

- Abitabilità n.1573 del 1967, per costruzione capannone industriale con annessa abitazione custode;
- Nulla Osta n.557 del 1970, per ampliamento capannone industriale;
- Abitabilità n.557 del 1973, per ampliamento capannone industriale;
- Licenza n.573 del 1974, per modifica forometrie su capannone esistente;
- Concessione Edilizia N.67 del 1977, per modifica copertura;
- Concessione Edilizia N.673 del 1979, per sistemazione e modifica fabbricato esistente;
- Agibilità n. 673 del 1984,
- Concessione Edilizia N. 1205 del 1982, per ampliamento centrale termica;
- Concessione Edilizia Sanatoria n.2375 del 1987, per ampliamento, modifica forometrie, tettoie e prospetti;
- Concessione Edilizia N. 520 del 1987, per manutenzione straordinaria porzione uffici;
- Concessione Edilizia N. 531 del 1988, per costruzione recinzione;
- Concessione Edilizia N.2548 del 1988, per ristrutturazione e parziale ampliamento di fabbricato industriale;
- Concessione Edilizia N.2610 del 1988, per variante alla concessione edilizia M.2548;
- Concessione Edilizia N.2659 del 1988, per variante alla concessione edilizia M.2548;
- Concessione Edilizia N.2835 del 1989, per variante alla concessione edilizia M.2548;
- Concessione Edilizia N.2896 del 1989, per variante alla concessione edilizia M.2548;
- Autorizzazione Edilizia n.815 del 1989, per variante alla concessione edilizia M.2548;
- Agibilità n.2375-2548 del 1989,
- Agibilità n.2835 del 1989,
- Agibilità n.2548 del 1988,
- Concessione Edilizia N.3534 del 1992,
- Agibilità n. 3534 del 1992,
- Autorizzazione Edilizia n.1004 del 1990,
- DIA N.17425 del 1995.

Si precisa che la documentazione precedentemente indicata, deriva dalla ricerca effettuata dai tecnici comunali c/o i loro archivi e pertanto potrebbe anche non essere completa e/o esaustiva.

2.2.3 ABUSI EDILIZI

Da quanto verificato, si è rilevato quanto segue:

- **Presenza di alcune porzioni con aumenti di volume/superficie non concessionati** (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la presenza di alcune tettoie e manufatti realizzati nell'area esterna).

Si dovrà quindi procedere alla redazione di idonea pratica edilizia in sanatoria per sanare tali difformità ed alla demolizione con ripristino di eventuali difformità non sanabili. Sono quindi valutati i costi ed oneri per pratiche edilizie, rilievi, collaudi, accatastamenti, spese

tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed approvazioni di enti terzi, imprevisti ed eventuali lavorazioni richieste ed in generale quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie in ottemperanza a quanto richiesto dalla normativa vigente.

- **Presenza di alcune difformità prospettiche** (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la presenza di alcune differenti finestrate).

Si dovrà quindi procedere alla redazione di idonea pratica edilizia in sanatoria per sanare tali difformità ed alla demolizione con ripristino di eventuali difformità non sanabili. Sono quindi valutati i costi ed oneri per pratiche edilizie, rilievi, collaudi, accatastamenti, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, pareri ed approvazioni di enti terzi, imprevisti ed eventuali lavorazioni richieste ed in generale quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie in ottemperanza a quanto richiesto dalla normativa vigente.

- **Presenza di alcune difformità di layout interno** (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la presenza di alcune differenze di layout delle partizioni presenti).

Si dovrà quindi procedere alla redazione di idonea pratica edilizia in sanatoria per sanare tali difformità ed alla demolizione con ripristino di eventuali difformità non sanabili. Sono quindi valutati i costi ed oneri per pratiche edilizie, rilievi, collaudi, accatastamenti, spese tecniche per le attività richieste dalla normativa vigente, accatastamenti, pareri ed approvazioni di enti terzi, imprevisti ed eventuali lavorazioni richieste ed in generale quant'altro necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie in ottemperanza a quanto richiesto dalla normativa vigente.

L'importo complessivo stimato per le attività e lavorazioni sopra descritte, comprensivo dei costi per la sicurezza, è stimato pari a 29.500.00 €. Tale importo sarà utilizzato al paragrafo 2.6.4 per la stima dell'unità.

2.2.4 CONGRUITA' CATASTALE

Da quanto rilevato e dalla presa visione delle mappe e planimetrie catastali, si evince una sostanziale conformità tra la rappresentazione grafica delle medesime e lo stato dei luoghi, ad esclusione di quanto eventualmente indicato al paragrafo precedente come abuso edilizio e/o ad esclusione di quanto rilevabile esclusivamente a mezzo di rilievo strumentale in sito.

2.3 **VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Attualmente gli immobili sono liberi e non occupati. Si evidenzia la presenza di beni mobili ed attrezzature in genere finalizzate all'attività attualmente non più in essere.

2.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

2.4.1 QUADRO SINOTTICO AL VENTENNIO

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVA AI SEGUENTI IMMOBILI:

PER L'INTERO:

Comune di PREGANZIOL – Sezione A – Foglio 1

M.li 564 sub.4 – 5;

derivano dalla variazione dei M.li 564 sub.1-2-3 (ex M.li 496 sub.1 – 887 – 496 sub.4 – 564 - 524);

fabbricato eretto sul seguente terreno:

Foglio 1

Mn.564 – Ente Urbano – Sup.ha.0.73.80;

deriva dalla fusione dei terreni:

Mn.564 – Sup.ha.0.38.40 (ex M.li 496/c-564/b-564/c-565/a-524/b);

Mn.496 – Sup.ha.0.22.20 (ex M.li 524-496/d-564/a);

Mn.524 – Sup.ha.0.13.20 (ex M.li 496/a – 564/e);

VISURA AGGIORNATA AL 19.07.2022;

-Compravendita a rogito Notaio Gianfranco Spinelli in data 02.12.1971 Rep.n.21661, registrato a Treviso il 06.12.1971 al n.4520 Mod.71 M e trascritto a Treviso il 09.12.1971 ai nn.22109/19574;

Con il quale i [REDACTED] congiuntamente vendono alla [REDACTED]

che acquista per il prezzo di £.9.000.000.= i seguenti Immobili:

Comune di PREGANZIOL – Sezione A – Foglio 1

Mn.496/c – Sup.ha.0.06.49;

Mn.564/b – Sup.ha.0.10.39;

Mn.564/c – Sup.ha.0.17.60;

Mn.565/a – Sup.ha.0.00.50;

Mn.524/b – Sup.ha.0.03.42;

con sovraeretti i seguenti fabbricati:

Mn.564 sub.1 – Via F.lli Bandiera – P.T – cat.D/1 – R.M.;

Mn.564 sub.2 – Via F.lli Bandiera – P.T – cat.A/4 – cl.4 – vani 5,5 – R.C.£.444;

-Compravendita a rogito Notaio Gianfranco Spinelli in data 27.10.1972 Rep.n.22425, registrato a Treviso il 13.11.1972 al n.4218 Mod.71 M e trascritto a Treviso il 17.11.1972 ai nn.21302/18805;

Con il quale i [REDACTED] congiuntamente tra loro vendono alla [REDACTED]

con sede in Preganziol che acquista per il prezzo di £.7.200.000.= i seguenti Immobili:

Comune di PREGANZIOL - Sezione A – Foglio 1

Porzione dell'originario capannone al Mn.496 in Viale Fratelli Bandiera - P.T - cat.D/1 - R.C.É. R.M. del NCEU e precisamente la porzione Est dello stesso, di cui planimetria presentata il 14.11.1970 al n.6154;

Detto capannone è sovracostruito al seguente appezzamento di terreno:

Comune di PREGANZIOL - Sezione A - Foglio 1

Mn.496/a - Sup.ha.0.13.08;

Mn.564/e - Sup.ha.0.00.06;

Si fa avvertenza che l'area di sedime del capannone è di mq.510 e lo scoperto mq.804, complessivamente di mq.1.314;

La presente compravendita avviene con le servitù citate nell'Atto Rep.n.16811 del Notaio Spinelli;

Servitù:

-Atto di Donazione in data 21.12.1966 Rep.n.16811 Notaio Spinelli e trascritto a Treviso il 11.01.1967 ai nn.416/371, (nel quale richiama le servitù citate nei seguenti Atti:

-Atto in data 05.11.1963 Rep.n.13680 Notaio Spinelli e trascritto il 07.11.1963 ai nn.18007-8/16258-9 (a cavaliere del confine Nord del Mn.33/g , corre strada di lottizzazione larga mt.4 al servizio dei M.li 33/g e 33/ai, da un lato e Mn.33/dh, dg, bu dall'altro);

-Atto in data 30.12.1959 Rep.n.8605 Notaio Spinelli e trascritto il 11.01.1960 ai nn.427/394, (I lati Nord-Est e Sud-Ovest del Mn.33/a-i, coincidono con l'asse di strada di lottizzazione larga entrambe ml.4, per cui una fascia lungo detti lati Nord-Est e Sud-Ovest, di ml.2, verrà adibita a strada e non potrà avere altra destinazione. Tali strade, larghe ml.4 verranno costruite e mantenute a spese e cure degli usufruenti. Il lotto compravenduto avrà accesso alla strada sul lato Sud, con veicoli e pedoni, fino a raggiungere il terraglio. A tutti gli effetti, che l'allacciamento al condotto di fognatura avverrà mediante raccordo, a spese della parte acquirente, alla rete di fognatura oggi esistente sulla strada di lottizzazione centrale);

-Trasformazione di società in accomandita semplice in società per Azioni a rogito Notaio Arrigo Manavello in data 12.02.1973 Rep.n.7274, registrato a Vittorio Veneto il 15.02.1973 al n.589 e trascritto a Treviso il 15.05.1973 ai nn.11371/10077;

Con il quale la [REDACTED]

-Compravendita a rogito Notaio Gian Luigi Bevilacqua in data 18.04.1978 Rep.n.19831, registrato a Conegliano il 08.05.1978 al n.2015 Mod.I Vol.151 e trascritto a Treviso il 16.05.1978 ai nn.10298/8997;

Con il quale la [REDACTED] vende alla [REDACTED]

[REDACTED] che acquista per il prezzo di £.49.000.000.= il seguente Immobile:

Comune di PREGANZIOL - Sezione A - Foglio 1

Mn.524 - Viale Fratelli Bandiera - P.T-cat.D/1-R.M.;

corrisponde al Mn.524 fabbricato urbano di mq.1.320

-Compravendita a rogito Notaio Domenico Curione in data 09.04.1987 Rep.n.78026 e trascritto a Treviso il 23.04.1987 ai nn.9921/7552;

Con il quale il [REDACTED] vende alla [REDACTED] che acquista per il prezzo di £.140.000.000.= i seguenti Immobili:

Comune di PREGANZIOL – Foglio 1

Mn.496/d – Sup.ha.0.08.62;

Mn.564 /a – Sup.ha.0.00.44;

il tutto attualmente corrispondente al Mn.496/b, con sovrastante capannone così censito:

M.li 496 sub.1 – 887 – Via Fratelli Bandiera – P.T-cat.D/1 – R.M.

Con servitù indicate:

-nell'Atto Rep.21144 del 17.04.1971 Notaio Spinelli ed in questo atto viene richiamata la servitù indicata nell'Atto del 21.12.1966 Rep.n.16811 Notaio Spinelli, registrato a Treviso il 09.01.1967 al n.123 Vol.224 e trascritto il 11.01.1967 ai nn.416/371, nel quale vengono richiamate le servitù indicate negli atti:

Notaio Curione Rep.n.13680 del 05.12.1963 e trascritto il 07.11.1963 ai nn.18007-8/16258-9 e Atto Rep.n.8605 del 30.12.1959 e trascritto il 11.01.1960 ai nn.427/394;

(Sopra descritte);

1) [REDACTED]

ISCRIZIONI:

-Contratto di Finanziamento Iscritto a Treviso al n.758 del 1981;

Con Annotamento di CANCELLAZIONE TOTALE annotato il 14.02.1989 al n.644;

-Contratto di Finanziamento Iscritto a Treviso il 26.09.1986 ai nn.20236/2388;

Con Annotamento di CANCELLAZIONE TOTALE annotato il 26.07.1996 al n.2760;

-Contratto di Finanziamento Iscritto a Treviso il 15.06.1988 ai nn.16730/1873;

Con Annotamento di CANCELLAZIONE TOTALE annotato il 31.08.2005 al n.5839;

TRASC.CONTRO:

-Privilegio Speciale contro trascritto il 15.06.1988 ai nn.16731/22;

Gravante su macchinari;

-Atto di Costituzione di Servitù di Elettrodotto in cavo sotterraneo autenticato nelle firme in data 21.09.1995 Rep.n.135898 ed in data 29.09.1995 Rep.n.135944 Notaio Domenico Curione, registrato a Treviso il 17.10.1995 al n.3295 Privati e trascritto a Treviso il 20.10.1995 ai nn.27436/20514;

Con il quale la [REDACTED] concede all'Enel SpA la servitù di elettrodotto tratto da cab. Sip a cab.Via Bixio – Preganziol a 20 Kv in cavo sotterraneo, posato ad una profondità di m.1 è costituito da n.3 cavi sotterranei posati in un unico scavo sui seguenti terreni:

Comune di PREGANZIOL Fg.1 M.li 524 – 496/a – 496/b, per una lunghezza di m.75, larghezza m.1 area di mq.75;

-Atto di Fusione a rogito Notaio Paolo Talice in data 14.11.2003 Rep.n.56615 e trascritto a Treviso il 01.12.2003 ai nn.51838-9/34572-3;

Con il quale la [REDACTED] è fusa per incorporazione, a tutti gli effetti di legge nella [REDACTED] e la stessa verrà trasformata in società per Azioni con la denominazione [REDACTED]

2)- [REDACTED]

ISCRIZIONI: =====

TRASC.CONTRO:

-Verbale di Assemblea a rogito Notaio Pecorelli Giacomo in data 14.06.2012 Rep.n.91535 e trascritto a Treviso il 05.07.2012 ai nn.20769/15244;

Con il quale la [REDACTED] varia la denominazione con [REDACTED]

3)- [REDACTED]

ISCRIZIONI: =====

TRASC.CONTRO:

-Cessione di Ramo di Azienda con scrittura privata in data 03.08.2017 Rep.n.29491 Notaio Bressan Elena e trascritto a Treviso il 11.08.2017 ai nn.29565/20498;

Con il quale la [REDACTED] vende alla [REDACTED] che acquista il ramo d'Azienda costituito dagli immobili in Preganziol e Gonars (UD);

4)- [REDACTED]

ISCRIZIONE:

-Contratto di Mutuo a rogito Notaio Bressan Elena in data 03.08.2017 Rep.n.29492 ed Iscritto a Treviso il 11.08.2017 ai nn.29566/5045;

Favore: Unicredit Società per Azioni;

Contro: [REDACTED]

Capitale €.1.400.000,00;

Somma complessiva €.2.800.000,00;

Durata anni 10;

Beni: Comune di Preganziol – Sez.A – Fg.1

M.li 564 sub.4 – 5;

M.li 92 sub.3 – 4;

TRASC.CONTRO:

-Verbale di Assemblea di S.r.L. a rogito Notaio Nicola Atlante in data 13.07.2018 Rep.n.57072 e trascritto a Treviso il 01.08.2018 ai nn.27708/19539;

Con il quale la [REDACTED] trasforma la società con la denominazione [REDACTED] e trasferisce la sede a [REDACTED]

5) [REDACTED]

ISCRIZIONE: Sopra descritta;

TRASC.CONTRO:

-Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritta il 12.07.2022 ai nn.28090/19705;

2.4.2 RIEPILOGO SINTETICO PROVENIENZA

- Cessione di Ramo di Azienda con scrittura privata in data 03.08.2017 Rep.n.29491 Notaio Bressan Elena e trascritto a Treviso il 11.08.2017 ai nn.29565/20498; Con il quale la [REDACTED] vende alla [REDACTED] che acquista il ramo d'Azienda costituito dagli immobili in Preganziol e Gonars (UD);
- Verbale di Assemblea di S.r.L. a rogito Notaio Nicola Atlante in data 13.07.2018 Rep.n.57072 e trascritto a Treviso il 01.08.2018 ai nn.27708/19539; Con il quale la [REDACTED] trasforma la società con la denominazione [REDACTED] e trasferisce la sede [REDACTED]

2.4.3 RIEPILOGO SINTETICO SERVITU' E VINCOLI

- Privilegio Speciale contro trascritto il 15.06.1988 ai nn.16731/22: Gravante su macchinari;
- Contratto di Mutuo a rogito Notaio Bressan Elena in data 03.08.2017 Rep.n.29492 ed Iscritto a Treviso il 11.08.2017 ai nn.29566/5045;
Favore: Unicredit Società per Azioni;
Contro: [REDACTED]
Capitale €.1.400.000,00;
Somma complessiva €.2.800.000,00;
Durata anni 10;
Beni: Comune di Preganziol – Sez.A – Fg.1
M.li 564 sub.4 – 5;

M.li 92 sub.3 - 4;

- Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritta il 12.07.2022 ai nn.28090/19705.

2.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Alla luce di quanto indicato dal committente, e come indicato in premessa, la [REDACTED] è proprietaria per l'intero degli immobili indicati al paragrafo 2.1.2.

2.6 STIMA IMMOBILI

2.6.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

La metodologia estimativa rappresenta l'insieme delle tecniche e degli strumenti attraverso cui si formula il giudizio di stima.

Si premette che le seguenti valutazioni sono state condotte in assenza di ipoteche e/o limitazioni.

In generale, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene sono sostanzialmente due tipi:

- **metodologia diretta:** è basata sulla comparazione, ed è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.
Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri 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, sovrimposte e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima. È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

- Valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; il valore ricercato sarà quindi definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato.

Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

-
- Valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

- Valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarità.

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

In considerazione di quanto precedentemente indicato, un compendio immobiliare di questo tipo può quindi essere valorizzato in due modi: il primo mantenendolo nelle condizioni attuali e

sottoponendolo ai necessari interventi di manutenzione che si renderanno necessari nel corso del tempo, il secondo attuando la riconversione edilizia proposta dalla normativa comunale.

Si è quindi proceduto secondo le due seguenti modalità di stima:

- **IPOTESI DI STIMA I:** 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 per unità di superficie con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione. In tale ipotesi, è stato considerato un valore unitario per metro quadrato di superficie rappresentativo dell'immobile nelle sue condizioni attuali.
- **IPOTESI DI STIMA II:** il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni precedentemente descritti è quello connesso alla potenziale trasformazione del compendo attuale in area residenziale (Valore di trasformazione), considerando quanto indicato al paragrafo 2.2.1. In tale ipotesi, è stato considerato un valore della potenziale edificazione residenziale realizzabile, detraendo poi i costi e gli oneri relativi alla demolizione e ricostruzione di tale volumetria residenziale.

Si procede quindi nel seguito, con lo sviluppo delle due modalità di stima indicate.

2.6.3 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI - IPOTESI DI STIMA I

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;