

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE FALLIMENTARE

IMPRESA STRADALE BAO s.r.l. In liquidazione

con sede in Via A. Pigafetta, 5 - 36066 Sandrigo (VI) Italy

C.F. 02313880243

procedura di concordato preventivo del 27/08/2013

C.P. NR. 30/2013

PRESIDENTE : dott. ORESTE CARBONE

GIUDICE : dott. FRANCESCO LAMAGNA

GIUDICE DELEGATO: dott. PAOLA CAZZOLA

COMMISSARIO GIUDIZIALE : dott.ssa MARIALAURA TOFFOLON

PERITO NOMINATO PER LE VALUTAZIONI DEI BENI IMMOBILI:

dott. arch. TERESA DARDO, Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Vicenza iscrizione all'Albo nr. 1917, studio in via G. Marconi 42, 36016 Thiene, C.F. DRDTRS69B41L219M e P. Iva 03466650243, autorizzazione del Tribunale alla nomina in data 22 Ottobre 2013

BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA:

Immobile costituito da capannone ed uffici

sito in Via Pacinotti 21,36066, Sandrigo - Vicenza

Fg. 11 Mapp. 383, 379 sub 2, 379 sub 1 b.c.n.c.

Thiene, novembre 2013

INDICE

1. PREMESSA

1.1 Descrizione sintetica del compendio

2. ANALISI GENERALI

2.1 Verifica urbanistica

2.2 Verifica pratiche edilizie

2.3 Analisi ipo-catastale

a. Analisi catastale

b. Analisi ipotecaria

3. DESCRIZIONE DEI BENI, STATO DI CONSERVAZIONE, CONSISTENZA

3.1 Mapp 379 Sub 2 – Capannone al P.T., uffici, portico e cortile esclusivo

3.2 Calcolo superficie commerciale intero compendio

4. CRITERIO DI STIMA COMPARATIVA (euro/mq) intero immobile

4.1 Valore ordinario intero immobile

5. VALORE COMPLESSIVO DI STIMA

6. VALUTAZIONE DIVISIONE BENE IMMOBILE

6.1 Premessa

6.2 Calcolo superficie commerciale compendio frazionato

7. CRITERIO DI STIMA COMPARATIVA (euro/mq) immobile frazionato

7.1 valori ordinari immobile frazionato

8. VALORE DI STIMA IMMOBILE FRAZIONATO E VALUTAZIONE CONVENIENZA ALLA DIVISIONE DEL BENE

8.1 Valore complessivo di stima immobile frazionato - Blocco 1

8.2 Valore complessivo di stima immobile frazionato - Blocco 2

8.3 Valore di stima derivante dalla vendita separata dei due Blocchi

1. PREMESSA

In riferimento alla liquidazione Impresa stradale BAO s.r.l., r.f. nr 30/2013, a seguito di mandato conferito il 22 ottobre 2013 dalla curatela dott.ssa Marialaura Toffolon e autorizzazione del G.I., si è proceduto ad espletare l'incarico per la valutazione dei beni immobili in oggetto. Tali beni risultano intestati alla ditta Impresa stradale BAO s.r.l. di Sandrigo (Vi), ottenuti con atto di compravendita dalla società LISA S.A.S. Di Cuman Luana & C con sede in Sandrigo, Via Are n.19, il 20/11/2002.

Si è proceduto con operazioni di verifica dello stato proprietario, ipotecario, del rilievo fisico, delle verifiche di conformità urbanistiche, edilizie e catastali.

Il sopralluogo è avvenuto il **giorno 28 ottobre 2013** dalle ore 10.30 alle 13.00.

1.1 Descrizione sintetica del compendio

L'area su cui insiste il fabbricato oggetto di stima si trova nella zona industriale del comune di Sandrigo (Vi), in Via Pacinotti 21, ed identificati catastalmente con foglio 11 mapp 379 sub 2 e mapp 383. Tale zona industriale è posta a ridosso del torrente Astico, ad Ovest, e si sviluppa in direzione Nord-Sud lungo la via Chizzalunga che connette le due arterie viabilistiche principali della zona: a Sud la strada provinciale 248 Schiavonesca-Marosticana (SP 248), Nord, a 4,5 km si trova la Strada provinciale 111 Nuova Gasparona (Sp 111) che da Thiene conduce alla strada statale 47 della Valsugana (SS 47) i direzione Trento che da Vicenza si dirige verso Treviso. Sempre sulla SP 248, a 4 km in località Dueville, si innesta l'ingresso dell'autostrada A31. Tale arteria è in fase di potenziamento e sviluppo .

Il capannone si trova al centro dell'area e vi si accede da una diramazione di Via Pacinotti rispetto alla direttrice principale di distribuzione interna. Per questo motivo il livello di sicurezza percepito è abbastanza basso, aggravato dalle frequentazioni diurne e notturne di quella zona .

Appare corretto segnalare la presenza di una imponente centrale elettrica a 750 metri di distanza, e il centro di raccolta dei rifiuti urbani di Sandrigo a 400 metri.

La proprietà immobiliare. L'immobile in analisi è situato in posizione Nord del mapp. 379, ed è composto, al sub 2, da un capannone al piano terra e da un cortile esclusivo.

Il sub 1 (b.c.n.c.) si trova a Sud Ovest del sub 2 e risulta una strada di accesso comune anche per gli autoarticolati.

Il sub 2 confina con: a Nord il mapp 383 intestato alla stessa ditta, a Est con Via Pacinotti, in cui si trova l'altro accesso carraio e pedonale, a Sud con il sub 3 (altro capannone) e con il sub 1. Ad Ovest confina con la fascia di rispetto del torrente Astico e dell'elettrodotto, zona coltivata e a ridosso dell'area di espansione del torrente.

Il capannone è servito da diversi **accessi**: uno dal vialetto pedonale che porta alla zona uffici ed indirettamente al laboratorio più piccolo (**laboratorio 1** Vedi Allegato A), un accesso carraio e un accesso pedonale sul lato lungo (Nord) a diretto servizio del laboratorio 1, un altro accesso pedonale/porta di sicurezza lungo tale lato , un accesso pedonale/uscita di sicurezza ed uno carraio che comunica con il portico e la zona più ampia del cortile esclusivo che serve il laboratorio posto ad Ovest (**laboratorio 2**).

Alla data del sopralluogo il capannone risultava occupato da arredi e beni strumentali (mezzi, attrezzi per il ricovero e la manutenzione di tali mezzi e attrezzatura per gli uffici).

2. ANALISI GENERALI

2.1 Verifica Urbanistica

Dall'analisi del P.A.T. , di cui si allega: la Tav. 4 - Carta delle trasformabilità e ATO e la Tav. 2 - carta delle invarianti inerenti il lotto e relative NTA (Vedi all. **B**), l'immobile risulta insistere su Ambito Territoriale Omogeneo classificata **ATO 1 – Sandrigo**. La zona risulta ricadere in Area di Urbanizzazione Consolidata (Tav.5), in Ambito Urbanizzato (Tav.2). In tali aree il processo di trasformazione risulta completato, e la possibilità di modifiche sostanziali risulta fortemente limitata (Vedi all. **B4**) .

Dall'analisi del P.I. Vigente l'area ricade nel tessuto produttivo - zona industriale, Art. 27 N.T.O.. La massima superficie coperta ammessa dal piano è pari al 60 % del lotto, l'altezza massima 10,5 metri.

Dal calcolo della superficie coperta, considerando il regolamento edilizio e le N.T.O. La disponibilità di superficie coperta risulta saturata.

Il P.I. alla tav. 1A (**all. B6**) mostra i vincoli della zona, per cui il lato Ovest dell'immobile risulta ricadere all'interno del vincolo ambientale (di cui si vedano le prescrizioni in allegato), inoltre il lotto lambisce la fascia di rispetto dell'elettrodotto pur rimanendone escluso.

In merito alla dotazione di **Parcheggi** richiesta dal P.I. art. 16 delle N.T.O., per Industria e artigianato pari al **10%** (come da PRG) risulta reperita, per i parcheggi privati P.I. art. 18 (in caso di ricostruzione e cambio di destinazione d'uso) si dovrà reperire il **20%** della S.L.P. (Superficie Lorda di Produzione).

2.2 Verifica pratiche edilizie autorizzative

A seguito di accesso agli atti presso il comune di Sandrigo intercorso tra il 4 e 11 novembre 2013, si recepisce che l'intero complesso è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 6 del 04.02.2002 rilasciata dal Sindaco del comune di Sandrigo e successiva **Variante** in corso d'opera di cui Concessione n. 96 del 08.10.2002 alla quale fanno riferimento tutte le relazioni e pratiche accessorie (Relazione Geologica, Relazione

L 10/91, Relazione e collaudo C.A. e C.A.P., ULSS, Rete fognaria, Autorizzazione Beni Ambientali, VVF).

L'agibilità risulta rilasciata con provvedimento n. 23/2002 de 04 novembre 2002.

Successivamente si registrano le autorizzazioni per la **recinzione** del lotto e degli **accessi carrai** verso le strade con due pratiche distinte risalenti agli anni 2003-2004.

Dal momento dell'acquisizione dell'immobile da parte della ditta BAO sono state apportate **modifiche** ed adeguamenti in base alle necessità dell'attività produttiva. La cisterna con pompa esterna risulta autorizzata, gli adeguamenti **impiantistici** sono corredati da certificati di **conformità**, autorizzazioni ULSS per inserimento attività insalubre sono stati acquisiti. Le autorizzazioni dei Vigili del Fuoco con relativo Certificato di Prevenzione incendi risultano rinnovati.

Le modifiche interne nel tempo hanno investito la realizzazione della sala riunioni/ufficio (ultimo ufficio a Sud) con DIA del 2002 e fine lavori del **2003**. A seguito di questo non si registrano altre richieste presso il comune, si è chiesto all'Ufficio Tecnico di verificare nell'archivio delle pratiche autorizzative ancora da completare, ma l'esito è stato negativo. Le modifiche interne concernenti il soppalco, il locale archivio e il servizio igienico ricavato nel laboratorio principale risultano prive di autorizzazione sebbene risulti la comunicazione del Layout esistente all'ULSS e ai VVF.

2.3 Verifica ipo-catastale

a. Analisi catastale

Al fine di chiarire la situazione dello stato catastale all'interno del mappali 379 e 383, e supportare la necessaria lettura degli atti notarili e delle ispezioni ipotecarie, si sono analizzate le **visure**, l'**estratto di mappa**, da dove si desume la collocazione del bene, gli **elaborati catastali**, dai quali se desumono le posizioni dei subalterni, le **planimetrie catastali** da dove abbiamo verificato la corrispondenza con quanto rilevato. Queste ultime mostrano una **non conformità** rispetto allo stato attuale rilevato. Manca l'accatastamento dell'ufficio realizzato nel 2003 e soprattutto mancano: archivio, soppalco (che modifica la Superficie utile) e servizi. Il materiale è allegato al punto **C**.

Comune di Sandrigo

fg.	mapp. n.	sub	piano	Cat.	Cl.	Cons	RCE	tipologia
11	379	1						b.c.n.c. – servitù passaggio
		2	T	D/1			€ 7.440,00	opificio
11	383				2		€ 0,23/0,27	terreno

La consistenza è **intestata** dal 2002 a Impresa Stradale Bao S.R.L. di Sandrigo, P.I. 02313880243, con diritto **di proprietà di 1/1** per quanto riguarda il mapp 379 sub 2. il mapp. 383 è intestato alla stessa ditta dal 2003.

b. Analisi ipotecaria

L'ispezione ipotecaria è stata condotta partendo dall'elenco delle formalità effettuate per l'immobile principale: Sandrigo fg 11 map. 379 sub 2.

Mantenendo la numerazione dell'elenco della formalità si ritiene di rilevare (Vedi all.**C6**) :

1_ **TRASCRIZIONE del 04/12/2002** - Registro Particolare 8519 Registro Generale 12052
Pubblico ufficiale GALLO GIORGIO Repertorio 103615 del 20/11/2002
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- **PROVENIENZA DEL BENE IMMOBILE**

2_ **TRASCRIZIONE del 04/12/2002** - Registro Particolare 8520 Registro Generale 12053
Pubblico ufficiale GALLO GIORGIO Repertorio 103615 del 20/11/2002
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

- **SERVITU' PERPETUA DI PASSAGGIO RELATIVA AL SUB.1**

3_ **ISCRIZIONE del 04/12/2002** - Registro Particolare 2180 Registro Generale 12054
Pubblico ufficiale GALLO GIORGIO Repertorio 103616 del 20/11/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 1905 del 30/10/2007 (ATTO DI MODIFICA DEL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO)

4_ **ISCRIZIONE del 13/05/2010** - Registro Particolare 882 Registro Generale 4201
Pubblico ufficiale MARTINI ANDREA Repertorio 10840/5461 del 11/05/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

5_ **ISCRIZIONE del 13/05/2010** - Registro Particolare 883 Registro Generale 4201
Pubblico ufficiale MARTINI ANDREA Repertorio 10841/5462 del 11/05/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

6_ **TRASCRIZIONE del 18/09/2013** - Registro Particolare 5597 Registro Generale 7639
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 30/2013 del 27/08/2013
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

Il mappale 383 è stato acquisito nel 2003 con atto di compravendita reg. n. 2246/1T del 15.10.2003

3. DESCRIZIONE DEI BENI, CONSISTENZA E STATO DI CONSERVAZIONE

3.1 Mapp 379 Sub 2 – Capannone al P.T., uffici, portico e cortile esclusivo

L'accesso principale all'immobile, avviene da Via Pacinotti al n. 21 attraverso un accesso carraio e pedonale. Lungo la strada sono presenti alcuni posti auto pubblici per i visitatori.

Il secondo accesso avviene da Sud-Ovest, attraverso il sub 1, il portone scorrevole azionato elettricamente è dimensionato adeguatamente per il transito di mezzi pesanti e auto articolati.

Il doppio accesso risulta comunque comodo per le manovre di entrata ed uscita dei mezzi.

Aspetto esterno

L'aspetto esterno del capannone risulta ben curato e ordinato, si è potuto notare una buona manutenzione dei serramenti nella facciata verso la strada e una particolare cura nella protezione degli elementi particolarmente sensibili come la caldaia sul lato Nord, per la quale sono stati collocati appositi spioventi e ripari dalle piogge. L'intero perimetro è protetto da impianto d'allarme e da telecamere. Le murature non presentano macchie di umidità e lo smaltimento delle acque meteoriche sembra funzionare in maniera efficiente.

Gli uffici

Dall'accesso esterno si accede attraverso una zona verde di circa 5 metri per giungere all'ingresso della zona uffici. L'ambito è composto da un portoncino d'ingresso in alluminio protetto da un cancelletto esterno in acciaio anti intrusione e coperto da una pensilina in metallo e plexiglas. Allo stesso modo sono protette con griglie in acciaio le finestre del piano terra. Superato l'ingresso sulla destra vi è un ufficio preceduto da un disimpegno ed un bagno finestrato con lavabo e wc. L'ufficio risulta molto luminoso per la presenza della finestratura a nastro nel lato Est. È possibile vedere dei segni di infiltrazioni sulla parete Nord che sembrano provenire dalla parte sopra la controsoffittatura. Sembra comunque, da un'ispezione più accurata che il problema sia stato risolto.

Ai lati della parete ad Est è possibile vedere i pilastri in acciaio con piastra d'appoggio a pavimento (tubolari 10x10 cm c.a.) utilizzati per il sostegno del soppalco soprastante. Sulla sinistra, dando le spalle all'ingresso si trova l'ufficio più grande che ospita 3 postazioni di lavoro e una serie di arredi d'ufficio. Ingresso e ufficio sono divisi da una

parete leggera, modulare, autoportante e removibile, vetrata nella parte superiore il metro. Oltre questo ufficio si trova un ulteriore piccolo ufficio che ospita una postazione di lavoro, in realtà accatastato come spogliatoio. Si passa un altro bagno con lavabo, wc e doccia per giungere ad un ufficio/sala riunioni che come detto non è accatastata. Anche qui sono visibili i pilastri in acciaio di sostegno al solaio del soppalco, sul lato est e sul lato sud a confine con l'altra proprietà.

In tutta la zona ad uffici la pavimentazione è in materiale ceramico color neutro, dim. 30x30 cm, il controsoffitto è realizzato con una versione standard di quadrotte in fibra minerale. Il riscaldamento e il raffrescamento avvengono per mezzo di ventilconvettori. **(allegato A2)**

Zona Produttiva - Laboratorio 1

Di fronte all'ingresso troviamo una porta taglia fuoco che porta all'interno del Laboratorio 1 **(allegato A2)**. Un'altra porta di collegamento con questo ambito è posizionata poco prima dell'ingresso della sala riunioni che però risulta essere una normale porta da interni. L'accesso dall'esterno al laboratorio avviene per mezzo di un portoncino/uscita di sicurezza e di un portone carrabile, ma la posizione rispetto all'area (la larghezza dello spazio esterno antistante è di circa 5,5 metri) non rende agevole l'eventuale accesso ai mezzi pesanti o furgoni. Sul lato Sud è stato realizzato un locale adibito ad archivio ed una scala a giorno che porta al soppalco definito da una struttura portante e parapetto in acciaio. Non si conoscono le caratteristiche tecniche di realizzazione delle parti di tamponatura orizzontale del soppalco. Lo spazio al piano rialzato è utilizzato attualmente come deposito di materiali di ricambio e di segnaletica stradale, è illuminato da una fila di finestre e anche in corrispondenza della parete a Nord risulta essere privo di umidità. L'area è quindi delimitata da parapetto in metallo che presenta una possibile apertura a scorrimento per l'accesso con mezzi meccanici di elevazione.

Nel complesso sia il soppalco che il laboratorio sono tenuti bene, il pavimento è in cemento, la copertura è un c.a. prefabbricato e fibrocemento e ospita un lucernario motorizzato. Non sono visibili macchie di umidità o fessurazioni.

I serramenti hanno telaio in Alluminio e parti vetrate in vetro camera di prima generazione, la possibilità di apertura a Vasistas assicura la necessaria aerazione.

I due laboratori sono separati da una parete in pilastri di c.a. prefabbricato ed una muratura di tamponamento in cui è stato realizzato un varco di collegamento munito di portone scorrevole. L'altezza interna è di 7 metri sotto le travi e i pilastri sono attrezzati per l'installazione di strutture di sollevamento.

Il capannone - Laboratorio 2

Al laboratorio 2 si accede internamente dal laboratorio 1 (vedi sopra), oppure dall'esterno tramite due portoncini pedonali/uscita Sicurezza e un portone carrabile sul lato Ovest.

Entrambi i portoncini sono protetti dall'interno da inferriata in metallo che ne garantisce la sicurezza anti-intrusione nelle ore notturne.

Passando dal laboratorio 1 al laboratorio 2, sulla destra sono stati ricavati dei servizi igienici con antibagno che però non risultano presenti nelle planimetrie catastali e non risultano aver ottenuto la opportuna autorizzazione da parte del comune. Questa parte del compendio è utilizzata attualmente come deposito veicoli. Le finestre sul lato Nord e Ovest sono a nastro e garantiscono un discreto ingresso di luce diffusa. Non riescono peraltro a garantire una corretta gestione della ventilazione in quanto presentano apertura a Vasistas manuale a circa 4,5 metri di altezza dal pavimento. Vi sono comunque tre lucernari motorizzati posti sulla copertura che possono in parte sopperire a questa mancanza.

In corrispondenza dell'angolo tra la parete Nord e quella Ovest vi è il quadro elettrico generale a servizio dell'intero immobile, mentre per quanto riguarda il solo impianto di climatizzazione dei soli uffici c'è un ulteriore quadro elettrico indipendente sulla parete di confine tra i due laboratori ma posto sul lato del laboratorio 2.

Nella parte a Sud Ovest del capannone è presente una fossa a pavimento utilizzata per la manutenzione e la riparazione dei mezzi. Tale fossa presenta una scaletta di accesso ed è attualmente coperta con lamiera piegate a C in acciaio. Sulla parete a Sud infine vi è un lavabo con boiler elettrico.

Anche in questo caso è possibile installare mezzi di elevazione sulle teste dei pilastri, l'altezza interna sotto trave è sempre di 7 metri. Il pavimento e la copertura sono come contigui a quello del Laboratorio 1

Il portico

Gli ingressi carrabile e pedonale a Ovest sono protetti da un ampio portico di circa 235 mq, profondo 10,30 metri e di altezza uguale a quella all'interno dei laboratori, 7 metri, sotto al quale attualmente trovano ricovero degli automezzi, degli scaffali, ed il serbatoio per il deposito degli olei esausti. Il pavimento esterno è la continuazione di quello interno e presenta segni di usura dovuti all'utilizzo e alla sosta dei mezzi pesanti.

Il cortile esclusivo

La fascia di area scoperta antistante l'ingresso risulta curata, così come ben tenuti sono anche i cancelli e la ringhiera.

La fascia di cortile esclusivo che fiancheggia il lato lungo del capannone a Nord è composta oltre che dal sub 2, anche dal mapp 383 e risulta larga 5,5 m. Tale larghezza impedisce o rende difficoltoso l'utilizzo del portone di accesso carraio da parte di mezzi pesanti che intendano entrare nel laboratorio 1. L'intera pavimentazione esterna risulta comunque in ottimo stato, ad eccezione di qualche fessurazione nella parte più ad Ovest in cui la pavimentazione in cemento si addossa alla pavimentazione dell'area in cui è

stata posizionata la pompa per il rifornimento del carburante e la relativa cisterna interrata.

3.2 Calcolo Superficie Commerciale intero compendio

	Descrizione locale	h	S L	%	S Comm.
Sub 2	piano terra				
			mq		mq
	uffici	3	157	100%	157
	laboratorio 1	7	207	100%	207
	laboratorio 2	7	829	100%	829
	portico	7	25	30%	7,5
	portico	7	223	10%	22,3
	cortile esclusivo		717	10%	71,7
	totale superficie		2158		1294,5
	soppalco	3,5	157	100%	157
	totale superficie		2315		1451,5

La superficie commerciale totale viene approssimata a **1452 mq**.

4. CRITERIO DI STIMA COMPARATIVA: valore di mercato

4.1 Valore ordinario e parametro (€/mq)

Per determinare il valore dell'unità immobiliare si è tenuto conto dell'anno di costruzione dell'immobile, dell'attuale stato di conservazione, delle tecniche costruttive e finiture, degli impianti, i collegamenti viari, i servizi circostanti e di ogni altro valore intrinseco ed estrinseco. I dati raccolti esprimono essi stessi la contrazione che il mercato immobiliare sta subendo.

Il **valore ordinario** è stato calcolato applicando come criterio di valutazione il **più probabile valore di mercato** vista la necessità di proseguire con la vendita dell'immobile, si identifica quindi il **parametro: euro/mq considerando la superficie commerciale omogeneizzata** secondo i coefficienti espressi dall'Agenzia del Territorio (ora Entrate).

La ricerca è stata condotta all'interno del segmento di mercato definito da beni immobiliari dello stesso tipo (capannoni artigianali/produttivi) collocati nel territorio dell'Alto Vicentino, analizzando i dati relativi a zone industriali vicine e simili per posizione soprattutto rispetto alla rete viaria. In questo capitolo sono stati presi in considerazione i capannoni forniti di una zona uffici.

Si è proceduto moltiplicando il parametro **euro/mq** per la **superficie commerciale** calcolata nel dettaglio nei capitoli precedenti, seguendo gli **indici delle superfici omogeneizzate** per le pertinenze.

Al valore commerciale lordo degli immobili ottenuto verranno applicati coefficienti di riduzione o di pregio in base ai comodi, scomodi, pregi, difetti, vizi e detrazioni che vengono dettagliate e calcolate in un passaggio successivo.

Il **valore ordinario stimato** è di: **€/mq 540,00** (cinquecentoquaranta) per l'intero immobile.

5. VALORE DI STIMA intero immobile

5.1 Valutazione detrazioni

Valore Lordo: Sup. Com. mq 1452 x 540,00 €/mq = **784.080,00 €**.

Si ritiene di poter considerare la superficie complessiva compreso il soppalco perché verrà imputata una detrazione per il completamento dell'iter autorizzativo necessario.

Comodi : Si ritiene di valorizzare la **posizione** dell'immobile rispetto alla **rete viaria** della zona (vicinanza alla strada provinciale Schiavonesca-Marosticana (SP 248), alla Nuova Gasparona (Sp 111), all'ingresso autostradale di Dueville e per la vicinanza con le altre zone industriali e artigianali della zona (Z.I.A. Montecchio Precalcino, Passo di Riva, Dueville). Dal punto di vista morfologico, il capannone ha una buona altezza netta interna (7 metri) e una buona illuminazione diffusa.

Si ritiene un comodo la presenza di un impianto di rifornimento con pompa e cisterna interrata sul lato Ovest dell'area esterna del compendio.

Aumento per comodo nella misura del **3%**.

Totale Comodi: 784.080,00 x 3% = 23.522,40 € approssimato a 23.500 €

Scomodi : Si ritiene uno scomodo il basso livello di sicurezza della zona. Tale fattore rende rischioso il deposito di mezzi e materiali nelle aree esterne non protette da sistemi di sorveglianza a ciò si unisce la presenza del vincolo ambientale che incide sugli interventi del lato Ovest.

Detrazione per scomodo nella misura del **3%**.

Totale Scomodi: 784.080,00 x 3% = 23.522,40 € approssimato a 23.500 €

Pregi : Si rileva un buon livello di manutenzione generale delle parti a vista.

Aumento per Pregio nella misura del **1%**.

Totale Pregi: 784.080,00 x 1% = 7.840,80 € approssimato a 7.850 €

Vizi : L'immobile presenta alcune opere interne realizzate senza la completa autorizzazione da parte del Comune di Sandrigo. Riassumendo: soppalco, chiusura locale archivio, bagno del laboratorio 2. L'adeguamento, dal punto di vista costruttivo, comporta la verifica dei parametri di isolamento termico e acustico del solaio di separazione uffici/soppalco, una verifica statica e un adeguamento igienico sanitario del bagno con spogliatoio. Dal punto di vista autorizzativo l'aumento di Superficie Utile, definita dal soppalco, comporta il pagamento di Oneri Primari e secondari (in misura doppia perché in regime di sanatoria), a ciò è necessario sommare i diritti di segreteria, le spese tecniche per la presentazione della domanda di autorizzazione e le spese per l'accatastamento.

Detrazione per Vizi nella misura del 4%.

Totale Vizi: 784.080,00 x 4% = 31.363,20 € approssimato a 31.400 €

Valore stimato netto:

784.080 + 23.500 – 23.500 + 7.850 – 31.400 = **760.530,00 €** approssimato **760.500,00 €**

Il valore stimato complessivo dell'intero immobile in oggetto è di 760.500,00 € (settecentosessantamilaquattrocento).

6. VALUTAZIONE DIVISIONE IMMOBILE

La procedura richiede la verifica circa la possibilità di suddivisione dell'immobile in due unità separate. Tale possibilità è già suggerita dall'attuale conformazione dell'intero capannone che vede una netta separazione tra uffici un primo laboratorio e il secondo attraverso un muro trasversale dotato di passaggio che mette in comunicazione le due parti. Quindi una prima unità si configura sul lato Est, verso via Pacinotti, denominato da ora **Blocco A** (Vedi Allegato A) e sarà formato dalla porzione di sub 2 individuata dalla zona ad **uffici** e dal **laboratorio 1** con ingresso da cancello carraio carraio e pedonale esclusivi.

Il **Blocco B** sarà formato dal **laboratorio 2**, dal **portico** con accesso carraio, e della porzione di **cortile** esclusivo risultante dal frazionamento. L'accesso carraio sarà garantito dall'attuale passaggio a Sud Ovest a confine con il sub 3.

L'operazione di divisione risulta più complicata dal punto di vista degli impianti. Oggi la linea elettrica ed idrica servono l'intero immobile e fanno capo ad un unico contatore; la linea del gas metano è unica, ma serve solo la zona uffici e quindi non deve essere

adeguata. Una futura vendita delle unità divise comporterà quindi la riconfigurazione della parte impiantistica e dei contatori.

La valutazione della suddivisione non esula inoltre dalle detrazioni per vizi che per le mancata autorizzazione degli interventi legati principalmente al soppalco.

E' stata inoltre verificata la effettiva possibilità di soddisfare l'esigenza di aree da destinare parcheggi da recuperare all'interno di ciascuna area come prescritto dell'art 16 delle N.T.O.

6.1 Calcolo Superficie Commerciale immobile frazionato

La suddivisione in due blocchi A e B darebbe luogo alle seguenti superfici commerciali

Frazionamento compendio – Blocco A

	Descrizione locale	h	S L	%	S Comm.
	piano terra				
			mq		mq
	uffici	3	157	100%	157
	laboratorio 1	7	207	100%	207
	cortile esclusivo		229	10%	22,9
	totale superficie		593		386,9
	soppalco	3,5	157	100%	157
	totale superficie		750		543,9

Frazionamento compendio – Blocco B

	Descrizione locale	h	S L	%	S Comm.
Sub 2	piano terra				
			mq		mq
	laboratorio 2	7	829	100%	829
	portico	7	25	30%	7,5
	portico	7	223	10%	22,3
	cortile esclusivo		488	10%	48,8
	totale superficie		1565		907,6

Per il Blocco 1 la superficie commerciale viene approssimata a **544 mq**.

Per il Blocco 2 la superficie commerciale viene approssimata a **908 mq**

Gli interventi principali che riguardano entrambe le unità sono:

- tamponamento del varco esistente tra i due Blocchi con adeguata resistenza al fuoco (R.E.I. 120) che si valuta a corpo **3.000,00 €** e si ritiene di suddividere l'importo stimato tra le due unità.

Gli interventi che riguardano gli impianti sono:

- l'impianto **elettrico** si è ipotizzato di lasciare il quadro elettrico generale al Blocco B, in quanto si trova nell'angolo più distante dal Blocco A il quale si doterà di un nuovo quadro elettrico ed un riordino dell'impianto, oltre ad nuovo contatore.
- l'impianto di **riscaldamento** non si ritiene possa essere necessario al Blocco B, di conseguenza resterà alla proprietà del Blocco A.
- Per quanto riguarda l'impianto **idraulico** occorrerà una nuova linea per il Blocco B, con un nuovo contatore.
- Si rende inoltre necessario rimuovere la macchina condensante dell'impianto di **condizionamento**, che in questo momento espelle l'aria e la condensa all'interno del Blocco B pur facendo capo agli impianti degli uffici che si trovano nel Blocco A. Il futuro proprietario potrebbe così decidere se e dove riposizionarlo, e dove scaricare la condensa.

L'adeguamento degli impianti è stato stimato sommariamente con budget di spesa pari a **10.000,00 €** per il blocco A (contatore Enel, Q.E.G., adeguamenti linea, adeguamento impianto condizionamento) e **5.000,00 €** per il blocco B (contatore acqua, adeguamento linea). Si consideri che visto le superfici è necessario redarre un progetto impiantistico e ogni impianto dovrà essere accompagnato da certificato di conformità.

7. valutazione di stima blocco A

Tenendo valido il ragionamento sopra descritto per il frazionamento in due unità dell'intero immobile, si sono analizzate le caratteristiche delle due unità risultanti.

7.1.1 criterio di stima e valore ordinario

Per quanto riguarda il Blocco A, si è notato confrontandolo con unità immobiliari simili, che la percentuale di superficie destinata all'uso direzionale risulta alquanto sproporzionata rispetto all'area da dedicare all'attività produttiva.

Questo blocco è penalizzato dai lavori interni, il soppalco e archivio, realizzati senza completare le richieste di autorizzazione del comune. Questi lavori andranno quindi sanati.

Lo spazio restante, destinato a laboratorio, ha dimensioni contenute, 207 mq, poco adatte ad ospitare macchinari di grandi dimensioni.

Si restringe quindi la probabilità di trovare attività interessate a degli spazi così caratterizzati, la vendita dovrebbe ricercare un segmento di mercato precisa.

Anche l'ingresso di mezzi pesanti è fortemente limitato, dalla conformazione dello spazio antistante. Le funzioni di carico e scarico potrebbero quindi avvenire solamente con un ingresso in retromarcia del mezzo e allo scoperto.

L'impianto termoidraulico, come detto poco sopra, serve principalmente questa parte del compendio, la caldaia è situata sulla parete a Nord che fa parte di questa unità. Si può presumere come più conveniente l'ipotesi di dedicare l'impianto termoidraulico esistente unicamente a questa unità.

Sarà necessario riformulare l'impianto elettrico che ora presenta un unico quadro elettrico posizionato all'estremità Ovest della parete a Nord.

Il valore **ordinario, con parametro €/metro quadro**, stimato al lordo di vizi e detrazioni che vengono dettagliate e calcolate in un passaggio successivo è di: **€/mq 510,00**.

- Valore stimato Lordo:

Superficie Commerciale mq 544 x 510,00 €/mq = 277.440,00 €

Comodi : Si ritiene di valorizzare la posizione dell'immobile rispetto alla rete viaria della zona (vedi comodi sopra descritti per intero compendio).

Tale comodo è stato valutato nella misura del 2%.

Totale Comodi: 277.440,00 x 2% = 5.548,80 €

Scomodi : Si ritiene uno scomodo il basso livello di sicurezza della zona. Tuttavia nel caso di frazionamento il Blocco A si affaccia direttamente sulla strada e non presenta spazi sul retro.

Tale scomodo è stato valutato nella misura del 1%.

Totale Scomodi: 277.440,00 x 1% = 2.774,40 €

Pregi : Si rileva un buon livello di manutenzione di tutte le parti dell'immobile.

Tale pregio è stato valutato nella misura del 1%.

Totale Pregi: 277.440,00 x 1% = 2.774,40 €

Vizi : l'immobile presenta alcune opere interne realizzate senza la necessaria autorizzazione da parte del Comune di Sandrigo. In questo compendio, risultano prive di autorizzazione la realizzazione del soppalco sopra la zona uffici, la realizzazione della stanza adibita ad archivio.

Tale vizio è stato valutato nella misura del 10%.

Totale Vizi: 277.440,00 x 11% = 30.518,40 €

Detrazioni 1 : Detrazioni, stimate a corpo, per realizzazione muro di tamponamento portone tra i due laboratori 3.000,00 € / 2.

Totale Detrazioni: 1.500,00 €

Detrazioni 2 : Detrazioni, stimate a corpo, per adeguamento impianti 5.000,00 € .

Totale Detrazioni: 10.000,00 €

- Valore stimato netto:

$277.440,00 + 5.549 - 2.774 + 2.774 - 30.518 - 1.500 - 10.000,00 = 240.972,00 €$

Il valore stimato complessivo del Blocco A è di **240.972,00 €** arrotondato a **241.000,00 €** (duecentoquarantunomila).

8. valutazione di stima blocco B

La seconda unità che risulterebbe dal frazionamento, che abbiamo chiamato Blocco B, risulta sbilanciata, all'inverso rispetto al primo, per cui è penalizzata per la mancanza di locali direzionali e di servizi igienici. E' presente, come unico locale accessorio, un bagno non accatastato né autorizzato, quindi da sanare. E' assente l'impianto di riscaldamento e l'accesso risulta sul retro dell'intero complesso dell'area. E' necessario analizzare valori di beni assimilabili a deposito/magazzini sebbene abbia altezze interessanti per un'attività produttiva, sia dotato di fossa a pavimento e potenzialmente potrebbe essere servito da carroponete.

Il valore ordinario, €/metro quadro, al lordo di vizi e detrazioni che vengono dettagliate e calcolate in un passaggio successivo, è di: **€/mq 455,00**

- Valore stimato Lordo: Sup. Commerciale mq 908 x 455,00 €/mq = **413.140,00 €**

Comodi : Si ritiene di valorizzare la posizione dell'immobile rispetto alla rete viaria generale della zona e presenza di un impianto di rifornimento con pompa e cisterna interrata sul lato Ovest dell'area esterna del compendio con un'ampia area di manovra in parte anche coperta dal portico.

Tale comodo è stato valutato nella misura del 3%.

Totale Comodi: $413.140,00 \times 3\% = 12.394,20 \text{ €}$ approssimato a $12.395,00 \text{ €}$

Scomodi : Si ritiene uno scomodo il basso livello di sicurezza della zona. Tale fattore rende rischioso il deposito di mezzi e materiali nelle aree esterne non protette da sistemi di sorveglianza. Dal frazionamento emerge che il compendio risultante si colloca in posizione nascosta a ridosso di una zona coltivata ricadente nella fascia di rispetto del torrente Astico.

Tale scomodo è stato valutato nella misura del 3%.

Totale Scomodi: $413.140,00 \times 3\% = 12.394,20 \text{ €}$ approssimato a $12.395,00 \text{ €}$

Pregi : Si rileva un buon livello di manutenzione di tutte le parti dell'immobile.

Tale scomodo è stato valutato nella misura del 1%.

Totale Pregi: $413.140,00 \times 1\% = 4.131,40 \text{ €}$ approssimato a $4.130,00 \text{ €}$

Vizi : Risulta priva di autorizzazione la realizzazione del bagno con anti nel Blocco 2.

Tale scomodo è stato valutato nella misura del 1%.

Totale Vizi: $413.140,00 \times 1\% = 4.131,40 \text{ €}$ approssimato a $4.130,00 \text{ €}$

Detrazioni 1 : Detrazioni, stimate a corpo, per realizzazione muro di tamponamento portone tra i due laboratori $3.000,00 \text{ €} / 2$.

Totale Detrazioni: $1.500,00 \text{ €}$

Detrazioni 2 : Detrazioni, stimate a corpo, per adeguamento impianti (il Blocco B ha bisogno di implementare l'impianto idraulico con un nuovo contatore, e di adeguare l'impianto elettrico) $5.000,00 \text{ €}$.

Totale Detrazioni: $5.000,00 \text{ €}$

- Valore stimato netto:

$413.140 + 12.395 - 12.395 + 4.130 - 4.130 - 1.500 - 5.000 = 406.640,00 \text{ €}$

Il valore stimato complessivo del Blocco B è di $406.640,00 \text{ €}$ arrotondato a $407.000,00 \text{ €}$ (quattrocentosettemila €).

8.3 valore di stima complessivo derivante dalla vendita separata dei due Blocchi

- Valore stimato netto:

$241.000,00,00 \text{ €} + 407.000,00 \text{ €} = 648.000,00 \text{ €} < 760.500,00 \text{ €}$ vendita immobile

La sommatoria dei singoli valori delle unità 241.000,00,00 € + 407.000,00 € è pari a 648.000,00 €. Tale valore risulta inferiore a quanto si realizzerebbe dalla vendita dell'intero immobile che si stima di 760.500,00 €.

Oltre al dato di calcolo, si sottolinea la difficoltà di condurre il frazionamento a carico della procedura visto che gli interventi da realizzare per la suddivisione degli impianti sono collegati tra di loro. La suddivisione dell'immobile non è quindi conveniente perché la separazione dal maggior complesso provoca il deprezzamento dell'immobile residuo a causa della riduzione delle caratteristiche qualitative di cui si è tenuto conto nella definizione del valore ordinario.

Tanto era dovuto, in fede

Il perito,



.....
dott. arch. Teresa Dardo