

TRIBUNALE DI VICENZA

FALLIMENTO N. 124/2018

Ditta: --- Omissis ---

Giudice: Dott. Giuseppe Limitone Curatore:

Dott. Giuseppe Bernardelle

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

LOTTO 1

Immobile: **Laboratorio artigianale/industriale con annessi uffici**

sito in via Galileo Galilei n.2/1 – Arcugnano (VI).



Tecnico incaricato: Arch. Agostino Tempestilli iscritto

all'Albo Architetti della provincia di Vicenza al N. 1227

iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Vicenza al N. 1210

C.F. TMPGTN65R02B515T - P.Iva 02788940241

con studio a Vicenza, via Brigata Granatieri di Sardegna n.7 telefono/fax:

0444966205 - cell.: 3290553174 e-mail:

SCHEMA SINTETICA E INDICE - LOTTO 1

Procedura: Fallimento N. 124/2018 Reg. Fall.

Ditta: --- Omissis ---

Giudice: Dott. Giuseppe Limitone

Curatore: Dott. Giuseppe Bernardelle

Esperto: Arch. Agostino Tempestilli

Diritto (cfr pag. 4) : quota di 1/1 della piena proprietà.

Tipologia bene (cfr pag. 4) : Laboratorio artigianale/industriale con annessi uffici

Ubicazione (cfr pag. 4) : ARCUGNANO (VI) - via Galileo Galilei n.2/1.

Dati Catastali attuali (cfr pag. 13) : NCEU – Comune di Arcugnano (VI)

- **Laboratorio ed uffici:** N.C.E.U. foglio 1, m.n.661, **sub 20**, via G. Galilei, piano T-1, Categoria D/1, rendita € 9.201,00;

Intestazione catastale: --- **Omissis** --- per la quota di 1/1 della piena proprietà

- **Cabina elettrica:** N.C.E.U. foglio 1, m.n.661, **sub 32**, via G. Galilei, piano T, Categoria D/1, rendita € 180,00;

N.B.: La società --- Omissis --- risulta proprietaria della **quota di 1182/2984** della piena proprietà in forza dell'Atto di compravendita del 26-05-2005, rep. n. 31521 Notaio Leopoldo D'Ercole di Vicenza, ma nella visura catastale risulta intestata per 1/1 a Unicredit Leasing s.p.a. di Milano (vedasi Cap. 3 a pag.13).

Metri quadri comm. (cfr pag. 9) : 1.270,16

Stato (cfr pag. 9) : Ottimo

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 16) : si riscontrano lievi difformità interne, sanabili.

Valore di mercato, OMV (cfr pag. 29) : € 689.547,96

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. 25-26-27) : comp. A 19-12-2017 / comp. B 13-02-2017 / comp. C 27-11-2017 **Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 30) : € 582.000,00**

Valore mutuo : nessun mutuo in essere

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 31) : Discreta

Possibili interessati: attualmente nessuno

Iniziative di vendita: nessuna

Occupazione (cfr pag. 19) : immobile libero

Problemi particolari- informazioni utili – criticità: nessuna**INDICE:**

Cap. 1	Identificazione diritti e beni	pag. 4
Cap. 2	Descrizione dei beni che compongono il lotto	pag. 7
Cap. 3	Identificazione catastale e storia catastale	pag. 13
Cap. 4	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag. 15
Cap. 5	Urbanistica - titoli edilizi - regolarità edilizia/urbanistica	pag. 16
Cap. 6	Stato di possesso – Occupazione	pag. 19
Cap. 7	Spese condominiali di gestione dell’immobile	pag. 20
Cap. 8	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	pag. 21
Cap. 9	Valutazione e stima dell’immobile	pag. 22

ELENCO ALLEGATI:

1. Inquadramento territoriale;
2. Mappa catastale e sovrapposizione con ortofoto;
3. Elaborato planimetrico catastale;
4. Planimetria catastale laboratorio - fg 1 mn 661 sub 20 ;
5. Visura catastale del laboratorio;
6. Visura catastale della cabina elettrica;
7. Pianta del laboratorio – piano terra;
8. Pianta del laboratorio – piano primo;
9. Concessione edilizia n. C01-192 del 21-05-2002;
10. Denuncia Inizio Attività del 28-02-2003; 11. Denuncia Inizio Attività del 08-04-2003;
12. Denuncia Inizio Attività del 09-05-2003;
13. Certificato di abitabilità del 09-12-2003;
14. Denuncia Inizio Attività del 29-07-2005;
15. Elenco formalità in Conservatoria riferite al laboratorio;
16. Ispezione ipotecaria cabina elettrica – sub 32;
17. Nota iscrizione del 01-06-2005 ipoteca volontaria per mutuo;
18. Nota iscrizione del 21-10-2016 ipoteca giudiziale;
19. Nota trascrizione del 24-02-2017 pignoramento;
20. Nota trascrizione del 26-02-2019 sentenza dichiarativa di fallimento;
21. Atto di compravendita del 26-05-2005 ; 22. Attestato di prestazione energetica;

23. Scheda immobile da valutare – Subject;
24. Scheda immobile comparabile A; 25. Scheda immobile comparabile B 26.
Scheda immobile comparabile C;
27.n. Documentazione fotografica.

CAP. 1**IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI****LOTTO 1**

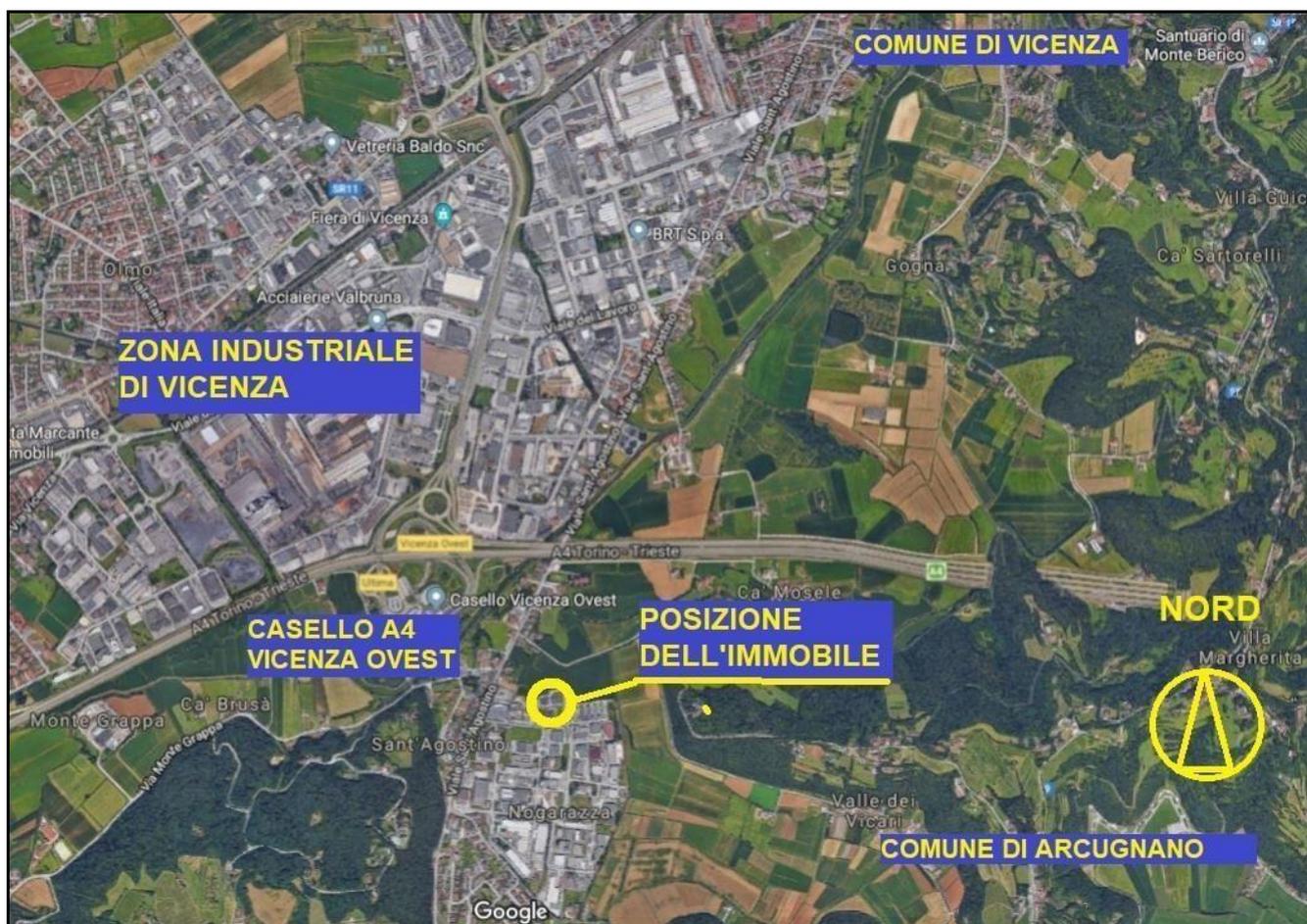
Diritto: diritto reale relativo ad 1/1 della **piena proprietà**.

Immobile: Laboratorio artigianale/industriale con annessi uffici

ubicato ad Arcugnano (VI) in Via Galileo Galilei n.2/1, (zona artigianale-industriale).

Ubicazione e contesto: L'immobile è situato nella zona produttiva (artigianale-industriale) del Comune di Arcugnano (VI), prossima alla zona industriale di Vicenza e vicina al Casello di Vicenza Ovest dell'Autostrada A4. Risulta ben collegata alle arterie di comunicazione viabilistica.

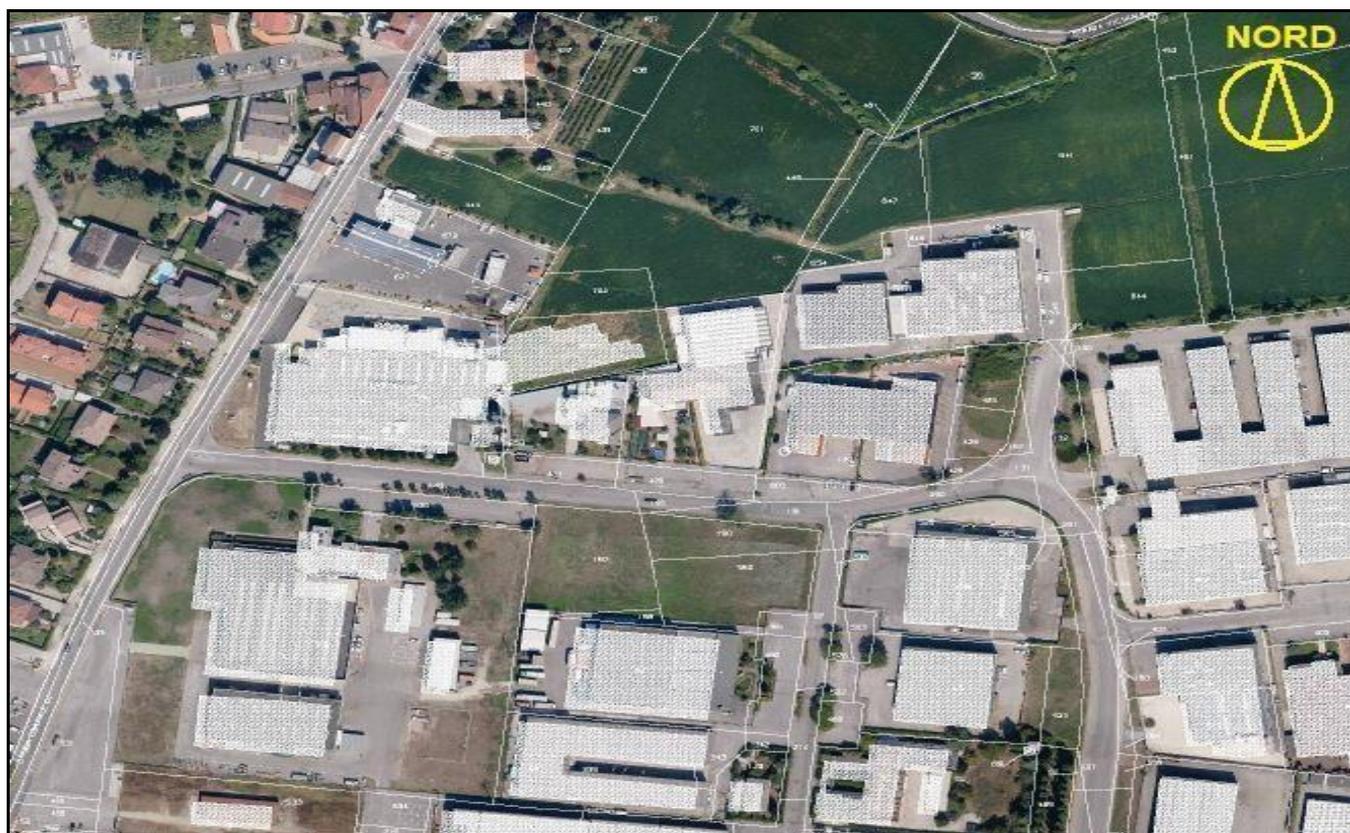
Il Laboratorio è dotato di area esterna esclusiva delimitata da recinzione. Sul lato est, è presente una tettoia esterna metallica ad un complesso edilizio denominato "Condominio S.Agostino" a destinazione artigianale e direzionale.



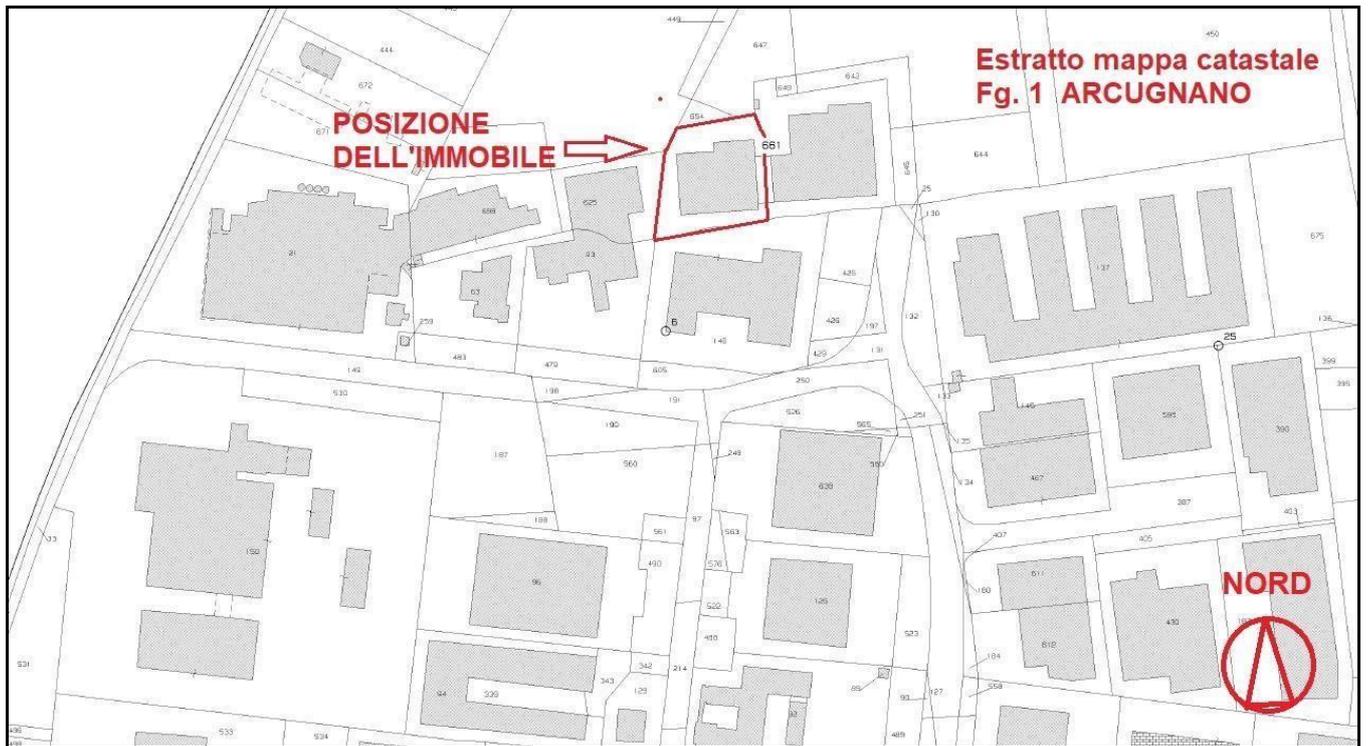
Inquadramento territoriale con la posizione dell'immobile evidenziata in giallo



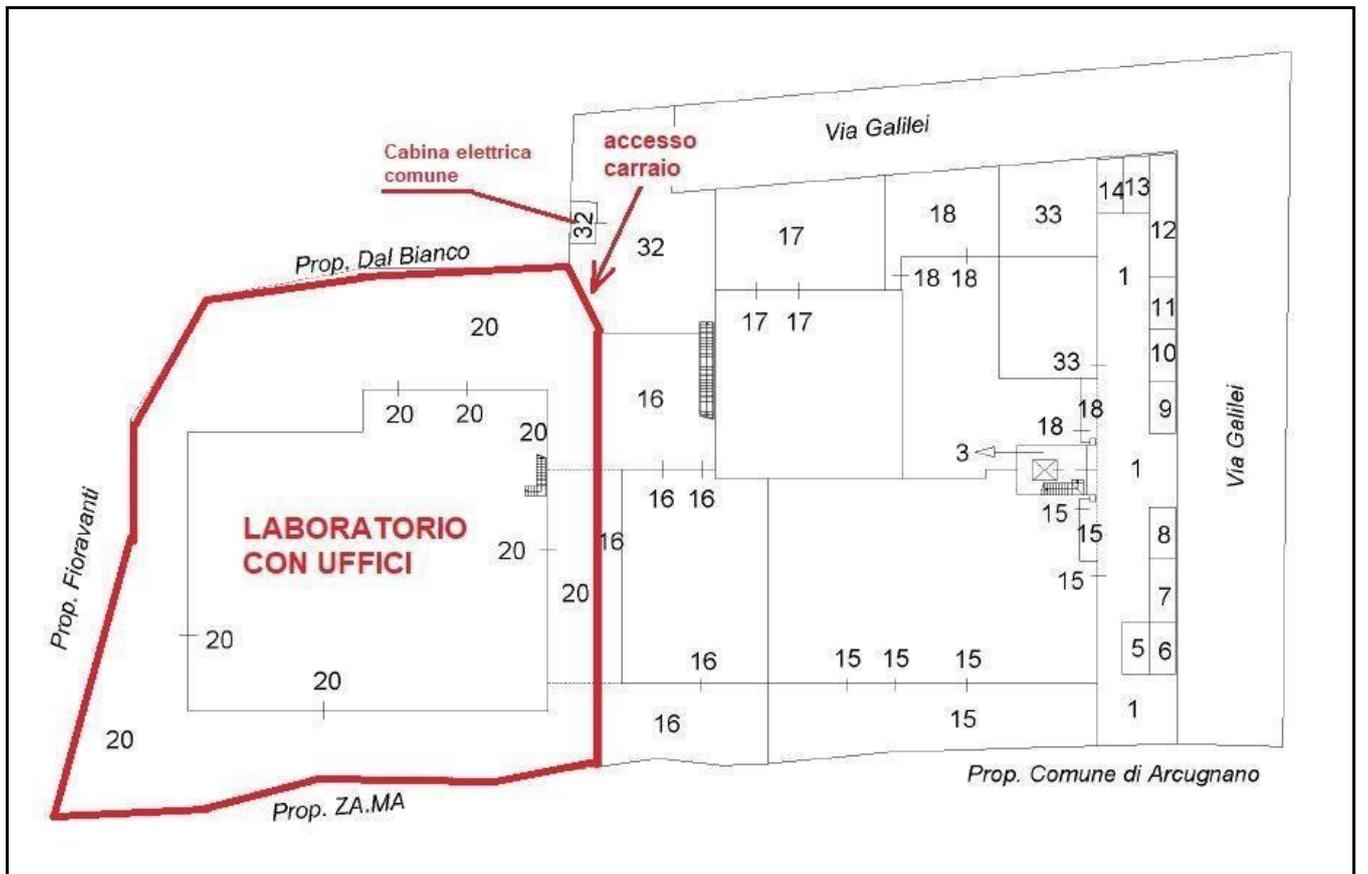
Posizione dell'immobile all'interno della zona artigianale-industriale



Sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale



Immobilie evidenziato su mappa catastale di Arcugnano – foglio 1



Elaborato planimetrico catastale – foglio 1 - mapp.n. 661 con subalterni

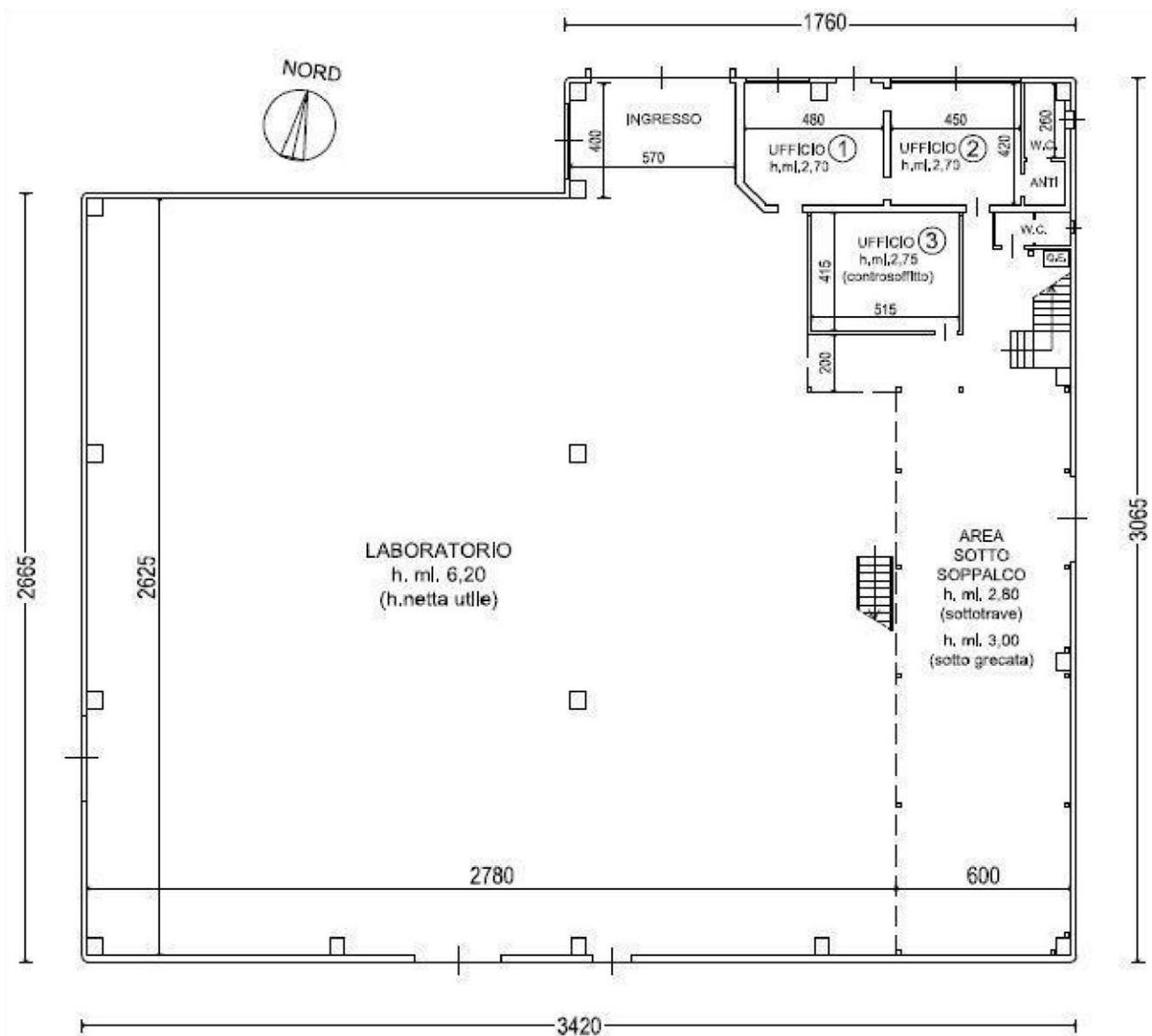
CAP. 2 DESCRIZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO 1

Descrizione: Laboratorio artigianale con uffici ubicato ad Arcugnano (VI) in Via Galileo Galilei n.2/1, (zona artigianale-industriale).

L’immobile è composto da:

- **Piano terra:** una zona laboratorio con h. utile ml. 6,20 di circa mq. 730, una zona sotto il soppalco di h. utile ml. 2,80 di circa mq. 147, un ufficio/reception (1) di circa mq. 19,80, un ufficio (2) di circa mq. 18,90, un ufficio (3) di circa mq 21,35, un w.c. a servizio degli uffici di circa 5,70, un w.c. a servizio del laboratorio di circa mq. 3,10.

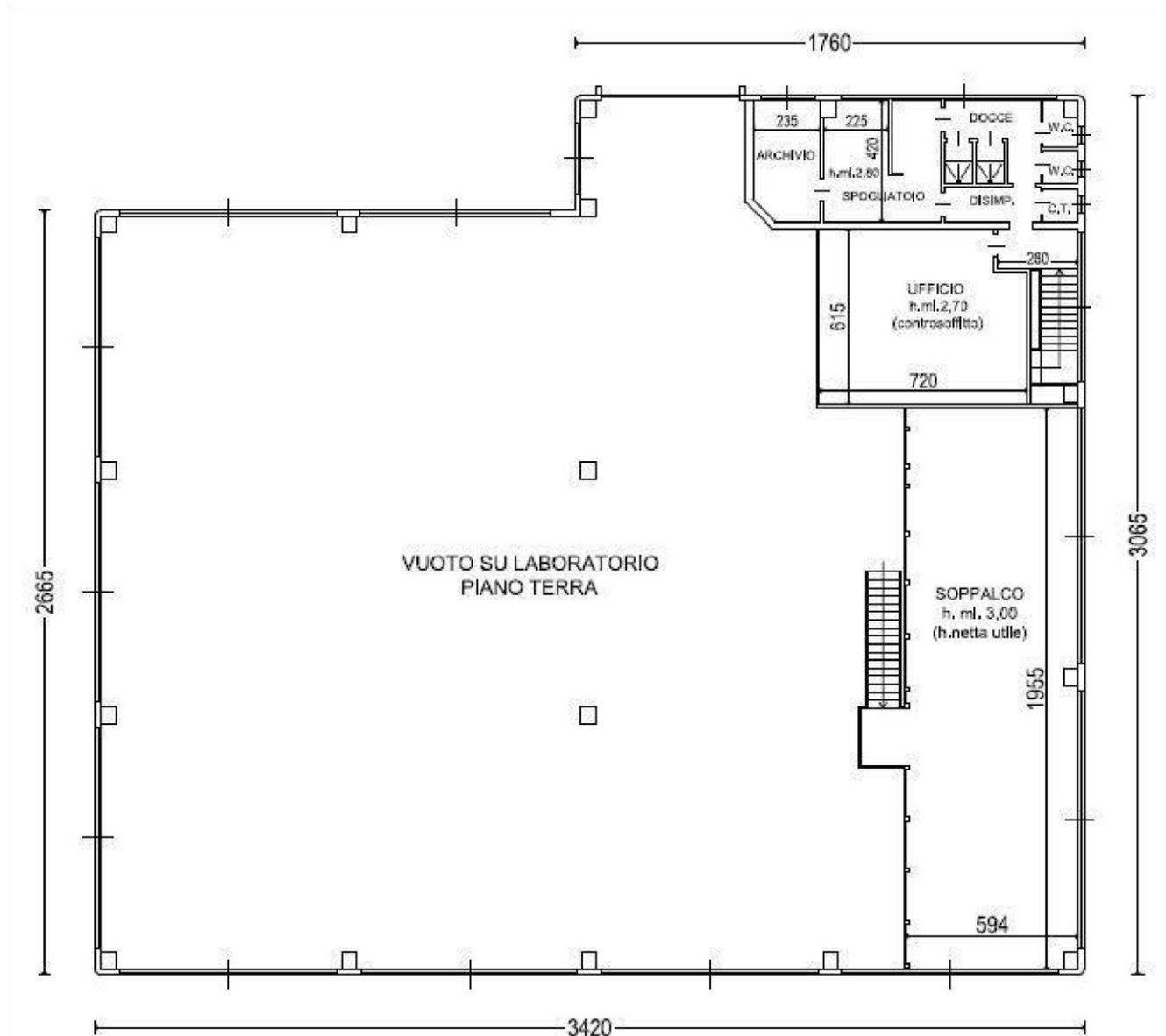
(n.b.: le suddette superfici sono al netto delle murature).



PIANTA DELL'IMMOBILE – PIANO TERRA

□ **Piano primo:** (accessibile tramite una scala metallica) un ufficio con pareti in metallo e vetro di circa mq. 42,55, un disimpegno di circa mq. 4,00, un archivio di circa mq. 9,50, uno spogliatoio di circa mq. 17,00, una zona con due docce di circa mq. 9,70, due w.c. di totali circa mq. 3,15, un locale centrale termica di circa mq. 1,35, un soppalco (accessibile dal laboratorio tramite una scala metallica) di circa mq. 116,10.

(n.b.: le suddette superfici sono al netto delle murature).



PIANTA DELL'IMMOBILE – PIANO PRIMO

Tabella superfici – SEL (Superficie Esterna Lorda)

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale
Laboratorio	905,10	1,00	905,10
Uffici	133,40	1,50	200,10
Spogliatoi/bagni	39,50	0,50	19,75
Centrale termica	2,30	0,40	0,92
Soppalco	117,30	0,40	46,92
Area scoperta al 10%	905,10	0,10	90,51
Area scoperta al 2%	342,90	0,02	6,86

Superficie commerciale tot.**1.270,16**

Caratteristiche costruttive

- Fondazioni:* fondazioni a plinti collegati da travi, condizioni: non verificabili.
- Strutture verticali:* pilastri in cemento armato prefabbricato, condizioni: buone.
- Copertura:* copertura piana con tegoli doppio T prefabbricati in c.a., condizioni: buone.
- Solai:* solai in latero-cemento negli uffici, solaio in lamiera grecata rinforzata e tavolato nel soppalco, condizioni: buone.
- Soppalco:* struttura metallica portante in pilastri tubolari e travi IPE, con sovrastante lamiera grecata, carico massimo ammissibile 500 kg., condizioni: buone.
- Cancello ingresso:* cancello carraio e pedonale scorrevole in ferro zincato non verniciato, motorizzato; condizioni: discrete.
- Recinzione:* muro in c.a. con sovrastanti pannelli metallici modulari zincati sui lati nord ed est, muro in c.a. con rete metallica sui lati sud ed ovest, condizioni: discrete;
- Infissi esterni:* alluminio verniciato verde scuro con vetrocamera negli uffici, in alluminio verniciato verde scuro vetro singolo, retinato nella parte basse, nel laboratorio condizioni: buone.
- Infissi interni:* porte uffici piano terra in alluminio e vetro, porte ufficio piano primo in metallo verniciato, condizioni: ottime
- Pareti esterne:* pannelli prefabbricati pitturati lato esterno ed esterno, condizioni: discrete.
- Pareti interne:* parte nord uffici piano terra e primo con tramezze in laterizio intonacate e tinteggiate con idropittura, parte sud con pareti mobili in alluminio e condizioni: buone.
- Pavim. interna:* calcestruzzo industriale grigio all'interno del laboratorio, pavimento in piastrelle uffici lato nord, pavimento in linoleum uffici lato sud, condizioni: discrete.
- Pavim. esterna:* in asfalto su tutta l'area di pertinenza esterna, condizioni: discrete.
- Scala interna:* scale metalliche per accesso agli uffici ed al soppalco, condizioni: buone.
- Sanitari:* materiale ceramica bianca e rubinetteria cromata, condizioni: buone
- Impianto Termico:* tipologia autonomo, alimentato a gas-metano, caldaia Ecoflam mod.Linda+28 (kW 27,4), radiatori negli uffici e n.3 aerotermi con bruciatore autonomo all'interno del laboratorio, condizioni: da verificare.
- Impianto elettrico:* Tipologia FM e luce sottotraccia, tensione: 220V e 380 V, distribuzione con blindosbarre fissate su copertura e neon per il laboratorio, per gli uffici neon su plafoniere a soffitto o incassate su controsoffitto, condizioni: da verificare.
- Impianto idrico:* sottotraccia, alimentazione da rete comunale, condizioni: da verificare.
- Fognatura:* allacciato alla rete acque nere comunali.

Lo stato di manutenzione dell'abitazione è da considerarsi **ottimo** sia per le murature esterne che per le



Foto aerea dell'immobile



Prospetto principale _ lato Nord

parti interne.

Certificazione Energetica : Attestato di Prestazione Energetica emesso in data 24-01-2019, codice

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Area esterna fronte facciata principale



Prospetto ovest e sud

identificativo 6430/2019, codice chiave "c73fd18218". **La classe energetica risultante è la "E"**.



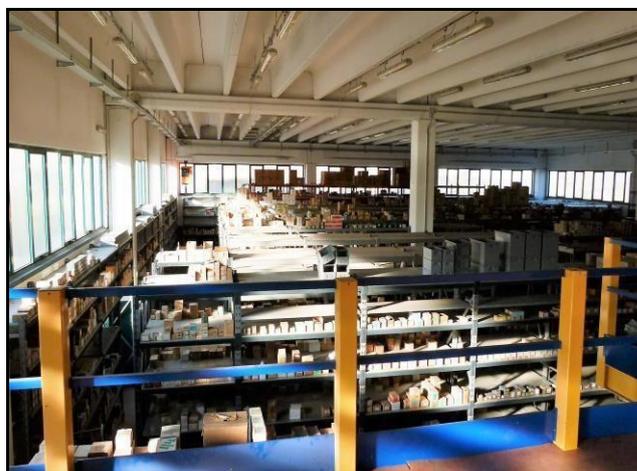
Tettoia su facciata est



Ingresso al laboratorio da lato nord



Vista interna del laboratorio dal soppalco



Vista interna del laboratorio dal soppalco



Vista del soppalco



Vista del soppalco



Vista interna del laboratorio



Magazzino sotto il soppalco



Uffici (parte in muratura e parte con pareti mobili)



Uffici e soppalco



*Uffici piano terra**Uffici piano terra**Uffici piano primo**Uffici piano primo***CAP. 3****IDENTIFICAZIONE CATASTALE E STORIA CATASTALE****Dati Catastali attuali:**

l'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati–Comune di **ARCUGNANO**, come segue:

- **Laboratorio ed uffici:** N.C.E.U. foglio 1, m.n.661, **sub 20**, via G. Galilei, piano T-1, Categoria D/1, rendita € 9.201,00;

Intestazione catastale: --- **Omissis** --- per la quota di 1/1 della piena proprietà

- **Cabina elettrica:** N.C.E.U. foglio 1, m.n.661, **sub 32**, via G. Galilei, piano T, Categoria D/1, rendita € 180,00;

N.B.: Attualmente la suddetta **cabina elettrica** risulta intestata, da visure catastali, alla Unicredit **leasing s.p.a. con sede a Milano, e non pro quota ai vari proprietari del complesso immobiliare produttivo e direzionale** dov'è situato anche l'immobile oggetto della presente perizia.

La società --- **Omissis** --- risulta proprietaria della **quota di 1182/2984** della piena proprietà in forza dell'Atto di compravendita del 26-05-2005, rep. n. 31521 Notaio Leopoldo D'Ercole di Vicenza, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 01-06-2005 ai n.ri 13556 RG e 8576 RP.

Relativamente agli immobili di cui sopra (laboratorio e cabina elettrica), non risultano in Conservatoria trascritti atti successivi di vendita o cessione di quote da parte della sopracitata società, pertanto si deduce, in riferimento alla cabina elettrica che la stessa sia di proprietà per la quota di 1182/2984 della sopracitata società fallita.

Confini del lotto che comprende l'immobile:

- a nord: mappali n.ri 647 - 654 – 701 altre proprietà;

- ad est: mappale n. 661 sub 32 area comune con cabina elettrica e mapp. n. 661 sub 16 immobile di altra proprietà;
- a sud: mappale n. 140 altra proprietà; - ad ovest: mappale n. 625 altra proprietà.

Storia catastale – mapp. n. 661 sub 20

- In data 20-12-2002 costituzione al N.C.E.U. dell'unità immobiliare – prot. 400054 n. 6308.1/2002 – categoria “in corso di costruzione”, in atti dal 20-12-2002;
- In data 19-05-2003 variazione prot. n. 164004, divisione – ultimazione di fabbricato urbano n. 7050.1/2003, categoria D/1, in atti dal 19-05-2003;
- In data 08-03-2005 variazione nel classamento - prot. n. VI0056061 (n.9268.1/2005);
- In data 17-09-2011 variazione toponomastica richiesta dal Comune - prot. n. VI0320692 (n.119322.1/2011).

Storia catastale del terreno individuato dalla particella 661 al Catasto Terreni

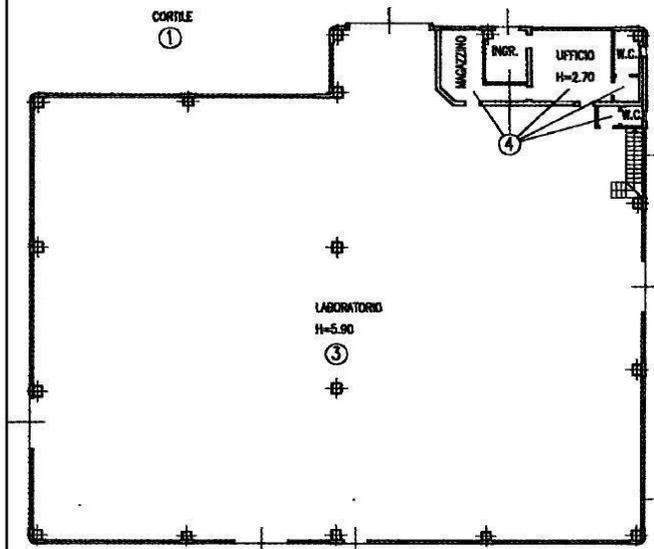
- L'attuale superficie della particella 661, di are 44.26, deriva dalla fusione della superficie delle particelle nn.643 di are 8.34, 646 di are 12.58, 648 di are 2.24, 650 di are 1.72, 651 di are 13.98, 652 di are 2.79 e 653 di are 2.61 eseguita con denuncia di cambiamento n. 362087 mod. 3SPC presentata al Catasto Terreni dell'U.T.E. di Vicenza il 25-11-2002.
- Con tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Vicenza in data 28-09-2001 al n. 13245 il mappale n. 10 ha originato tra gli altri i mappali n.ri 642 e 643; il mappale n. 57 ha originato tra gli altri i mappali n.ri 645 e 646; il mappale n. 448 ha originato tra gli altri i mappali n.ri 648, 649 e 650; il mappale n. 615 ha originato tra gli altri i mappali n.ri 651, 652 e 653; a sua volta il mappale n. 615 deriva dal frazionamento della particella mappale n. 447, giusto tipo di frazionamento approvato dall'U.T.E. di Vicenza in data 29-06-1993 al n. 2251 di protocollo, convalidato in data 19-11-1994.

Giudizio di regolarità/Docfa

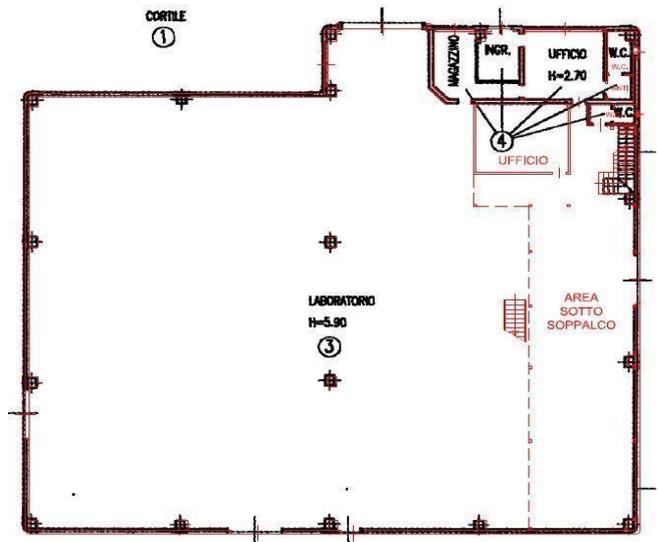
Le planimetrie catastali relative all'immobile sono quelle depositate al NCEU con variazione del 19052003 a seguito di ultimazione del fabbricato urbano. Non sono state presentate altre variazioni negli anni a seguire nonostante i lavori di modifiche interne eseguite successivamente. Da un confronto tra le planimetrie catastali depositate al NCEU e lo stato di fatto reale dell'immobile (vedasi disegni seguenti) si riscontrano le seguenti differenze:

- al piano terra, nella zona uffici è stato demolito il muro di divisione tra la stanza “magazzino” e la stanza “ingresso” ed inoltre non è riportato in planimetria catastale l'ufficio a sud realizzato in concomitanza con la costruzione del soppalco interno;
- al piano primo, non è stato riportato in planimetria il soppalco e l'ufficio realizzato tra il soppalco stesso e gli uffici già esistenti.

PIANO TERRA

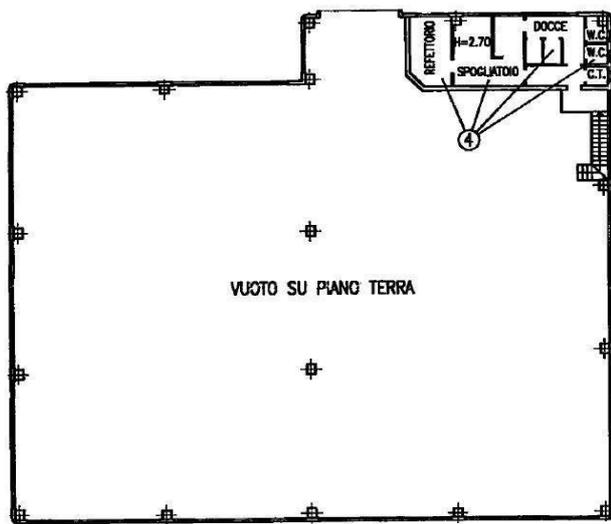


Planimetria catastale depositata

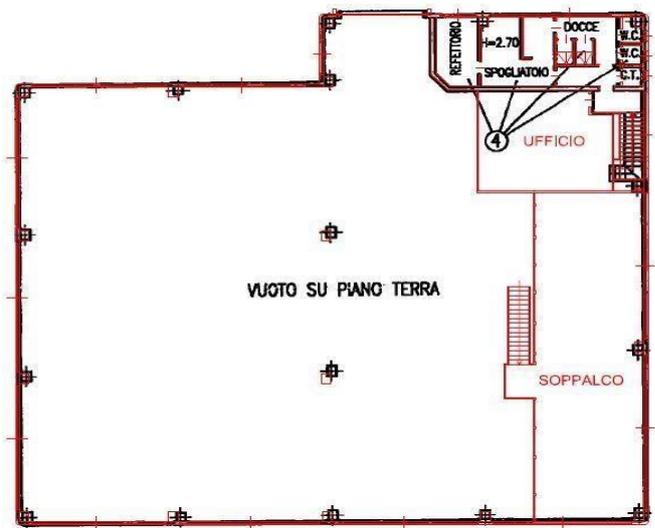


Sovrapposizione Planimetria /stato di fatto

PIANO PRIMO



Planimetria catastale depositata



Sovrapposizione Planimetria /stato di fatto

Costi regolarizzazione catastale:

Si stima che il costo della pratica catastale possa ammontare a circa € **1.500,00** compreso spese tecniche e diritti vari. Tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato considerato e detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

CAP. 4 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO

- **Dal --- Omissis --- (oltre il ventennio)** i terreni individuati al C.T. di Arcugnano al foglio 1 dai mappali n.ri 10, 57, 448 e 615 (derivante dal m.n. 447) che hanno generato (con frazionamento del 28-09-2001 al n. 13245) i mappali n.ri 642, 643, 645, 646, 648, 649, 650, 651, 652, 653 che hanno successivamente generato, per frazionamento, il lotto sul quale è stato edificato, tra gli altri, l'immobile oggetto della presente perizia, erano in ditta alla Sig.ra --- **OMISSIS** ---, in forza della **successione in morte di --- OMISSIS** --- nato a Milano il --- Omissis --- e **deceduto il --- Omissis** ---, registrata a Milano il 09-11-1982 al n. 7721 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 3008-1983 ai n.ri 9309 R.G. e 7598 R.P. e successivo **Atto di divisione del 02-12-1994** al n. 110.699/21.189 di repertorio Notaio Giuseppe Boschetti di Vicenza, ivi registrato il 15-12-1994 al n. 3551 atti pubblici e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 15-12-1994 ai n.ri 16718 R.G. e 11909 R.P.
- **in data 17-01-2002** la Sig.ra --- **OMISSIS** --- vendeva i mappali n.ri 642, 643, 645, 646, 648, 649, 650, 651, 652, 653, che hanno successivamente generato il terreno sul quale è stato edificato l'immobile oggetto della presente perizia, con Atto di compravendita rep. n. 72090 Notaio Enrico Mele di Vicenza di data 17-01-2002, registrato a Vicenza il 25-01-2002 al n. 248 atti pubblici, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza in data 24-01-2002 ai n.ri 1899 RG e 1296 RP, che passavano in ditta a --- **OMISSIS** --- con sede a Vicenza - Cod. Fisc. e P.IVA --- Omissis ---, (società che ha successivamente realizzato l'immobile).
- **in data 04-06-2003** in forza dell'Atto di compravendita rep. n. 168.688 racc, 14.175 Notaio Giovanni Barone di Vicenza di data 04-06-2003, registrato a Vicenza 1 il 17-06-2003 al n. 835 serie 1^T, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza in data 18-06-2003 ai n.ri 15076 RG e 10225 RP, l'immobile passava in ditta a --- **Omissis** --- con sede ad Arcugnano (VI) - Cod. Fisc. e P. IVA --- Omissis ---;
- **in data 26-05-2005** in forza dell'Atto di compravendita rep. n. 31521 Notaio Leopoldo D'Ercole di Vicenza di data 26-05-2005, registrato a Vicenza 1 il 01-06-2005 al n. 2574 serie 1T trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza in data 01-06-2005 ai n.ri 13556 RG e 8576RP, l'immobile passava in ditta all'attuale proprietaria --- **Omissis** --- con sede a Vicenza - Cod. Fisc. e P.IVA --- Omissis ---.

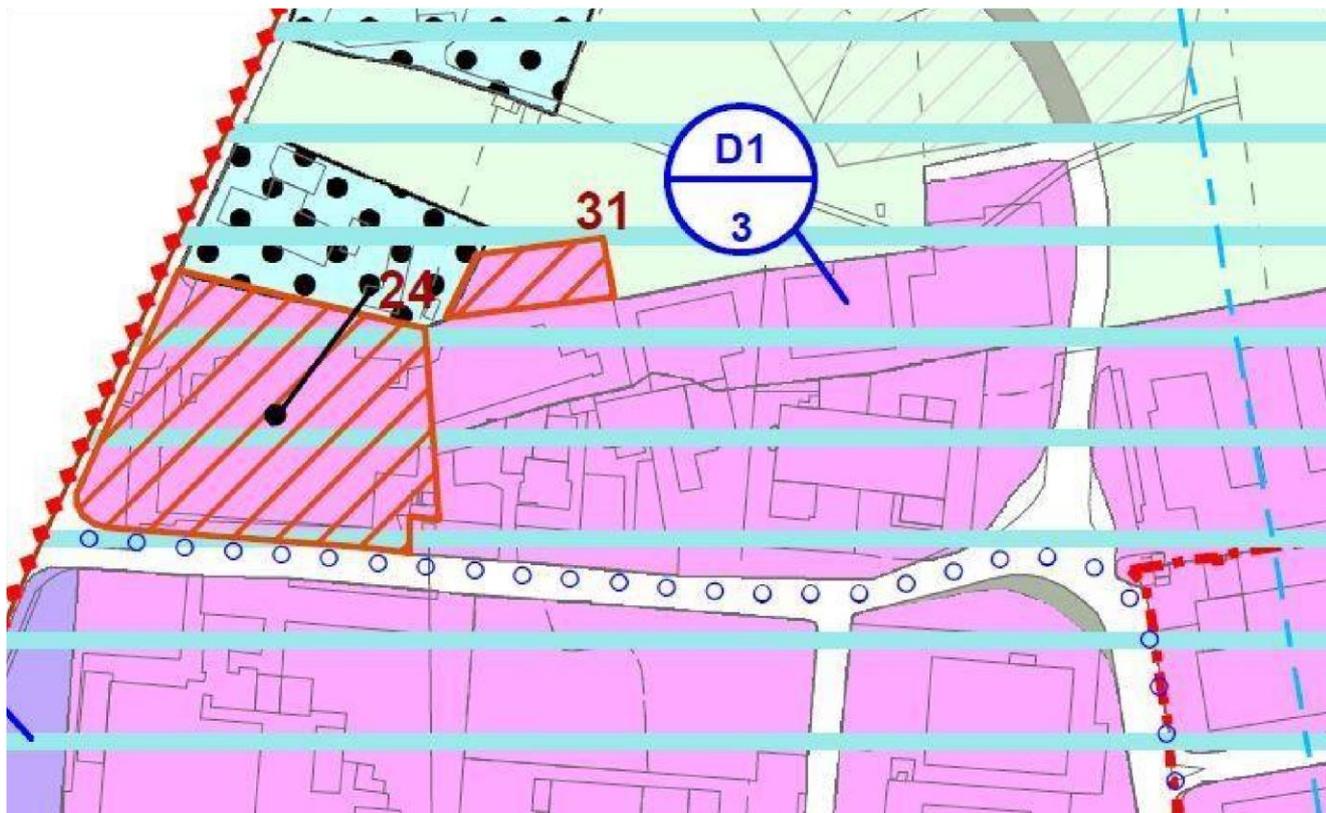
CAP. 5 URBANISTICA - TITOLI EDILIZI - REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA**Destinazione urbanistica:**

Nel Comune di Arcugnano è attualmente vigente il Piano degli Interventi (n.1) adottato con Delibera del Consiglio Comunale nr. 85 del 21-12-2017, approvato con Delibera del C.C. n. 19 del 05-04-2018.

Come da tav.n.13.1 del suddetto P.I., l'immobile oggetto della presente perizia ricade in Zona Territoriale Omogenea "D1" rif. tabella specifica 3 – Zone produttive per insediamenti artigianali, industriali, magazzini, e ad essi assimilabili, esistenti o future, normate dall'art.39 delle Norme Tecniche Operative del P.I.. Le destinazioni d'uso, come da art. 33 lettera c), sono le seguenti: Destinazioni prevalenti:

- le attività artigianali ed industriali;
- le attività e gli impianti specifici connessi alla destinazione principale;
- le attrezzature di servizio ai complessi produttivi, sia interne che esterne ai lotti, con carattere privato, consorziale, di uso pubblico o pubbliche;
- uffici, magazzini, depositi; - impianti tecnici;
- casa del custode e/o del gestore fino ad un massimo di 500 mc. per unità produttiva;
- tutte le attrezzature pubbliche compatibili;
- le attività commerciali ammesse da strumenti attuativi approvati.

Inoltre, la zona è classificata "area esondabile" dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e si applicano le relative disposizioni per quanto efficaci.



Stralcio del Piano degli Interventi vigente

Titoli edilizi A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Arcugnano (VI), l'Ufficio Tecnico del Comune rilasciava al sottoscritto copie delle seguenti pratiche edilizie depositate in archivio, relative all'immobile suddetto:

- Concessione edilizia n.C01-192 rilasciata in data 21-05-2002 alla società "--- Omissis ---" ;

- Denuncia Inizio Attività del 28-02-2003 - prot. n.2862, per lavori in variante alla Conc. Ed. n. C01-192 del 21-05-2002, presentata dalla società “--- Omissis ---”;
- Denuncia Inizio Attività del 08-04-2003 - prot. n.4669, per realizzazione recinzione, presentata dalla società “--- Omissis ---”;
- Denuncia Inizio Attività del 09-05-2003 - prot. n.5985, per realizzazione cabina elettrica (attuale sub 32), presentata dalla società “--- Omissis ---”;
- Certificato di agibilità rilasciato in data 09-12-2003 riferito alle sopracitate concessioni e DIA;
- Denuncia Inizio Attività del 29-07-2005 - prot. n.9104, per lavori di ristrutturazione, presentata dalla società “--- Omissis ---”.

Irregolarità

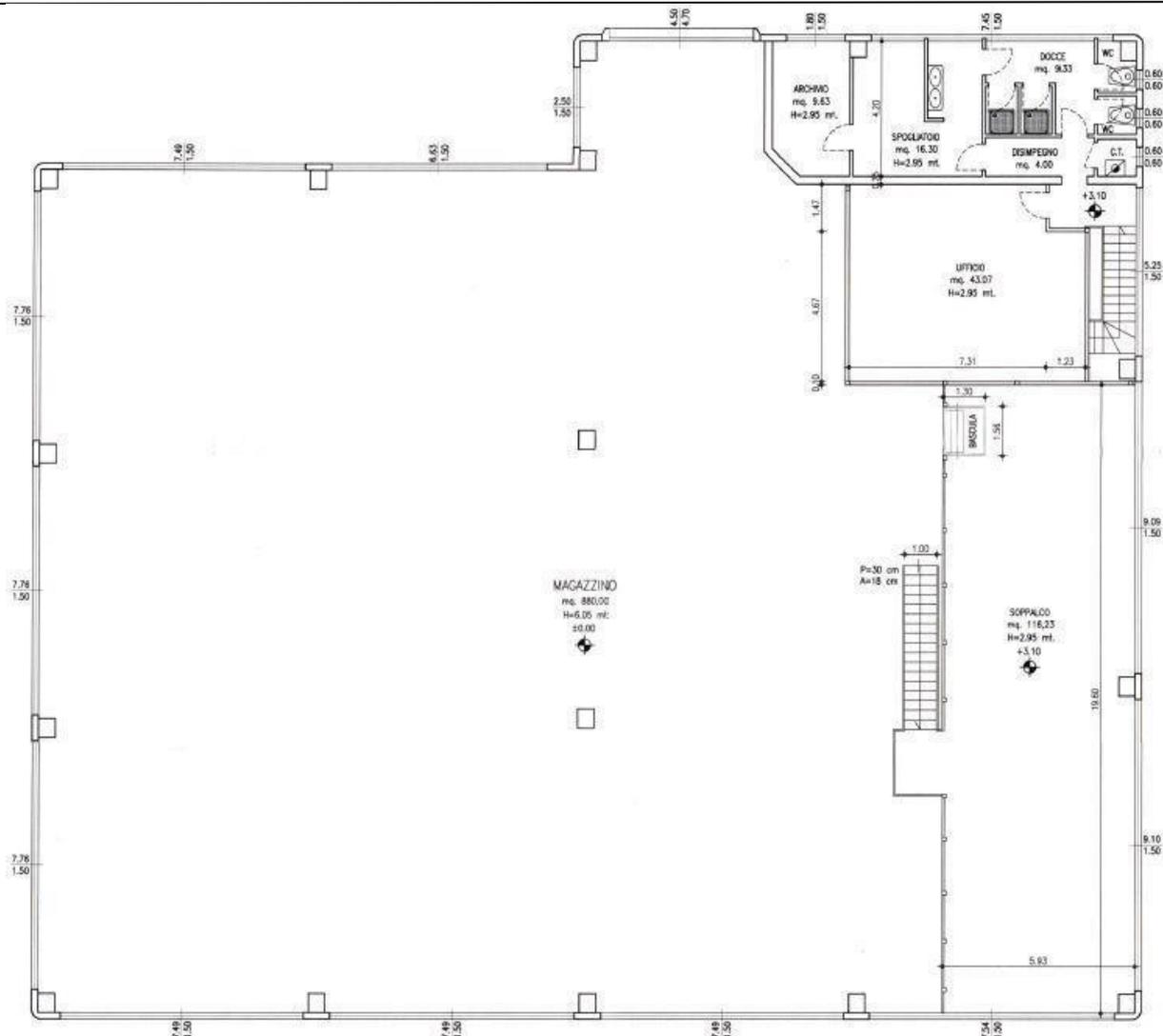
Dal confronto dei disegni approvati in Comune di cui all’ultima Denuncia di Inizio Attività (del 29-072005 - prot.n.9104) e lo stato di fatto dell’immobile si riscontra la seguente irregolarità edilizia:

- al piano terra, da progetto della citata DIA, il muro di divisione tra l’ufficio 1 (sx) e l’ufficio 2 (dx) doveva essere posizionato spostato verso est (colore giallo nel disegno sottostante) rispetto a quello attualmente esistente (colore rosso nel disegno sottostante).

Non si riscontrano irregolarità al piano primo dell’immobile.

Per l’irregolarità sopra riportata si rende necessario, da parte del futuro acquirente, presentare in Comune una pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione.

Si dovrà poi richiedere il Certificato di Agibilità dell’immobile che non è stato richiesto a seguito dell’esecuzione dei lavori della D.I.A. sopracitata.



PIANTA PIANO PRIMO – progetto come da ultima DIA presentata

Costi regolarizzazione

Si stima che il costo della pratica edilizia per la regolarizzazione e la richiesta di agibilità di cui sopra possa ammontare a circa € 2.500,00, compreso spese tecniche e diritti vari. Tale costo verrà posto a carico dell'acquirente ed è stato considerato e detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

CAP. 6 STATO DI POSSESSO

Occupazione:

Attualmente l'immobile risulta libero e non occupato.

CAP. 7 SPESE CONDOMINIALI DI GESTIONE DELL'IMMOBILE

In riferimento ai rapporti condominiali, nell' Atto di acquisto dell'immobile da parte della società fallita del 26-05-2005 è riportato quanto segue: *“Garantisce la parte venditrice, a mezzo del proprio legale*

*rappresentante, il diritto di passaggio pedonale e carraio come da sempre esercitato attraverso la particella n. 661 sub 32 onde accedere dalla Via Galileo Galilei alla particella n. 661 sub 20 in contratto”; ed inoltre: “Il signor ***** *, quale socio amministratore legale rappresentante della parte venditrice, dichiara che la stessa ha in corso una controversia con l’amministratore del condominio delle restanti unità immobiliari che costituiscono il fabbricato particella n. 661 per pretese richieste di pagamento di spese condominiali. Tale richiesta è ritenuta infondata in quanto la particella n.661 sub 20 è fabbricato autonomo insistente su lotto di terreno in proprietà non ha con le restanti unità immobiliari della particella n. 661 alcuna proprietà comune”.*

Si porta a conoscenza che è in corso da anni, presso il Tribunale di Vicenza una causa civile, relativa a questioni condominiali, tra la Ditta (ora fallita) --- Omissis ---

s.a.s. ed i proprietari condomini dell’immobile adiacente lato est (Condominio “Sant’Agostino direzionale”). Come riferito dall’amministratrice del citato condominio, sig.ra Monica Barzi - Amistat di Vicenza, questi ultimi hanno da sempre sostenuto che l’immobile della Ditta fallita facesse parte del Condominio e dovesse contribuire ad alcune spese condominiali comuni per la quota parte di 217,033 millesimi, come riportato dalle tabelle millesimali.

La Ditta fallita ha da sempre asserito il contrario, sostenendo che l’immobile di loro proprietà fosse autonomo e svincolato dal condominio adiacente. Tale controversia giudiziaria ad oggi è venuta meno con la Sentenza di Fallimento della Ditta --- Omissis ---, emessa da Tribunale di Vicenza.

Quanto sopra per evidenziare che ad un futuro acquirente dell’immobile, oggetto della presente perizia, verrà chiesto, da parte della sopracitata Amministratrice del Condominio “Sant’Agostino direzionale”, di partecipare al pagamento delle spese condominiali come da riparto e tabella millesimale. (vedasi allegato).

Le spese condominiali medie annue riferite all’immobile della Ditta fallita ammontano a circa € 500,00.

Le spese condominiali scadute, non pagate dalla Ditta fallita, ad oggi ammontano ad € 4.992,55. Le spese condominiali scadute, non pagate dalla Ditta fallita, negli ultimi 2 anni anteriori alla data della presente perizia ammontano ad € 492,60 per l’anno 2017 e ad € 633,38 per l’anno 2018.

N.B.: Le spese condominiali e gli arretrati di cui sopra sono indicativi, in quanto dal momento della redazione della perizia di stima al momento del Decreto di Trasferimento dell’immobile gli importi saranno sicuramente soggetti a variazioni e quindi sarà opportuno informarsi dall’Amministratore in merito agli importi aggiornati. Si porta a conoscenza che:

- a seguito di ricorso per ingiunzione di pagamento promosso dal Condominio “Sant’Agostino Direzionale”, è stato emesso nei confronti della Ditta fallita, dal Giudice di pace di Vicenza, Decreto ingiuntivo n. 1721/16 di data 08-06-2016, depositato in Cancelleria il 16-06-2016, con formula esecutiva del 21-06-2016;

CAP. 8

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

*Elenco delle formalità da ispezione telematica presso la Conservatoria di Vicenza,
da cancellare con il trasferimento dell’immobile
(per i dettagli vedasi i relativi allegati alla perizia)*

- **IPOTECA VOLONTARIA in data 01-06-2005 iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza ai nn. 13557 RG e 3115 RP.** derivante da costituzione di contratto di mutuo ipotecario fondiario stipulato in data 26-15-2005, rep. n. 31522 del
Notaio Leopoldo D'Ercole di Vicenza; somma totale € 1.200.000,00, capitale € 1.800.000,00. a favore di: **BANCA INTESA S.P.A.** con sede a Milano - C.F.: 00799960158 contro: ---- **Omissis** --
- con sede a Vicenza – Cod. Fisc.: --- Omissis ---;
- ---- **OMISSIS** ---
nato a Vicenza il --- Omissis --- Cod. Fisc.: --- OMISSIS ---

- **IPOTECA GIUDIZIALE**
iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza in data 21-10-2016 ai nn. 19342 RG e 3413 RP. derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Vicenza di data 26-09-2016 rep. n. 3215-2016 capitale € 38.244,41 - somma totale € 50.000,00 a favore di: **BANCA DEL CENTROVENETO CREDITO COOP. SOC. A R.L.**
con sede a Longare (VI) – Cod. Fisc.: 01405390244 contro: ---- **Omissis** --- con sede a Vicenza – Cod. Fisc.: --- Omissis ---;
- ---- **OMISSIS** ---
nato a Vicenza il --- Omissis --- Cod. Fisc.: --- OMISSIS ---

- **PIGNORAMENTO**
trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 24-02-2017 ai n.ri 3655 RG e 2643 RP derivante da Atto esecutivo del Tribunale di Vicenza di data 23-01-2017 n. 15/2017 di repertorio, a favore di: **BANCA DEL CENTROVENETO CREDITO COOP. SOC. A R.L.**
con sede a Longare (VI) – Cod. Fisc.: 01405390244 contro: ---- **Omissis** --- con sede a Vicenza – Cod. Fisc.: --- Omissis ---;
- ---- **OMISSIS** ---
nato a Vicenza il --- Omissis --- Cod. Fisc.: --- OMISSIS ---

- **SENTENZA DI FALLIMENTO**
trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 26-02-2019 ai n.ri 4384 RG e 2875 RP
derivante da Sentenza del Tribunale di Vicenza di data 18-10-2018 n. 125 di repertorio,
a favore di: **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO “--- Omissis ---”**
con sede a Vicenza – Cod. Fisc.: --- Omissis ---; contro: ---- **Omissis** --- con sede a Vicenza – Cod. Fisc.: --- Omissis ---;
- ---- **OMISSIS** ---
nato a Vicenza il --- Omissis --- Cod. Fisc.: --- OMISSIS ---

CALCOLO ANALITICO DEL PIÙ PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Il più probabile valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul (libero) mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach MCA), il metodo finanziario (income approach) e il metodo dei costi (cost approach).

*La determinazione del valore di mercato dell'immobile si otterrà nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: **International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS**) e di cui al **Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa**.*

Il valutatore applica la procedura estimativa del **Metodo del confronto di mercato MCA**.

Il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche.

Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il valutatore seleziona una o più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari). Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno.

Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Le principali fasi di cui si compone il metodo del confronto sono le seguenti:

- analisi di mercato per la rilevazione dei comparabili appartenenti al medesimo segmento di mercato;
- scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento estimativo;
- calcolo e compilazione della tabella dei dati;
- calcolo e compilazione della tabella dei prezzi marginali;
- calcolo e compilazione; - sintesi conclusiva.

Osservazione del mercato immobiliare

A seguito di indagini di mercato relative a recenti compravendite di immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato e nella stessa zona (foglio 1 di Arcugnano), il sottoscritto ha potuto constatare che non esistono nella suddetta zona compravendite recenti da comparare all'immobile oggetto della presente perizia al fine di poter giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato dello stesso.

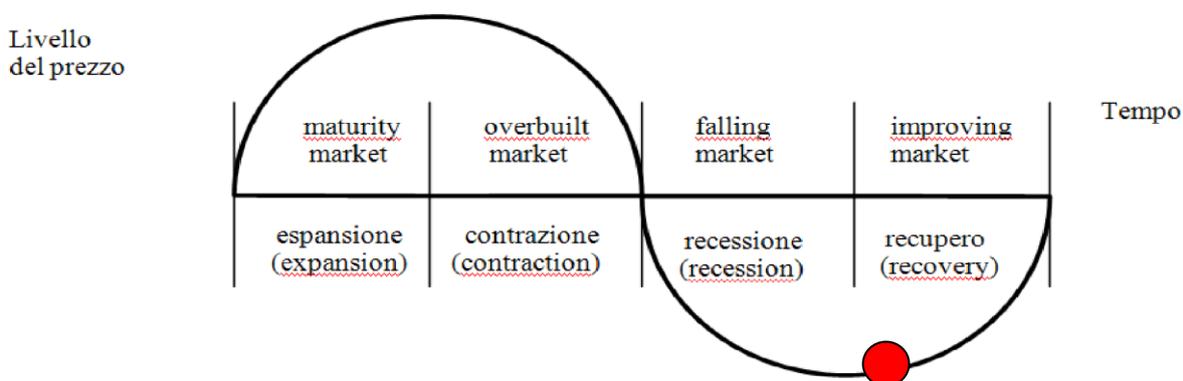
Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto ha ricercato le compravendite recenti di immobili comparabili nelle vicinanze e più specificatamente presso la zona industriale del Comune di Vicenza, visto che quest'ultima risulta confinante e con medesime caratteristiche e servizi rispetto alla zona industriale di Arcugnano dov'è situato l'immobile in questione.

L’immobile in esame (subject) ed i comparabili rilevati appartengono tutti al medesimo segmento di mercato. I dati immobiliari osservati fanno riferimento a laboratori con uffici, ad alto consumo energetico (tra classe D – classe G), ubicati nella zona industriale di Vicenza (vicina ad Arcugnano). Sostanzialmente le caratteristiche prese in esame cui differiscono gli immobili sono le caratteristiche superficiali, lo stato di manutenzione, la presenza di uffici, magazzini, ecc..

Inoltre è bene evidenziare che il mercato immobiliare ha sempre mostrato negli anni un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione e una fase di recupero.

Ne consegue che le variazioni di prezzo sono precedute da variazioni dell’attività di mercato.

Si riporta di seguito un grafico nel quale si indica la posizione del livello dei prezzi nel mercato immobiliare nella sua fase ciclica (●) anni 2014/2019, anni ai quali vanno riferiti i valori di mercato dei comparabili utilizzati nella presente perizia.



IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)						
Comune di :	ARCUGNANO		Ubicazione	Via G. Galilei		n°2/1
						
Descrizione	Unità produttiva		piano	0	Edificato anni 2002	
Tipologia	Laboratorio artigianale/industriale con soppalco interno, annessi uffici su due piani e servizi igienici, accesso indipendente e area esterna esclusiva.					
	Comune	foglio	mapp	sub	Categoria	R. C.
	ARCUGNANO	9	661	20	D/1	€ 9.201,00
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo					5
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	905,10	100%	905,10	Quantitativa
	Uffici	UFF	133,40	150%	200,10	Quantitativa
	Spogliatoi-bagni	SPO	39,50	50%	19,75	Quantitativa
	Centrale termica	CTA	2,30	40%	0,92	Quantitativa
	Depositi-magazzini	DEP	0,00	80%	0,00	Quantitativa
	Soppalco	SOP	117,30	40%	46,92	Quantitativa
	Area scoperta	SCO	905,10	10%	90,51	Quantitativa
	Area scoperta	SCO	342,90	2%	6,86	Quantitativa
	Servitù	SER				Qualitativa
Viabilità	VIA				Qualitativa	

	Superficie commerciale	1.270,16	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 26-05-2005 rep. 31521 Notaio Leopoldo D'Ercole di Vicenza		
Data formazione prezzo	10/01/2019		

IMMOBILE COMPARABILE A

Comune di :	VICENZA	Ubicazione	Via dell' Edilizia	n°142
-------------	---------	------------	--------------------	-------



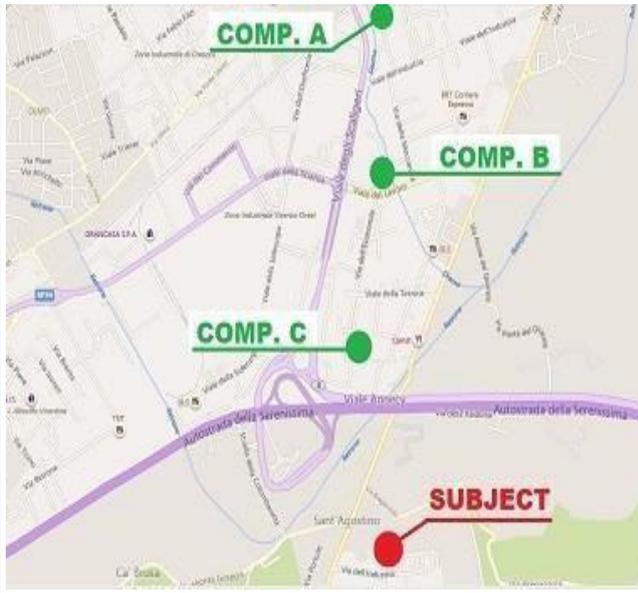
Descrizione	Unità produttiva	piano	0	Edificato anni 1980 - 1992
-------------	------------------	-------	----------	----------------------------

Tipologia	Laboratorio artigianale/industriale, annessi uffici, servizi igienici, depositi, con accesso indipendente e area esterna esclusiva.					
	Comune	foglio	mapp	sub	sub	sub
	VICENZA	51	430	3 - cat D/1	4 - cat D/1	1 - cat D/1

Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo	1	2
---------------------	---	---	----------

Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	1.915,00	100%	1.915,00	Quantitativa
	Uffici	UFF	276,00	150%	414,00	Quantitativa
	Spogliatoi-bagni	SPO	215,00	50%	107,50	Quantitativa

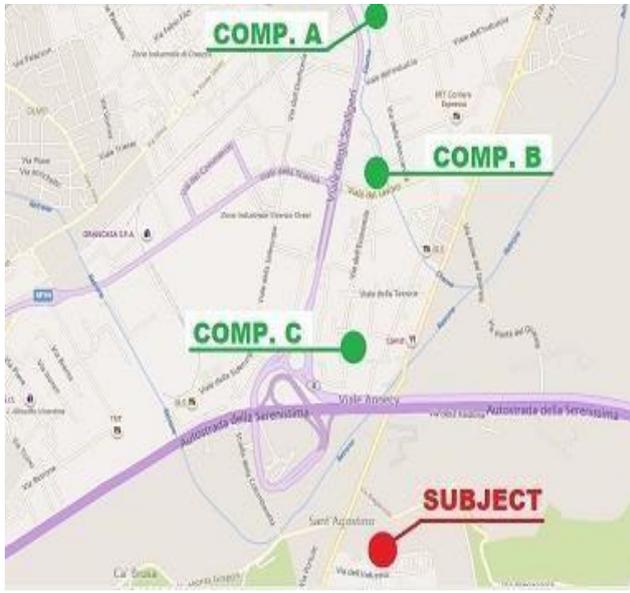
	Centrale termica	CTA	29,80	40%	11,92	Quantitativa
	Depositi-magazzini	DEP	151,60	80%	121,28	Quantitativa
	Soppalco	SOP	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Area scoperta	SCO	1.915,00	10%	191,50	Quantitativa
	Area scoperta	SCO	1.444,00	2%	28,88	Quantitativa
	Servitù	SER				Qualitativa
	Viabilità	VIA				Qualitativa
Superficie commerciale					2.790,08	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 19-12-2017 rep. 10818					Notaio Loretta Munzio di Vicenza
Data formazione prezzo	19/12/2017					
Prezzo di vendita	€ 839.000,00		(euro ottocentotrentanovemila/00)			

IMMOBILE COMPARABILE B						
Comune di :	VICENZA		Ubicazione	Viale Del Lavoro	n°16	
						
Descrizione	Unità produttiva		piano	0	Edificato anni 1988 - 2016	
Tipologia	Laboratorio artigianale/industriale, annessi uffici su due piani, servizi igienici, con accesso indipendente e area esterna esclusiva.					
	Comune	foglio	mapp	sub	sub	categoria

	VICENZA	51	213	---	---	D/1	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo					1	5
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo	SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica		

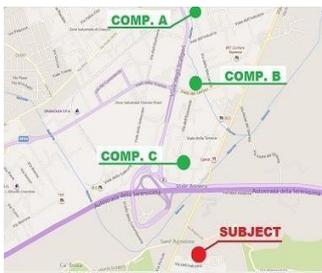
	Sup. principale	SUP	874,00	100%	874,00	Quantitativa
	Uffici	UFF	465,00	150%	697,50	Quantitativa
	Spogliatoi-bagni	SPO	53,30	50%	26,65	Quantitativa
	Centrale termica	CTA	22,85	40%	9,14	Quantitativa
	Depositi-magazzini	DEP	0,00	80%	0,00	Quantitativa
	Soppalco	SOP	0,00	40%	0,00	Quantitativa
	Area scoperta	SCO	626,00	10%	62,60	Quantitativa
	Area scoperta	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Servitù	SER				Qualitativa
	Viabilità	VIA				Qualitativa
Superficie commerciale					1.669,89	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 13-02-2017 rep. 1600 Notaio Giovanna Carraro di Marano Vicentino					
Data formazione prezzo	13/02/2017					
Prezzo di vendita	€ 880.000,00	(euro ottocentottantamila/00)				

IMMOBILE COMPARABILE C

Comune di :	VICENZA	Ubicazione	Via dell' Economia	n°78
				
Descrizione	Unità produttiva	piano	0	Edificato anni 1978 - 2001

Tipologia	Laboratorio artigianale al piano primo, annessi uffici, servizi igienici, con accesso indipendente.						
	Comune	foglio	mapp	sub	sub	categoria	
	VICENZA	53	141	6	----	D/1	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo 1					3	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale	SUP	424,00	100%	424,00	Quantitativa	
	Uffici	UFF	98,00	150%	147,00	Quantitativa	
	Spogliatoi-bagni	SPO	0,00	50%	0,00	Quantitativa	
	Centrale termica	CTA	0,00	40%	0,00	Quantitativa	
	Depositi-magazzini	DEP	30,00	80%	24,00	Quantitativa	
	Soppalco	SOP	0,00	40%	0,00	Quantitativa	
	Area scoperta	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa	
	Area scoperta	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa	
	Servitù	SER	1			Qualitativa	
	Viabilità	VIA				Qualitativa	
	Superficie commerciale					595,00	Mq.
	Provenienza dato	Atto di compravendita del 27-11-2017 rep. 49248 Notaio Leopoldo D'Ercole di Vicenza					
Data formazione prezzo	27/11/2017						
Prezzo di vendita	€ 270.000,00		(euro duecentosettantamila/00)				

TABELLA DEI DATI				
LOCALIZZAZIONE	COMUNE			
	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
	Zona Ind. Vicenza	Zona Ind. Vicenza	Zona Ind. Vicenza	Zona Ind. Arcugnano

				
Ubicazione	Via dell' Edilizia n°142	Viale Del Lavoro n°16	Via dell' Economia n°78	Via G. Galilei n°2/1
Prezzo totale (euro)	€ 839.000,00	€ 880.000,00	€ 270.000,00	
Data (mesi)	19/12/2017	13/02/2017	27/11/2017	10/01/2019
Superficie principale (m²) SEL	1915,00	874,00	424,00	905,10

Uffici (m²)	276,00	465,00	98,00	133,40
Spogliatoi-bagni (m²)	215,00	53,30	0,00	39,50
Centrale termica (m²)	29,80	22,85	0,00	2,30
Abitazione (m²)	151,60	0,00	30,00	0,00
Posto auto esterno (m²)	0,00	0,00	0,00	117,30
Area scoperta (m²) 10%	1915,00	626,00	0,00	905,10
Area scoperta (m²) 2%	1444,00	0,00	0,00	342,90
Livello di piano (n)	0	0	0	0
Stato di manutenzione (n)*	2	5	3	5
distanza dal centro	---	---	---	---
affacci	---	---	---	---
Qualitativa 1 VIABILITA ^{1**}	0	0	0	0
Qualitativa 2 SERVITU ^{1***}	0	0	0	0
Superficie commerciale	2790,08	1669,89	595,00	1270,16
* scarso=1 sufficiente=2 medio=3 buono=4 ottimo=5				
** 0 = non c'è 1 = c'è				

** 0 = sufficiente 1 = in sufficiente					
*** 0 = assenza di servitù 1 = con servitù					
Rapporti mercantili		Importo			
Saggio annuo di svalutazione del prezzo		-2,00%			
Rapporto mercantile degli uffici		150,00%			
Rapporto mercantile spogliatoi e bagni		50,00%			
Rapporto mercantile della centrale termica		40,00%			
Rapporto mercantile dei depositi-magazzini		80,00%			
Rapporto mercantile soppalco		40,00%			
Rapporto mercantile dell'area scoperta 10 %		10,00%			
Rapporto mercantile dell'area scoperta 2 %		2,00%			
Saggio del livello di piano		-1,00%			

Costi di intervento da un livello al successivo	€ 100.000,00			
---	--------------	--	--	--

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	-€ 1.398,33	euro/mese	
Prezzo data B	-€ 1.466,67	euro/mese	
Prezzo data C	-€ 450,00	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 300,71	euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 526,98	euro/m ²	€ 300,71
Prezzo sup. princ. C	€ 453,78	euro/m ²	SEL
Prezzo LIV PIANO. A	-€ 8.390,00	euro/m ²	
Prezzo LIV PIANO. B	-€ 8.800,00	euro/m ²	
Prezzo LIV PIANO. C	-€ 2.700,00	euro/m ²	
Prezzo uffici	€ 451,06	euro/m ²	
Prezzo spogliatoi e bagni	€ 150,35	euro/m ²	
Prezzo centrale termica	€ 120,28	euro/m ²	
Prezzo depositi-magazzini	€ 240,57	euro/m ²	
Prezzo soppalco	€ 120,28	euro/m ²	
Area scoperta 10%	€ 30,07	euro/m ²	
Area scoperta 2%	€ 6,01		

Stato di manutenzione	€ 100.000,00		
-----------------------	--------------	--	--

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		
Prezzo totale (euro)		€ 839.000,00		€ 880.000,00		€ 270.000,00	-
Data (mesi)	12 ,90	-€ 18.038,50	23,20	-€ 34.026,67	13,63	-€ 6.135,00	
Superficie principale (m ²)	1.915,00	-€ 303.685,23	874,00	€ 9.352,03	424,00	€ 144.670,73	905,10
Uffici (m ²)	276,00	-€ 64.321,49	465,00	-€ 149.572,27	98,00	€ 15.967,61	133,40
Spogliatoi e bagni (m ²)	215,00	-€ 26.387,15	53,30	-€ 2.074,89	0,00	€ 5.938,99	39,50
Centrale termica (m ²)	29 ,80	-€ 3.307,79	22,85	-€ 2.471,82	0,00	€ 276,65	2,30
Depositi-magazzini (m ²)	151,60	-€ 36.469,89	0,00	€ 0,00	30,00	-€ 7.217,00	0,00
Soppalco (m ²)	-	€ 14.109,23	0,00	€ 14.109,23	0,00	€ 14.109,23	117,30
Area scoperta (m ²) 10%	1.915,00	-€ 30.368,52	626,00	€ 8.392,77	0,00	€ 27.217,10	905,10
Area scoperta (m ²) 2%	1.444,00	-€ 6.622,20	0,00	€ 2.062,26	0,00	€ 2.062,26	342,90
Stato di manutenzione (n)	2	€ 300.000,00	5	€ 0,00	3	€ 200.000,00	5
Livello di piano	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0
VIABILITA'**	0		0		0		0
SERVITU'***	0		0		1		0
		€ 663.908,46		€ 725.770,63		€ 666.890,56	
PESO PONDERATO		30,00%		40,00%		30,00%	
VALORE MEDIO PONDERATO con MCA				€ 689.547,96		DIVERGENZA	9,3%
						VERO	< 10 %
* si è considerato durata anni	40	e vetustà anni	10				

Da quanto sopra si evince che il più probabile valore in libero mercato dell'immobile è pari ad € **689.547,96**.

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di Vendita Forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dal fallimento.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili ricadenti nel concordato preventivo;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di alienazione del bene;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- eventuali futuri costi di qualsiasi genere (a carico per l'acquirente) derivanti da mancate indicazioni non rilevate e/o non riportate nella presente perizia dall'esperto stimatore nominato.
- possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- considerazione dell'assenza di garanzia per vizi.

Considerate le motivazioni sopraesposte, per quanto riguarda i fabbricati si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato **ridotto del 15%**.

SINTESI CONCLUSIVA

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, dell’immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 582.000,00 (arrotondato) come da dettaglio seguente:

Valore dell’immobile in libero mercato	€ 689.547,96–	Ribasso
applicato per vendita forzata -15%	<u>€ 103.432,20</u>	
Valore dell’alloggio in vendita forzata	€ 586.115,76 –	a
dedurre spese per regolarizzazione catastale	€ 1.500,00	a
dedurre spese per regolarizzazione edilizia	<u>€ 2.500,00</u>	
Valore dell’immobile	€ 582.115,76	
	<u>Valore a base d’asta (arrotondato)</u>	€ 582.000,00

Giudizio di vendibilità

La vendibilità dell’immobile apparrebbe limitata in riferimento alla situazione congiunturale del mercato immobiliare che in questo periodo è ancora negativa. Infatti, la discreta quantità di unità immobiliari produttive poste in vendita confrontata con una domanda ancora molto limitata determina un forte rallentamento delle vendite ed un continuo calo dei prezzi degli immobili.

Comunque, considerando la particolarità dell’immobile produttivo in questione, che risulta in ottime condizioni, le sue dimensioni non limitate ma neanche esagerate, la posizione in zona ben servita dal sistema viabilistico e vicina al casello autostradale di Vicenza ovest, si ritiene che la vendibilità possa essere considerata discreta.

Forme di pubblicità: annunci immobiliari sulla stampa locale, internet.

Opportunità di divisione in lotti: l'immobile oggetto della presente perizia costituisce un'unità autonoma e funzionale per la quale non si ritiene né possibile né opportuno formare più lotti.

Giudizio di comoda divisibilità: la ditta intestataria risulta proprietaria per l'intero dell'immobile, pertanto non sussiste la necessità di divisione ed il valore della quota di proprietà coincide con il valore dell'intero.

Vicenza, 27 Febbraio 2019

L'esperto stimatore
Arch. Agostino Tempestilli