
TRIBUNALE DI TREVISO

FALLIMENTO



PERIZIA DI STIMA

- **LOTTO 1:** compendio produttivo sito in via Fratelli Bandiera, 30 – Preganziol (TV)
- **LOTTO 2:** capannone sito in via Fratelli Bandiera, 63 – Preganziol (TV)
- **LOTTO 3:** magazzino sito in via Torviscosa, 46 – Gonars (UD)

G.D.: dott.ssa Uliana Petra



Curatore: dott. Lorenzo Boer

Treviso, 22 settembre 2022



Professionista certificato in conformità
alla norma UNI 11558:
VALUTATORE IMMOBILIARE

INDICE

1	PREMESSA	4
2	LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 1: COMPENDIO PRODUTTIVO SITO IN VIA FRATELLI BANDIERA, 30 – PREGANZIOL (TV)	5
2.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	5
2.1.1	INTRODUZIONE	5
2.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE	6
2.1.3	CONFINI	6
2.1.4	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	6
2.1.5	NOTE AGGIUNTIVE	10
2.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	10
2.2.1	DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	10
2.2.2	TITOLI AUTORIZZATIVI	11
2.2.3	ABUSI EDILIZI	12
2.2.4	CONGRUITA' CATASTALE	13
2.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	13
2.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	14
2.4.1	QUADRO SINOTTICO AL VENTENNIO	14
2.4.2	RIEPILOGO SINTETICO PROVENIENZA	18
2.4.3	RIEPILOGO SINTETICO SERVITU' E VINCOLI	18
2.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	19
2.6	STIMA IMMOBILI	19
2.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	19
2.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	21
2.6.3	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI - IPOTESI DI STIMA I	22
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO" DEL COMPENDIO - IPOTESI DI STIMA I	24
2.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI - IPOTESI DI STIMA II	24
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO" DEL COMPENDIO - IPOTESI DI STIMA II	31
2.6.5	LA RICONCILIAZIONE DEI VALORI	31
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	32
3	LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 2: CAPANNONE SITO IN VIA FRATELLI BANDIERA, 63 – PREGANZIOL (TV)	33
3.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	33
3.1.1	INTRODUZIONE	33
3.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE	34
3.1.3	CONFINI	34
3.1.4	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	34
3.1.5	NOTE AGGIUNTIVE	36
3.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	36
3.2.1	DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	36
3.2.2	TITOLI AUTORIZZATIVI	37
3.2.3	ABUSI EDILIZI	38
3.2.4	CONGRUITA' CATASTALE	39
3.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	39
3.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	39
3.4.1	QUADRO SINOTTICO AL VENTENNIO	39
3.4.2	RIEPILOGO SINTETICO PROVENIENZA	42
3.4.3	RIEPILOGO SINTETICO SERVITU' E VINCOLI	43
3.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	44
3.6	STIMA IMMOBILI	44

3.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	44
3.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA.....	47
3.6.3	FONTI DI INFORMAZIONE	47
3.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	48
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO".....	49
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	49
4	LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 3: MAGAZZINO SITO IN VIA TORVISCOSA, 46 – GONARS (UD)	51
4.1	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	51
4.1.1	INTRODUZIONE	51
4.1.2	DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE	52
4.1.3	CONFINI	52
4.1.4	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	52
4.1.5	NOTE AGGIUNTIVE.....	54
4.2	VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA	54
4.2.1	DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	54
4.2.2	TITOLI AUTORIZZATIVI	55
4.2.3	ABUSI EDILIZI.....	55
4.2.4	CONGRUITA' CATASTALE	55
4.3	VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	55
4.4	VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	56
4.4.1	QUADRO SINOTTICO AL VENTENNIO	56
4.4.2	RIEPILOGO SINTETICO PROVENIENZA.....	58
4.4.3	RIEPILOGO SINTETICO SERVITU' E VINCOLI	58
4.5	IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'	59
4.6	STIMA IMMOBILI	59
4.6.1	CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....	59
4.6.2	METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA.....	62
4.6.3	FONTI DI INFORMAZIONE	62
4.6.4	VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	63
	VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO".....	63
	VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"	64
5	RIEPILOGO VALORI DI STIMA	65

ALLEGATO 1: DOCUMENTAZIONE ESTRATTA C/O UFFICIO TECNICO COMUNALE

ALLEGATO 2: ISPEZIONE C/O AGENZIA DEL TERRITORIO – PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI

ALLEGATO 3: DOCUMENTAZIONE VERIFICA ISCRIZIONE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

ALLEGATO 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 5: SCHEDE SINTETICHE IMMOBILI

1 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Andrea Nicoletti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Treviso al n° 2603, è stato incaricato dal curatore fallimentare, dott. Lorenzo Boer, della redazione di perizia di stima dei beni immobili indicati di seguito, così suddivisi in lotti:

- **LOTTO 1:** compendio produttivo sito in via Fratelli Bandiera, 30 – Preganziol (TV)
- **LOTTO 2:** capannone sito in via Fratelli Bandiera, 63 – Preganziol (TV)
- **LOTTO 3:** magazzino sito in via Torviscosa, 46 – Gonars (UD)

I sopralluoghi c/o gli immobili sono stati effettuati nei mesi di giugno e luglio 2022 e ci si riferisce quindi allo stato di fatto rilevato in loco.

Gli accessi atti e le verifiche delle destinazioni urbanistiche sono stati effettuati nel mese di luglio 2022.

Si precisa inoltre che nella presente stima non sono stati considerati gli eventuali beni mobili presenti all'interno degli immobili oggetto di stima.

Non è consentito copiare, alterare, distribuire, pubblicare o utilizzare per qualsiasi uso anche commerciale i contenuti del presente documento, comprensivi degli allegati descritti nell'indice, senza autorizzazione specifica della proprietà e/o dei locatari degli immobili.

2 LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 1: compendio produttivo sito in via Fratelli Bandiera, 30 – Preganziol (TV)

2.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

2.1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è un compendio ad uso produttivo ubicato in via Fratelli Bandiera, 30 a sud dell'abitato di Frescada, a pochi chilometri di distanza dal centro di Preganziol.

Il fabbricato, realizzato in varie fasi a partire dagli anni settanta, si sviluppa sul solo piano terra e si presenta attualmente in non ottimali condizioni di manutenzione.

Il compendio oggetto di stima, è indicato nelle planimetrie seguenti:





FOTOGRAMMETRICO

2.1.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto della presente stima sono così identificati c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE – ufficio catasto, come di seguito indicato:

Comune di PREGANZIOL – Catasto fabbricati, via F.lli Bandiera, Sez. A:

Fg. 1 Mn. 564 sub. 4 – piano T	cat. D/1	Capannone
Fg. 1 Mn. 564 sub. 5	cons. 3.508 mq	Area Urbana

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

2.1.3 CONFINI

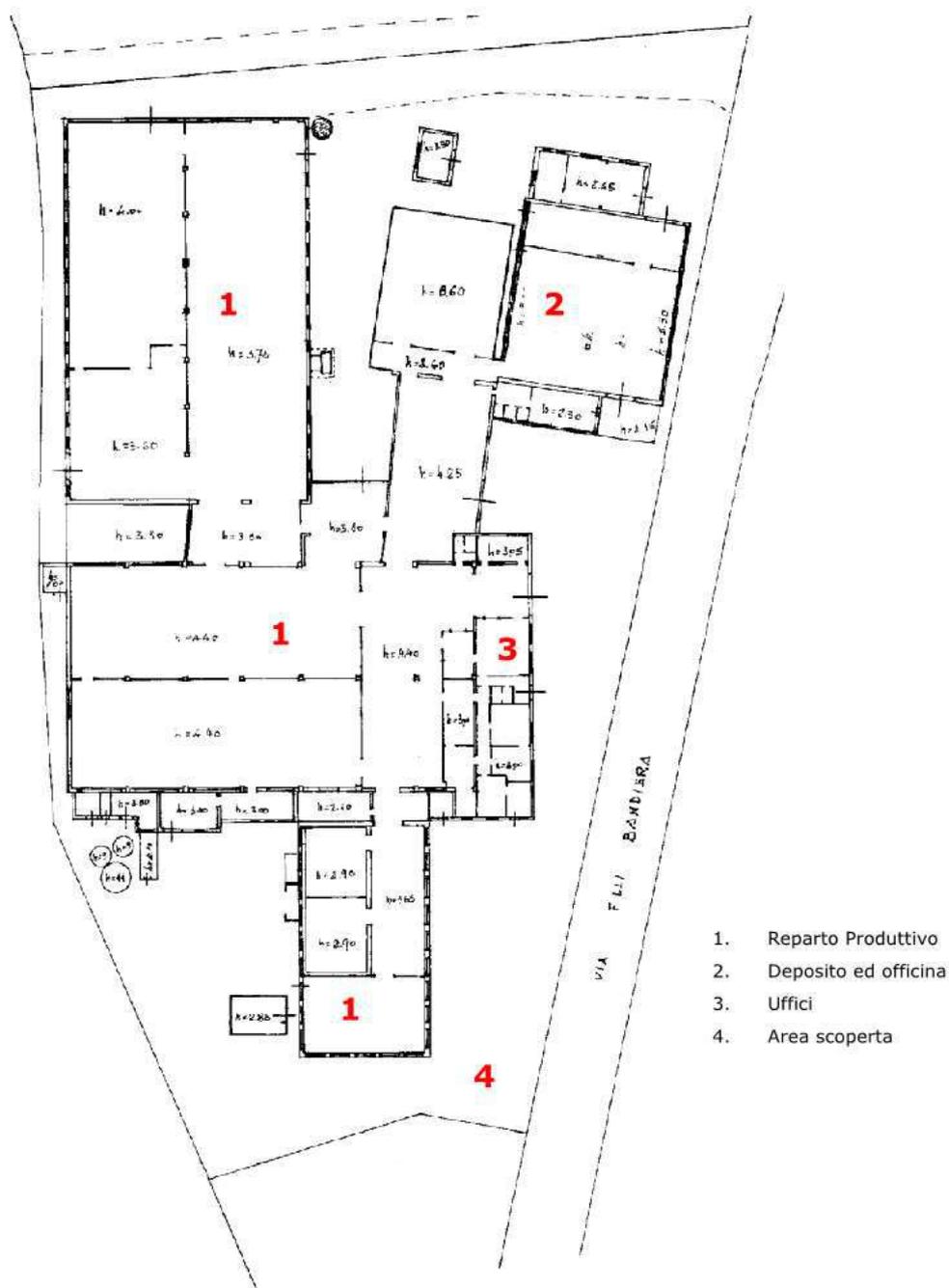
Il compendio confina, ai limiti dell'area, con Via Fratelli Bandiera, con il Mappale 702, con Via Bassa e i con Mappali 1237, 1238, 584 e 436, salvo altri e/o variati.

2.1.4 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'accesso al compendio avviene direttamente da via Fratelli Bandiera attraverso accessi pedonali e carrai.

Il compendio è composto da numerosi corpi di fabbrica aventi forme, materiali e dimensioni diversi.

Le varie porzioni costituenti il compendio oggetto della presente stima sono preliminarmente indicati nella seguente planimetria:



Pianta Piano terra con indicazione varie zone

Vediamo nel dettaglio le porzioni precedentemente identificate.

1. Reparto Produttivo

Dal punto di vista costruttivo, l'immobile è realizzato con struttura portante in muratura e/o cemento armato.

Per quanto riguarda il layout interno, la porzione comprende numerosi locali che erano destinati alle varie attività produttive presenti nel passato, oltre a vari locali accessori e/o di servizio.

Complessivamente il fabbricato si presenta in non ottimale stato di manutenzione, causa della vetustà e della obsolescenza delle finiture ed impianti.

Per quanto riguarda le finiture, sono presenti muri di tamponamento in blocchi di calcestruzzo/laterizio, intonacati e tinteggiati, serramenti metallici.

Le pavimentazioni sono di tipologia e qualità tipica dell'epoca di realizzazione e per la destinazione d'uso del fabbricato.

In generale gli impianti elettrico e gli impianti idro-termo sanitari sono tipici per l'epoca di realizzazione e per la destinazione d'uso dei locali.

E' presente una caldaia a metano UNICAL a servizio principalmente degli impianti (in passato era probabilmente presente una caldaia a gasolio con relativo serbatoio che non è stato possibile individuare).

E' altresì presente una cabina elettrica.

Non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che non è stato possibile visionare alcun attestato di prestazione energetica. Considerate quindi la consistenza e l'esposizione dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica di elevata entità e che appartenga quindi ad una delle classi più scadenti sotto il profilo del risparmio energetico.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alle fotografie riportate in ALLEGATO 4.

2. Deposito e officina

Dal punto di vista costruttivo, la porzione è realizzata con struttura portante in muratura e/o cemento armato.

Per quanto riguarda il layout interno, la porzione comprende numerosi locali che erano destinati alle varie attività di magazzino e servizi presenti nel passato, oltre a vari locali accessori e/o di servizio.

Complessivamente il fabbricato si presenta in non ottimale stato di manutenzione, causa della vetustà e della obsolescenza delle finiture ed impianti.

Per quanto riguarda le finiture, sono presenti muri di tamponamento in blocchi di calcestruzzo/laterizio, intonacati e tinteggiati, serramenti metallici.

Le pavimentazioni sono di tipologia e qualità tipica dell'epoca di realizzazione e per la destinazione d'uso del fabbricato.

In generale gli impianti elettrico e gli impianti idro-termo sanitari sono tipici per l'epoca di realizzazione e per la destinazione d'uso dei locali.

Non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che non è stato possibile visionare alcun attestato di prestazione energetica. Considerate quindi la consistenza e l'esposizione dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica di elevata entità e che appartenga quindi ad una delle classi più scadenti sotto il profilo del risparmio energetico.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alle fotografie riportate in ALLEGATO 4.

3. Uffici

Dal punto di vista costruttivo, la porzione è realizzata con struttura portante in muratura e/o cemento armato.

Per quanto riguarda il layout interno, la porzione comprende vari locali ad uso ufficio oltre a locali accessori e/o di servizio.

Complessivamente il fabbricato si presenta in non ottimale stato di manutenzione, causa della vetustà e della obsolescenza delle finiture ed impianti.

Per quanto riguarda le finiture, sono presenti muri di tamponamento in blocchi di calcestruzzo/laterizio, intonacati e tinteggiati, serramenti metallici.

Le pavimentazioni sono di tipologia e qualità tipica dell'epoca di realizzazione e per la destinazione d'uso del fabbricato.

In generale gli impianti elettrico e gli impianti idro-termo sanitari sono tipici per l'epoca di realizzazione e per la destinazione d'uso dei locali.

Sono presenti, dalle informazioni ricevute, due caldaie per produzione acqua calda e riscaldamento degli uffici.

Non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che non è stato possibile visionare alcun attestato di prestazione energetica. Considerate quindi la consistenza e l'esposizione dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica di elevata entità e che appartenga quindi ad una delle classi più scadenti sotto il profilo del risparmio energetico.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alle fotografie riportate in ALLEGATO 4.

4. Area scoperta

Di forma irregolare, si presenta interamente asfaltata ed accessibile sia da via Fratelli Bandiera sia da via Bassa, attraverso diversi ingressi posti in corrispondenza dei portoni

dei capannoni. La proprietà è delimitata lungo il perimetro da recinzioni di vario tipo e tutti gli ingressi presenti sono muniti di cancelli scorrevoli, alcuni motorizzati.

Nell'area si evidenzia la presenza di alcuni elementi/fabbricati/strutture di modeste dimensioni e caratteristiche costruttive, collocati in aderenza ai capannoni precedentemente descritti o isolati e destinati alle differenti funzioni accessorie, quali magazzini, centrale termica, cabina di trasformazione, silos, tettoie, sala compressori.

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

- 180,00 mq per la zona uffici;
- 3.397,00 mq per la zona magazzino/produzione.

Si precisa inoltre che la superficie catastale complessiva dell'area è pari a 3.508,00 mq circa (al netto dei fabbricati presenti).

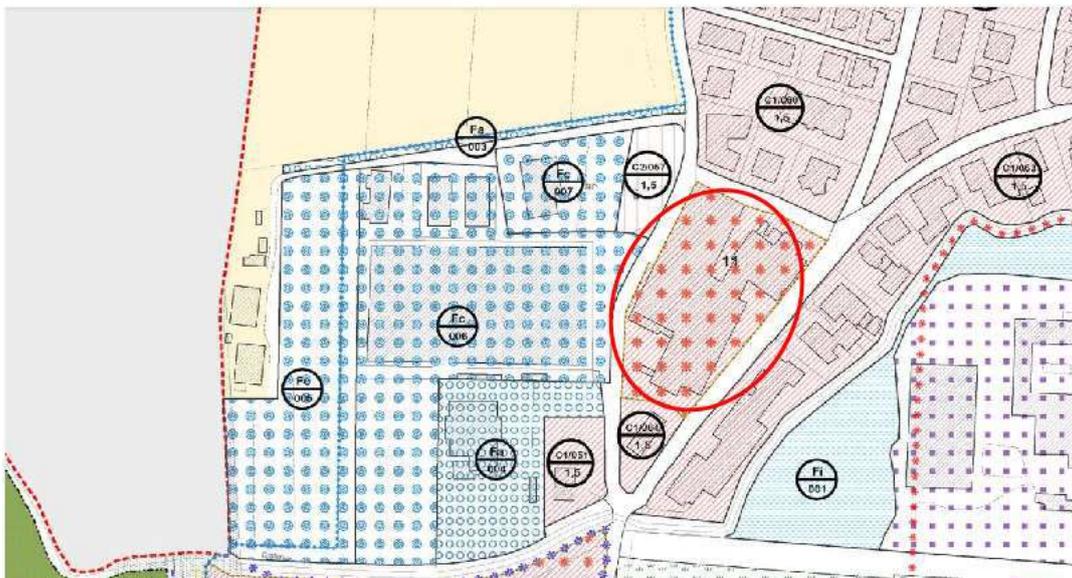
2.1.5 NOTE AGGIUNTIVE

In considerazione della vetustà degli immobili precedentemente descritti, non sono state nella presente perizia considerate problematiche e costi legati alla eventuale presenza di inquinamenti e/o inquinanti dei terreni e/o presenza di materiali inquinanti su ogni altra porzione del fabbricato (si citano al solo titolo esemplificativo e non esaustivo, gli isolanti, le murature, le coperture ecc.), e quindi della necessità di procedere ad una bonifica degli stessi. Tali aspetti risultano infatti ad oggi difficilmente quantificabili senza specifiche analisi di tipo ambientale/chimico finalizzate ad esempio alla valutazione dell'eventuale contaminazione del sottosuolo, delle acque di falda e/o della presenza di materiali contenenti amianto. Tali indagini e sondaggi non si sono quindi eseguite in considerazione della tipologia/modalità richieste per la redazione della presente perizia.

2.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

2.2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Da quanto rilevato ed in base al Piano degli Interventi vigente nel comune di Preganziol, il compendio oggetto di stima è ubicato in zona residenziale "C1" inserendolo altresì all'interno della "Area n. 11 - [REDAZIONE]" come di seguito indicato:



Estratto planimetria Piano degli Interventi – tavola 2.1 FRESCADA

Pertanto gli interventi edilizi risultano disciplinati dal combinato disposto degli artt. 24 e 54 delle Norme Tecniche Operative come segue:

- Area n. 11: [REDACTED]

Dati dimensionali e volumetria realizzabile:

- Superficie Territoriale (St) mq 6.238
- Volume (V) di progetto massimo mc 10.875
- Superficie coperta (Sc) massima 40% Sf
- Numero massimo di piani 4 Superficie per spazi pubblici o di uso pubblico (minime)
- Parcheggi mq 350

Prescrizioni particolari: Dovrà essere garantita la realizzazione di un percorso pedonale in sicurezza sul perimetro occidentale del lotto e in due tratti di collegamento tra la via Bassa e la via F.lli Bandiera posti rispettivamente nella parte settentrionale e meridionale del lotto.

Si evidenzia che il mantenimento della destinazione produttiva dei fabbricati che compongono lo stabilimento è limitata comunque dal fatto che [REDACTED] è destinata alla riconversione ad uso residenziale ed accessorio alla residenza.

2.2.2 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Autorizzazione n.4302 del 1960, per costruzione capannone industriale;
- Abitabilità n.697 del 1961, per costruzione capannone industriale;
- Nulla Osta n.1213 del 1964, per costruzione capannone industriale;
- Nulla Osta n.1195 del 1964, per costruzione capannone industriale;
- Nulla Osta n.1573 del 1966, per costruzione capannone industriale con annessa abitazione custode;

-
- 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.£. 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 Elettrodotta 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]
[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]
[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]
[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 similari al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.
Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:
 - che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
 - che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
 - che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
 - che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;

-
- che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche modo valutabili e quantificabili le differenze.
 - **metodologie indirette:** sono attuate attraverso procedimenti analitici e si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di seguito indicati) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:

- Capitalizzazione del reddito: la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorché 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 complementarietà.

Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

- Costo di produzione: la determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.

Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

L'utilizzo dell'una o dell'altra tipologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

2.6.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

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 simili, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;

- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima;
- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc...): si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima.

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dei beni e della loro ubicazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato, dei beni, liberi da qualsiasi gravame e limitazione e considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

<i>Edifici vetusti ad uso uffici</i>	<i>300,00 - 400,00 €/mq</i>
<i>Edifici vetusti ad uso magazzino</i>	<i>110,00 - 200,00 €/mq</i>

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate in precedenza.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori minimi precedentemente indicati.

Si procede quindi con la seguente valutazione analitica:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:				
Comune di PREGANZIOL – Catasto fabbricati, via F.lli Bandiera, Sez. A: Fg. 1 Mn. 564 sub. 4 – piano T cat. D/1 Capannone Fg. 1 Mn. 564 sub. 5 Area Urbana				
UFFICI e LOCALI ACCESSORI - sup. commerciali	180,0 mq	300,0 €/mq	€	54.000
PRODUZIONE e MAGAZZINI - sup. commerciali	3.397,0 mq	110,0 €/mq	€	373.670
VALORE STIMATO			€	427.670
detrazione per sanare gli abusi edilizi presenti (riferimento al paragrafo 2.2.3)			€	29.500
VALORE STIMATO			€	398.170

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO" DEL COMPENDIO - IPOTESI DI STIMA I

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e descritto ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **398.100,00 €**.

2.6.4 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI - IPOTESI DI STIMA II

Come già indicato in precedenza, il valore di mercato di un bene determinato con il procedimento del valore di trasformazione è dato dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione e i costi di trasformazione, comprensivi del profitto che spetta a chi realizza l'intervento in ragione del rischio di mercato.

Il procedimento del valore di trasformazione può considerarsi un procedimento derivato, in quanto contiene in sé sia l'approccio del mercato, attraverso il quale si perviene a stimare il valore del bene trasformato, sia l'approccio del costo, mediante il quale vengono definiti i costi della trasformazione.

In quest'ambito si evidenzia che i metodi di stima indiretti (come appunto la determinazione del valore di trasformazione), per le loro modalità di svolgimento e per le assunzioni da effettuarsi per il calcolo, presentano imprecisioni maggiori dei metodi diretti.

Si evidenzia inoltre che il valore del compendio oggetto di stima risulta fortemente influenzato da aspetti di rilievo legati alla tipologia dei beni ed alla situazione urbanistico-amministrativa dell'area; si fa in particolare riferimento:

- all'elevata capacità finanziaria richiesta per finalizzare la realizzazione e ristrutturazione delle volumetrie;
- agli oneri/costi legati alle consulenze ed attività tecniche necessarie per la gestione tecnico/progettuale ed amministrativa di un intervento di ristrutturazione/risanamento del compendio;
- alle tempistiche ed incertezze legate alle attività tecnico/progettuali, costruttive ed amministrative dell'intervento di ristrutturazione/risanamento del compendio;
- alle incertezze derivanti da una complessa situazione di vincoli, abusi/condoni, recuperi ed esigenze che indubbiamente rendono complicato e problematico l'iter progettuale e/o realizzativo.

Tutti gli aspetti precedentemente indicati hanno comunque una rilevante incidenza nell'appetibilità dei beni oggetto di stima e quindi sul valore di mercato di tali beni.

Si evidenzia infine che le ipotesi ed i valori assunti nel seguito sono puramente indicativi ed ipotizzabili con le attuali informazioni e/o con indagini effettuabili attualmente, e quindi suscettibili di variazioni anche rilevanti in base a fattori e/o decisioni e/o accordi in merito alle scelte progettuali e/o economiche adottate, o in base all'andamento del mercato in generale, e potranno quindi discostarsi anche in maniera rilevante da quanto di seguito indicato.

In generale, diversamente da quanto avviene nell'espressione di un giudizio di convenienza economica, che prende in considerazione i comportamenti e le esigenze di un particolare investitore, nell'espressione di un giudizio di stima con il procedimento del valore di trasformazione bisogna dedurre dal mercato tutti i dati ipotetici (prezzi, costi, profitto, saggi, ecc.) e, in ogni caso, considerare i comportamenti e le attese ricorrenti tra gli investitori secondo il noto principio di ordinarietà.

In considerazione che le stime effettuate attraverso il valore di trasformazione devono prendere in esame ricavi e costi ipotizzati in tempi diversi da quello attuale, un altro importante principio estimativo cui bisogna fare riferimento è quello della permanenza delle condizioni.

Premesso quanto sopra, si procede alla determinazione di tutti i fattori della formula generale del valore di trasformazione:

$$V_T = V_M / q^n - (K_T + U_P) / q^n$$

la quale, esplicitata in una forma più estesa, diventa la seguente:

$$V_T = V_M / q^n - \{ [(C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C) + O_{FT} + O_{IA} + O_{FA}] + U_P \} / q^n$$

dove:

V_T	Valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione			
V_M	Valore di mercato del prodotto della trasformazione			
C_{OI}	Costo opere di idoneizzazione	C_T costo tecnico di Trasformazione	C_{IT} Costi Indiretti di Trasformazione	K_T costo totale di Trasformazione
C_{SC}	Costo di Trasformazione superfici coperte			
C_{SE}	Costo di Trasformazione superfici esterne			
O_{UPS}	Oneri urbanizzazione primaria e secondaria			
O_{CC}	Contributi concessori sul costo di costruzione	O_U oneri di urbanizzazione	C_G costi di gestione dell'operazione	
O_P	Oneri professionali			
C_{AL}	Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi			
S_G	Spese generali			
S_C	Spese di commercializzazione			
O_{FT}	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di Trasformazione			
O_{IA}	Oneri indiretti d'acquisto dell'immobile da trasformare in percentuale del valore incognito V_T			
O_{FA}	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti d'acquisto del bene da trasformare espressi in % di V_T			
U_P	Utile del promotore in percentuale sul valore di mercato del prodotto della trasformazione			

Si procede quindi nel seguito ad analizzare e determinare i valori indicati nella tabella precedente.

2.6.4.1 Tempistica della trasformazione

La tempistica dell'operazione, in relazione alla tipologia dell'intervento edilizio preventivato, può essere sinteticamente descritto nelle seguenti fasi:

- n_1 = fase preliminare: è costituita dal tempo necessario per la redazione e approvazione del progetto esecutivo corredato dai necessari visti e dal rilascio del permesso di costruire. Si ipotizza pari a 6 mesi;
- n_2 = fase di costruzione: è il periodo di tempo intercorrente tra le date di inizio e di fine dei lavori, comprensiva della parziale demolizione, della sistemazione esterna e degli allacci. Si ipotizza pari a 24 mesi;
- n_3 = fase di commercializzazione e vendita, che spesso è parallela/contemporanea alle fasi precedenti. Si ipotizza quindi compresa nelle fasi precedenti.

All'interno della tempistica sopra esposta possono definirsi sommariamente i tempi di erogazione dei costi diretti ed indiretti necessari al fine del successivo calcolo degli oneri finanziari, ipotizzandoli come segue:

- gli oneri di urbanizzazione O_{UPS} e O_{CC} possono considerarsi erogati al tempo $n = n_1 + 1/3 \cdot n_2$, pertanto i relativi oneri finanziari vanno calcolati relativamente alla quota parte di capitali presi a prestito, per $n = 2/3 \cdot n_2 + n_3$;
- gli oneri di idoneizzazione dell'area (demolizione) C_{OI} si possono considerare concentrati al tempo n_1 di inizio dei lavori di costruzione, pertanto i relativi oneri finanziari, sempre relativamente alla quota parte di capitali presi a prestito si capitalizzeranno per $n = n_2 + n_3$;
- per i costi C_{SC} e C_{SE} , inglobandovi i costi di gestione (O_P , C_{AL} , S_G e S_C), nell'ipotesi di costi legati ad esborsi progressivi in favore dell'impresa di costruzione a stati di avanzamento nel tempo n_2 e in mancanza di un programma lavori che preveda l'emissione di stati di avanzamento lavori è lecito formulare le seguenti ipotesi semplificative:
 - anticipo iniziale che, con riferimento alla prassi del settore e all'entità delle costruzioni, può assumersi pari al 30% erogato al tempo n_1 . La durata da considerare ai fini degli oneri finanziari è pertanto $n = n_2 + n_3$;
 - residuo 70% dei costi di costruzione – in considerazione della circostanza che le opere relativamente più costose (finiture e completamenti impiantistici) si concentrano nella seconda fase dei lavori – si può considerare mediamente addensato a $2/3$ dall'inizio lavori, cioè al tempo $n_1 + 2/3 n_2$. La durata da considerare ai fini degli oneri finanziari è pertanto $n = 1/3 n_2 + n_3$.

2.6.4.2 Consistenza e valutazione del bene trasformato

Come anticipato in precedenza al paragrafo 2.2.1 la consistenza del bene trasformato è pari ad un volume (V) di progetto massimo mc 10.875. Si è altresì considerata la realizzazione di interrato.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni trasformati precedentemente indicati 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.

Quindi, in considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dei beni e della loro ubicazione, si ritiene che il più probabile valore di mercato, dei beni, liberi da qualsiasi gravame e limitazione e considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

<i>Appartamenti nuovi</i>	<i>1.800,00 – 2.500,00 €/mq</i>
---------------------------	---------------------------------

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori medi precedentemente indicati, pari a 2.150,00 €/mq.

Si procede quindi con la seguente valutazione analitica, ipotizzando un adeguato numero di garage in funzione delle dimensioni media degli appartamenti:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:				
Comune di PREGANZIOL				
IPOTESI NUOVA COSTRUZIONE RESIDENZIALE				
SUPERFICIE COMMERCIALE NUOVA COSTRUZIONE	4.027,8 mq	2.150,0 €/mq	€	8.659.722
GARAGE	45,0 mq	25.000,0 €/cad	€	1.125.000
VALORE STIMATO				€ 9.784.722

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato del futuro compendio realizzabile è pari arrotondato a 9.780.000,00 €.

2.6.4.3 Costi diretti ed indiretti di trasformazione

Si elencano di seguito le voci inerenti le spese da affrontare per la trasformazione dell'attuale compendio.

Si ribadisce come già indicato in precedenza che le ipotesi ed i valori assunti nel seguito sono puramente indicativi ed ipotizzabili con le attuali informazioni e/o con indagini effettuabili attualmente, e quindi suscettibili di variazioni anche rilevanti in base a fattori e/o decisioni e/o

accordi in merito alle scelte progettuali e/o economiche adottate, o in base all'andamento del mercato in generale, e potranno quindi discostarsi anche in maniera rilevante da quanto di seguito indicato.

- Costo di idoneizzazione area

Il costo delle opere di idoneizzazione è costituito dalla somma dei costi eventualmente occorrenti per rendere il bene pronto per l'edificazione (demolizioni di manufatti esistenti, sbancamenti, terrazzamenti, opere di difesa di lotti, costi di bonifica ambientale, ecc.), tipicamente nel caso si tratti di aree edificabili.

Nella fattispecie tali costi sono stimabili a corpo in circa 350.000,00 €.

- Costo di trasformazione delle superfici coperte

È costituito dalla somma dei costi occorrenti per la ristrutturazione del fabbricato; nella fattispecie viene preso a riferimento il valore unitario dei dati raccolti nelle pubblicazioni specializzate, in particolare "Prezzi Tipologie Edilizie" edito dalla DEI, la quale indica, per la "Complesso residenziale di pregio con parcheggio interrato" (intervento edilizio A10), con riferimento al 2019 (ultimo disponibile), un costo unitario di 529,00 €/mc.

In considerazione degli aumenti delle materie prime avvenuti nell'ultimo anno in particolare e con riferimento alle statistiche ufficiali disponibili, si incrementa il costo precedentemente indicato dell'8,4%, e quindi si ritiene di poter assumere un costo unitario di 573,96 €/mc.

- Costo di trasformazione delle superfici esterne

È costituito dal costo occorrente alla sistemazione dello spazio esterno all'edificio, per renderlo fruibile e funzionale.

Nella fattispecie si è ritenuto compreso nei costi di idoneizzazione precedentemente descritti.

- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

Si fa riferimento alle tariffe attualmente applicate dal Comune di Preganziol.

In base a quanto indicato dai tecnici comunali, si può considerare un valore pari a 180.000,00 euro.

- Contributo sul costo di costruzione

Si fa riferimento alle tariffe attualmente applicate dal Comune di Preganziol.

In base a quanto indicato dai tecnici comunali, si può considerare un valore pari a 100.000,00 euro.

- Onorari professionali

Rientrano in questa tipologia di spese tutti i costi dovuti per lo studio urbanistico, per la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli oneri legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudo, accatastamento, ecc...

Tutte queste spese compongono quelle che vengono definite spese tecnico-professionali.

Nella pratica tali costi tecnici, comprensivi di spesa forfetaria, si calcolano in percentuale variabile sul costo di costruzione delle opere edilizie in funzione dell'entità dell'intervento edilizio.

Nella fattispecie, eseguite le opportune indagini presso gli ordini professionali locali, tenuto conto della tipologia e delle dimensioni dell'oggetto di stima, si assume pari al 3% dei costi diretti.

- Oneri per allacciamenti ai pubblici esercizi

Tali costi dipendono dalla distanza del punto di fornitura rispetto alla linea di distribuzione delle reti pubbliche (gas, fognature, energia elettrica ecc), dal carico della linea e dal numero di utenze da allacciare. Normalmente queste spese, rispetto agli altri costi in gioco, sono trascurabili e vengono annoverate assieme ai costi da sostenere o sostenuti per la distribuzione delle reti tecnologiche all'interno del fabbricato per la fornitura ed il servizio alle unità immobiliari.

Nella fattispecie, considerato il tipo di intervento, vengono contemplati all'interno delle spese generali.

- Spese generali

Rientrano in queste tipologie di spesa, tutti i costi di produzione non direttamente riconducibili alla costruzione e sono generalmente composti da spese tecnico-amministrative di azienda e di cantiere.

Sono esempio di queste spese: i salari pagati ai dipendenti non direttamente coinvolti nel processo di costruzione (custodi, vigilanza, addetti alla manutenzione), l'energia elettrica, l'ammortamento degli impianti e dei macchinari, le spese per il montaggio e lo smontaggio del cantiere ed altri oneri minori non direttamente valutati e/o valutabili.

Ai fini del calcolo degli oneri finanziari, tali spese si considerano distribuite secondo gli stati di avanzamento dei lavori, e vengono stabilite in percentuale sulla somma tra il costo tecnico di costruzione e gli oneri finanziari ($C_{TT} + O_U$).

Nella fattispecie possono assumersi pari al 3% dei costi diretti.

- Spese di commercializzazione

Normalmente i costi di commercializzazione, a beneficio delle Agenzie Immobiliari, possono ammontare fino al 3% del valore del bene trasformato.

- Tabella riepilogativa di calcolo

Dettaglio voci	Tasso o aliquota	Quantità	Prezzo unitario	Costo complessivo
Costi di idoneizzazione C_{oi}				350.000,00 €
Costo di trasformazione Superfici Coperte C_{sc}		11.896,50	573,965	6.828.174,62 €
Costo di trasformazione Superfici Esterne C_{se}		compreso in C_{oi}		
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE $C_{TT}=C_{oi}+C_{sc}+C_{se}$				7.178.174,62 €
Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria O_{ups}				180.000,00 €
Oneri concessori sul Costo di Costruzione O_{cc}				100.000,00 €
ONERI DI URBANIZZAZIONE $O_U=O_{ups}+O_{cc}$				280.000,00 €
Oneri Professionali O_p		3%		215.345,24 €
Spese Generali S_g		3%		215.345,24 €
Oneri di allacciamento C_{al}		comprese in S_g		
Spese di Commercializzazione S_c		3%		215.345,24 €
COSTO DI GESTIONE $C_g=O_p+S_g+C_{al}$				646.035,72 €
COSTI DIRETTI E INDIRETTI DI TRASFORMAZIONE $C_T=C_{TT}+O_U+C_g$				8.104.210,34 €

- Oneri finanziari sui costi di trasformazione

Vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito).

In considerazione degli attuali livelli dei tassi di interesse sul debito, delle tempistiche previste, si ritiene di trascurare tale valutazione indicando un importo degli oneri stimati in maniera semplificata pari a 150.000,00 euro.

- Utile del promotore

L'utile del promotore viene calcolato in percentuale sul valore di mercato del bene trasformato. L'entità della percentuale di utile del promotore varia in relazione ai fattori che influiscono sul grado di rischio complessivo dell'operazione: fattori esterni all'intervento (situazione del mercato, livello di inflazione, ecc.), fattori interni all'intervento (tipologia edilizia, ubicazione, dimensione, ecc.).

Pertanto nel caso in esame, si ritiene pari al 10% del valore di mercato del bene trasformato.

Dettaglio voci	Valore	Profitto p	Utile
Sul valore del bene trasformato	9.636.944 €	10%	963.694,44
UTILE DEL PROMOTORE			963.694,44

- Oneri relativi al bene da trasformare

Sul costo di acquisto del bene da trasformare (V_T) gravano ulteriori oneri così suddivisi:

- Oneri indiretti di acquisto del bene da trasformare (O_{IA}) che comprendono gli oneri fiscali, oneri di mediazione e oneri notarili;
- Oneri finanziari (O_{FA}) sulla quota di indebitamento dei costi diretti e indiretti di acquisto del compendio (V_T e O_{IA}).

Gli oneri precedentemente indicati vengono, in maniera semplificata, determinati in 60.000,00 euro.

- Attualizzazione dei ricavi e dei costi

Un'analisi precisa per la determinazione del valore di trasformazione dell'area, prevedrebbe di riportare all'attualità tutti i costi e ricavi precedentemente determinati.

Per tale operazione dovrebbe essere utilizzato un tasso di rendimento pari a quello di investimenti privi di rischio in quanto la rischiosità dell'operazione è già stata considerata nella voce di costo relativa all'utile del promotore.

Considerando l'esiguità di tale importo sul valore complessivo, si trascura tale valutazione.

2.6.4.4 Valore di mercato dell'immobile

Dalla formula risolutiva per la determinazione del valore di mercato attraverso il procedimento del valore di trasformazione, esplicitata al paragrafo 2.6.4:

$$V_T = V_M / q^n - \{ [(C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C) + O_{FT} + O_{IA} + O_{FA}] + U_P \} / q^n$$

Sostituendo i valori precedentemente determinati, si ottiene:

$$V_T = € 377.900,00$$

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO" DEL COMPENDIO - IPOTESI DI STIMA II

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e descritto ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **377.900,00 €**.

2.6.5 LA RICONCILIAZIONE DEI VALORI

Come indicato in precedenza, nella presente stima sono stati utilizzati due differenti procedimenti valutativi e si pone quindi il problema di effettuare una riconciliazione dei due valori determinati. A tale proposito è bene ricordare che differenze troppo evidenti tra i risultati delle due metodologie di valutazione adottate, indicano che risulta difficile procedere ad un'operazione di media ancorché ponderata. Evidentemente se i due procedimenti portano a valori così distanti almeno uno dei due si fonda su elementi scarsamente affidabili e quindi o va ripercorso cercando elementi di motivazione di maggiore attendibilità ovvero va abbandonato.

Nel caso oggetto della presenta valutazione, si riepilogano i risultati:

- Con il procedimento comparativo (METODOLOGIA DI STIMA I), il valore complessivo ottenuto è pari a 398.100,00 €;
- Con il criterio del valore di trasformazione (METODOLOGIA DI STIMA II), il valore complessivo ottenuto è pari a 377.900,00 €.

Considerata la modesta differenza tra le due metodologie impiegate, si procede quindi mediando i due risultati ed ottenendo un valore finale pari a **388.000,00 € (TRECENTOOTTANTOTTOMILA EURO)**.

VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"

Al fine di determinare il più probabile valore di liquidazione/realizzo del bene oggetto di stima, si procede ad una riduzione del valore sopra indicato in considerazione di alcuni aspetti di rilievo legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e del suo mercato nonché alla modalità e tempistica di vendita; si fa in particolare riferimento:

- **Alla specifica natura del bene:** quanto più specifico e particolare è il bene, tanto più alto sarà il deprezzamento da considerare e tanto più marcata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Il bene oggetto di stima presenta tratti di particolare specificità (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la tipologia, la configurazione, le condizioni di manutenzione e l'ubicazione dell'immobile) e quindi non presenta un mercato di ampiezza ed omogeneità standard.

Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.

- **Alla particolare condizione di chi vende:** quanto più "libero di contrarre" sarà il debitore tanto più basso sarà il coefficiente di deprezzamento da definire e tanto più limitata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Inoltre, dalle indicazioni ricevute, si prevede una cessione nell'ottica del breve periodo, potendo quindi contare su una limitata tempistica per la ricerca del potenziale acquirente.

Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.

Tutti gli aspetti precedentemente indicati hanno una rilevante incidenza sull'appetibilità dei beni oggetto di stima e quindi sul valore di tali beni, con una percentuale complessiva di riduzione del valore stimabile compresa tra il 22 e 30%.

Con riferimento alle valutazioni precedentemente effettuate, si considera la percentuale massima di abbattimento del valore di mercato (pari quindi al 30%).

A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, si conclude che il più probabile valore di liquidazione del bene compendio di stima è pari arrotondato a **271.600,00 € (DUECENTOSETTANTUNOMILASEICENTOEURO)**.



FOTOGRAMMETRICO

3.1.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto della presente stima sono così identificati c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE – ufficio catasto, come di seguito indicato:

Comune di PREGANZIOL – Catasto fabbricati, via F.lli Bandiera – Sez. A:

Fg. 1 Mn. 92 sub. 3 – piano T	cat. D/1	Capannone
Fg. 1 Mn. 92 sub. 4		Area Urbana

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

3.1.3 CONFINI

Il capannone confina, ai limiti dell'area, con lo scolo "Dosson", con i Mappali 643, 2007, 1996, 1989 e 640 e con la linea ferroviaria Venezia-Udine, salvo altri e/o variati.

3.1.4 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

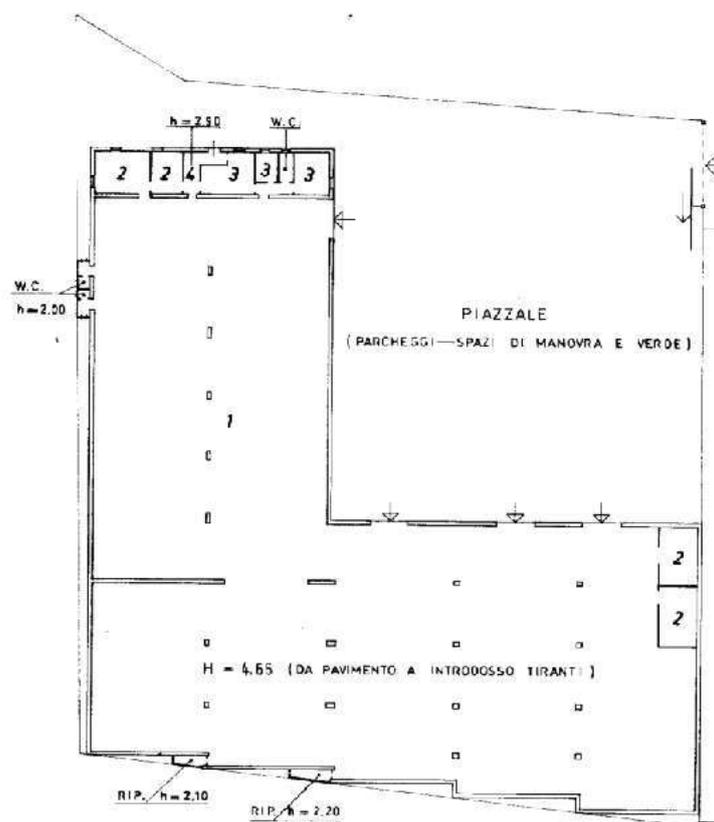
L'accesso all'immobile avviene da via Bassa attraverso una strada di lottizzazione e tramite un accesso carraio.

Dal punto di vista costruttivo, è presente struttura portante costituita da pilastri e travi in calcestruzzo armato, copertura a volta in laterocemento.

Per quanto riguarda il layout interno, sono presenti alcuni uffici e degli ampi spazi a destinazione magazzino.

Sono altresì presenti due portali estensibili rivestiti in pvc per proteggere l'area di carico e scarico.

Si riporta nel seguito la planimetria catastale dell'immobile:



Pianta Piano terra

Complessivamente l'immobile si presenta in non ottimale stato di manutenzione, causa della vetustà di tutti i capannoni e della obsolescenza delle finiture ed impianti.

In dettaglio sono presenti tamponamenti in blocchi di calcestruzzo intonacati, pareti divisorie in laterizio, serramenti metallici, pavimentazioni in ceramica e/o calcestruzzo liscio con spolvero al quarzo.

Le pavimentazioni sono di tipologia e qualità tipica dell'epoca di realizzazione e per la destinazione d'uso del fabbricato.

In generale gli impianti elettrico e gli impianti idro-termo sanitari sono tipici per l'epoca di realizzazione e per la destinazione d'uso dei locali.

Non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che non è stato possibile visionare alcun attestato di prestazione energetica. Considerate quindi la consistenza e

l'esposizione dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica di elevata entità e che appartenga quindi ad una delle classi più scadenti sotto il profilo del risparmio energetico.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alle fotografie riportate in ALLEGATO 4.

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 3.6.4), comprensiva dei locali accessori, è pari a:

- 130,00 mq per la zona uffici;
- 2.710,00 mq per la zona magazzino.

3.1.5 NOTE AGGIUNTIVE

In considerazione della vetustà degli immobili precedentemente descritti, non sono state nella presente perizia considerate problematiche e costi legati alla eventuale presenza di inquinamenti e/o inquinanti dei terreni e/o presenza di materiali inquinanti su ogni altra porzione del fabbricato (si citano al solo titolo esemplificativo e non esaustivo, gli isolanti, le murature, le coperture ecc.), e quindi della necessità di procedere ad una bonifica degli stessi. Tali aspetti risultano infatti ad oggi difficilmente quantificabili senza specifiche analisi di tipo ambientale/chimico finalizzate ad esempio alla valutazione dell'eventuale contaminazione del sottosuolo, delle acque di falda e/o della presenza di materiali contenenti amianto. Tali indagini e sondaggi non si sono quindi eseguite in considerazione della tipologia/modalità richieste per la redazione della presente perizia.

Si segnala, al solo titolo esemplificativo e non esaustivo e su indicazione della proprietà, la presenza di copertura con elementi contenenti amianto su alcune aree.

Tale aspetto sarà comunque tenuto presente nella determinazione del valore unitario delle superfici con varie destinazioni, effettuata nel seguito.

3.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

3.2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Da quanto evidenziato nel Piano degli Interventi vigente nel comune di Preganziol, il deposito sopra descritto in zona residenziale "C1", inserendolo altresì all'interno della "**Area n. 32: Via Bassa sud**" come di seguito indicato:

-
- CE N.3416 del 1991, variante in corso d'opera,
 - Proroga CE 2921 del 1993,
 - CE N.4140 del 1994, per variante in corso d'opera,
 - AGIBILITA' n.2921 del 1994,
 - Denuncia di inizio attività presentata in data 24.08.1995 per sistemazione interna di fabbricato ad uso deposito di prodotti alimentari (realizzazione di celle frigorifere).

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.

3.2.3 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 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, 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 14.900.00 €. Tale importo sarà utilizzato al paragrafo 3.6.4 per la stima dell'unità.

3.2.4 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.

3.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Attualmente gli immobili sono liberi e non occupati.

3.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

3.4.1 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 92 sub.3 - 4;

derivano dalla variazione dei M.li 92 sub.1-2 (ex 92);

fabbricato eretto sul seguente terreno:

Foglio 1

Mn.92 – Ente Urbano – Sup.ha.0.48.16;

VISURA AGGIORNATA AL 19.07.2022;

-Compravendita a rogito Notaio Domenico Curione in data 27.02.1995 Rep.n.133900 e trascritto a Treviso il 15.03.1995 ai nn.7125/5069;

Con il quale la [REDACTED] vende alla [REDACTED] che acquista per il prezzo di £.1.370.000.000.= i seguenti Immobili:

Comune di PREGANZIOL – Foglio 1

Mn.92 – Sup.ha.0.48.16;

con sovrastante fabbricato così identificato:

Sezione A – Foglio 1

Mn.92 sub.3 – Via F.lli Bandiera – P.T – Capannone industriale con accessori;

Mn.92 sub.4 – Via F.lli Bandiera – Area scoperta pertinenziale di mq.1.916;

L'immobile viene compravenduto con la servitù di cui all'atto del 12.10.1971 Rep.n.18659 Notaio Biadene, registrato a Treviso il 28.10.1971 al n.4145 e trascritto il 11.11.1971 ai nn.20203/17926 (con il quale vengono costituite le seguenti servitù:

-servitù di attingere acqua con tubazione sotterranea al pozzo esistente sul Mn.643/b a favore dei M.li 643/a – 92;

-servitù di stillicidio e di veduta per le finestre come esistenti, a favore del Mn.643/b ed a carico del Mn.643/a per quanto riguarda il fabbricato attualmente esistente sul Mn.643/b;

-servitù di passaggio per carri, automezzi e pedoni a favore dei M.li 92 – 643/a ed a carico del Mn.643/b su una strada larga mt.6, corrente lungo il torrente Dosson;

Detta strada sarà mantenuta a spese comuni a metà delle parti.

Esiste nel fabbricato sul Mn.643/b una stanza adibita a cabina elettrica, in essa esiste il trasformatore di proprietà del Comune.

La società Acquirente per sé ed aventi causa avrà il diritto di usufruire di detta cabina e di accedervi in ogni momento.

Viene inoltre costituita servitù di elettrodotto come attualmente esistente a carico del Mn.643/b ed a favore dei M.li 643/a – 92 per la condotta sotterranea dell'energia elettrica).

La parte acquirente dichiara di aver preso visione delle convenzioni con il Consorzio di Bonifica Destra Piave n.632 di Rep. del 10.10.1990 registrata a Treviso il 19.10.1990 n.6462 Privati (per realizzazione di recinzione a distanza non regolamentare dal Rio Dosson) e n.911 di rep. del 15.09.1993 registrata a Treviso il 15.09.1993 n.7013 Priv. (per mantenimento degli scarichi sul Rio Dosson impegnandosi al rispetto delle condizioni ivi contemplate);

Dichiara inoltre di aver preso visione e di impegnarsi al rispetto della autorizzazione in data 08.11.1993 n.15672 del Genio Civile di Treviso (concessione idraulica per scarico acque reflue nello scolo Dosson);

La società acquirente, per sé ed aventi causa, non potrà avanzare dalla società venditrice richieste di rimborso o danno a qualsiasi titolo, nel caso venisse imposta dal Consorzio Bonifica Destra Piave o dal Genio Civile o da altri enti, per qualsiasi motivo, la modifica o la demolizione della recinzione di cui sopra.

Esiste Convenzione Edilizia in sanatoria in data 17.10.1989 n.2920 e concessioni edilizie n.2921, in data 11.07.1991 n.3416, in data 29.04.1994 n.4140, con dichiarazione di agibilità con effetto dal 3.5.1994;

1) 

ISCRIZIONI:

-Contratto di Mutuo Iscritto a Treviso il 22.05.1995 ai nn.13452/2088;

Con ANNOTAMENTO DI CANCELLAZIONE TOTALE annotato il 21.03.2003 al n.1044;

TRASC.CONTRO:

-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:

-Contratto di Finanziamento a rogito Notaio Curione Domenico in data 09.01.2004 Rep.n.150493 ed Iscritto a Treviso il 16.01.2004 ai nn.1998/505;

Favore: Banca Intesa Mediocredito S.p.A.

Contro: [REDACTED]

Capitale €.2.200.000,00;

Somma Complessive €.3.850.000,00;

Durata anni 12;

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

M.li 92 sub.3 – 4;

C.T. Fg.1 Mn.92 di mq.4.816;

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]

[REDACTED] e trasferisce la sede a [REDACTED]

5) [REDACTED]

ISCRIZIONE: Sopra descritta;

TRASC.CONTRO:

-Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritto a Treviso il 12.07.2022 ai nn.28090/19705.

3.4.2 RIEPILOGO SINTETICO PROVENIENZA

- Compravendita a rogito Notaio Domenico Curione in data 27.02.1995 Rep.n.133900 e trascritto a Treviso il 15.03.1995 ai nn.7125/5069;

Con il quale la [REDACTED] vende alla [REDACTED] che acquista per il prezzo di £.1.370.000.000.= i seguenti Immobili:

Comune di PREGANZIOL – Foglio 1

Mn.92 – Sup.ha.0.48.16;

con sovrastante fabbricato così identificato:

Sezione A – Foglio 1

Mn.92 sub.3 – Via F.lli Bandiera – P.T – Capannone industriale con accessori;

Mn.92 sub.4 – Via F.lli Bandiera – Area scoperta pertinenziale di mq.1.916;

- 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 a Preganziol.

3.4.3 RIEPILOGO SINTETICO SERVITU' E VINCOLI

- Servitù di attingere acqua con tubazione sotterranea al pozzo esistente sul Mn.643/b a favore dei M.li 643/a - 92;
- servitù di stillicidio e di veduta per le finestre come esistenti, a favore del Mn.643/b ed a carico del Mn.643/a per quanto riguarda il fabbricato attualmente esistente sul Mn.643/b;
- servitù di passaggio per carri, automezzi e pedoni a favore dei M.li 92 - 643/a ed a carico del Mn.643/b su una strada larga mt.6, corrente lungo il torrente Dosson;

Detta strada sarà mantenuta a spese comuni a metà delle parti.

Esiste nel fabbricato sul Mn.643/b una stanza adibita a cabina elettrica, in essa esiste il trasformatore di proprietà del Comune.

La società Acquirente per sé ed aventi causa avrà il diritto di usufruire di detta cabina e di accedervi in ogni momento.

Viene inoltre costituita servitù di elettrodotto come attualmente esistente a carico del Mn.643/b ed a favore dei M.li 643/a - 92 per la condotta sotterranea dell'energia elettrica).

La parte acquirente dichiara di aver preso visione delle convenzioni con il Consorzio di Bonifica Destra Piave n.632 di Rep. del 10.10.1990 registrata a Treviso il 19.10.1990 n.6462 Privati (per realizzazione di recinzione a distanza non regolamentare dal Rio Dosson) e n.911 di rep. del 15.09.1993 registrata a Treviso il 15.09.1993 n.7013 Priv. (per mantenimento degli scarichi sul Rio Dosson impegnandosi al rispetto delle condizioni ivi contemplate);

Dichiara inoltre di aver preso visione e di impegnarsi al rispetto della autorizzazione in data 08.11.1993 n.15672 del Genio Civile di Treviso (concessione idraulica per scarico acque reflue nello scolo Dosson);

La società acquirente, per sé ed aventi causa, non potrà avanzare dalla società venditrice richieste di rimborso o danno a qualsiasi titolo, nel caso venisse imposta dal Consorzio Bonifica Destra Piave o dal Genio Civile o da altri enti, per qualsiasi motivo, la modifica o la demolizione della recinzione di cui sopra.

Esiste Convenzione Edilizia in sanatoria in data 17.10.1989 n.2920 e concessioni edilizie n.2921, in data 11.07.1991 n.3416, in data 29.04.1994 n.4140, con dichiarazione di agibilità con effetto dal 3.5.1994;

- Contratto di Finanziamento a rogito Notaio Curione Domenico in data 09.01.2004 Rep.n.150493 ed Iscritto a Treviso il 16.01.2004 ai nn.1998/505;

Favore: Banca Intesa Mediocredito S.p.A.

Contro: ██████████

Capitale €.2.200.000,00;

Somma Complessive €.3.850.000,00;

Durata anni 12;

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

M.li 92 sub.3 – 4;

C.T. Fg.1 Mn.92 di mq.4.816;

- 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: ██████████

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 trascritto a Treviso il 12.07.2022 ai nn.28090/19705.

3.5 IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Alla luce di quanto indicato dal committente, e come indicato in premessa, la ██████████
██████████ è proprietaria per l'intero degli immobili indicati al
paragrafo 3.1.2.

3.6 STIMA IMMOBILI

3.6.1 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 affitto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrime e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

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

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

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

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

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

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

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

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

Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

-
- Costo di produzione: la determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.

Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

L'utilizzo dell'una o dell'altra tipologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

3.6.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

In generale, considerata la possibile trasformazione dei beni ad area residenziale, potrebbero essere sviluppate le stesse considerazioni già espresse per l'immobile di cui al LOTTO 1.

Vi sono però alcuni aspetti da rilevare che differenziano la modalità di valutazione, in particolare:

- un intervento di riconversione ad uso residenziale sarebbe in questo caso più complicato, poiché la proprietà è soltanto una parte della "Area di Via Bassa sud" e quindi sarebbe necessario procedere di comune accordo con la restante proprietà;
- dal punto di vista dell'appetibilità di mercato, l'area in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima appare meno interessante di quanto valutato per il LOTTO 1, sia per la vicinanza con la ferrovia che per il contesto in generale.

A seguito di tali considerazioni, per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima si procederà all'utilizzo del procedimento diretto comparativo.

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili.

I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore dei beni con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

3.6.3 FONTI DI INFORMAZIONE

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni similari, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima;
- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc...): si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima.

3.6.4 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene, da informazioni assunte relative a recenti compravendite di immobili di simili caratteristiche e di simile ubicazione, liberi da qualsiasi gravame e limitazione, che il più probabile valore di mercato, considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

<i>Edifici vetusti ad uso uffici</i>	<i>300,00 – 400,00 €/mq</i>
<i>Edifici vetusti ad uso magazzino</i>	<i>110,00 – 200,00 €/mq</i>

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 3.6.3.

Si precisa che i valori delle aree esterne, delle quote di proprietà delle parti comuni e delle eventuali volumetrie di completamento disponibili, si considerano già ricomprese nei valori precedentemente indicati.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori minimi precedentemente indicati.

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell’Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:					
Comune di PREGANZIOL – Catasto fabbricati, via F.lli Bandiera – Sez. A: Fg. 1 Mn. 92 sub. 3 – piano T cat. D/1 Capannone Fg. 1 Mn. 92 sub. 4 Area Urbana					
UFFICI E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali	130,0	mq	300,0	€/mq	€ 39.000
CAPANNONE E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali	2.710,0	mq	110,0	€/mq	€ 298.100
VALORE STIMATO					€ 337.100
detrazione per sanare gli abusi edilizi presenti (riferimento al paragrafo 3.2.3)					€ 14.900
VALORE STIMATO					€ 322.200

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e descritto ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **322.200,00 € (TRECENTOVENTIDUEMILADUECENTOEURO)**.

VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"

Al fine di determinare il più probabile valore di liquidazione/realizzo del bene oggetto di stima, si procede ad una riduzione del valore sopra indicato in considerazione di alcuni aspetti di rilievo legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e del suo mercato nonché alla modalità e tempistica di vendita; si fa in particolare riferimento:

- **Alla specifica natura del bene:** quanto più specifico e particolare è il bene, tanto più alto sarà il deprezzamento da considerare e tanto più marcata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.
Il bene oggetto di stima presenta tratti di particolare specificità (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la tipologia, la configurazione e l’ubicazione dell’immobile) e quindi non presenta un mercato di ampiezza ed omogeneità standard. Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.

-
- **Alla particolare condizione di chi vende:** quanto più "libero di contrarre" sarà il debitore tanto più basso sarà il coefficiente di deprezzamento da definire e tanto più limitata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Inoltre, dalle indicazioni ricevute, si prevede una cessione nell'ottica del breve periodo, potendo quindi contare su una limitata tempistica per la ricerca del potenziale acquirente.

Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.

Tutti gli aspetti precedentemente indicati hanno una rilevante incidenza sull'appetibilità dei beni oggetto di stima e quindi sul valore di tali beni, con una percentuale complessiva di riduzione del valore stimabile compresa tra il 22 e 30%.

Con riferimento alle valutazioni precedentemente effettuate, si considera la percentuale massima di abbattimento del valore di mercato (pari quindi al 30%).

A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, si conclude che il più probabile valore di liquidazione dei beni oggetto di stima è pari arrotondato a **225.500,00 € (DUECENTOVENTIDUEMILACINQUECENTOEURO)**.

4 LE OPERAZIONI PERITALI – LOTTO 3: magazzino sito in via Torviscosa, 46 – Gonars (UD)

4.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

4.1.1 INTRODUZIONE

Il bene oggetto di stima è una porzione di fabbricato ad uso capannone/deposito sito in via Torviscosa, 46 – Gonars (UD).

Il fabbricato, che si sviluppa su un unico piano, è di modeste dimensioni ed è stato realizzato all'inizio degli anni novanta e si presenta attualmente in sufficienti condizioni di manutenzione.

Si precisa inoltre che il bene oggetto di stima è realizzato in aderenza, lungo tutto il fronte nord, ad un edificio residenziale sviluppato su due livelli.

Il compendio oggetto di stima, è indicato nelle planimetrie seguenti:



ESTRATTO DI MAPPA



FOTOGRAMMETRICO

4.1.2 DEFINIZIONE DEI LOTTI ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto della presente stima sono così identificati c/o l'AGENZIA DELLE ENTRATE – ufficio catasto, come di seguito indicato:

Comune di GONARS – Catasto fabbricati, via Torviscosa:

Fg. 15 Mn. 230	} sub. 3 – piano T	cat. C/2	cons. 210 mq	sup. cat. 239 mq	Magazzino
Fg. 15 Mn. 429					

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

4.1.3 CONFINI

Il deposito confina ai limiti dell'area con Via Tor di Zuin e con i Mappali 463, 230 Subb. 6-1-2 e con i Mappali 268, 592, 588, 589 e 205 salvo altri e/o variati.

4.1.4 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

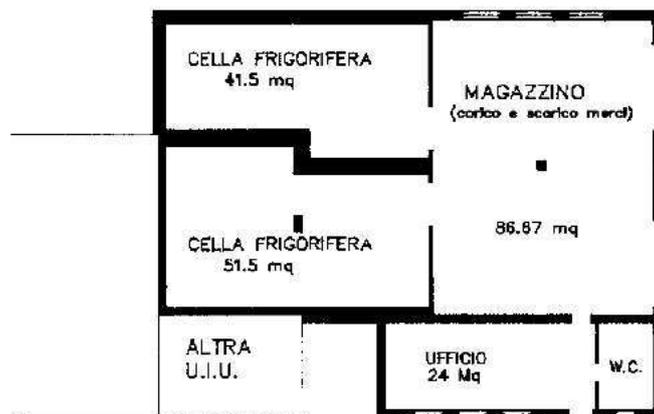
L'accesso all'immobile avviene da via Torviscosa attraverso un ingresso carraio.

Il bene si trova all'interno dell'abitato di Gonars, attorniato da edifici residenziali e raggiungibile attraverso la viabilità locale, quindi non adatta al transito di mezzi pesanti.

Dal punto di vista costruttivo, è presente struttura portante costituita da pilastri e travi in calcestruzzo armato.

Per quanto riguarda il layout interno, sono presenti un magazzino, un ufficio con servizi e dei locali adibiti in passato a celle frigorifere.

Si riporta nel seguito la planimetria catastale dell'immobile:



Pianta Piano terra

Complessivamente l'immobile si presenta in sufficiente stato di manutenzione, con finiture ed impianti tipiche dell'epoca di realizzazione

In dettaglio sono presenti tamponamenti in blocchi di calcestruzzo intonacati, pareti divisorie in laterizio, serramenti metallici, pavimentazioni in ceramica e in calcestruzzo liscio con spolvero al quarzo.

In generale l'impianto elettrico è tipico per l'epoca di realizzazione e per la destinazione d'uso dei locali.

Da quanto rilevato non è presente impianto di riscaldamento; solamente negli uffici è presente uno split/pompa di calore.

Si evidenzia inoltre la presenza di parte impiantistica legata alle celle frigo pre-esistenti e non funzionanti ormai da molto tempo.

Infine si segnala la presenza di numerosi pozzetti nell'area esterna, che non è stato possibile visionare all'interno per accertarne la funzionalità/impiego (tale situazione potrebbe far pensare alla presenza di linee e scarichi anche relativi alle vicine abitazioni, situazione non verificabile in sede di perizia ma di cui si terrà comunque conto anche nella definizione del valore unitario degli immobili nei seguenti paragrafi).

Non si sono potute visionare le certificazioni degli impianti.

In merito alla classificazione energetica dell'immobile si precisa che non è stato possibile visionare alcun attestato di prestazione energetica. Considerate quindi la consistenza e l'esposizione dell'immobile, il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica di elevata entità e che appartenga quindi ad una delle classi più scadenti sotto il profilo del risparmio energetico.

Per maggiori dettagli si faccia riferimento alle fotografie riportate in ALLEGATO 4.

La superficie commerciale complessiva (valutata come indicato al paragrafo 4.6.3), comprensiva dei locali accessori, è pari a 239,00 mq.

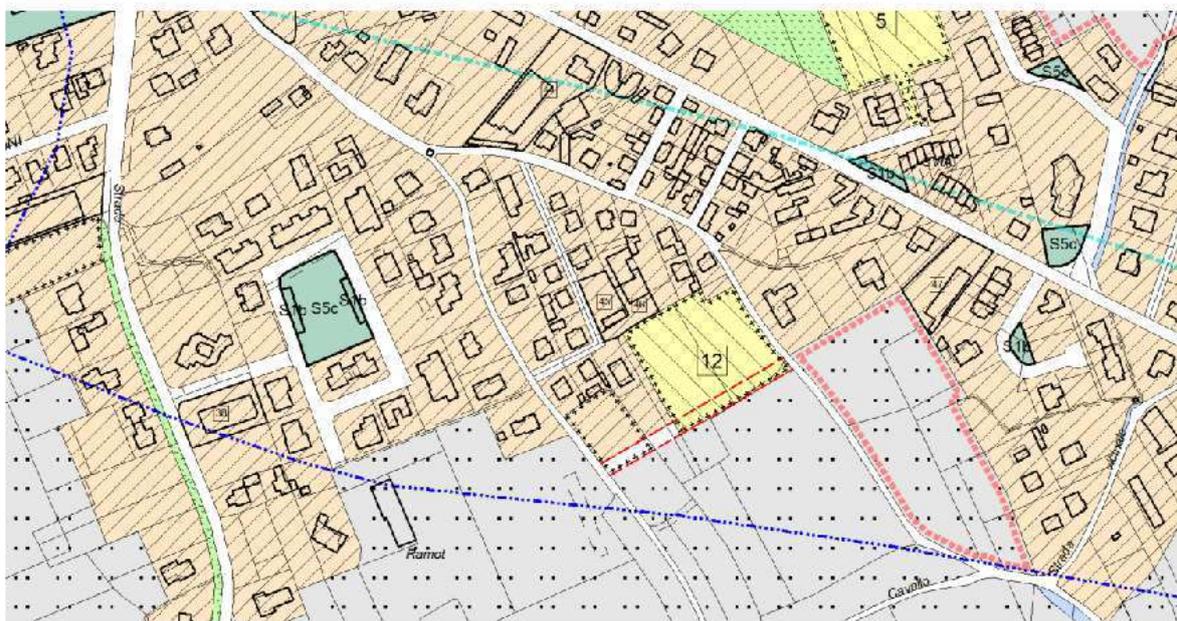
4.1.5 NOTE AGGIUNTIVE

In considerazione della vetustà degli immobili precedentemente descritti, non sono state nella presente perizia considerate problematiche e costi legati alla eventuale presenza di inquinamenti e/o inquinanti dei terreni e/o presenza di materiali inquinanti su ogni altra porzione del fabbricato (si citano al solo titolo esemplificativo e non esaustivo, gli isolanti, le murature, le coperture ecc.), e quindi della necessità di procedere ad una bonifica degli stessi. Tali aspetti risultano infatti ad oggi difficilmente quantificabili senza specifiche analisi di tipo ambientale/chimico finalizzate ad esempio alla valutazione dell'eventuale contaminazione del sottosuolo, delle acque di falda e/o della presenza di materiali contenenti amianto. Tali indagini e sondaggi non si sono quindi eseguite in considerazione della tipologia/modalità richieste per la redazione della presente perizia.

4.2 VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

4.2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Da quanto evidenziato nel Piano Regolatore Generale vigente nel comune di Gonars, il bene oggetto di stima è ubicato in zona "B/2: residenziale di completamento" nella quale gli interventi edilizi sono disciplinati dall'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione, come di seguito indicato:



Estratto planimetria Piano Urbanistico

Il fabbricato è inoltre compreso con il n. 46 nell'elenco delle "attività industriali ed artigianali esistenti" allegato alle norme succitate con-sente l'ampliamento con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- aumento volumetrico pari al 10% del volume esistente, per adeguamento impiantistica alle norme vigenti;
- adeguamento dell'accesso all'area produttiva e integrazione dei parcheggi.

Infatti in base alle NORME PER LE ATTIVITÀ INDUSTRIALI ARTIGIANALI ESISTENTI, si prevede tale possibilità per:

- Tutte le attività numerate nella zonizzazione di PRGC sono soggette, nel caso di ampliamenti, alle presenti norme;
- Le norme specificano la possibilità di ampliamento volumetrico ove ammesso;
- In tutte le zone B gli edifici numerati nei casi di ampliamento rispettano edifici circostanti;
- Gli ampliamenti volumetrici ove ammessi sono da intendersi riferiti esclusivamente agli edifici produttivi esistenti pertinenza alla data di adozione del PRGC (15.12.2000) con esclusione degli edifici abitativi o di pertinenze della residenza;
- dovrà essere destinato ai soli fini produttivi d impiantistica a norme vigenti.

Si precisa però che per gli immobili artigianali perimetrati è possibile anche un cambio di destinazione d'uso.

4.2.2 TITOLI AUTORIZZATIVI

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- concessione edilizia n. C93018 del 30.09.1993;
- concessione edilizia n. C93018V1 del 15.03.1994 e n. C94037 del 25.10.1994 per variante in corso d'opera;
- dichiarazione di agibilità del 13.07.1995.

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.

4.2.3 ABUSI EDILIZI

Da quanto verificato, non si sono rilevati abusi edilizi e difformità di rilievo.

4.2.4 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.

4.3 VERIFICA STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Attualmente gli immobili sono liberi e non occupati.

4.4 VERIFICA TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

4.4.1 QUADRO SINOTTICO AL VENTENNIO

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA AL VENTENNIO RELATIVA AI SEGUENTI IMMOBILI:
PER L'INTERO:

*Comune di GONARS – Foglio 1
M.li 429 – 230 sub.3;*

VISURA AGGIORNATA AL 06.07.2022;

-Compravendita in data 16.12.1994 Rep.n.43051Notaio Giancarlo Suitner e trascritto ad Udine il 09.01.1995 ai nn.544/424;

Con il quale il [REDACTED] vende alla [REDACTED] che acquista per il prezzo di £.240.000.000.= il seguente Immobile:

Comune di GONARS – Foglio 15

Mn.230 sub.3 – 429 – Via Torviscosa – P.T,

fabbricato eretto al fg.15 M.li 429 di mq.743 e porzione del Mn.230, terreno compreso nella vendita, non ancora censito al N.C.E.U. ma denunciato il 03.11.1994 con Prot.n.8032.

Il terreno di sedime del Mn.230 sub.3 non va a formare un condominio con gli altri subalterni del Mn.230 ma è venduto per intero alla società acquirente.

Gli altri subalterni del Mn.230 non hanno nulla a che fare con la presente vendita ivi compresa la corte non individuata con numero alcuno che rimane proprietà esclusiva del [REDACTED]

Lungo ed a cavallo del confine del Mn.429 con l'attiguo Mn.417 esiste servitù di passaggio di acqua irrigua.

Il passaggio avviene attraverso una esistente canaletta in calcestruzzo rilevata cm.80 dal piano di campagna per una lunghezza di m.21 (gravante per la metà e quindi su lunghezza di m.1,75 sul terreno compravenduto), poi interrato, con due pozzetti terminali (gravante per intero sul terreno compravenduto e quindi per m.3,50).

Il tombotto è stato debitamente autorizzato dal gestore del sistema irriguo Consorzio di Bonifica Bassa Friulana e comporta la corresponsione di un canone annuo di £.4.000;

1) [REDACTED]

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Compravendita a rogito Notaio Curione Domenico in data 15.01.2003 Rep.n.148946 e trascritto ad Udine il 29.01.2003 ai nn.3237/2445;

Con il quale la [REDACTED] vende [REDACTED] che acquista il seguente Immobile:

Comune di GONARS – Foglio 15

Mn.230 sub.3 – Via Torviscosa – cat.C/2;

Mn.429 – Via Torviscosa – cat.C/2;

Trattasi di un fabbricato con area scoperta pertinenziale il tutto insistente sull'area identificata al catasto terreni col Mn.429 di mq.743 e su porzione dell'area identificata con il Mn.230.

Il terreno di sedime del Mn.230 sub.3 non va a formare un condominio con gli altri subalterni del Mn.230 ma è venduto per intero alla società acquirente.

La vendita si intende effettuata con servitù e pattuizioni, di cui l'atto del 16.12.1994 Rep.n.43051 Notaio Suitner e trascritto ad Udine il 09.01.1995 ai nn.544/424;

2)

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Atto di Fusione a rogito Notaio Paolo Talice in data 14.11.2003 Rep.n.56615 e trascritto ad Udine il 12.12.2003 ai nn.36898-9/25673-4;

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]

3)

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Verbale di Assemblea a rogito Notaio Pecorelli Giacomo in data 14.06.2012 Rep.n.91535 e trascritto ad Udine il 06.07.2012 ai nn.15369/11640;

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

4)

ISCRIZIONI: Negative;

TRASC.CONTRO:

-Cessione di Ramo di Azienda con scrittura privata in data 03.08.2017 Rep.n.29491 Notaio Bressan Elena e trascritto ad Udine il 11.08.2017 ai nn.19919/13946;

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

5)

ISCRIZIONE:

-Contratto di Mutuo a rogito Notaio Bressan Elena in data 03.08.2017 Rep.n.29492 ed Iscritto ad Udine il 11.08.2017 ai nn.19920/3191;

Favore: Unicredit Società per Azioni;

Contro:

Capitale €.1.400.000,00;

Somma complessiva €.2.800.000,00;

Durata anni 10;

Beni: Comune di Gonars – Fg.15

M.li 429 – 230 sub.3;

TRASC.CONTRO:

-Verbale di Assemblea di S.r.L. a rogito Notaio Nicola Atlante in data 13.07.2018 Rep.n.57072 e trascritto ad Udine il 0108.2018 ai nn.19337/14125;

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

6)

ISCRIZIONE: Sopra descritta;

TRASC.CONTRO: Negative.

4.4.2 RIEPILOGO SINTETICO PROVENIENZA

- Cessione di Ramo di Azienda con scrittura privata in data 03.08.2017 Rep.n.29491 Notaio Bressan Elena e trascritto ad Udine il 11.08.2017 ai nn.19919/13946;

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 ad Udine il 0108.2018 ai nn.19337/14125;

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

4.4.3 RIEPILOGO SINTETICO SERVITU' E VINCOLI

- Contratto di Mutuo a rogito Notaio Bressan Elena in data 03.08.2017 Rep.n.29492 ed Iscritto ad Udine il 11.08.2017 ai nn.19920/3191;

Favore: Unicredit Società per Azioni;

Contro: [REDACTED]

Capitale €.1.400.000,00;

Somma complessiva €.2.800.000,00;

Durata anni 10;

Beni: Comune di Gonars – Fg.15

M.li 429 – 230 sub.3;

- Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritta ad Udine il 15.07.2022 ai nn.19967/14950.

4.5 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 4.1.1.

4.6 STIMA IMMOBILI

4.6.1 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 dalla stima sintetica comparativa:
 - che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
 - che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;

-
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
 - che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
 - che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche modo valutabili e quantificabili le differenze.
- **metodologie indirette:** sono attuate attraverso procedimenti analitici e si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di seguito indicati) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:

- Capitalizzazione del reddito: la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile:
 - determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
 - scegliere il saggio di capitalizzazione;
 - capitalizzare il canone annuo netto;
 - effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di sfritto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrime e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).

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

- Valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal

mercato; il valore ricercato sarà quindi definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

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

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

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

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

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

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

Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

- Costo di produzione: la determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.

Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione e quando non si ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

L'utilizzo dell'una o dell'altra tipologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

4.6.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

A seguito delle considerazioni sviluppate nel paragrafo precedente, per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima si procederà all'utilizzo del procedimento diretto comparativo.

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili.

I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore dei beni con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

4.6.3 FONTI DI INFORMAZIONE

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni similari, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;
- i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima;
- i valori derivanti dall'analisi di siti e/o pubblicazioni e/o informazioni derivanti da operatori nell'ambito delle aste immobiliari (ad esempio relativamente a procedure

fallimentari, esecuzioni immobiliari ecc...): si è quindi proceduto ad un'analisi delle aggiudicazioni di immobili di tipologia simile a quella dei beni oggetto della presente stima.

4.6.4 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene, da informazioni assunte relative a recenti compravendite di immobili di simili caratteristiche e di simile ubicazione, liberi da qualsiasi gravame e limitazione, che il più probabile valore di mercato, considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, sia:

<i>Edifici ad uso magazzino</i>	<i>180,00 – 280,00 €/mq</i>
---------------------------------	-----------------------------

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate al paragrafo 4.6.3.

Si precisa che i valori delle aree esterne, delle quote di proprietà delle parti comuni e delle eventuali volumetrie di completamento disponibili, si considerano già ricomprese nei valori precedentemente indicati.

Data l'attuale situazione del mercato si sono considerati i valori minimi precedentemente indicati.

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori.

Si procede quindi alla valutazione di seguito indicata:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:				
Comune di GONARS – Catasto fabbricati, via Torviscosa:				
Fg. 15 Mn. 230 sub. 3 – piano T cat. C/2 cons. 239 mq Capannone				
Fg. 15 Mn. 429 Area Urbana				
CAPANNONE E LOCALI ACCESSORI - sup commerciali	239,0 mq	180,0 €/mq	€	43.020
VALORE STIMATO				€ 43.020

VALUTAZIONE DEL "PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO"

A seguito delle valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude quindi che il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, libero da qualsiasi gravame e descritto ai paragrafi precedenti, è pari arrotondato a **43.000,00 € (QUARANTATREMILAEURO)**.

VALUTAZIONE DEL "VALORE DI LIQUIDAZIONE/REALIZZO"

Al fine di determinare il più probabile valore di liquidazione/realizzo del bene oggetto di stima, si procede ad una riduzione del valore sopra indicato in considerazione di alcuni aspetti di rilievo legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e del suo mercato nonché alla modalità e tempistica di vendita; si fa in particolare riferimento:

- **Alla specifica natura del bene:** quanto più specifico e particolare è il bene, tanto più alto sarà il deprezzamento da considerare e tanto più marcata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Il bene oggetto di stima presenta tratti di particolare specificità (si cita al solo titolo esemplificativo e non esaustivo la tipologia, la configurazione e l'ubicazione dell'immobile) e quindi non presenta un mercato di ampiezza ed omogeneità standard. Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.

- **Alla particolare condizione di chi vende:** quanto più "libero di contrarre" sarà il debitore tanto più basso sarà il coefficiente di deprezzamento da definire e tanto più limitata sarà la probabilità che il ricavato in caso di liquidazione sia più basso del valore di mercato.

Inoltre, dalle indicazioni ricevute, si prevede una cessione nell'ottica del breve periodo, potendo quindi contare su una limitata tempistica per la ricerca del potenziale acquirente.

Le ragioni ed aspetti evidenziati hanno un impatto di elevata entità sul valore precedentemente calcolato, stimabile con una percentuale di riduzione del valore stesso compresa tra 11 e 15%.

Tutti gli aspetti precedentemente indicati hanno una rilevante incidenza sull'appetibilità dei beni oggetto di stima e quindi sul valore di tali beni, con una percentuale complessiva di riduzione del valore stimabile compresa tra il 22 e 30%.

Con riferimento alle valutazioni precedentemente effettuate, si considera la percentuale minima di abbattimento del valore di mercato (pari quindi al 22%).

A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, si conclude che il più probabile valore di liquidazione dei beni oggetto di stima è pari arrotondato a **30.100,00 € (TRENTAMILACENTOEURO)**.

5 RIEPILOGO VALORI DI STIMA

In base a quanto indicato nella presente perizia, si riassumono nella seguente tabella i valori dei beni:

LOTTO	DESCRIZIONE	VALORE DI MERCATO	VALORE DI REALIZZO
LOTTO 1	valore mediato tra l'ipotesi di Stima "I" (vedasi paragrafo 2,6,3) e l'ipotesi di Stima "II" (vedasi paragrafo 2,6,4) Compendio produttivo sito in via Fratelli Bandiera, 30 – Preganziol (TV)	388.000,00 €	271.600,00 €
LOTTO 2	Capannone sito in via Fratelli Bandiera, 63 – Preganziol (TV)	322.200,00 €	225.500,00 €
LOTTO 3	Magazzino sito in via Torviscosa, 46 – Gonars (UD)	43.000,00 €	30.100,00 €

