



## **Tribunale di BOLZANO**

Liquidazione Giudiziale



**Alar Gmbh – s.r.l.**



N.R.G. 22/2024



# **RAPPORTO DI VALUTAZIONE BENI IMMOBILI**



Giudice Delegato:

Dott. Cristina LONGHI



Liquidatore nominato:

Avv. Burkard ZOZIN



Società Incaricata alla stima: AVACOS s.r.l.



Tecnico redattore:

Geom. Aldo Astolfi





## Tribunale di Bolzano

### Liquidazione Giudiziale

N.R.G. 22/2024

**Alar GmbH s.r.l.**

#### Indice

1.	GENERALITA' E PREMESSE .....	4
1.3	La natura e i limiti dell'incarico .....	4
1.4	I documenti, i dati e le fonti utilizzate .....	5
1.5	L'individuazione dei beni oggetto di valutazione.....	5
2.	BENE IMMOBILE IN ALBAREDO D'ADIGE (VR).....	6
2.1	Descrizione e la consistenza.....	6
2.2	Dati catastali: .....	11
2.3	Confini.....	12
2.4	Stato di possesso .....	12
2.5	Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico.....	17
2.6	La provenienza.....	17
2.7	I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	17
2.8	La ricerca del più probabile valore di mercato.....	17
3.	VALUTAZIONE CELLA FRIGORIFERA .....	18
4.	VALUTAZIONE VALORE DI LOCAZIONE.....	19
4.1	Dati iniziali.....	20
4.2	Metodologia adottata: Reddito da investimento immobiliare .....	20
4.3	Rendimento annuo applicato.....	20
4.4	Rivalutazione ISTAT (indice FOI) - 75%.....	20
5.	LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE .....	21

## 1. GENERALITA' E PREMESSE

### 1.3 La natura e i limiti dell'incarico

Nell'ambito delle normali attività che la normativa pone in capo al Liquidatore nominato, Avv. Burkard Zozin, è stato affidato alla società AVACOS s.r.l., per la quale interviene il sottoscritto, incarico di provvedere alla corretta rilevazione e valutazione dell'unità immobiliare in capo alla procedura di Liquidazione Giudiziale "Alar GmbH s.r.l.". Lo scrivente, Geom. Astolfi Aldo, ha provveduto all'espletamento di tutte le ricerche e le indagini necessarie al fine della determinazione del più probabile valore di stima. I dati, le informazioni acquisite e i risultati a cui sono pervenuto, costituiscono il presente "rapporto di valutazione", redatto in conformità agli standard previsti dal "**Codice delle Valutazioni Immobiliari**" edito da Tecnoborsa, quarta edizione del luglio 2011 e in aderenza alle "**Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie**" di cui alla Circolare ABI del Maggio 2011, secondo il disposto di Basilea III, in modo da risultare utile all'operato del liquidatore nominato nel fornire tutte le indicazioni e la documentazione necessaria ed indispensabile per le possibili future incombenze di cessione.

Lo scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente "rapporto di valutazione", devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- I criteri di valutazione sono stati espressi in funzione delle caratteristiche di riferimento, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile;
- La valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi paragrafi. A questo proposito non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario;
- Sebbene la valutazione di merito del valore sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, perché rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è da ritenersi pertanto riferita e limitata alla data in cui sono state compiute le relative indagini. Inoltre il valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo di vendita effettivamente

negoziato in seguito ad un'eventuale trattativa ed è dipendente da fattori soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti;

- La valutazione di merito e le conclusioni alle quali sono pervenuto, sono basate sul complesso delle valutazioni contenute nel rapporto di valutazione e pertanto non potrà essere utilizzata estrapolando parte di essa dall'intero contesto facendogli assumere differenti significati, o per finalità diverse da quelle per le quali è stata scritta, o essere utilizzata disgiuntamente rispetto alla perizia nella sua interezza.

#### 1.4 I documenti, i dati e le fonti utilizzate

Per l'incarico è stata esaminata, controllata ed utilizzata la seguente documentazione:

- I titoli di provenienza;
- La documentazione ipotecaria;
- La documentazione catastale (visure, estratti mappa, schede di denuncia ecc.);
- I permessi edilizi depositati in Comune di Albaredo d'Adige.

Tutta la documentazione elencata e utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio.

#### 1.5 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco. I dati contenuti e utilizzati nella relazione sono stati personalmente rilevati e confrontati con la documentazione a disposizione.

L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza della piena proprietà in capo alla procedura di liquidazione, è stato eseguito mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con la lettura delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla data di stesura del presente rapporto di valutazione, con l'individuazione e la ricostruzione della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore sia la possibilità certa di una futura e normale cessione a Terzi. La verifica di rispondenza, tra lo stato dei luoghi e la cartografia ufficiale in banca dati dell'Agenzia del Territorio sezione Territorio della Provincia di Verona, a

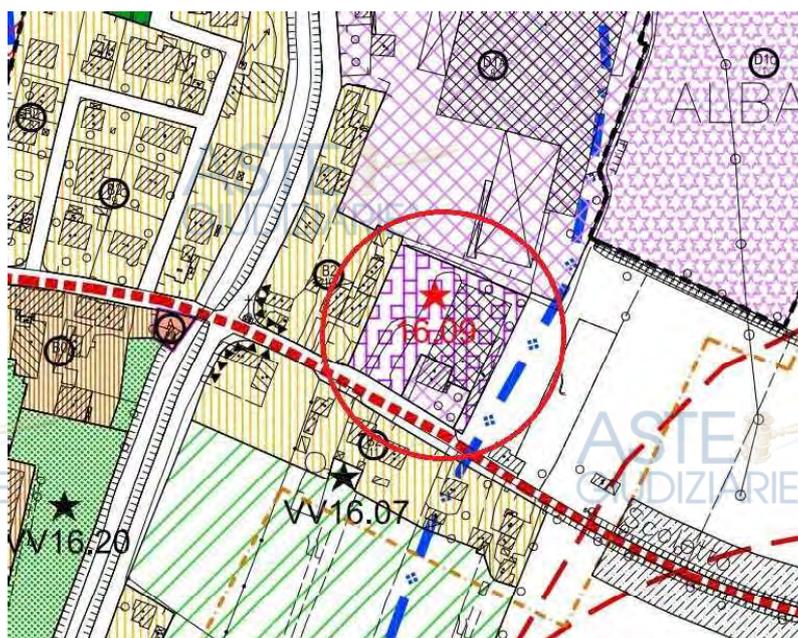
confronto con la cartografia di cui ai provvedimenti autorizzativi Comunali, è stata personalmente effettuata, con evidenza delle eventuali difformità riscontrate e delle possibili regolarizzazioni.

## 2. BENE IMMOBILE IN ALBAREDO D'ADIGE (VR)

### 2.1 Descrizione e la consistenza

Oggetto di valutazione sono le unità immobiliari che compongono parte del fabbricato censito al folio 7 mappale 84 e dell'area esterna di pertinenza. Più nello specifico nei seguenti paragrafi verranno descritti e valutati i subalterni: 7, laboratorio artigianale e ufficio; 8, magazzino commerciale; 9 bene comune non censibile ai subb 7 e 8 che verrà valutata come area esterna pertinenziale; 10 area urbana di 1.303 mq. Lo scrivente, con richiesta protocollata al n° 4545 del 05/05/2025, ha provveduto alla consultazione dei titoli abilitativi depositati in Comune di Albaredo d'Adige riferiti all'immobile. L'ente ha messo a disposizione dello scrivente due pratiche edilizie, più nello specifico, una cila con contestuale richiesta di autorizzazione paesaggistica riferita alla realizzazione della recinzione del subalterno 6, abitazione prospiciente la via Cadelse, non oggetto della presente valutazione, e la Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) per ultimazione dei lavori del Permesso di Costruire n° 3861 del 9/3/2006. Anche per la S.C.I.A. è stata depositata contestualmente l'autorizzazione paesaggistica. La zona è infatti vincolata a causa del fosso dell'Adige denominato "scolo Serega". Il titolo edilizio riportava nell'elaborato grafico una campitura sulla porzione del subalterno 8, lasciando intendere che l'ultimazione dei lavori riguardasse il solo subalterno 7. L'elaborato grafico, differisce dalla scheda catastale presentata e registrata all'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio della Provincia di Verona con numero di variazione VR0056232 del 02/03/2006. Dal sopralluogo effettuato, inoltre, lo scrivente ha riscontrato diverse difformità sia rispetto al titolo edilizio che rispetto alla planimetria catastale. L'immobile è in stato di abbandono con una folta vegetazione sull'area esterna, specialmente sui lati nord e est. All'interno parti di pavimentazione sono demolite e si riscontrano porzioni di tavolati divisorii in cartongesso non dichiarati nei titoli edilizi e non rappresentati nelle schede catastali. Diverse anche le aperture di lato ovest, erroneamente indicato come prospetto est in SCIA. Rappresentati due accessi carrabili e quattro finestre, due delle quali sono state sostituite da un portone. In totale sul prospetto ovest gli

accessi carrali sono quattro. All'interno diverse murature non dichiarate e non rappresentate in schede catastale. Si segnala che su una di queste murature, realizzate in prismi di cls, è stato posizionato un quadro elettrico con prese di alta e bassa tensione con tubazioni esterne a vista di collegamento, segno che anche l'impianto elettrico è stato modificato. Si segnala la presenza di un forno in ferro in disuso, con cappa e tubazioni d'aspirazione. Tutti i soffitti si stanno scrostando facendo intendere dei problemi di infiltrazioni dal tetto, che dalla vista satellitare non sembra essere in eternit. Lo scrivente considererà gli immobili totalmente da ristrutturare, adeguando i valori riscontrati con l'indagine di mercato e scontando dal valore finale la sanatoria delle opere eseguite in difformità. La sanatoria verrà considerata sia edilizia che paesaggistica, essendo la zona vincolata, viste le difformità delle aperture che modificano i prospetti così come autorizzati, non rappresentate nemmeno le uscite di sicurezza di lato nord per il sub 8 e di lato sud zona wc/spogliatoi del sub 7. L'area esterna, subalterni 9 e 10, si compone di un piazzale pavimentato in cls su lato ovest e di area verde con vegetazione fitta a causa della mancata manutenzione sui lati nord e ovest. La proprietà con richiesta al prot 757 del 21/01/2016 aveva chiesto la modifica della classificazione urbanistica, richiesta accettata con comunicazione al prot. 4824 del 4/5/2016. Con detta modifica il Comune ha trasformato l'area, fabbricati compresi, da D1A, produttiva di completamento, in D2E, commerciale per i prodotti agricoli ed il giardinaggio, come da Scheda Norma 16-09 del Piano Interventi del Comune di Albaredo d'Adige. La zona D2E è regolamentata dall'articolo 5.22



	Zona C3 - Aree di Riqualificazione e Ricostruzione	Art. 5.11
	Zona D1A - Produttiva di completamento	Art. 5.13
	Zona D1B - Produttiva con PUA approvato	Art. 5.14
	Zona D1C - Produttiva speciale con SUAP approvato	Art. 5.15
	Zona D1D - Produttiva di progetto	Art. 5.16
	Zona D1E - SUAP / Attività produttive fuori zona con scheda	Art. 5.17
	Zona D2A - Commerciale di completamento	Art. 5.18
	Zona D2B - Commerciale con PUA approvato	Art. 5.19
	Zona D2C - Artigianale commerciale di progetto	Art. 5.20
	Zona D2D - Commerciale Residenziale di progetto	Art. 5.21
	Zona D2E - Commerciale per prodotti agricoli e del giardinaggio	Art. 5.22
	Zona D3A - Agroindustriale di completamento	Art. 5.23
	Zona E - Agricola	Art. 5.24
	Zona EA - Agricola peristiana	Art. 5.25
	Zona ES - Agricola con edificazione diffusa	Art. 5.26
	Zona F1A - Aree per attrezzature di interesse comune	Art. 5.27

Altre sedi in località:

Utilizzazione:

Foglio:  Mappali:

P.L. Vignette:

Area s. verde in località:

Scheda della variante:

Previsioni:

Area a destinazione:

S.A.T.

ALBAREDO D'ADIGE

1° PIANO DEGLI INTERVENTI  
Variante n. 1

Scheda Norma : 16-09  
Ditta: Alar SRL

L'articolo 5.22 del Piano degli Interventi ammette la costruzione di fabbricati sia per il commercio al minuto che all'ingrosso, rimandando all'articolo 4.2, nello specifico lettera "D", per la regolamentazione delle tipologie insediative. La scheda di Norma specifica 16-09 indica puntualmente il riferimento ai subalterni 7, 8, 9 e 10 definendone la superficie fondiaria, alla base per il calcolo

dell'edificabilità dei terreni, in 4.250mq. Di seguito lo stralcio delle NTA per l'articolo 5.22:

**Art. 5.22. - ZONA D2E – Commerciale per prodotti agricoli e per il giardinaggio;**

1. Trattasi di zona già occupata con diverse strutture a carattere produttivo e/o commerciale, che in relazione all'ubicazione e alla conformazione dell'area vengono confermate.
2. In tali zone è ammesso l'insediamento di attività così come definite al precedente art. 4.2:
  - a) Commercio al minuto e all'ingrosso di prodotti florovivaistici e alimentari agricoli;
  - b) Commercio al minuto e all'ingrosso di prodotti per il giardinaggio;
16. Ai sensi della L.R. n. 50/2012 per l'insediamento delle attività commerciali, nelle zone D2A sono insediabili le seguenti attività commerciali:
  - esercizi di vicinato fino a 250 mq.;
  - medie strutture di vendita fino a 1.500 mq.;
3. E' vietata la costruzione dell'abitazione per il proprietario o il custode.
4. L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Qualora le stesse risultassero totalmente mancanti, o si riscontrasse l'assenza delle principali di esse, l'intervento è subordinato all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo redatto ai sensi delle presenti norme.
5. Qualora invece risultassero presenti solo le principali opere di urbanizzazione primaria, l'intervento, che dovrà essere unitario per l'intera area, è subordinato alla stipula di una convenzione che dovrà prevedere modalità, tempi e garanzie per l'esecuzione delle opere mancanti o carenti.
6. La dichiarazione di esistenza delle opere di urbanizzazione deve essere attestata e sottoscritta dal Funzionario Responsabile del Servizio.
7. Gli interventi all'interno della zona D1E dovranno rispettare i seguenti indici stereometrici:
  - Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 10,00 salvo volumi tecnici.
  - Indice di copertura: non può superare il 60% della superficie fondiaria.
  - Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a ml. 5,00 fatte salve le costruzioni in aderenza.
  - Distanza dal ciglio stradale: all'interno dei centri abitati non può essere inferiore a 20,00 ml. per edifici prospicienti le strade di tipo C e nel rispetto del D.M. 1444/1968 per le altre strade, salvo preesistenti allineamenti.
  - Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore a 10,00 ml. fatte salve le costruzioni in aderenza.
8. Sono ammessi gli interventi di cui le lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/2001 sul fabbricato esistente anche se in deroga agli indici stereometrici precedentemente riportati; le eventuali seme verranno conteggiate nel calcolo della superficie coperta.

Per quanto espresso dallo strumento urbanistico e vista la superficie fondiaria indicata nella scheda specifica di 2.450mq, rispettando l'indice di copertura del 60% vista l'attuale superficie già edificata sul lotto, rimangono circa 1.100,00 mq edificabili sui subalterni 9 e 10. Lo scrivente indicherà in tabella la superficie del bene comune non censibile e dell'area urbana valutandole come terreno edificabile.

**Vista aerea**



Documentazione fotografica





## 2.2 Dati catastali:

Comune di **ALBAREDO D'ADIGE**

Quota 1/1 di piena proprietà

NCEU, foglio 7, Via Cadasette n. 7:

- **mappale 84/7**, piano T, categoria D/7, RC Euro 3.674,00;
- **mappale 84/8**, piano T, categoria D/8, RC Euro 5.374,00;
- **mappale 84/10**, piano T, categoria F/1, consistenza area urbana di mq. 1.303;
- (- **mappale 84/9**, piano T, bene comune non censibile, corte comune ai subalterni 7 e 8).

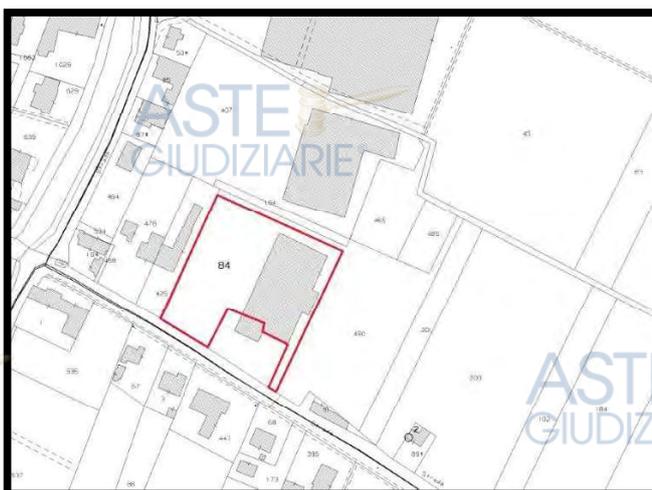
### 2.3 Confini

Il compendio immobiliare confina a nord e ad est con il mappale 490, a sud con i subalterni 4 e 6 e con la via Cadelsette, ad ovest con il mappale 425.

### 2.4 Stato di possesso

L'immobile ad oggi risulta occupato senza titolo da terzo soggetto. In fase di sopralluogo lo scrivente ha potuto riscontrare la presenza, sia all'interno del fabbricato che sul piazzale esterno, di beni mobili di proprietà di terzi. Accertata la presenza, nel sub 7, di una cella frigorifera a ridosso del muro centrale divisorio con il sub 8. Su richiesta del liquidatore si provvede, nei capitoli successivi alla sua stima. Il liquidatore ha espressamente richiesto il calcolo del canone d'affitto per le unità immobiliari.

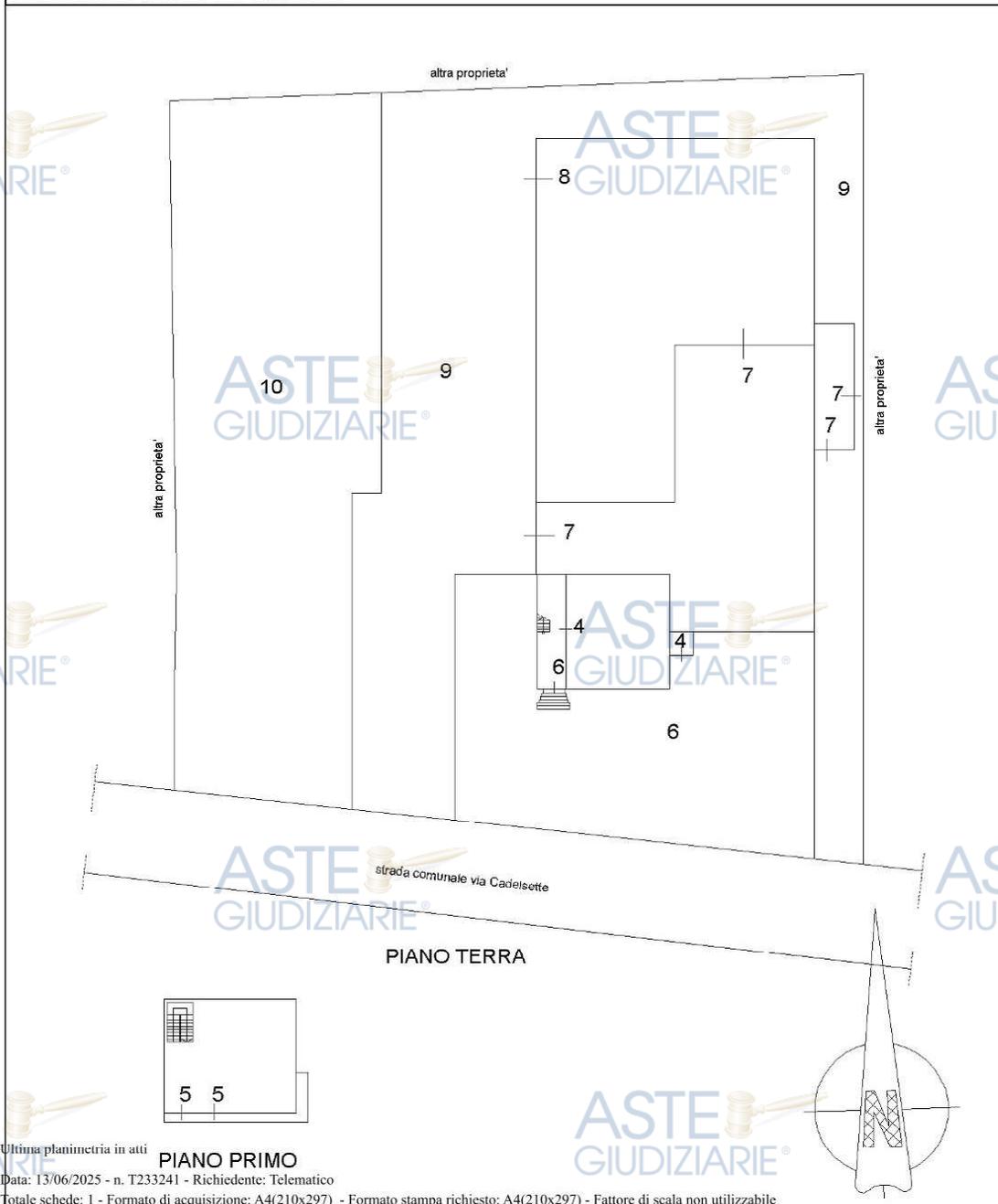
#### ESTRATTO DI MAPPA E SOVRAPPOSIZIONE CON VISTA AEREA



**ELABORATO PLANIMETRI ED ELENCO SUBB MAPP. 87**

Data: 13/06/2025 - n. T233241 - Richiedente: Telematico

<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>		<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI</b>	
Compilato da: Zanetti Stefano Iscritto all'albo: Geometri Prov. Verona N. 1822		Ufficio Provinciale di Verona	
Comune di Albaredo D'adige		Protocollo n. VR0432559 del 10/11/2008	
Sezione:	Foglio: 7	Particella: 84	Tipo Mappale n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/06/2025 - Comune di ALBAREDO D'ADIGE(A137) - Foglio 7 Particella 84 >



Direzione Provinciale di Verona  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali

Data: 13/06/2025  
 Ora: 16:00:29  
 Numero Pratica: T233049  
 Pag: 1 - Fine

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

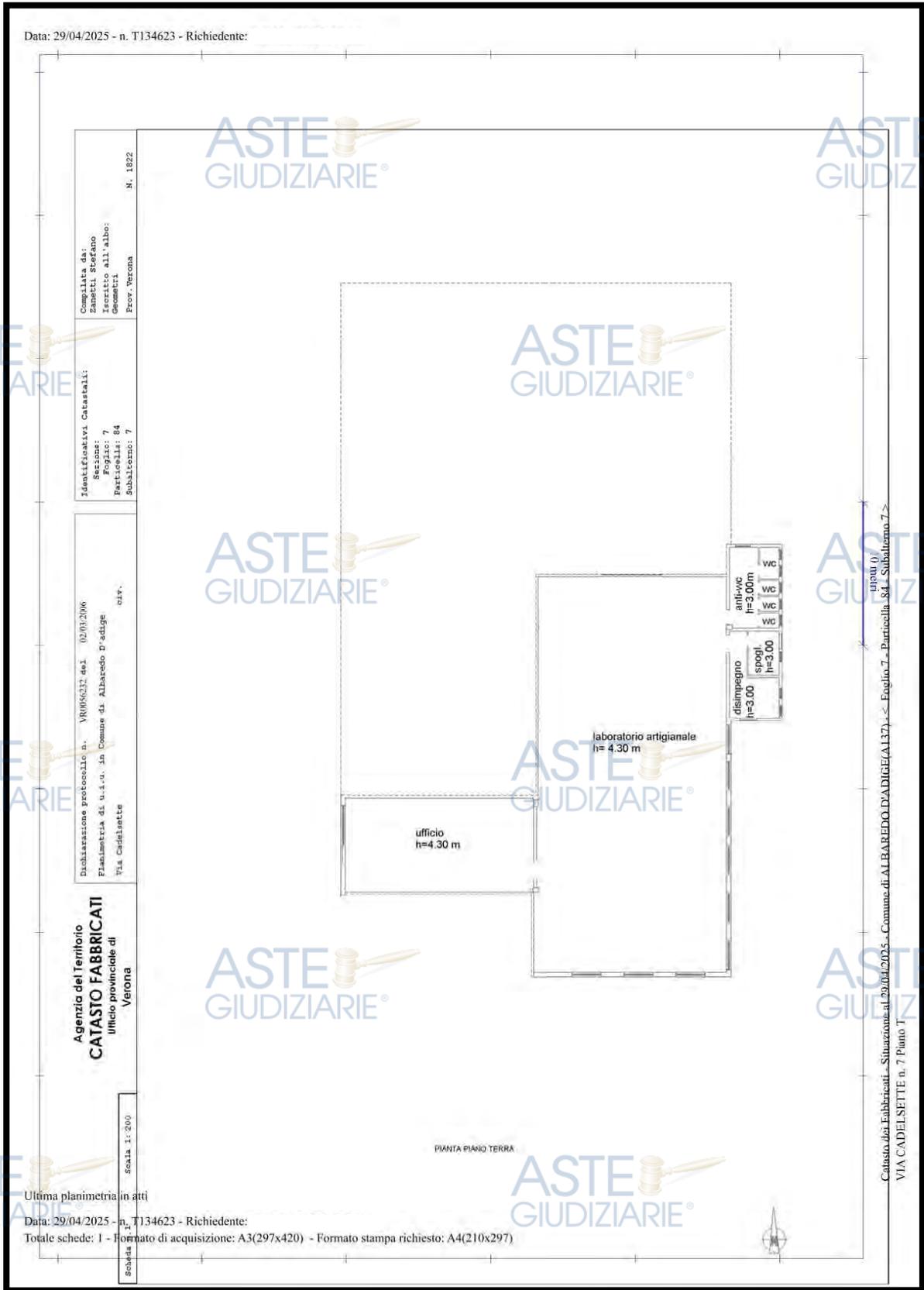
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
ALBAREDO D'ADIGE		7	84		

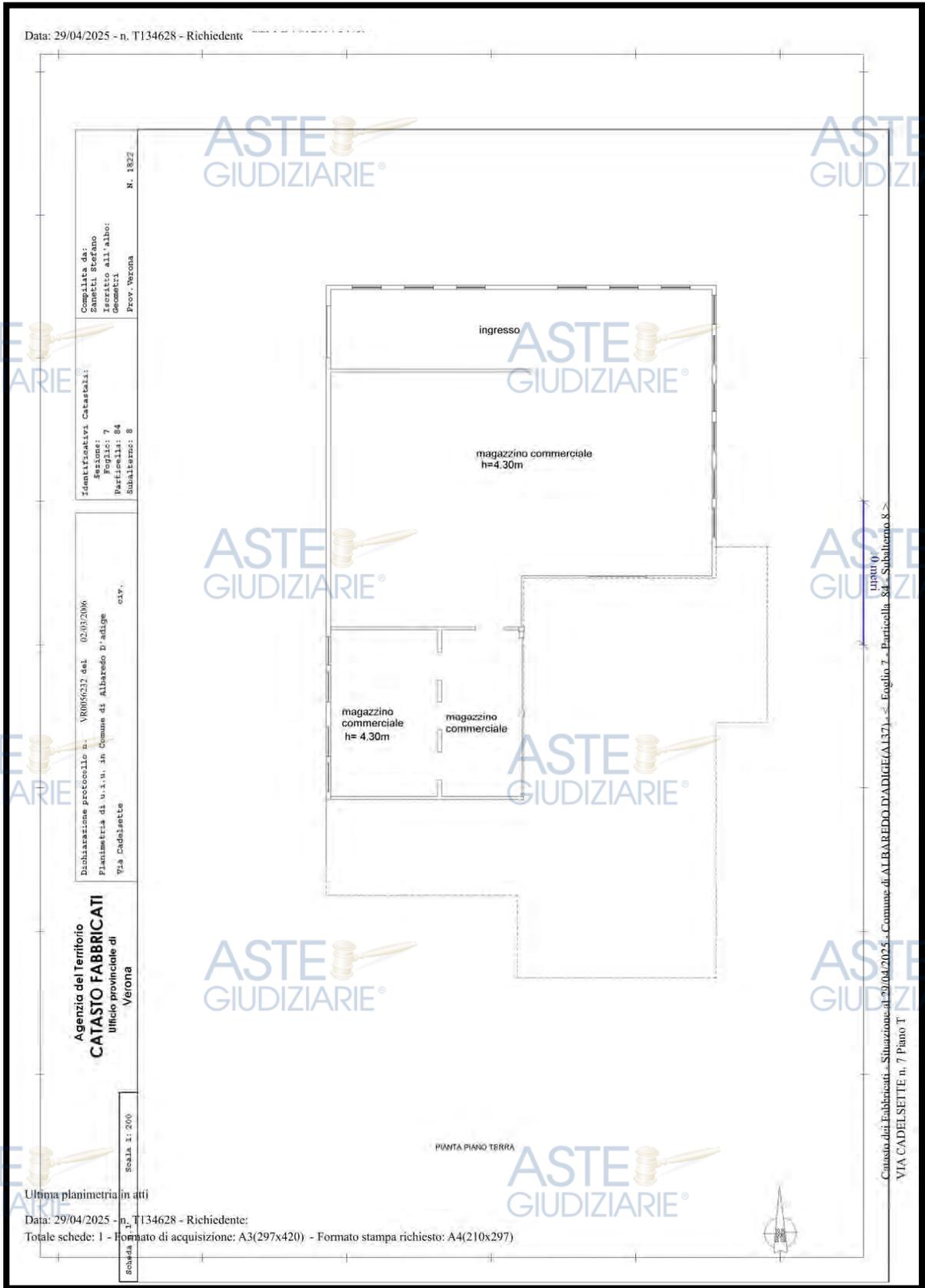
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPRESSO
2						SOPRESSO
3						SOPRESSO
4	via cadelsette	SNC	T			UFFICIO
5	via cadelsette	SNC	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
6	via cadelsette	SNC	T			B.C.N.C. (CORTE - VANO SCALA) AI SUB 4 - SUB 5
7	via cadelsette	SNC	T			LABORATORIO ARTIGIANALE
8	via cadelsette	SNC	T			MAGAZZINO COMMERCIALE
9	via cadelsette	SNC	T			B.C.N.C. (CORTE) AI SUB 7 - SUB 8
10	via cadelsette	SNC	T			AREA URBANA DI MQ. 1303

Visura telematica

PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 87 SUB 7



PLANIMETRIA CATASTALE MAPP. 87 SUB 8



## 2.5 Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico

Lo scrivente ha provveduto alla richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio edilizia Privata del Comune di Albaredo d'Adige visionando i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire 3861 del 09/03/2006;
- Segnalazione Certificata Inizio Attività n. 2 del 22/07/2014;
- Autorizzazione Pasaggistica n 9188 del 29/08/2014.

## 2.6 La provenienza

Decreto di trasferimento in forza di atto giudiziario del 17.06.2013 nr. 30222 emesso dal Tribunale di Verona, trascritto, a Verona, in data 7.08.2013 ai n.ri 28546/19424.

## 2.7 I gravami e le formalità pregiudizievoli

- **Ipoteca giudiziale** nn. 22553/3164 del 4.06.2024 (decreto ingiuntivo del 19.02.2024 n. 359 emesso dal Tribunale di Treviso);

a favore: con sede in , Via

contro:

somma iscritta:

somma capitale:

- **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale** nn. 5842/4143 del 18.02.2025 (atto giudiziario del 27.09.2024 n. 40 emesso dal Tribunale di Bolzano .Bozen;

a favore:

contro:

## 2.8 La ricerca del più probabile valore di mercato

Espletate le ricerche opportune e fatta un'indagine di mercato si riportano i valori riscontrati diversificati per tipologia:

Il borsino immobiliare fissa i valori per i capannoni tipici da un minimo di 250,00 €/mq au un massimo di 440,00 €/mq. I citati valori trovano riscontro con gli annunci di vendita trovati, che nello specifico sono riconducibili all'edificio oggetto di stima:

Immobiliare.it

- 1) Capannone via dell'Artigianato, Albaredo d'Adige  
180.000,00 € sup. 625,00 mq=288,00 €/mq

<https://www.immobiliare.it/annunci/115097053/>

2) Capannone in vendita, Albaredo d'Adige

178.000,00 € sup. 500,00 mq=356,00 €/mq

<https://www.immobiliare.it/annunci/120729228/>

Lo scrivente, visto l'immobile in pessime condizioni, ritiene congruo attestarsi al di €/mq 150,00 €/mq. Al terreno viene attribuito un valore di €/mq 20,00 tenuto conto anche del potenziale edificatorio.

Si precisa che lo scrivente ha provveduto alla determinazione delle superfici adeguando, con software di disegno tecnico, la scheda catastale alle misure a campione rilevate sul posto. Si riassumono le superfici commerciali nella tabella sottostante:

UNITA' IMMOBILIARE	DESTINAZ	SUP.	COEFF.	SUP. RAGG	€/mq	IMPORTO €
mapp. 87 s 7	capannone	517,95	1,00	517,95	150,00	77.692,50
mapp. 87 s 8	capannone	754,27	1,00	754,27	150,00	113.140,50
mapp. 87 s 9	Area	1.702,73	1,00	1.702,73	20,00	34.054,60
mapp. 87 s 10	Area	1.033,00	1,00	1.033,00	20,00	20.660,00
<b>TOTALE</b>						<b>245.547,60</b>

Da detto importo vanno scontate le spese di sanatoria ipotizzando sia il costo delle opere professionali che quello delle sanzioni amministrative. La sanatoria dovrà essere presentata sia al Comune di Albaredo d'Adige che alla Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici della Provincia di Verona, dovendo sanare le aperture in facciata modificando l'aspetto esteriore degli immobili. A chiusura della sanatoria dovrà essere presentata anche variazione catastale per la sostituzione delle attuali schede catastali difformi. Il costo di sanatoria viene dunque ipotizzato in € 15.000,00.

Per quanto detto:

valore degli immobili = 245.547,60 € - 15.000,00 € = 230.547,60 €

A detto valore viene applicato un ulteriore deprezzamento per vizi occulti pari al 15%

Valore immobile = 230.547,60 € - 15% = **195.965,45 €**

### 3. VALUTAZIONE CELLA FRIGORIFERA

Il liquidatore, Avv. Burkard Zozin, chiede la valutazione di una cella frigorifera all'interno dell'unità immobiliare in capo alla Liquidazione Giudiziale 22/2024 del Tribunale di Bolzano. La cella frigorifera monta un motore LU-VE

exchangers modello F30HC 431 E 4 da 4,10 dm<sup>3</sup>, del 2013. Si compone di elevazioni e copertura in pannelli isolanti e porta a chiusura ermetica. Le dimensioni esterne sono di 13,00 m di lunghezza per 3,00m di larghezza. Dal sopralluogo effettuato il bene mobile sembra essere in buone condizioni, ma non è stato possibile verificare se sia funzionante. Effettuata un'indagine di mercato lo scrivente ha trovato diverse tipologie relative alla categoria di specie con prezzi molto diversi tra loro. Certo è che ai fini della presente va necessariamente tenuta in considerazione l'impossibilità di procedere alla verifica di funzionamento del bene e la sua età, 12 anni circa. Ai fini della determinazione del valore del bene lo scrivente tiene conto anche delle spese di trasporto, smontaggio, carico e rimontaggio che saranno totalmente a carico del potenziale interessato. Per quanto detto e tenuto conto dei deprezzamenti descritti lo scrivente ritiene congruo attestare il valore a corpo della cella frigorifera ad **€ 1.000,00**.

Si allega documentazione fotografica:



#### 4. VALUTAZIONE VALORE DI LOCAZIONE

Il liquidatore chiede allo scrivente anche la quantificazione del valore del canone di locazione per gli immobili con decorrenza 2020 fino ad oggi. Per il

calcolo del canone di locazione lo scrivente seguirà la metodologia del valore commerciale, più adatta per immobili di categoria speciale e particolare (categorie catastali D/7 e D/8) in quanto la rendita catastale non è direttamente utilizzabile per il calcolo, ma più per fini fiscali. Si procede al calcolo:

#### 4.1 Dati iniziali

Valore commerciale complessivo: € 230.000 (valore approssimato senza deprezzamento vizi occulti)

Categorie catastali:

- Sub 7: D/7 – RC € 3.674,00
- Sub 8: D/8 – RC € 5.374,00
- Sub 9-10: area esterna (2.735,73 m<sup>2</sup> in totale)

#### 4.2 Metodologia adottata: Reddito da investimento immobiliare

Il Reddito da investimento immobiliare, o reddito di locazione, è il flusso di denaro che un proprietario riceve dalla locazione di un immobile, ovvero il reddito generato dal possesso di un immobile che viene affittato a terzi. Questa metodologia di calcolo prevede la determinazione di un rendimento percentuale annuo compreso tra il 6 e l'8% del valore dell'immobile. Ai fini della presente lo scrivente applicherà un coefficiente di rendimento del 6% e un deprezzamento del valore iniziale del 25% per le pessime condizioni dell'immobile.

Valore commerciale rettificato = € 230.000,00 x (1-0.25) = € 172.500

#### 4.3 Rendimento annuo applicato

Il rendimento rappresenta il tasso di redditività immobiliare considerato "equo" per il tipo di bene e zona.

Assumiamo un rendimento annuo pari al 6 %.

Canone di locazione annuo (base 2020) = € 172.500 × 6 % = € 10.350,00

Canone mensile (2020) = € 10.350 ÷ 12 = € 862,50

#### 4.4 Rivalutazione ISTAT (indice FOI) – 75%

Si applica la rivalutazione annuale del canone, secondo le variazioni dell'indice ISTAT FOI, nella misura del 75%, come spesso previsto nei contratti di locazione commerciale.

Rivalutazioni dal 2021 al 2025

Anno	Aumento FOI stimato	Applicato al 75 %	Canone annuo (€)	Canone mensile (€)
2020	-	-	10.350,00	862,5
2021	+1,1 %	+0,825 %	10.435,39	869,62
2022	+2,0 %	+1,5 %	10.591,92	882,66
2023	+5,7 %	+4,275 %	11.044,94	920,41
2024	+0,8 %	+0,6 %	11.111,21	925,93
2025	+1,1 %	+0,825 %	11.203,93	933,66

Il canone attuale (2025) è stimabile quindi in € 11.203,93 annui, mensili € 933,66.

Il totale dei potenziali canoni annui dal 2020 alla fine del 2025 è di € 64.737,39, con parziali indicati nella tabella di rivalutazione sopra.

#### 5. LE CONCLUSIONI E LA FIRMA DELLA RELAZIONE

Il sottoscritto Geom. Aldo Astolfi, sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle indagini di mercato condotte, nonché delle valutazioni economiche svolte, ha redatto il presente elaborato tecnico, ritenendo di aver adempiuto all'incarico conferito. Si riassumono i valori di perizia:

Valore immobili (cap. 2) = 195.965,46 €

Valore cella frigorifera (cap. 3) = 1.000,00 €

Valore totale canoni annui (2020-2025) di locazione (cap. 4) = € 64.737,39

Albino, 26/06/2025

Astolfi Geom. Aldo

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

Avacos s.r.l.

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE