

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

1. Premesse e scopo della stima

Lo scopo della presente relazione consiste nella stima del valore corrente di mercato riferito alla data di stesura della presente degli immobili di seguito descritti ed identificati afferenti alla OMISSIS.

Comune di Terni – Strada Cardeto

DESCRIZIONE	FOGLIO	PART	SUB
NEGOZIO	84	1627	34
UFFICIO	84	1627	114
UFFICIO	84	1627	123

POSTO AUTO	84	1627	40
MAGAZZINO	84	1627	103

Comune di Terni Via Romagnosi

DESCRIZIONE	FOGLIO	PART	SUB

Comune di Terni – Via Nazario Sauro

DESCRIZIONE	FOGLIO	PART	SUB
UFFICIO	107	572	21
GARAGE	107	572	65

Comune di Sammerlano (MC)

DESCRIZIONE	FOGLIO	PART	SUB
APPARTAMENTO	44	321	43

Comune di Terni – Borgo Rivo

DESCRIZIONE	FOGLIO	PART	SUB

Comune di Terni – Via Curio Dentato

DESCRIZIONE	FOGLIO	PART	SUB

Comune di Terni – Via Bramante

DESCRIZIONE	FOGLIO	PART	SUB





Comune di Terni – Via Cesare Battisti



DESCRIZIONE	FOGLIO	PART	SUB



Comune di Bastia Umbra (PG) – Via Giontella



DESCRIZIONE	FOGLIO	PART	SUB



Comune di Bastia Umbra (PG) – Via Irlanda

DESCRIZIONE	FOGLIO	PART	SUB

Comune di Terni (TR) – Piazza Europa n. 5

DESCRIZIONE	FOGLIO	PART	SUB

Aree edificabili

DESCRIZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	consistenza (mc-mq)

In adempimento all'incarico conferito, presa visione della documentazione fornita, ed analizzato il mercato immobiliare, si riportano di seguito i risultati delle determinazioni dello scrivente.

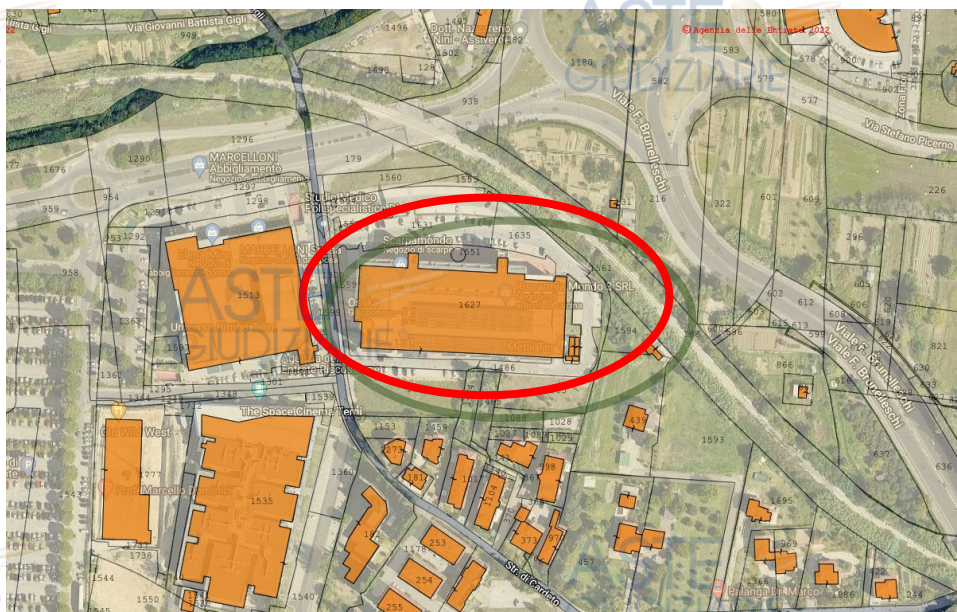
2. Individuazione catastale e descrizione dei beni

Per facilità di individuazione e descrizione il patrimonio immobiliare afferente alla OMISSIS è stato suddiviso in n. 11 compendi immobiliari denominati BLOCCHI corredati da schede di valutazione, mappe catastali, planimetrie e foto di dettaglio riportate in allegati.

BLOCCO n. 1

Comune di Terni – Strada Cardeto

DESCRIZIONE	FOGLIO	PART	SUB
NEGOZIO	84	1627	34
UFFICIO	84	1627	114
UFFICIO	84	1627	123



Trattasi di unità immobiliari facenti parte di un fabbricato a destinazione commerciale-direzionale, sito in Comune di Terni Strada di Cardeto e' ubicato in zona semiperiferica di recente costruzione e risulta essere articolato su quattro piani fuori terra ed uno interrato.

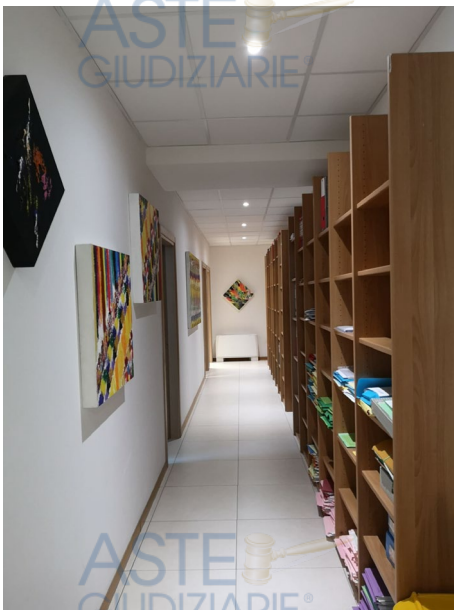
Al piano interrato si trovano i garage, i magazzini ed i posti auto coperti, al piano terra sono situati i negozi e ai piani primo secondo e terzo gli uffici.

Il fabbricato è dotato di parcheggio esterno scoperto. Complessivamente l'edificio può essere considerato di buon livello architettonico.

I dati metrici del compendio sono indicati nelle tabelle di valutazione allegate.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: Il fabbricato è stato ultimato nel 2012. La struttura e' del tipo industriale prefabbricata in c.a. , le tamponature esterne sono prefabbricate con rivestimento in acciaio e vetro .

UBICAZIONE : L'immobile di che trattasi e' ubicato nella zone semicentrale della città di Terni , a prevalente tipologia edilizia direzionale e commerciale ormai saturata , e 'posta in prossimità degli Uffici Finanziari , dell'INPS , dell'ASL e del Centro Direzionale delle Poste , ed e 'dotata di tutte le infrastrutture sociali , economico e commerciali ; ottimi i collegamenti viari con le principali arterie Regionali a scorrimento veloce di collegamento Autostradale e Provinciale ; ottima la dotazione di parcheggi esterni .



BLOCCO N. 2

Comune di Terni Via Romagnosi

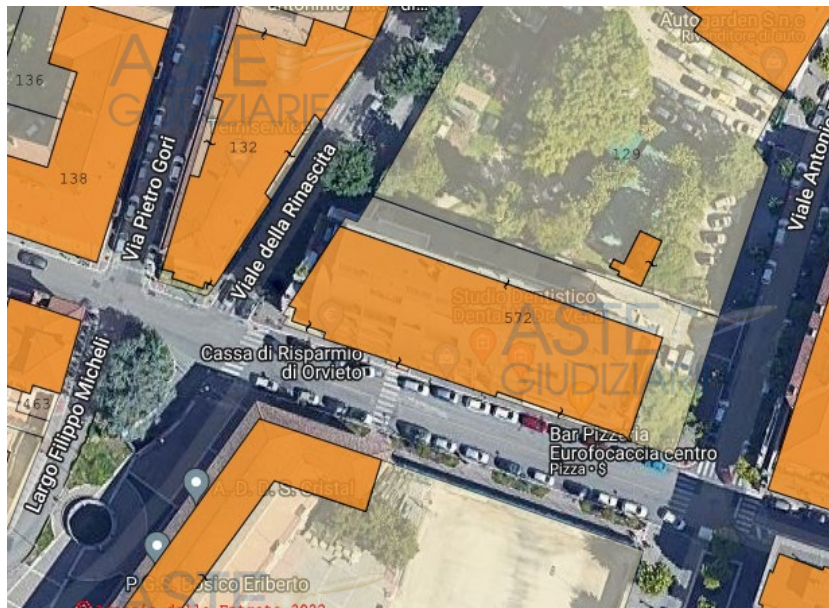
DESCRIZIONE	FOGLIO	PART	SUB

OMISSIS

BLOCCO N. 3

omune di Terni – Via Nazario Sauro

DESCRIZIONE	FOGLIO	PART	SUB
UFFICIO	107	572	21
GARAGE	107	572	65



Le porzioni immobiliari in argomento sono parte di un fabbricato a destinazione mista commerciale, direzionale e residenziale sito in Comune di Terni, Via Nazario Sauro n.ri 1 e 3, ubicato in zona centralissima. Il fabbricato risulta essere articolato in sei piani fuori terra e due entro terra.

Il fabbricato non è dotato di parcheggio esterno scoperto. Complessivamente l'edificio di cui fanno parte le porzioni in oggetto può essere considerato di buon livello architettonico.

I dati metrici del compendio sono indicati nelle tabelle di valutazione allegate.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: Il fabbricato di cui fanno parte le porzioni sopra descritte è stato ultimato nel 2012, con struttura portante in C.A. e tamponature in laterizio

rivestite. Lo scrivente precisa che i 10 posti auto , come sopra descritti , sono di proprietà privata ma di uso pubblico , per cui non verranno valorizzati .

Lo stato di conservazione generale ed il livello delle rifiniture è ottimo.

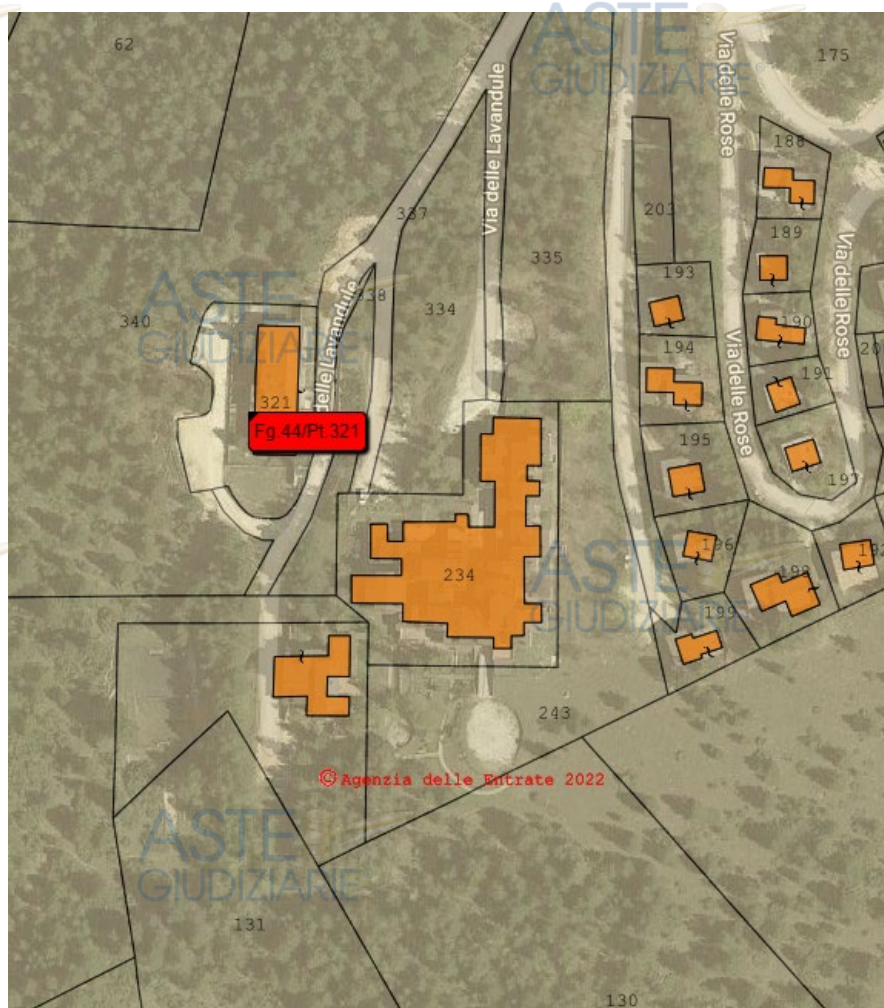
UBICAZIONE: Il fabbricato e' ubicato in zona centralissima, a prevalente tipologia edilizia residenziale e commerciale ormai saturata, dotata di tutte le infrastrutture sociali , economico e commerciali , scarsa e' la disponibilità di parcheggi in loco .



BLOCCO N. 4

Comune di Ussita (MC)

DESCRIZIONE	FOGLIO	PART	SUB
APPARTAMENTO	44	321	43



Il compendio immobiliare in questione è costituito da un fabbricato articolato su due piani fuori terra a destinazione residenziale, posto a breve distanza dal centro sciistico di Frontignano.

L'area esterna, debitamente sistemata, è adibita perlopiù a viabilità a parcheggi scoperti.

I dati metrici del compendio sono indicati nelle tabelle di valutazione allegate.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: L'immobile di che trattasi è stato ristrutturato totalmente negli anni 2008/2009.

La struttura portante è in cemento armato, con tamponature in laterizio intonacate e tinteggiate, la copertura è a tetto con falde articolate, gli infissi sono in legno. Lo stato di conservazione generale ed il livello delle rifiniture è buono. L'immobile è completo di impianto elettrico, idrico, fognario, termico.

BLOCCO N. 5

Comune di Terni – Borgo Rivo

DESCRIZIONE	FOGLIO	PART	SUB

OMISSIS

BLOCCO N. 6

Comune di Terni – Via Curio Dentato

DESCRIZIONE	FOGLIO	PART	SUB

OMISSIS

BLOCCO N. 7

Comune di Terni – Via Bramante

DESCRIZIONE	FOGLIO	PART	SUB

BLOCCO N. 8

Comune di Terni – Via Cesare Battisti

DESCRIZIONE	FOGLIO	PART	SUB

BLOCCO N. 9

Comune di Bastia Umbra (PG) – Via Giontella

DESCRIZIONE	FOGLIO	PART	SUB

BLOCCO 9 bis - Comune di Bastia Umbra (PG) – Via Irlanda

DESCRIZIONE	FOGLIO	PART	SUB

OMISSIS

BLOCCO 10

Comune di Terni (TR) – Piazza Europa n. 5

DESCRIZIONE	FOGLIO	PART	SUB

OMISSIS

BLOCCO 11

AREE EDIFICABILI

DESCRIZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	consistenza (mc-mq)

AREA IN BASTIA UMBRA (PG)

OMISSIS

AREA IN TERNI “ VIA BRAMANTE “

OMISSIS

AREA IN TERNI “ ZONA FIORI “

OMISSIS

AREA IN TERNI “ VIA DEL VERDE “

OMISSIS

3. Valutazione

La presente valutazione del valore di mercato degli immobili in oggetto, riferita alla data odierna, è stata condotta sia per le singole unità immobiliari che per l'intero compendio, applicando in entrambi i casi il criterio di stima a valore di mercato tramite procedimento sintetico comparativo,

in quanto, è stato possibile reperire i prezzi di immobili assimilabili a quelli da valutare per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Analizziamo ora come il contesto economico locale influenzi specificamente il mercato immobiliare di Terni.

L'andamento generale del mercato immobiliare a Terni, con particolare riferimento agli immobili oggetto della presente valutazione (prevalentemente di tipo residenziale, commerciale), è significativamente condizionato dalla persistente crisi dell'industria e del relativo indotto. Tale situazione ha avuto e continua ad avere un impatto diretto sul mercato locale, influenzando negativamente sia i livelli dei prezzi che l'equilibrio tra domanda e offerta.

Di seguito si analizzano i principali effetti riscontrati:

Diminuzione del potere d'acquisto: La perdita di numerosi posti di lavoro e la crescente precarietà economica, conseguenti alla crisi industriale, hanno determinato una contrazione del potere d'acquisto per una parte significativa della popolazione ternana. Ciò si è tradotto in una riduzione della domanda immobiliare, in particolare per le abitazioni di fascia alta. Parallelamente, le accresciute difficoltà economiche hanno reso più complesso l'accesso al credito ipotecario per molti potenziali acquirenti, limitando ulteriormente la capacità di investimento nel settore.

Calo dei prezzi: La ridotta domanda ha inevitabilmente contribuito a una flessione dei prezzi degli immobili, con un impatto più marcato nelle aree maggiormente colpite dalla crisi economica del territorio.

Aumento degli immobili all'asta: Come ulteriore conseguenza delle problematiche economiche diffuse, si è osservato un incremento del numero di immobili posti all'asta giudiziaria. Tale fenomeno, indicativo di difficoltà finanziarie che sfociano in pignoramenti e vendite forzate, rappresenta un chiaro segnale di un mercato immobiliare in sofferenza, caratterizzato da un'offerta elevata e una domanda contenuta.

Nella valutazione si è tenuto conto delle quotazioni riportate sulle mercuriali (es. "Camere di Commercio, Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Borsino Immobiliare.it").

Secondo tali fonti il valore medio dei negozi e degli appartamenti e degli uffici in una certa zona di una certa città è indicato con un minimo e con un massimo con ulteriori distinzioni per unità nuove, recenti e vecchie.

È evidente che la valutazione di un'unità immobiliare è significativamente influenzata da fattori quali.

- la posizione,
- l'entità del passaggio pedonale antistante,
- la possibilità di reclamizzazione con insegne,
- l'adiacenza di altri esercizi commerciali,
- il bacino di utenza in termini di popolazione che possa far capo al negozio per i suoi acquisti,
- l'ampiezza della via sulla quale il negozio si apre,
- il numero degli occhi di vetrina (sono più apprezzati i negozi d'angolo perché hanno più vetrine a parità di superficie e perché il crocicchio è sicuramente di maggior passaggio pedonale rispetto a quello delle vie che ivi si intersecano),
- l'altezza del locale ed alcune altre caratteristiche.

Come si può notare, trattasi di valutazioni anche di tipo discrezionale, basate soprattutto sulla sensibilità del perito, sulla sua esperienza.

Dal punto di vista procedurale i prezzi unitari sono stati attribuiti partendo dal presupposto che, individuato in zona il migliore immobile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dal valore di mercato noto, sia possibile ad esso ricondursi nella stima di ogni bene mediante opportune detrazioni in termini percentuali tenendo conto che il valore di mercato di un bene dipende dal diverso apprezzamento delle seguenti caratteristiche:

- Caratteristiche posizionali estrinseche che corrispondono al valore del terreno e riflettono la rendita fondiaria differenziale e incorporano quella assoluta;
- Caratteristiche posizionali intrinseche che riflettono la qualità compositiva della costruzione;
- Caratteristiche tecnologiche che corrispondono al costo della costruzione che riflettono il valore della produzione edilizia.

L'incidenza percentuale delle varie caratteristiche nella fattispecie è stata considerata quella riportata nella tabella che segue.

Le incidenze delle caratteristiche sul prezzo - metodo additivo

■ Le incidenze delle diverse caratteristiche (Forte - de Rossi)

	Max % prezzo di mercato	Min % prezzo di mercato	Scarto % prezzo di mercato
Caratteristiche posizionali estrinseche	35	5	30
Caratteristiche posizionali intrinseche	25	5	20
Caratteristiche tecnologiche	30	10	20

In considerazione delle diverse caratteristiche degli immobili valutati sono state effettuate le correzioni dei prezzi di mercato del campione adattandoli alle varie fattispecie in argomento. I risultati sono riportati nelle tabelle che seguono.

Passando ad individuare il più probabile valore di mercato dell'intero compendio in esame, calato nel contesto immobiliare ed economico sopra descritto, è prioritario evidenziare quanto segue.

In riferimento alla stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo si osserva che le quotazioni relative al prezzo degli immobili urbani, che si possono reperire sulle mercuriali, le stesse riportano di norma valori che sono il risultato di medie di prezzi relative ad unità immobiliari singole, cioè di non elevata consistenza.

Con l'applicazione di coefficienti diversi (di piano, di esposizione, di occupazione, di condizioni manutentorie, presenza o assenza di ascensore, di impianti di riscaldamento autonomo o centralizzato, ecc.) ci si può orientare in ordine al valore che una certa unità immobiliare assume sul mercato di una predeterminata piazza.

Le pubblicazioni più rigorose precisano che la quotazione riguarda di solito (per le porzioni di immobili destinate a residenza) unità immobiliari della consistenza di circa mq. 100, liberi da vincoli locatizi. E' però del tutto erroneo, ove la stima avesse per oggetto un intero compendio o edificio costituito da più unità immobiliari che debbano essere commercializzate, considerare il valore dell'edificio stesso pari alla consistenza vendibile moltiplicata per il valore unitario riportato dalle mercuriali.

Il divario fra valore dell'intero edificio e somma dei valori delle singole unità ricavati dalle mercuriali è tanto maggiore quanto più numerose sono le unità immobiliari che costituiscono l'edificio.

Il divario tra i valori stimati degli immobili considerati autonomamente e i prezzi di vendita effettivi nella situazione del caso specifico può variare notevolmente a seconda di diversi altri fattori. Ecco alcuni punti chiave da considerare:

- Condizioni del mercato:
 - In un mercato in calo, i prezzi di vendita possono essere inferiori alle stime a causa della scarsa domanda e della maggiore offerta.
- Urgenza del venditore:
 - I venditori che hanno bisogno di vendere rapidamente possono essere disposti ad accettare offerte inferiori alle stime.
- Potenziale per investitori:
 - Compendi di questa portata sono generalmente di interesse per investitori istituzionali, fondi immobiliari o società di sviluppo immobiliare.
 - La vendita può avvenire in blocco o per lotti, a seconda della strategia del venditore e delle condizioni di mercato.
- Tempistiche:
 - La vendita di un compendio di tale portata richiede tempi più lunghi rispetto alla vendita di singoli immobili, a causa della complessità delle procedure legali e amministrative.

La necessità di vendere rapidamente un gruppo di immobili, spesso per esigenze di liquidità o in situazioni di urgenza (ad esempio, fallimenti, divisioni ereditarie complesse), porta inevitabilmente a dover offrire un prezzo inferiore rispetto al valore di mercato che si otterrebbe vendendo le singole unità separatamente e con tempi di commercializzazione standard. Questa detrazione compensa l'acquirente per:

- **il rischio maggiore:** Acquistare un blocco di immobili comporta un investimento più significativo e una maggiore esposizione al mercato;
- **l'immobilizzo di capitali più elevato:** L'acquirente deve disporre di una somma considerevole in tempi brevi;
- **i costi di gestione e rivendita:** l'acquirente dovrà sostenere costi per la gestione (anche temporanea) degli immobili e per la loro eventuale rivendita frazionata;
- **la minore concorrenza di acquirenti:** il mercato per l'acquisto di blocchi di immobili è più ristretto rispetto a quello per le singole unità;
- **l'urgenza del venditore:** questa urgenza è un fattore che l'acquirente può sfruttare per ottenere un prezzo migliore.

In sintesi l'eventuale acquirente dovrebbe assumere a suo carico tutti gli oneri della vendita, ivi compreso quello relativo al rischio di invenduto, nonché l'onere della remunerazione del capitale

investito per il periodo intercorrente fra il pagamento del prezzo ed il concreto momento in cui le varie unità costituenti l'edificio saranno vendute ai terzi acquirenti.

In sostanza quindi il potenziale acquirente non riuscirebbe a realizzare con sicurezza e rapidità almeno una parte consistente del ricavo ritraibile dal frazionamento del cespite, la circostanza (che a prima vista sembrerebbe un controsenso) è connessa al fatto che il capitale immobiliare non può essere liquidato immediatamente, ma necessita di un certo tempo per essere collocato sul mercato e reso liquido.

Conseguentemente a quanto sopra indicato, non esistendo un mercato di riferimento di compendi comparabili a quello in esame visto nel suo complesso, qualora si prenda come riferimento una stima sintetica comparativa per valori tipici o unitari che prevede la valutazione separata di ogni singola porzione omogenea in cui potrebbe essere scomposto il compendio immobiliare da valutare, i valori ottenuti dovranno essere adeguatamente corretti.

Al fine di giustificare estimativamente tale detrazione è bene premettere che non esiste un metodo univoco e standardizzato, ma si possono combinare diverse analisi per arrivare a una stima ragionevole. Ecco alcuni approcci che si potrebbero considerare.

1. Analisi del Mercato Comparativo (MCA) su base individuale con successiva applicazione della detrazione:

- **Valutazione individuale:** Stimare il valore di mercato di ciascuna unità immobiliare come se fosse venduta singolarmente, utilizzando i metodi standard dell'estimo (comparazione con immobili simili venduti recentemente nella zona).
- **Identificazione di transazioni comparabili di blocchi immobiliari:** Ricercare transazioni recenti di blocchi di immobili simili nella stessa zona o in zone comparabili. Analizzare gli sconti applicati in quelle transazioni rispetto al valore di mercato stimato delle singole unità. Questa è la prova più diretta, ma spesso i dati sono scarsi come nel nostro caso.
- **Applicazione di una percentuale di sconto:** Basandosi sull'analisi delle transazioni comparabili (se disponibili) e su una valutazione dei fattori di rischio e urgenza, applicare una percentuale di sconto al valore complessivo stimato delle singole unità. La percentuale può variare significativamente (dal 30% al 40% o anche di più) a seconda delle specifiche circostanze (numero di unità, tipologia, condizioni, urgenza del venditore, condizioni del mercato).

2. Analisi del Flusso di Cassa Scontato (DCF) per investitori:

- Questo metodo è più adatto se l'acquirente è un investitore che intende generare reddito dagli immobili (ad esempio, affittandoli e poi rivendendoli).
- Si stimano i flussi di cassa futuri generati dagli immobili (affitti, spese, ricavi dalla vendita finale) e si attualizzano a un tasso di sconto che riflette il rischio dell'investimento e la necessità di un rendimento adeguato.
- Il tasso di sconto sarà più elevato rispetto a quello utilizzato per investimenti meno rischiosi, tenendo conto della necessità di liquidare rapidamente l'investimento in futuro. La differenza tra il valore ottenuto con un tasso di sconto "normale" e quello con un tasso più elevato può giustificare la detrazione. Nel caso specifico, la complessità e l'incertezza delle proiezioni dei flussi di cassa futuri, unite, in alcuni casi, alla natura prevalentemente non reddituale degli immobili, hanno reso il metodo DCF meno affidabile rispetto all'approccio comparativo.

3. Metodo "Rule of Thumb" basato sull'esperienza di mercato:

- In mancanza di dati precisi, gli operatori del settore immobiliare spesso utilizzano delle "regole empiriche" basate sulla loro esperienza. Ad esempio, si potrebbe applicare uno sconto percentuale fisso per l'acquisto in blocco, che varia a seconda del contesto.

Il quantum della correzione da apportare alla valutazione condotta sostanzialmente secondo la prima delle metodologie sopra illustrate, nel presente momento storico, può essere individuata tenendo conto delle differenze di valore che si vengono a concretizzare nelle vendite effettuate nell'ambito delle esecuzioni immobiliari o dei fallimenti tra valore stimato e prezzi di vendita effettivi.

Al fine di individuare la detrazione da apportare si può fare ricorso nel caso specifico alle aste giudiziarie che sul mercato di Terni hanno coinvolto un gran numero di unità immobiliari offerte all'asta contemporaneamente che hanno riguardano unità immobiliari appartenenti ad un unico stabile. Nel caso specifico relativo ad un fabbricato posto in Via Giandimartalo da Vitalone si è verificando che a fronte di valori stimati in perizia degli appartamenti di circa Euro 1200,00 al mq le vendite si sono concretizzate a prezzi unitari a mq intorno ad Euro 700,00.

Quindi la percentuale di abbattimento si è aggirata intorno al 40%. Tale percentuale di detrazione si è ritenuto opportuno utilizzarla anche nel nostro caso come si evince dai risultati indicati nella tabella che segue.

In relazione alle valutazioni espresse nelle tabelle riepilogative che seguono, lo scrivente esperto estimatore ritiene dover effettuare le seguenti considerazioni e apprezzamenti che vanno a giustificare puntualmente i valori unitari attribuiti alle singole unità immobiliari. -Relativamente al Blocco n. 1 “Immobili in Comune di Terni, Strada di Cardeto : si rilevano censiti catastalmente alcuni D/1 e piu’ precisamente le particelle OMISSIS, che individuano però delle cabine elettriche, che non sono state oggetto di valutazione in quanto devono essere considerate a tutti gli effetti utilities del centro commerciale.

- Relativamente al Blocco n. 3 “Immobili in Comune di Terni, Via N. Sauro : si evidenzia che , benche’ siano stati indicati dei valori di mercato per i posti auto censiti al OMISSIS , i medesimi , per Convenzione stipulata con il Comune di Terni , sono gravati da uso pubblico e quindi di fatto non sono da ritenere commerciabili e per quanto verificato , quindi , non saranno oggetto di valutazione .
- Relativamente al Blocco n. 4 “Immobili in Comune di Sammerlano (MC) : si evidenzia che gli immobili sono gravati da Usi Civici.
- Lo scrivente precisa infine che numerose unità immobiliari di diversa destinazione d’uso sono oggetto di contratti di locazione ad uso abitativo e commerciale, con scadenza verificata ricadente fra gli anni 2024/2028.

Per detti beni si è comunque espresso un valore di mercato considerandolo libero da qualsiasi vincolo, seppur nella dottrina comunemente applicata, avrebbe dovuto essere considerato un deprezzamento ricompreso nella forbice del 20%-30%.

In appresso vengono indicate le unità immobiliari gravate da locazione:

- Blocco 1: Risultano essere locati tutti i negozi e uffici;
- Blocco 2: Risultano essere locati n. 3 appartamenti per civile abitazione;
- Blocco 3: Risultano essere locati tutti i negozi e uffici;
- Blocco 5: Risultano essere locati due negozi;
- Blocco 6: Risultano essere locati tutti gli appartamenti e i negozi;
- Blocco 7: Risultano essere locati l’ufficio e tutti i posti auto;
- Blocco 9: Risultano essere locati tutti i negozi e uffici.

Nella valutazione di mercato dei negozi ed uffici locati , oggetto della presente relazione , non si e’ ritenuto opportuno applicare una detrazione sul valore stimato come libero . Questa decisione si basa sulla constatazione , che i canoni di locazione attuali , risultano **significativamente elevati** , rispetto ai valori ordinari di mercato per immobili aventi caratteristiche similari e posizionati in zone comparabili .

In contesti di locazione con canoni , decisamente superiori alla media , l’incidenza negativa , tipica della presenza di un contratto di locazione (legata alla potenziale difficoltà di liberare l’immobile o alla necessita’ di rispettare i termini contrattuali) , viene di fatto **neutralizzata**.

Un canone elevato indica una forte capacita’ dell’immobile di generare un reddito considerevole , allineandosi o superando le aspettative di un investitore . Pertanto , applicare una detrazione in presenza di

canoni così elevati , risulterebbe **non giustificato** dal punto di vista estimativo . L'elevato reddito locativo già incorpora un premio che compensa ampiamente i potenziali svantaggi legati alla locazione .

Considerazioni sulla Valutazione in Blocco e Detrazione Unica : Nella valutazione in unico blocco degli immobili , si e' già provveduto ad applicare una **detrazione percentuale complessiva** , al fine di tenere conto di diverse fattispecie , tra cui la presenza di contratti di locazione . Questa detrazione unitaria mira a internalizzare gli elementi di potenziale illiquidità o vincolo , derivanti dall'essere immobili locati , in linea con le prassi estimative consolidate per valutazioni aggregate .

Avendo già considerato l'aspetto delle locazioni attraverso questa detrazione globale , **non si ritiene necessario applicare ulteriori decurtazioni** specifiche per i beni in questione , specialmente se si e' in presenza di canoni che , essendo chiaramente elevati , non giustificano un'ulteriore penalizzazione del valore .

In sintesi , l'approccio adottato mira a fornire una valutazione di mercato **equilibrata e fondata** , che tenga conto delle specificità del mercato locativo locale e del significato del reddito , generato dagli immobili in esame , senza attribuire un'ingiustificata penalizzazione dovuta alla locazione .

Nelle tabelle di valutazione riportate in allegato sono stati indicati blocco per blocco i valori indicati per le singole unità immobiliari sulla base dei prezzi di mercato di riferimento desunti dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, e dal borsino della Camera di Commercio tenendo conto di tempi di realizzazione delle vendite da ipotizzarsi in breve e medio periodo (2-5 anni).

Nella colonna "Valore di mercato deprezzato del 40%" sono indicati i valori delle singole unità immobiliari considerate in una valutazione "in blocco dell'intero compendio".

Le consistenze espresse in mq di superficie commerciale sono state desunte dalle planimetrie catastali e dagli elaborati di progetto messi a disposizione della committenza.

La situazione urbanistico edilizia è stata indicata dalla committenza. Nella valutazione non sono stati considerati gravami di tipo ipotecario o finanziario.

L'impiantistica è stata considerata tutta efficiente come comunicato dalla committenza.

Nella valutazione non si è entrati nel merito della situazione relativa alla effettiva proprietà degli immobili valutati e non si è effettuato nessun tipo di verifica Ipotecaria.

Lo scrivente precisa infine quanto segue:

-relativamente al bene censito al OMISIS , ubicato in Terni Strada di Cardeto, lo stesso, non può essere oggetto di valutazione , in quanto a tutti gli effetti trattasi di spazio tecnico e quindi non autonomamente vendibile , il cui valore , quindi , deve essere considerato compreso nelle unità immobiliari di cui lo stesso è utilities;

-relativamente alle unità immobiliari ubicate in Comune di Ussita Loc. Sammerlano , nella presente relazione, anziché fare riferimento ai prezzi che la committenza indicò come definiti , nell'ambito di trattative già avviate, nella presente si è invece proceduto a valutarle nelle stesse modalità estimative adottate per tutte le altre, ovvero facendo riferimento ai mercuriali ed agli altri dati desunti sul mercato.

4. Risultati della valutazione

Di regola per metodo estimale si intende la logica comparazione del bene da valutarsi con altri che per caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono assimilabili al bene in oggetto.

Il compito dell'estimatore è quello di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore più possibile che il bene potrebbe rappresentare in ragione delle precise condizioni di mercato oggetto del "giudizio".

In pratica l'estimatore interviene a "bocce ferme" ovvero la stima viene redatta nelle condizioni meglio specificate al suo interno. In presenza quindi di condizioni oggettive e soggettive connesse ad una determinata condizione storica, temporale, ambientale.

Si tratta, come abbiamo visto, di una supposizione teorica caratterizzata da una pluralità di dati sintetici e/o analitici. Tali dati, tecnici, di rilevazione, di riproduzione, economici e finanziari sono caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all'attendibilità dei dati utilizzati. Compito primario dell'estimatore è quello di rendere minimi se non trascurabili tali margini di incertezza.

La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità.

La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) tutte le valutazioni compiute si attestano attorno ad una "forchetta" ammontante al 10%. Tutte le valutazioni incluse all'interno di tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti sono egualmente attendibili.

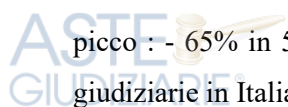
La tipologia estimativa e l'unicità del bene stimando possono caso per caso innalzare l'alea di incertezza sopra evidenziata.

Diversi autori, tra i quali si citano: Di Cocco, Famularo, Forte, Lo Bianco, Medici, Ribaud, Zucconi, Brioli e ancora altri, nelle varie pubblicazioni quali riviste e/o libri avvalorano la soprascritta ipotesi ovvero che la capacità discriminatoria dell'estimatore non possa essere inferiore al 10%-15%.

Il risultato della valutazione, inquadrato nel contesto estimativo sopra indicato con epoca di riferimento Novembre 2024 e con la proprietà del compendio immobiliare aggiornata a tutto il 03/06/2024, è riportato nella tabella di riepilogo che segue risulta pari a:

-Euro OMISSIS in totale per quanto riguarda la valutazione separata delle singole unità immobiliari;

-Euro OMISSIS per il più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare in esame valutato "in unico blocco", valore che può essere confermato anche per l'ipotesi in cui, una eventuale procedura liquidatoria dovesse dar corso alla vendita non in blocco, ma separata dei singoli beni, come dimostrato ampiamente dalle statistiche pubblicate dalle società specializzate del settore, che si occupano delle vendite coattive - cfr. 1) Reviva - www.Immobiliallasta.it; 2) il commento di Marcello Pollio e Gianni Colmayer ad uno studio di Astebook su Italia Oggi del 01 Febbraio 2024 ("Esecuzioni Immobiliari a



picco : - 65% in 5 anni “) ; 3) Osservatorio Immobiliare del 3° Trimestre 2023 di Abilio spa sulle vendite giudiziarie in Italia ; 4) “ L’Analisi delle vendite giudiziarie “ 2023 di Edicom Spa .



In ogni caso per ogni compendio immobiliare le singole schede di valutazione sono riportate in allegati.

Terni 10/04/2025



L’Esperto Estimatore
Geom. Marco Ubaldi

