie catastali ed all'individuazione riportata in ALLEGATO 2.

2.1.3 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

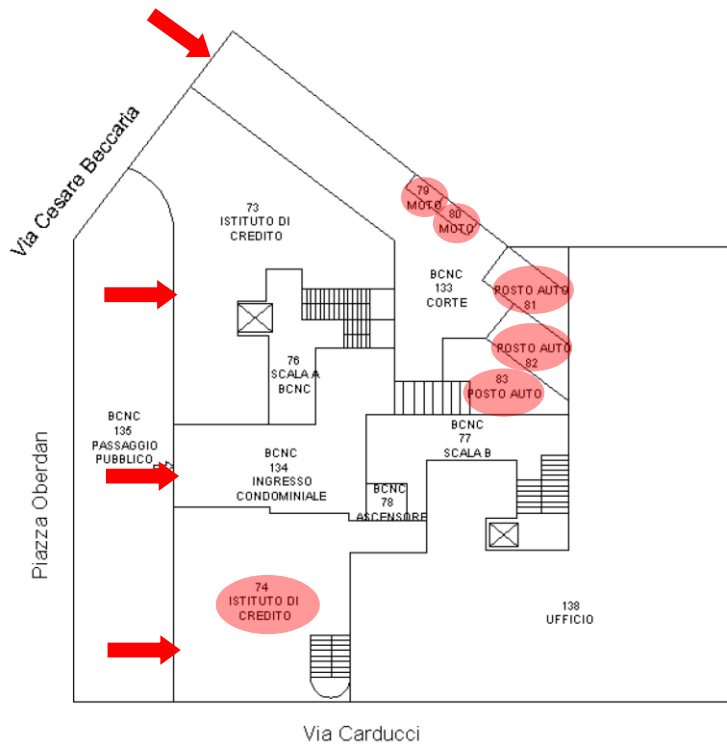
L'accesso agli immobili avviene direttamente da piazza Oberdan, attraverso un accesso pedonale. E' altresì presente un accesso carraio da via Beccaria.

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

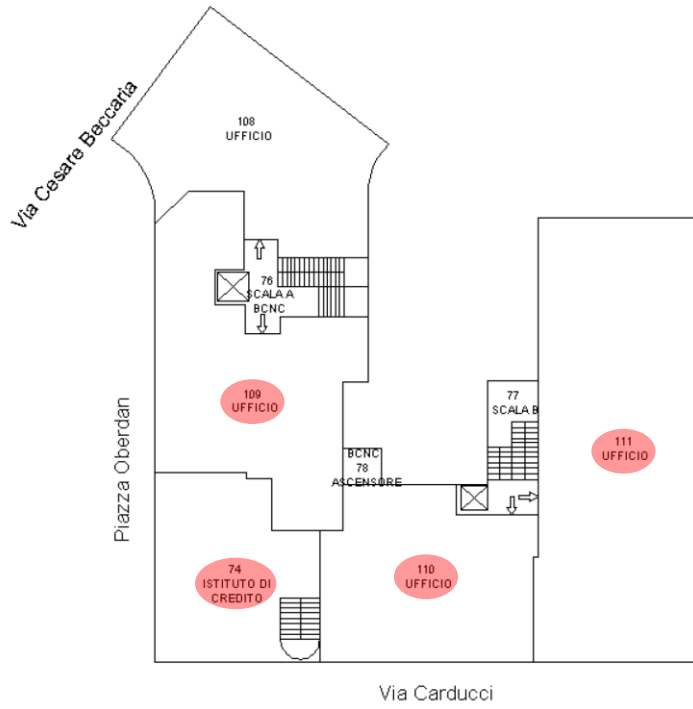
Il fabbricato è composto da varie unità, di seguito indicate ed individuate nell'elaborato planimetrico con evidenziati in rosso i beni in proprietà:



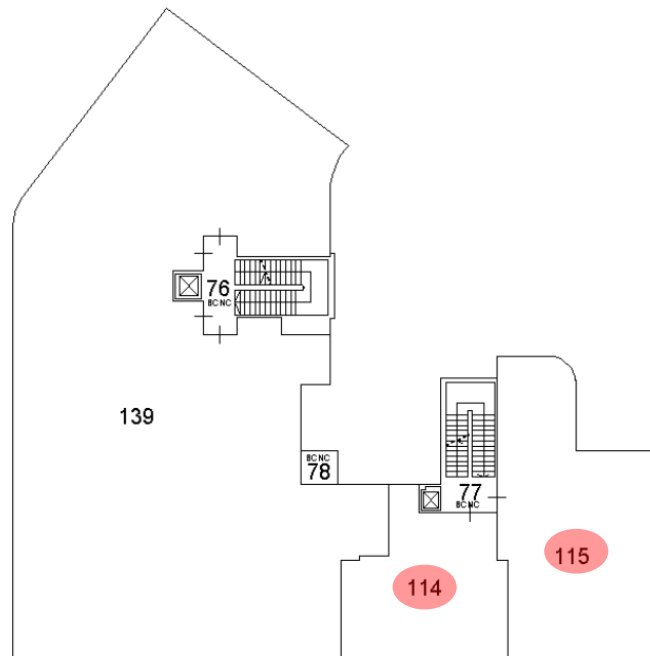
ELABORATO PLANIMETRICO - Pianta Piano Interrato



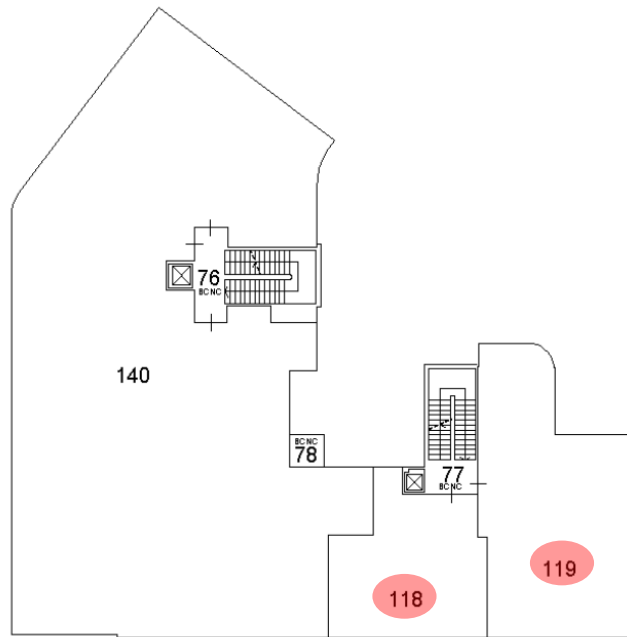
ELABORATO PLANIMETRICO - Pianta Piano Terra



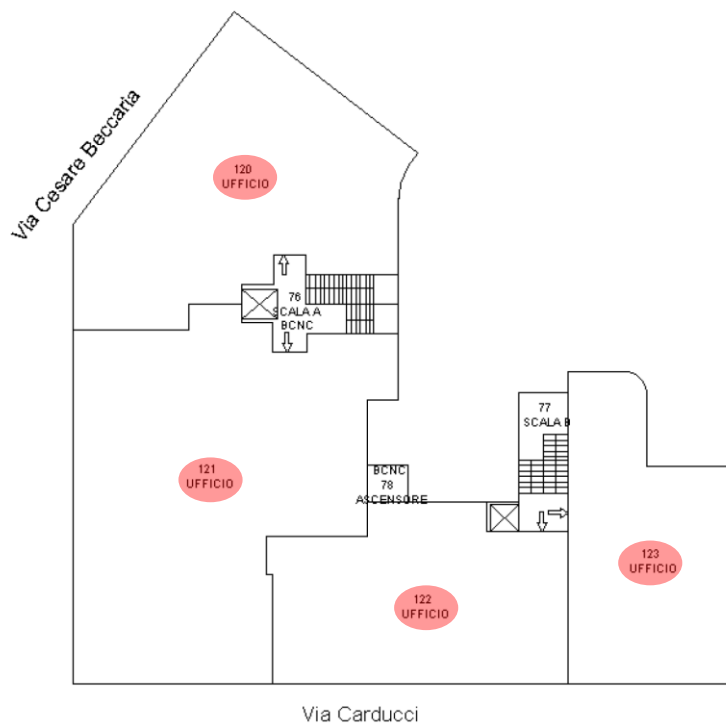
ELABORATO PLANIMETRICO - Pianta Piano Primo



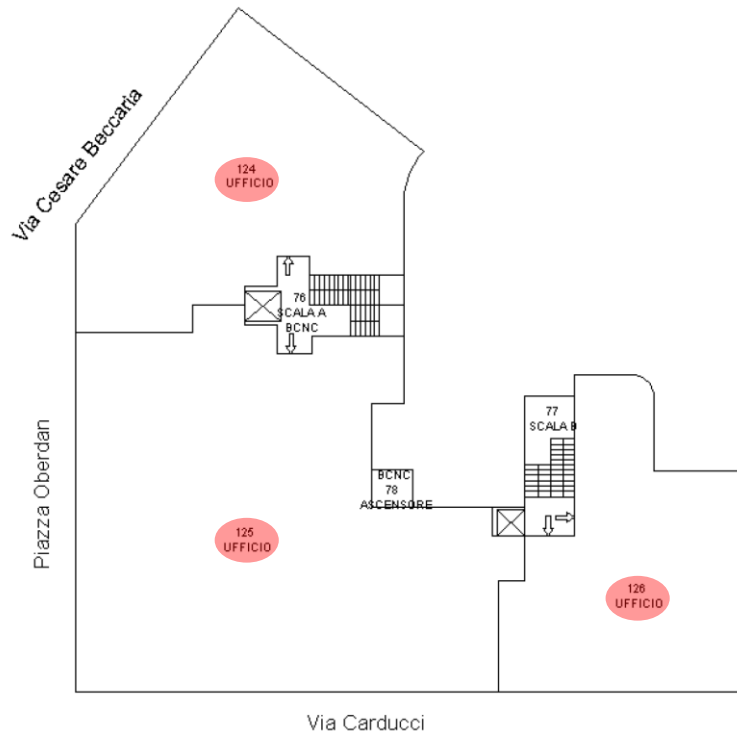
ELABORATO PLANIMETRICO - Pianta Piano Secondo



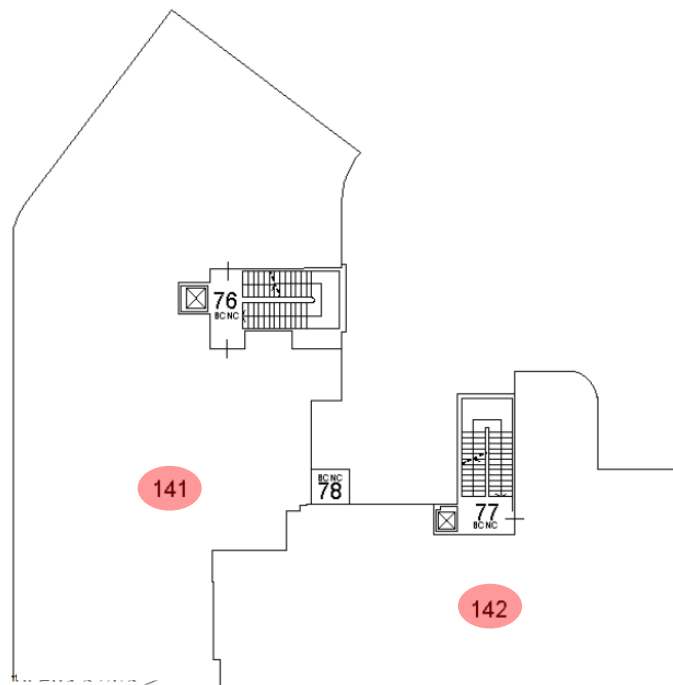
ELABORATO PLANIMETRICO - Pianta Piano Terzo



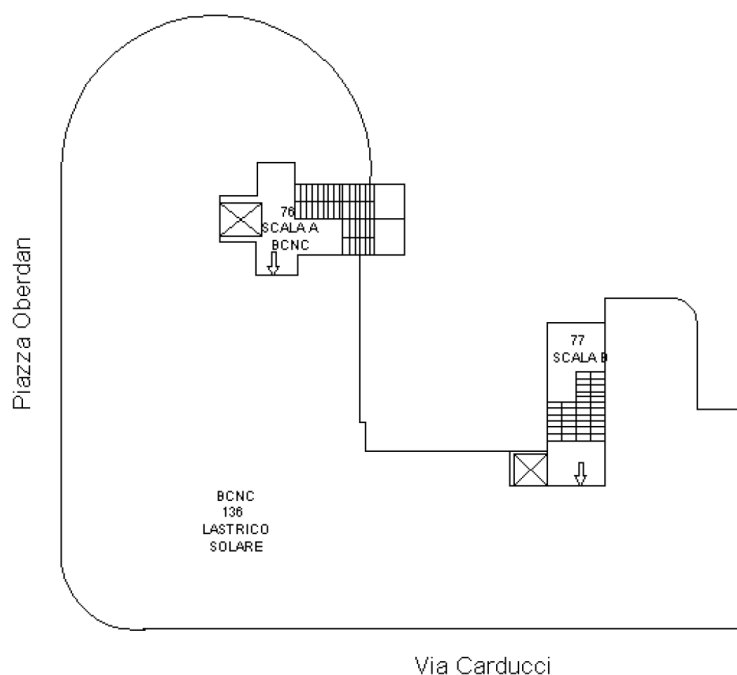
ELABORATO PLANIMETRICO - Pianta Piano Quarto



ELABORATO PLANIMETRICO - Pianta Piano quinto



ELABORATO PLANIMETRICO - Pianta Piano sesto



ELABORATO PLANIMETRICO - Pianta Piano settimo

Si procede quindi alla descrizione delle singole unità, con riferimento allo stato di fatto attuale rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati indicati in premessa.

- **Sportello bancario/uffici identificato come subb.74-110-111 - Piano terra/primo**

Complesso di unità sviluppato su due piani composto dallo sportello bancario al piano terra e primo-mezzanino (sub 74) e dagli uffici (sub 110 e 111) siti al piano primo-mezzanino; tutte le porzioni hanno accesso indipendente.

Si riporta nel seguito la descrizione sintetica dei beni:

mapp.824/8 sub 74, cat. D/5, sportello bancario

- Piano: terra, primo
- Stato di manutenzione: buono
- Totale superficie commerciale: mq 193
- Descrizione: la porzione dello sportello bancario dispone di quattro grandi vetrine che si affacciano sulla via Carducci e, attraverso l'ampio portico del palazzo, sulla piazza Oberdan; comprende materiali di buona qualità con serramenti esterni in metallo con vetro antisfondamento, infissi interni in legno laccato e in vetro, pavimenti interni in ceramica; controsoffitti fissi e mobili in cartongesso; dispone degli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico di fattura standard per la tipologia di immobile.

mapp.824/8 sub 110, cat. A10, ufficio

- Piano: primo
- Stato di manutenzione: buono
- Totale superficie commerciale: 121,00 mq
- Descrizione: comprende materiali di buona qualità con serramenti esterni in metallo, infissi interni in legno laccato e in vetro, pavimenti interni in ceramica, controsoffitti fissi e mobili in cartongesso, portoncino d'ingresso è blindato, impianti elettrico e sanitario-termico di fattura standard per la tipologia di immobile.

mapp.824/8 sub 111, cat. A10, ufficio

- Piano: primo

-
- Stato di manutenzione: buono
 - Totale superficie commerciale: 164,20 mq
 - Descrizione: comprende materiali di buona qualità con serramenti esterni in metallo, infissi interni in legno laccato e in vetro, pavimenti interni in piastrelle in ceramica, controsoffitti fissi e mobili in cartongesso, portoncino d'ingresso blindato, impianti elettrico e 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.

- **Ufficio identificato come mapp.824/8 sub.109 - Piano primo**

Si riporta nel seguito la descrizione sintetica dei beni:

- Stato di manutenzione: buono
- Totale superficie commerciale: 145,00 mq
- Descrizione: comprende materiali di buona qualità con serramenti esterni in metallo, infissi interni in legno laccato, pavimenti interni in lastre di ceramica, controsoffitti fissi e mobili in cartongesso, portoncino d'ingresso blindato, impianti elettrico e sanitario-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 nella fotografie riportate in ALLEGATO 3.

- **Ufficio identificato come mapp.824/8 subb.114-115 - Piano secondo**

Complesso formato da due unità (sub 114 e sub 115) ad uso direzionale, site al piano secondo.

Si riporta nel seguito la descrizione sintetica dei beni:

mapp.824/8 sub 114, cat. A10, porzione ufficio

- Stato di manutenzione: sufficiente, interni non rinnovati
- Totale superficie commerciale: 75,00 mq
- Descrizione: comprende materiali di qualità tradizionali con serramenti esterni in legno, con avvolgibili in legno, infissi interni in legno laccato, pavimenti interni in parquet di legno, portoncino d'ingresso è in legno, impianti elettrico e termico (non è presente l'impianto idrico) di fattura standard per la tipologia di immobile.

A8- mapp.824/8 sub 115, cat. A10, porzione ufficio

- Stato di manutenzione: sufficiente, interni non rinnovati
- Totale superficie commerciale: 133,10 mq
- Descrizione: comprende materiali di qualità tradizionali con serramenti esterni in legno con avvolgibili in legno, infissi interni in legno laccato, pavimenti interni in parquet di legno e in ceramica in bagno, rivestimento in bagno in piastrelle di ceramica, sanitari in ceramica, controsoffitti fissi e mobili in cartongesso, portoncino di ingresso in legno, impianti elettrico e sanitario-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.

- **Ufficio identificato come mapp.824/8 sub.118 - Piano terzo**

Si riporta nel seguito la descrizione sintetica dei beni:

- Stato dei lavori: al grezzo
- Totale superficie commerciale: 79,50 mq
- Descrizione: per il completamento dei lavori necessita la realizzazione delle seguenti opere: trasporto in discarica del materiale di risulta depositato presso l'unità; tramezzature interne e di confine tra unità, intonaco nelle pareti perimetrali, tutti gli impianti comprensivi dei relativi terminali (sanitari, termoconvettori, ecc.), pavimentazioni, rasature, tinteggiature, battiscopa, controsoffitto, serramenti esterni e interni, portoncino blindato e quant'altro necessario per completare a regola d'arte le lavorazioni.

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.

- **Ufficio identificato come mapp. 824/8 sub.119 - Piano terzo**

Si riporta nel seguito la descrizione sintetica dei beni:

- Stato dei lavori: al grezzo
- Totale superficie commerciale: 123,30 mq
- Descrizione: per il completamento dei lavori necessita la realizzazione delle seguenti opere: trasporto in discarica del materiale di risulta depositato presso l'unità; ripristino della loggia su via Carducci comprensiva della realizzazione della muratura perimetrale mancante; ripristino del balcone sulla corte interna; tramezzature interne e di confine con l'unità sub 118, intonaco nelle pareti perimetrali, tutti gli impianti comprensivi dei relativi terminali (sanitari, termoconvettori, ecc.), pavimentazioni, rivestimenti, rasature, tinteggiature, battiscopa, eventuale controsoffitto, serramenti esterni e interni e portoncino blindato e quant'altro necessario per completare a regola d'arte le lavorazioni.

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.

- **Ufficio identificato come mapp.824/8 sub.120 - Piano quarto**

Si riporta nel seguito la descrizione sintetica dei beni:

- Stato dei lavori: vecchia configurazione interna
- Stato di manutenzione: sufficiente, interni non rinnovati
- Totale superficie commerciale: 206,70 mq
- Descrizione: comprende materiali di buona qualità con serramenti esterni in legno con avvolgibili, infissi interni in legno laccato, pavimenti e rivestimenti interni ceramica, controsoffitti fissi e mobili in cartongesso, portoncino di ingresso è in legno; dispone degli impianti elettrico e sanitario-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 nella fotografie riportate in ALLEGATO 3.

- **Ufficio identificato come mapp.824/8 sub.121 - Piano quarto**

Si riporta nel seguito la descrizione sintetica dei beni:

- Stato dei lavori: grezzo avanzato
- Totale superficie commerciale: 279,50 mq

-
- Descrizione: attualmente sono stati realizzati intonaci, pavimentazioni in ceramica, serramenti esterni in metallo e predisposti gli impianti. Per il completamento dei lavori necessita la realizzazione delle seguenti opere: trasporto in discarica del materiale di risulta, realizzazione di tramezzature interne, impianti comprensivi dei relativi terminali (sanitari, termoconvettori, ecc.), rivestimenti nei bagni, rasature, tinteggiature, battiscopa, controsoffitto, serramenti e quant'altro necessario per completare a regola d'arte le lavorazioni.

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.

- **Ufficio identificato come mapp.824/8 sub.122 - Piano quarto**

Si riporta nel seguito la descrizione sintetica dei beni:

- Stato dei lavori: grezzo avanzato
- Totale superficie commerciale: 160,00 mq
- Descrizione: attualmente sono stati realizzati gli intonaci, le pavimentazioni in ceramica, serramenti esterni in metallo, portoncino blindato e inizio degli impianti. Per il completamento dei lavori necessita la realizzazione delle seguenti opere: rimozione del materiale edile accatastato presso l'unità in altra locazione, trasporto in discarica del materiale di risulta, tramezzature interne, impianti comprensivi dei relativi terminali (sanitari, termoconvettori, ecc.), rivestimenti nei bagni, rasature, tinteggiature, battiscopa, controsoffitto, serramenti interni e quant'altro necessario per completare a regola d'arte le lavorazioni.

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.

- **Ufficio identificato come mapp.824/8 sub.123 - Piano quarto**

Si riporta nel seguito la descrizione sintetica dei beni:

- Stato dei lavori: al grezzo avanzato
- Totale superficie commerciale: 132,30 mq
- Descrizione: attualmente sono stati realizzati gli intonaci, le pavimentazioni in ceramica, serramenti esterni in metallo, portoncino blindato e inizio degli impianti. Per il completamento dei lavori necessita la realizzazione delle seguenti opere: rimozione del materiale edile accatastato presso l'unità in altra locazione, trasporto in discarica del materiale di risulta; ripristino della loggia su via Carducci comprensiva della realizzazione della muratura perimetrale mancante; ripristino del balcone sulla corte interna; tramezzature interne, impianti comprensivi dei relativi terminali (sanitari, termoconvettori, ecc.), rivestimenti nei bagni, rasature, tinteggiature, battiscopa, eventuale controsoffitto, serramenti e quant'altro necessario per completare a regola d'arte le lavorazioni.

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.

- **Ufficio identificato come mapp.824/8 sub.124 - Piano quinto**

Si riporta nel seguito la descrizione sintetica dei beni:

- Stato dei lavori: grezzo avanzato
- Totale superficie commerciale: 208,60 mq
- Descrizione: attualmente sono stati realizzati gli intonaci, le pavimentazioni in ceramica, rivestimenti in ceramica nei bagni, serramenti esterni in metallo, portoncino blindato e inizio degli impianti. Per il

completamento dei lavori necessita la realizzazione delle seguenti opere: trasporto in discarica del materiale di risulta; ripristino del balcone sulla corte interna; impianti comprensivi dei relativi terminali (sanitari, termoconvettori, ecc.), rasature, tinteggiature, battiscopa, controsoffitto, serramenti e quant'altro necessario per completare a regola d'arte le lavorazioni.

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.

- **Ufficio identificato come mapp.824/8 sub.125 - Piano quinto**

Si riporta nel seguito la descrizione sintetica dei beni:

- Stato dei lavori: grezzo avanzato
- Totale superficie commerciale: 402,60 mq
- Descrizione: l'unità è servita da ascensore condominiale; sono stati realizzati gli intonaci, le pavimentazioni in ceramica, rivestimenti nei bagni in ceramica, serramenti esterni in metallo e inizio degli impianti. Per il completamento dei lavori necessita la realizzazione delle seguenti opere: trasporto in discarica del materiale di risulta; ripristino del balcone sulla corte interna; impianti comprensivi dei relativi terminali (sanitari, termoconvettori, ecc.), rasature, tinteggiature, battiscopa, controsoffitto, serramenti, portoncino blindato e quant'altro necessario per completare a regola d'arte le lavorazioni.

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.

- **Ufficio identificato come mapp. 824/8 sub.126 - Piano quinto**

Si riporta nel seguito la descrizione sintetica dei beni:

- Stato dei lavori: grezzo avanzato
- Totale superficie commerciale: 166,30 mq
- Descrizione: l'unità è servita da ascensore condominiale; sono stati realizzati gli intonaci, le pavimentazioni in ceramica, rivestimenti nei bagni in ceramica, serramenti esterni in metallo, inizio degli impianti e dei controsoffitti. Per il completamento dei lavori necessita la realizzazione delle seguenti opere: ripristino della loggia su via Carducci comprensiva della realizzazione della muratura perimetrale mancante; ripristino del balcone sulla corte interna; trasporto in discarica del materiale di risulta; impianti comprensivi dei relativi terminali (sanitari, termoconvettori, ecc.), rasature, tinteggiature, battiscopa, controsoffitto, serramenti, portoncino blindato, e quant'altro necessario per completare a regola d'arte le lavorazioni.

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.

- **Ufficio identificato come mapp.824/8 sub.141 - Piano quinto**

Si riporta nel seguito la descrizione sintetica dei beni:

- Stato dei lavori: grezzo
- Totale superficie commerciale: 360,00 mq
- Descrizione: per il completamento dei lavori necessita la realizzazione delle principali seguenti opere: ripristino del portico, della veranda d'angolo comprensiva del serramento curvo, del balcone sulla corte interna; della pavimentazione con il sistema di scolo e di impermeabilizzazione della terrazza di copertura, del restauro delle porzioni delle facciate esterne con l'integrazione del rivestimento del travertino mancante e la ricostruzione delle soglie, davanzali e cornici in marmo perduti; del trasporto in discarica del materiale

edile di risulta depositato presso l'appartamento; della formazione delle tramezzature interne, dell'intonaco nelle pareti perimetrali, degli impianti comprensivi dei relativi terminali (sanitari, termoconvettori, ecc.), delle pavimentazioni e rivestimenti interni, delle rasature, delle tinteggiature, dei battiscopa, dell'eventuale controsoffitto, dei serramenti esterni e interni, e quant'altro necessario per completare a regola d'arte le lavorazioni.

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.

- **Ufficio identificato come mapp.824/8 sub.142 - Piano sesto**

Si riporta nel seguito la descrizione sintetica dei beni:

- Stato di manutenzione: sufficiente, interni non rinnovati
- Totale superficie commerciale: 217,00 mq
- Descrizione: comprende da materiali di buona qualità con serramenti esterni in legno con avvolgibili in legno; infissi interni in legno laccato, pavimenti interni in parquet di legno, in moquette, in ceramica in bagno e nella terrazza esterna; rivestimento in bagno in piastrelle di ceramica; rivestimento in lastre in travertino sulle facciate esterne, controsoffitti in cartongesso; il portoncino d'ingresso è in legno; dispone degli impianti elettrico e sanitario-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.

- **N° 2 posti moto e n°3 posti auto identificati come mapp. 824/8 subb.79, 80, 81, 82, 83 - Piano terra**

Si riporta nel seguito la descrizione sintetica dei beni:

- Stato dei lavori: da realizzare
- Totale superficie commerciale: 42,00 mq
- Descrizione: i cinque parcheggi esterni sono da realizzare presso la corte interna, che deve essere liberata dal deposito di materiale edile e pavimentata con elementi che individuano i posti a parcheggio. Per rendere agibili i parcheggi, si dovrà inoltre eseguire il ripristino della galleria carrabile con idonea pavimentazione, il restauro del portone d'accesso e di quelli contenenti i contatori del condominio, oltre alla illuminazione della stessa galleria.

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.

- **Locali interrato identificati come mapp. 824/8 subb.84,85,86,87,88,89,90,91,92, 93,94,95, 96,97,98,99,100,101,102,103,104,105,106,107 - Piano interrato**

Si riporta nel seguito la descrizione sintetica dei beni:

- Stato dei lavori: da realizzare
- Totale superficie commerciale: 502,00 mq
- Descrizione: l'interrato si presenta complessivamente in scendenti condizioni di manutenzione.

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.

Sono altresì presenti vari BCNC a servizio delle unità quali vani scale-ascensori, locali tecnici, una corte scoperta, un atrio, un portico situati al piano terra, un lastrico solare.

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;
- sono state evidenziate in generale alcune aree con presenza di infiltrazioni, sia nell'interrato che nelle unità in corso di ristrutturazione e/o ristrutturate. Si dovrà quindi procedere con le necessarie attività per poter eliminare tale problematica.

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

- 623,20 mq per le porzioni definite come Uffici e locali accessori – "finito"
- 631,80 mq per le porzioni definite come Uffici e locali accessori – "vetusto"
- 1.709,30 mq per le porzioni definite come Uffici e locali accessori – "al grezzo avanzato"
- 202,80 mq per le porzioni definite come Uffici e locali accessori – "al grezzo"
- 502,00 mq per le porzioni definite come Cantine e locali accessori – "al grezzo"
- 42,00 mq per le porzioni definite come Posti auto/moto – "al grezzo".

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 ammesso la modifica delle dimensione dei fori al piano terra, mantenendo il loro numero; non è ammesso 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 1del 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 forometrie, 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 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 che a seguito all'acquisizione del palazzo da parte della società Alikè, il fabbricato, per la parte oggetto di stima, diventa oggetto d'intervento di ristrutturazione nel 2007 in forza di alcuni provvedimenti edilizi, per i quali sono iniziati i lavori di cantiere, variati in corso d'opera sulla base di successive pratiche edilizie, interrotti e infine non più ultimati.

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.

L'ultima pratica presentata, ed indicata nella lista precedente, ha confrontato lo stato di fatto con lo stato concessionato e con il completamento dei lavori, definendo sostanzialmente tutti i dettagli relativi: si rimanda quindi a tale pratica ogni valutazione in merito allo stato di fatto ed allo stato concessionato. Si precisa inoltre che l'effettiva efficacia della SCIA del 26.05.2021 era condizionata al raggiungimento del parere della Soprintendenza, ottenuto in data 21.10.2021.

2.2.3 ABUSI EDILIZI

Da quanto indicato in precedenza, si evidenzia come la complessità degli stati autorizzativi dei beni appare di difficile lettura e comunque si evidenziano alcune difformità al layout interno (ben rappresentate nell'ultima pratica presentata indicata nella lista del paragrafo precedente, con confronto tra lo stato di fatto, lo stato concessionato ed il completamento dei lavori), che hanno comunque un impatto limitato sui valori complessivi. Infatti tali aspetti sono stati identificati appunto nella pratica di completamento lavori, come indicato al paragrafo precedente.

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 rilevato e dalla presa visione delle mappe e planimetrie catastali, si rilevano incongruenze tra la rappresentazione grafica delle medesime, lo stato dei luoghi e le destinazioni catastali indicate, in aggiunta a quanto eventualmente indicato al paragrafo precedente come abuso edilizio e/o ad esclusione di quanto rilevabile esclusivamente a mezzo di rilievo strumentale in sito.

Si dovrà quindi procedere alla redazione di idonea pratica catastale per regolarizzare quanto indicato, comprensiva di spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente ed in generale quant'altro necessario in ottemperanza a quanto richiesto dalla normativa vigente.

I costi per le attività sopra descritte, saranno comunque considerati 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 risultano liberi e non occupati.

Si segnala la presenza di alcuni materiali in alcuni dei locali, dove erano in corso di realizzazione le lavorazioni di ristrutturazione.

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 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, 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.

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 - "finito"</i>	<i>1.700,00 - 2.100,00 €/mq</i>
<i>Uffici e locali accessori - "vetusto"</i>	<i>1.100,00 - 1.500,00 €/mq</i>
<i>Uffici e locali accessori - "al grezzo avanzato"</i>	<i>900,00 - 1.100,00 €/mq</i>
<i>Uffici e locali accessori - "al grezzo"</i>	<i>700,00 - 900,00 €/mq</i>

Cantine e locali accessori – "al grezzo"	450,00 – 550,00 €/mq
Posti auto/moto – "al grezzo"	1.100,00 – 1.300,00 €/mq

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							
mapp.	sub	piano	Tipologia	Stato di manutenzione	sup. comm.	valore unitario	valore totale
824/8	74	P. T-1	UFFICI	FINITO	193,00 mq	€ 1.900	€ 366.700
824/8	109	P. 1	UFFICI	FINITO	145,00 mq	€ 1.900	€ 275.500
824/8	110	P. 1	UFFICI	FINITO	121,00 mq	€ 1.900	€ 229.900
824/8	111	P. 1	UFFICI	FINITO	164,20 mq	€ 1.900	€ 311.980
824/8	114	P. 2	UFFICI	ABITABILE MA VETUSTO	75,00 mq	€ 1.300	€ 97.500
824/8	115	P. 2	UFFICI	ABITABILE MA VETUSTO	133,10 mq	€ 1.300	€ 173.030
824/8	118	P. 3	UFFICI	AL GREZZO	79,50 mq	€ 800	€ 63.600
824/8	119	P. 3	UFFICI	AL GREZZO	123,30 mq	€ 800	€ 98.640
824/8	120	P. 4	UFFICI	ABITABILE MA VETUSTO	206,70 mq	€ 1.300	€ 268.710
824/8	121	P. 4	UFFICI	AL GREZZO AVANZATO	279,50 mq	€ 1.000	€ 279.500
824/8	122	P. 4	UFFICI	AL GREZZO AVANZATO	160,00 mq	€ 1.000	€ 160.000
824/8	123	P. 4	UFFICI	AL GREZZO AVANZATO	132,30 mq	€ 1.000	€ 132.300
824/8	124	P. 5	UFFICI	AL GREZZO AVANZATO	208,60 mq	€ 1.000	€ 208.600
824/8	125	P. 5	UFFICI	AL GREZZO AVANZATO	402,60 mq	€ 1.000	€ 402.600
824/8	126	P. 5	UFFICI	AL GREZZO AVANZATO	166,30 mq	€ 1.000	€ 166.300
824/8	141	P. 6	UFFICI	AL GREZZO	360,00 mq	€ 800	€ 288.000
824/8	142	P. 6	UFFICI	ABITABILE MA VETUSTO	217,00 mq	€ 1.300	€ 282.100
824/8	79	P. T	POSTI AUTO	DA REALIZZARE	2,00 mq	€ 1.200	€ 2.400
824/8	80	P. T	POSTI AUTO	DA REALIZZARE	2,00 mq	€ 1.200	€ 2.400
824/8	81	P. T	POSTI AUTO	DA REALIZZARE	13,00 mq	€ 1.200	€ 15.600
824/8	82	P. T	POSTI AUTO	DA REALIZZARE	12,00 mq	€ 1.200	€ 14.400
824/8	83	P. T	POSTI AUTO	DA REALIZZARE	13,00 mq	€ 1.200	€ 15.600
824/8	84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99,100,101,102,10	P. S1	CANTINE	AL GREZZO	502,00 mq	€ 500	€ 251.000
Totale						€	4.106.360

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 **4.106.300,00 € (QUATTROMILIONICENTO-SEIMILATRECENTOEURO)**.

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 **2.874.400,00 € (DUEMILIONIOTTOCENTOSETTANTAQUATTROMILAQUATTROCENTO-EURO).**

