

**DOTT. ING. GIOVANNI MANARESI**  
**STUDIO TECNICO**

VIA S. STEFANO, 132 - 40125 BOLOGNA  
TEL. 051 - 30 09 88 - FAX 051 - 39 94 42  
e-mail: gm@studiomanaresi.it

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

\* \* \*

**FALLIMENTO: ---**

**N. 142/13**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. FABIO FLORINI**

**LOTTO 2**

**CURATORE: DOTT. ANDREA FERRI**

\* \* \*

**PREMESSA**

Lo scrivente dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con gli Uffici Tecnici del Comune in cui sono situati i beni, espletate le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate competente, espone quanto segue.

**LOTTO 2**

**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Ampia porzione di fabbricato ad uso uffici (denominato "Ex Albergo Europa") da ristrutturare, sito a Udine, viale Europa Unita n.87. L'immobile si sviluppa su sette piani fuori terra di superficie lorda complessiva di circa m<sup>2</sup> 2.150, oltre ad una cantina di ca. m<sup>2</sup> 82, cabine elettriche di complessivi ca. m<sup>2</sup> 27 e lastrici, tettoia e portico per complessivi ca. m<sup>2</sup> 404.

Immobile venduto senza garanzia di conformità degli impianti, con oneri e spese di adeguamento a carico dell'aggiudicatario.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile è allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Udine, intestato a "--- – proprietà per l/I" come segue:

<b>Fg.</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Indirizzo</b>	<b>Cat.</b>	<b>Cl.</b>	<b>Cons.</b>	<b>Sup.Cat.</b>	<b>R.C. €</b>
50	54	5	Viale Europa Unita n.87, p.S1-T-1-2-3-4	B/4	2	7.700 m <sup>3</sup>	2.499 m <sup>2</sup>	13.520,82

L'immobile, così come sopra individuato, deriva da variazione catastale per fusione e variazione di destinazione d'uso, Prot. 6878/1987 del 01.07.1987.

Il fabbricato insiste su terreno censito al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 50, Particella 54, Ente Urbano di m<sup>2</sup> 870.

Ai sensi dell'art. 29, comma 1bis, della legge 52/85, come modificata ed integrata dal D.L. 21.05.2010 n.78, convertito in legge dalla L. n.122/2010, art.19, si attesta che la planimetria catastale corrisponde sostanzialmente allo stato attuale dell'immobile, ad eccezione di alcune modeste modifiche interne, che non necessitano di variazione. Si precisa che il classamento dell'immobile come categoria "B/4" – Uffici Pubblici", deriva dalla precedente destinazione d'uso ad ufficio pubblico.

La base imponibile a fini I.M.U. risulta di € 1.987.560,54.

### **PARTI COMUNI E SERVITÙ**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in parola, comprende un'altra unità immobiliare, sede di uno sportello bancario che occupa parte dei piani terra e interrato. Le parti comuni sono quelle previste dalla legge e/o per destinazione.

Nell'atto di provenienza e nella planimetria catastale non è chiaramente indicata l'eventuale pertinenza esclusiva di una porzione dell'area scoperta della particella 54, all'immobile oggetto della presente stima.

La striscia di terreno lungo il fronte ovest, che termina con la tettoia che si estende sulla porzione prospiciente l'ingresso all'immobile (fronte strada a

sud), è credibilmente ad uso esclusivo dell'immobile in parola, in quanto vi si affacciano finestre e porte della sola suddetta porzione d'immobile.

Allo stesso modo l'area prospiciente il fronte principale della banca (Particella 54 sub.6), pare sia ad uso esclusivo di quella porzione di fabbricato. L'eventuale pertinenza della porzione di corte posta lungo il fronte nord, che ha accesso mediante un cancello su via Roma, è invece più dubbia. Attualmente è utilizzata come parcheggio auto dai dipendenti della banca.

Dal punto di vista catastale, si evidenzia che nella planimetria dell'immobile in parola Part.54/5, è perimetrata con tratteggio la zona di “---” che comprende solo l'area sul fronte principale.

Benché non citata nell'atto di provenienza, a parere del sottoscritto, sulla suddetta striscia di cortile a nord, sussiste servitù apparente di passaggio a favore della particella 2949, più precisamente dell'immobile censito al Catasto Fabbricati con la particella 2949 sub.239 (Centrale Termica), facente parte del complesso immobiliare di cui al Lotto 1 della presente procedura esecutiva. Mediante il passo carraio posto sulla via Roma e passaggio sulla porzione di cortile, infatti, si ha accesso ad una piccola area scoperta annessa alla Centrale Termica.

Non si sono riscontrate ulteriori servitù passive apparenti influenti sul valore degli immobili.

### **VINCOLI E ONERI**

Non risultano vincoli e/o oneri influenti sul valore degli immobili.

L'immobile in parola, unitamente ad una parte dei beni di cui al Lotto 1 della presente procedura fallimentare, è stato oggetto di un contratto

preliminare di vendita, autenticato nelle firme dal notaio --- in data 19.10.2011, Rep. n.5727 e in data 25.10.2011 Rep. n.5739; il contratto è stato registrato a Udine il 26.10.2011 al n.15324 serie 1T. Il contratto era sospensivamente subordinato alla condizione che entro il 31.10.2012 il Tribunale competente emettesse decreto di omologa di procedura di ristrutturazione del debito o di concordato preventivo in cui venisse prevista la cessione dei beni liberi dai gravami.

Essendo spirato il termine della condizione sospensiva, il suddetto contratto preliminare è inefficace ai sensi dell'art.2645 bis del c.c..

#### **CONFINI**

L'immobile confina con beni "---"; l'area circostante comune confina con viale Europa Unita, via Roma, beni della società fallita e ragioni particella 52, salvo altri.

#### **PROPRIETÀ**

L'immobile appartiene in piena proprietà alla società fallita.

#### **PROVENIENZA DEI BENI**

L'immobile è stato acquisito dalla ---, con atto a ministero Notaio ---, in data 06.11.2007, Rep. n.82384/8161, trascritto a Udine il 19.11.2007 all'art.23329.

#### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

**Tutti i beni di cui alla procedura fallimentare in oggetto sono sottoposti a sequestro preventivo ex art.321 c.p.p., trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Udine in data 10 aprile 2014, all'art. 6083, a favore dell'Erario dello Stato con sede in Roma, derivante da atto giudiziario del Tribunale di Bologna in data 18.02.2014 Rep. n.19389/2008.**

**Amministratore Giudiziario dei beni sequestrati, nominato dal Tribunale di Bologna, è la Dr.ssa ---, con studio in Forlì.**

Con provvedimento del Giudice Penale Dr. ---, depositato il 20.09.2016, è stata autorizzata la vendita dei cespiti secondo il programma di liquidazione approvato dal Giudice Delegato del Fallimento, pertanto **gli immobili saranno ceduti liberi dal gravame del sopra citato sequestro.**

Sull'immobile in parola gravano le formalità indicate nella relazione notarile a firma del Notaio Dr.ssa --- e che, di seguito, si sintetizzano.

Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

- Sequestro preventivo sopra citato.

Vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura della procedura:

- **ipoteca giudiziale** iscritta a Udine in data **18.02.2011** all'art.682, a favore di ---, derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Ravenna in data 16.02.2011, Rep. n.258. Grava su tutti i beni di cui alla procedura fallimentare in oggetto;
- **ipoteca giudiziale** iscritta a Udine in data **16.05.2011** all'art.2210, a favore di ---, derivante da atto del Tribunale di Bologna in data 26.02.2011, Rep. n.1036. Grava su tutti i beni di cui alla procedura fallimentare in oggetto;
- **ipoteca giudiziale** iscritta a Udine in data **11.07.2012** all'art.2152, a favore di ---, derivante Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Ravenna in data 22.06.2012, Rep. n.957/5. Grava su tutti i beni di cui alla procedura fallimentare in oggetto;
- Trascrizione di preliminare di compravendita, in data 27.10.2011 all'art.20024, a favore del sig. ---. La trascrizione è inefficace ai sensi

dell'art.2645 bis c.c..

### **REGIME FISCALE**

L'immobile è adibito ad uffici, quindi **fabbricato strumentale per natura**.

La vendita dell'immobile sarà soggetta ad I.V.A. o ad imposta di registro a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene.

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Dagli accertamenti svolti presso il Comune di Udine e dal Sistema Informativo Territoriale del comune stesso risulta quanto segue.

### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Secondo il Piano Regolatore Comunale vigente, i fabbricati in parola ricadono in "*Zona B1 - residenziale intensiva*", normata dall'art.20 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Gli usi previsti dalle N.T.A. per la zona in oggetto sono: residenziale, artigianale di servizio, alberghiero, ricettivo-complementare, direzionale (escluso ricreativo per dancing-discoteche), commerciale di dettaglio (superficie inferiore a m<sup>2</sup> 1.500), attività artigianali compatibili con la funzione residenziale, servizi e attrezzature collettive, parcheggi e autorimesse.

Dalla "tavola delle tutele", elaborato T2, si evince che il complesso immobiliare ricade in **zona di tutela paesaggistica, nella "Fascia di 150 metri dalle acque pubbliche", di cui all'art.142 D.Lgs 42/2004, ex L.431/1985.**

La normativa non contiene particolari vincoli influenti sulla determinazione del valore dei beni.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

La costruzione dell'immobile ad uso Albergo, è stata autorizzata con il seguente atto amministrativo del Comune di Udine:

➤ Licenza edilizia n.244 – P.G. n.20105, rilasciata in data 13.05.1950.

In data 21.05.1951 è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità dell'immobile.

Dalla ricerca delle pratiche edilizie effettuata dallo Sportello Unico dell'Edilizia Privata, è emerso il rilascio di due titoli edilizi, ED752/1980 e ED331/1982 (e successive varianti), che sono risultati irreperibili presso l'archivio.

Dalla comunicazione di irreperibilità delle stesse a firma del Dott. ---, che si allega, si evince che la prima, intestata alla ---, ha per oggetto la realizzazione di una centralina termica, mentre la seconda, intestata alla ---, è relativa alla *“ristrutturazione del piano terra e interni ex Albergo Europa”*.

La dichiarazione di abitabilità dello sportello bancario, relativa alla Concessione 331/82, rilasciata il 03.04.1984, reperita, dimostra che dalla consistenza originaria dell'albergo, era stata stralciata una porzione dei piani terra e interrato.

La restante porzione d'immobile, corrispondente a quanto oggetto della presente stima, di proprietà della --- dal 1978, è stata oggetto di richiesta di condono edilizio ex L.47/845, presentata in data 30.09.1986, per il cambio di destinazione d'uso senza opere da Albergo a Uffici pubblici, che ha ottenuto rilascio di:

➤ **Autorizzazione in sanatoria n.9947 – P.G. n.39397/86, in data 05.06.2003.**

~ o ~ o ~ o ~

Si premette che, per il carattere dell'incarico, vista l'estensione del fabbricato stesso, ai fini della verifica della regolarità edilizia dell'immobile, il sottoscritto non lo ha rilevato interamente, ma si è limitato ad evidenziare le discordanze più evidenti tra lo stato attuale e lo stato legittimo, rappresentato dal Condono Edilizio di cui sopra. Peraltro, si precisa che gli elaborati grafici allegati al condono stesso sono privi di misure.

In occasione del sopralluogo, eseguito in data 09.03.2017, si è rilevata, come unica incongruenza, l'apertura di 4 porte (due al piano primo e due al piano terzo), su murature prive di rilevanza strutturale.

Trattandosi di opere di manutenzione straordinaria, di cui all'art.16 "attività edilizia libera" L.R. n.19/2009, la realizzazione delle stesse non comporta il deposito di titolo edilizio, né sanzione amministrativa.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile è libero, ma oggetto di custodia da parte dell'Amministratore Giudiziario Dr.ssa ---, di cui al sequestro preventivo derivante da atto giudiziario del Tribunale di Bologna in data 18.02.2014 Rep. n.19389/2008. Come detto, l'immobile sarà ceduto libero dal gravame del sopra citato sequestro.

L'immobile è in stato di abbandono ed in pessime condizioni di manutenzione; sono presenti all'interno alcuni mobili e vecchie carte degli uffici pubblici occupanti l'immobile prima dell'acquisto dello stesso da parte della società fallita (2007).

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Il fabbricato di cui è parte l'immobile in parola, si trova nel centro abitato di



Udine, di fronte alla stazione ferroviaria, in una zona fortemente urbanizzata con densità edilizie molto elevate.

Il **lotto**, costituito dalla particella catastale 54, ha conformazione planimetrica rettangolare ed è posto in angolo tra viale Europa Unita e via Roma. Il fabbricato ne occupa la quasi totalità, il lato est dello stesso insiste sul confine del lotto, corrispondente alla via Roma. Il lotto, sui fronti strada, è privo di recinzioni.

Il **fabbricato**, come detto, è diviso in due unità immobiliari: uno sportello bancario che occupa la maggior porzione del piano terra e del piano interrato e l'immobile oggetto della presente perizia, un tempo adibito a uffici pubblici della Regione, da anni in stato di abbandono.

L'edificio si eleva sette piani fuori terra; le facciate sono intonacate e tinteggiate, solamente quelle del piano terreno sono rivestite in lastre di pietra naturale.

Ha struttura mista in muratura e cemento armato, solai in latero-cemento e copertura piana.

La **porzione d'immobile in parola destinata ad uffici pubblici**, occupa la l'ala ovest del piano terreno, una porzione del piano interrato e gli interi piani dal primo al sesto. Gli ultimi due piani hanno una pianta ridotta rispetto ai piani sottostanti e al quinto piano è presente un'ampia terrazza.

Il piano terreno è composto da ingresso, atrio un ufficio, un locale impianti, due vani scala e ascensore (complessivi ca. m<sup>2</sup> 141), oltre ad un portico di ca. m<sup>2</sup> 13 e due cabine elettriche e Enel di ca. m<sup>2</sup> 27; i piani primo, secondo, terzo e quarto, sono composti da numerosi locali uffici e servizi igienici, per una superficie lorda di circa m<sup>2</sup> 446 a ciascun piano; il piano quinto da

uffici, archivi, ripostigli e un bagno, per una superficie complessiva di ca. m<sup>2</sup> 123, e da un ampio lastrico di ca. m<sup>2</sup> 318, con accesso ad un piccolo ripostiglio (ca. m<sup>2</sup> 3); il piano sesto è costituito da locali uffici e bagno per ca. m<sup>2</sup> 93, da un lastrico di ca. m<sup>2</sup> 31 e un locale macchine ascensore accessibile dal lastrico di ca. m<sup>2</sup> 6; il piano interrato ha una superficie lorda di ca. m<sup>2</sup> 82.

Lo stabile è in **pesse condizioni di manutenzione**; non utilizzato almeno da 10 anni (data di acquisto da parte della società fallita). L'acqua che ristagna sui lastrici di copertura percola in corrispondenza del vano scala centrale sino al primo piano. Alcune strutture murarie ed i solai in corrispondenza delle infiltrazioni, sono impregnati di acqua. La zona centrale dell'immobile, circostante il cavedio interno, è stata delimitata per vietarne l'accesso in quanto è possibile la presenza di amianto in concentrazione superiore ai valori limite di esposizione.

In occasione del sopralluogo non è stato possibile accedere nemmeno alla cantina in quanto la scala è ricoperta di guano di piccioni.

Struttura. L'immobile ha struttura in cemento armato, con tamponamenti in laterizio; i solai sono in latero cemento. Il coperto è piano.

Le Finiture sono molto datate; la pavimentazione è in parte in graniglia ed in parte in linoleum, quella dei bagni in piastrelle di ceramica tipo mosaico. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, quelle dei bagni rivestite in piastrelle di ceramica tipo mosaico. Le porte interne sono in legno tamburato; i serramenti esterni sono doppi, entrambi in legno verniciato con vetro semidoppio, dotati di tapparelle in legno.

Impianti. Gli impianti presenti sono in cattivo stato di manutenzione, come

peraltro tutto l'immobile, e credibilmente non funzionanti.

~ o ~ o ~ o ~

**Condizioni generali.**

L'immobile necessita di una ristrutturazione globale.

**CONFORMITÀ IMPIANTI**

Presso l'U.R.P. del Comune di Udine, non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti.

L'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti, e di farsi interamente carico degli eventuali oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art.1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Al sottoscritto è stato fornito, in formato PDF, l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (F.50, P.54, S.5), registrato in data 12.04.2018, codice identificativo n. 10216-2018-UD-APE-DEF, redatto dall'Arch. ---, valevole sino al 12.04.2028, nel quale si attesta che lo stesso è posto **in Classe Energetica G.**

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

**CRITERI DI MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA**

L'immobile era adibito ad uffici pubblici e allibrato al catasto come unità a destinazione catastale ordinaria, con la corrispondente categoria B/4.

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo

...” ed in particolare all’Allegato C “*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*”, la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda dell’immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e accessori diretti e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari;
- per intero la superficie dei vani scala e ascensori, computati una volta sola, al piano terreno;
- per il 10% le superfici di lastrici e portico;
- per il 50% la superficie degli accessori indiretti comunicanti con i vani principali (cantina) e per il 25% la superficie degli accessori indiretti non comunicanti.

La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato.

#### **CONSISTENZA DEL BENE**

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati e precisando che **la valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura**, si ha:

<b>Destinazione</b>	<b>piano</b>	<b>Sup.m<sup>2</sup></b>	<b>Coeff.</b>	<b>Sup. Comm.</b>
Locali principali e accessori diretti	T	113	1,00	113
Vani scala e ascensore	T	28	1,00	28
Locali principali e accessori diretti	1	446	1,00	446
Locali principali e accessori diretti	2	446	1,00	446
Locali principali e accessori diretti	3	446	1,00	446

Locali principali e accessori diretti	4	446	1,00	446
Locali principali e accessori diretti	5	123	1,00	123
Locali principali e accessori diretti	6	93	1,00	93
PARZIALI SUPERFICI UFFICI E SERVIZI M <sup>2</sup>		<i>2.141</i>		<i>2.141</i>
Cantina	S1	82	0,50	41
Locali impianti	T	27	0,25	7
Ripostiglio esterno	5	3	0,25	1
Locale macchine ascensore	6	6	0,25	2
Tettoia sul fronte principale	T	42	0,10	4
Portico sul retro	T	13	0,10	1
Lastrico	5	318	0,10	32
Lastrico	6	31	0,10	3
<b>TOTALI m<sup>2</sup></b>		<b>2.663</b>		<b>2.232</b>

**STIMA DEL BENE****ASPETTO ECONOMICO**

Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se il bene fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato competitivo nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza costrizioni.

Nella fattispecie, trattandosi di una procedura fallimentare, le ipotesi predette contrastano con le modalità di vendita previste dalla legge: i tempi di vendita, dall'inizio della pubblicità alla scadenza per la formulazione delle offerte, sono inferiori agli attuali tempi medi di vendita; il venditore,

pur trovandosi nella necessità di vendere, è vincolato al prezzo fissato e non vi è alcun margine di trattativa. Bisogna inoltre considerare che nelle vendite forzate non ha luogo la garanzia per vizi della cosa (art.2922 c.c.).

Per quanto sopra esposto, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui è eseguita la stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura di vendita competitiva, si reputa opportuno applicare al valore di mercato come *infra* determinato una riduzione percentuale di circa il 25%.

Come detto, si tratta di un immobile da ristrutturare, pertanto, il valore di mercato dell'immobile è intrinsecamente un “**valore di trasformazione**”, **definito come la differenza attualizzata tra il valore del prodotto finito e i costi della trasformazione.**

Il principio sotteso è che l'attuale e più probabile valore di mercato del fabbricato corrisponda al prezzo più alto che un imprenditore-trasformatore può essere disposto ad accettare per l'acquisto del fabbricato stesso, naturalmente in condizioni ordinarie<sup>1</sup>.

Il “valore di trasformazione” presuppone che la trasformazione sia finalizzata al migliore utilizzo del bene intendendo con ciò il più probabile utilizzo del bene che sia fisicamente possibile, finanziariamente fattibile, legalmente permesso e che presenti il maggior tasso di rendimento.

#### **PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO**

La stima dell'immobile viene effettuata con **procedimento analitico**, consistente nell'attualizzazione della differenza tra il valore del prodotto

---

<sup>1</sup> M. Orefice, *Estimo*, Utet, Torino, 1984, pag.232

edilizio finito e il costo della trasformazione. L'ipotesi che viene assunta a base del procedimento stesso consiste nel ritenere che il più probabile valore di mercato del fabbricato da demolire e ricostruire coincida con il massimo prezzo che un imprenditore-trasformatore può essere disposto ad accettare in condizioni di "ordinarietà", per l'acquisto dell'immobile.

In termini matematici, è così formulato:

$$V = [V_{mf} - (Kc+U+Op+Ou+Cc+S+I+P+Imp)] : (1+r)^n$$

essendo:

**V<sub>mf</sub>** = valore di mercato del prodotto edilizio finito;

**Kc + U** = costo tecnico di demolizione del fabbricato esistente e costruzione del nuovo edificio (Kc), al lordo dell'utile dell'impresa costruttrice (U).

**Op** = onorari professionali inerenti l'elaborazione dei progetti architettonici, impiantistici e strutturali, nonché le relative direzione lavori, e il compenso per il coordinatore della sicurezza in fase di progetto ed esecuzione.

**Ou + Cc** = oneri di urbanizzazione primaria (Ou1), secondaria (Ou2) e contributo sul costo di costruzione (Cc); sono ricavati dalle tabelle stabilite dal Comune di Bologna per il tipo di intervento.

**S** = è la sommatoria di spese generali (**Sg**) e di commercializzazione (**Sc**); sono espresse come percentuali del valore del prodotto edilizio finito; le prime comprendono le spese amministrative dell'operatore immobiliare, eventuali fidejussioni sugli acconti ricevuti e gli oneri di allacciamento a pubblici servizi; le seconde riguardano i compensi di intermediazione.

**I** = interessi passivi sul capitale impiegato; sono calcolati sulla base della nota formula di matematica finanziaria  $I = C \times d \times [(1+r_1)^n - 1]$ , dove **C** è la somma dei costi diretti e indiretti della trasformazione e **d** rappresenta la leva finanziaria o quota di indebitamento;

**P + Imp** = profitto dell'imprenditore – trasformatore al lordo delle imposte; in base all'approccio estimativo classico viene determinato come percentuale del Valore del prodotto finito anche se, sovente, gli stessi imprenditori preferiscono stimarlo con riferimento ai costi totali diretti e indiretti, sommati agli oneri finanziari;

**r** = saggio di attualizzazione; l'allineamento temporale di ricavi e costi alla data di stima si effettua mediante il coefficiente di anticipazione  $(1+r)^n$ , ipotizzando che costi e ricavi siano concentrati all'ultimazione dell'operazione; avendo inglobato i diversi profili di rischio nella voce profitto dell'imprenditore, l'attualizzazione rappresenta il semplice trasferimento nel tempo di importi monetari. Il tasso utilizzato è, quindi, quello privo di rischio, rappresentato da titoli di stato di orizzonte temporale.

**n** = numero di anni intercorrenti tra la data di riferimento della stima ed il termine della trasformazione.

Gli interessi dovuti sul capitale impiegato per l'acquisto iniziale dell'immobile sono espressi dalla relazione  $Va \times [(1+r_1)^n - 1]$ , dove  $r_1$  rappresenta il tasso debitore e deve essere distinto da **r** che, rappresenta invece il tasso di attualizzazione.

La predetta formula, nella sua enunciazione più generale, può essere così



affinata<sup>2</sup>:

$$V_{area} = \frac{V_{pf} - [(Kc + U + Op) + (Ou1 + Ou2 + Cc) + S + I + Imp + P]}{(1 + r)^n + (1 + r_1)^n - 1}$$

\* \* \*

Il Valore del prodotto finito (V<sub>pf</sub>) è determinato con metodo sintetico comparativo. I valori unitari adottati costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata attraverso colloqui con operatori del settore e accedendo ad altre fonti informative indirette di cui, peraltro, si conoscono sia le modalità di misura della consistenza, i criteri di zonizzazione adottati, la scansione cronologica impiegata e il tipo di fonti impiegato per realizzare la banca dati stessa. Nella fattispecie sono stati esaminati e confrontati i dati rilevati in:

- *Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate*, prezzi riferiti al II semestre del 2017. Udine – Zona Centrale: v.le Europa Unita, v.le XXIII Marzo, v.le Trieste, v.le Caccia, v.le Ledra, v.le Duodo, v.le delle Ferriere:
  - Uffici in stato normale: minimo €/m<sup>2</sup> 1.100, massimo €/m<sup>2</sup> 1.600.

**La valutazione degli immobili è da considerarsi effettuata a corpo** anche se ci si riferisce alla SLV, quindi, piccole variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

#### **VALUTAZIONE DEL BENE**

**V<sub>pf</sub>** - Il Valore del prodotto edilizio finito è determinato per comparazione, sulla base di indagini di mercato svolte presso operatori del settore,

---

<sup>2</sup> P.Carrer, *Un piano di trasformazione immobiliare*, Patron Editore, Bologna, 1979, pagg.14-15.

confrontate con le fonti informative indirette predette.

Le indagini di mercato svolte hanno sostanzialmente confermato i valori rilevati dalle fonti informative indirette con prezzi di uffici tra €/m<sup>2</sup> 1.100 e €/m<sup>2</sup> 1.600.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, visto in loco e dei criteri di stima esposti, si ritiene di poter considerare il valore unitario di €/m<sup>2</sup> 1.600:

- $V_{pf} = m^2 2.232 \times €/m^2 1.600 = € 3.571.200$

**Kc+U** – Tenuto conto dei lavori da eseguirsi, essenzialmente di adeguamento igienico funzionale e manutenzione straordinaria di considera un costo unitario di €/m<sup>2</sup> 900,00 da applicarsi alla superficie commerciale: :

- $K_{c+U} = m^2 2.232 \times €/m^2 900 = € 2.008.800$

**Op** - Si considera una percentuale del 10% sull'importo dei lavori come sopra determinato (Kc+U).

- $Op = € 2.008.800 \times 0,10 = € 200.880$

**Ou1+Ou2+Cc** – Non si prevedono interventi che comportino oneri.

**S = Sg + Sc** – In tale voce sono comprese le spese generali (2% di Vpf) e le spese di commercializzazione (2% di Vpf).

- $S = € 3.571.200 \times 0,04 = € 142.848$

**I** – Il calcolo degli interessi passivi è fondato sull'ipotesi di una leva finanziaria del 50%, ad un tasso del 4,5% (**r<sub>1</sub>**). Gli oneri finanziari sono correlati ai tempi in cui vengono sostenuti i costi di trasformazione, di fatto la tempistica dell'operazione immobiliare. Con riferimento alla tempistica *infra* esposta, l'ammontare degli oneri finanziari relativi ai costi la realizzazione del fabbricato è pari a € 156.284.

**P+Imp** – Il profitto dell'imprenditore al lordo dell'imposte è calcolato in

misura del 13% sull'ammontare complessivo dei costi sopra stimati.

▪  $P+Imp = € 326.146$

**n** – Si ipotizza una durata complessiva dell'operazione di tre anni di cui uno per la presentazione degli elaborati progettuali e avvio dei lavori e due anni per l'ultimazione dei lavori e commercializzazione degli immobili.

**r** – Il tasso di attualizzazione è determinato come tasso privo di rischio con riferimento al rendimento lordo di Titoli di Stato italiani di pari orizzonte temporale. Più precisamente è adottato la media degli ultimi sei mesi del *Rendistato* (aprile 2017-settembre 2017), arrotondato per eccesso: 1%.

Inserendo nella predetta formula gli importi delle voci sopra elencate (i conteggi sono esplicitati in allegato alla presente relazione) si ottiene:

▪  $V_m = (V_{pf} - \Sigma \text{costi}) / [(1+r)^n + 0,5 \times ((1+r_1)^n - 1)] = € 668.773,68.$

**In conclusione il valore di mercato dell'immobile del presente lotto è stimato in cifra tonda € 670.000,00.**

Detraendo il 25% circa (€ 170.000,00) per tenere conto della vendita forzosa, si ottiene

**PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO 2: € 500.000,00**

**(euro cinquecentomila/00)**

\* \* \*

Ritenendo di avere dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed economici relativi alla procedura in oggetto e augurandosi di avere così assolto il mandato affidatogli il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna, lì 7 giugno 2018

**IL PERITO ESTIMATORE**

Ing. Giovanni Manaresi

**ELENCO ALLEGATI**

1. Estratto di mappa
2. Visura Catasto Fabbricati in data 13.02.2017
3. Visura storica Catasto Fabbricati P.54/5
4. Visura Catasto Terreni particella 54
5. Planimetria catastale P.54/5
6. Atto Notaio --- in data 06.11.2007 Rep. n.82384/8161
7. Estratto cartografia e normativa urbanistica
8. Licenza edilizia n.244 rilasciata il 13.05.1950 e relativa abitabilità
9. Abitabilità 331/82 ED (relativa ad u.i. non oggetto di stima)
10. Autorizzazione in sanatoria n.9947 G.C., rilasciata il 05.06.2003, con estratto documentazione ed elaborato grafico
11. Nota dello Sportello Unico, di irreperibilità di pratiche edilizie
12. Inquadramento territoriale
13. Stampa file PIANTE 142-13 L2
14. Documentazione fotografica
15. Copia dell'Attestato di Prestazione Energetica
16. Sviluppo stima
17. Visura camerale della società

18. Copia della relazione notarile

**Consegnati a parte**

- n.1 CD-ROM contenente perizia senza nomi e parte introduttiva (pdf), documentazione fotografica (pdf), Allegato “A” senza nomi (word), Allegato “G” con i nomi (word).