

TRIBUNALE DI VICENZA

FALLIMENTI

CONCORDATO PREVENTIVO

XXX

Sede legale: XXX - XXX(VI)
P. IVA XXX

N. **1/2022 C.P.** (già n. 23/2019 C.P.)

Giudice delegato Dott. **Giuseppe Limitone**

Commissario Giudiziale rag. **Guerrino Marcadella**
cp1.2022vicenza@peconcordati.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti n. 3A-3B

Aggiornamento di valore luglio 2025



*Tecnico incaricato: arch. SCILLA ZALTRON
iscritto all'Albo ACPP della provincia di Vicenza al N. 560
iscritto all'Albo CTU del Tribunale di VICENZA
con studio in VICENZA, Piazza Marconi 3
tel 0444928970 - P.IVA 01973510249
email segreteria@zt-architetti.it - pec studio@pec.zt-architetti.it*

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Concordato Preventivo n. 1/2022 C.P. - Tribunale di Vicenza
Giudice: dott. Giuseppe LIMITONE

XXX

LOTTO 3A

Diritto: Piena Proprietà per 1/1

Bene: n. 1 unità immobiliare produttiva al piano terra e n. 15 posti auto al piano interrato

Ubicazione: Comune di Vicenza, via Vecchia Ferriera c.n. 4

Dati Catastali attuali: Comune di Vicenza, Fg. 47, Catasto Fabbricati - m.n. 306 sub 310, m.n. 306 sub 52, m.n. 306 sub 53, m.n. 306 sub 54, m.n. 306 sub 55, m.n. 306 sub 56, m.n. 306 sub 57, m.n. 306 sub 58, m.n. 306 sub 59, m.n. 306 sub 60, m.n. 306 sub 61, m.n. 306 sub 62, m.n. 306 sub 63, m.n. 306 sub 64, m.n. 306 sub 65, m.n. 306 sub 66

Metri quadri: m.n. 306 sub 310 sup. mq 900 circa; m.nn. 306 sub 52-53-54-55-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66 sup. mq 12 circa ciascuno; m.nn. 306 sub 56 sup. mq 11 circa

Stato di manutenzione: sufficiente/impianti da verificare

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi: nessuna differenza sostanziale

Valore lordo di mercato, OMV: € 465.000,00

Date/valori comparabili reperiti: comp. A: 3/4/24 € 67.000; comp. B: 10/1/24 € 65.000.

Valore di vendita forzata proposto: prezzo a base d'asta **€ 395.000,00**

Occupazione: libero

Titolo di occupazione: /

Oneri: vedasi relazione, fa parte di condominio – spese arretrate

APE: dotato di APE codice identificativo 36571/2022; non necessario per i posti auto

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. ..): /.

CDU: non necessario

Elenco delle formalità che saranno cancellate: /

LOTTO 3B

Diritto: Piena Proprietà per 1/1

Bene: n. 1 unità immobiliare produttiva al piano primo e n. 2 posti auto al piano interrato

Ubicazione: Comune di Vicenza, via Vecchia Ferriera c.n. 4

Dati Catastali attuali: Comune di Vicenza, Fg. 47, Catasto Fabbricati - m.n. 306 sub 277, m.n. 306 sub 126, m.n. 306 sub 127

Metri quadri: m.n. 306 sub 277 sup. mq 414 circa; m.nn. 306 sub 126 sup. mq 12 circa; m.nn. 306 sub 127 sup. mq 15 circa

Stato di manutenzione: sufficiente /impianti da verificare

Situazione urbanistica/edilizia/catastale - irregolarità/abusi:

differenze catastali regolarizzabili, vedasi relazione - spese tecniche e oneri presunti € 600 + iva+acc. Regolarizzazione a carico dell'acquirente, differita post vendita.

Valore lordo di mercato, OMV: € 173.000,00

Date/valori comparabili reperiti: comparabile A: 3/4/24, € 67.000; comparabile B: 10/1/24, € 65.000.

Valore di vendita forzata proposto: prezzo a base d'asta € **147.000,00**

Occupazione: libero

Titolo di occupazione: /

Oneri: vedasi relazione, fa parte di condominio – spese arretrate

APE: dotato di APE codice identificativo 36581/2022; non necessario per i posti auto

Problemi particolari - informazioni utili – criticità (pag. ..): /.

CDU: non necessario

Elenco delle formalità che saranno cancellate: /

ALLEGATI:

allegato 1 - estratto di mappa, visure, elaborato planimetrico, elenco sub e planimetrie catastali

allegato 2 - elenco sintetico delle formalità

Precisazioni sul perimetro dell'incarico demandato all'Esperto Stimatore.

L'incarico non riguarda rilievi topografici, strutturali, prospettici, dell'impiantistica, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e sottosuolo, parti condominiali e/o altri accertamenti estranei ai beni immobili stimati, in quanto le verifiche sono documentali, fotografiche e a vista, salvo il rilievo planimetrico per la verifica della consistenza dei soli immobili oggetto di relazione, sia per la stima che per il confronto della regolarità edilizia e catastale.

Le somme per la regolarizzazione edilizia e catastale sono presunte in base al minor costo medio considerando ripristini e/o sanatorie ammesse, considerando anche che i Comuni possono applicare le sanzioni da un minimo ad un massimo previsto per legge, che spetta al Responsabile del Procedimento sulla base di una puntuale pratica presentata in Comune e presso gli eventuali altri Enti Pubblici interessati.

I perimetri degli edifici e le consistenze derivano dai documenti catastali o edilizi ed ogni puntuale verifica dei confini catastali/reali anche con ausilio di strumenti topografici non è prevista nell'incarico e competerà all'aggiudicatario, che dovrà considerare preventivamente tale stato del bene.

Si ribadisce che la verifica della regolarità edilizia e urbanistica è eseguita sulla base dei documenti disponibili e reperiti presso l'Amministrazione comunale e non comprende, in quanto comportano rilievi altimetrici e topografici, la verifica dei confini, la posizione del fabbricato rispetto al lotto di pertinenza, le distanze tra i fabbricati, l'altezza e il volume del fabbricato oggetto di stima, il rilievo puntuale dello stato di fatto e i rilievi topografici delle aree; è stato eseguito solamente un rilievo sommario della consistenza fisica delle unità oggetto di esecuzione al fine di evidenziare/rilevare eventuali difformità planimetriche.

Nel caso di unità inserite in contesti immobiliari condominiali le verifiche non saranno estese alle parti comuni e alle altre unità immobiliari.

Non sono richieste verifiche della parte strutturale ed impiantistica, né del rispetto delle vigenti normative in materia di tecniche costruttive, di antisismica, di acustica, di contenimento energetico, di sicurezza degli impianti e relative all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'acquisto all'asta avviene a corpo e non a misura (eventuali differenze di consistenza non daranno luogo a variazioni di prezzo), come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, senza garanzia per vizi e difetti (art. 2922 del c.c.), sia visibili che occulti, con le relative servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, di fatto e di diritto esistenti, il tutto considerato anche all'interno della riduzione percentuale forfettaria operata in sede di valutazione. In tale riduzione devono intendersi ricompresi anche gli oneri e le spese relativi ad eventuali altri abusi/difformità non prettamente relativi alle unità immobiliari oggetto di relazione, e relativi alle parti comuni, dato che non si è avuto mandato di esaminare tali aspetti.

Eventuali adeguamenti degli immobili e degli impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica, acustica, e in generale alle disposizioni di legge vigenti sono a carico esclusivo dell'acquirente.

Nelle procedure immobiliari le stime e le vendite non comprendono mobili ed arredi di qualsiasi genere presenti nell'immobile e/o fotografati in sede di sopralluogo.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Aggiornamento di valore luglio 2025

INCARICO

“Aggiornare i valori di stima espressi con relazioni peritali dell’ottobre 2019” dei beni immobili in Vicenza e Piovene Rocchette di competenza del Concordato Preventivo.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L’incarico per l’aggiornamento della valutazione dei beni immobili è stato trasmesso in data 2/5/25 dal Commissario G. rag. Guerrino Marcadella - Giudice D. dott. G. Limitone.

Si sono svolte le seguenti indagini:

- nuovo sopralluogo esterno in data 16/5/25 per verifica dello stato dei beni;
- aggiornamento dei documenti catastali: Agenzia delle Entrate - Catasto richieste di estratto di mappa, visure, elaborato planimetrico ed elenco subalterni, planimetrie;
- aggiornamento documenti urbanistici: PI Vicenza agg. 1/2025, vincoli e zonizzazione, nto;
- aggiornamento della situazione delle spese condominiali: richiesta all’Amministratore di spese ordinarie di gestione, spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute, spese condominiali scadute e insolute, situazione regolarizzazione VV.F.;
- aggiornamento conservatoria: nuova visura ipotecaria AE Vicenza;
- ricerche presso le agenzie immobiliari e gli operatori locali, raccolta dei dati statistici delle principali fonti informative (Borsino immobiliare e OMI, FIAIP; immobiliare.it);
- ricerche sui siti Comparabilitalia e Agenzia delle Entrate – Catasto e Conservatoria di atti di compravendita di immobili raffrontabili;
- richiesta a Astalegale degli immobili venduti e dei relativi dati di aggiudicazione.

Si riepilogano i dati dei beni oggetto di stima con l’identificazione catastale e si procede con l’aggiornamento di valore. Per descrizione, caratteristiche, regolarità urbanistica ed edilizia, si richiama quanto riportato nella relazione peritale datata 16/10/19.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto:

Piena Proprietà per 1/1 XXX con sede in XXX- P IVA XXX

Bene e ubicazione:

immobili in Comune di Vicenza, via Vecchia Ferriera c.n. 4, zona periferica ovest della città: n. 17 posti auto al piano interrato e n. 2 laboratori al piano terra e primo, facenti parte di un complesso produttivo/direzionale/commerciale denominato “Palazzo Oro” di n. 5 piani fuori terra con piano interrato a parcheggi, aree comuni e terreno scoperto di pertinenza, servito da n. 4 scale condominiali dotate di ascensore.

Come già evidenziato nella precedente perizia 16/10/19 e tenuto conto del sopralluogo eseguito, per il complesso si confermano la presenza di molte unità non utilizzate e una generale carenza di manutenzione ordinaria oltre ai già rilevati segni evidenti di assestamento del fabbricato (cavillature/fessurazioni), di umidità diffusa in particolare sulle pareti esterne intonacate e all’interrato, con efflorescenze, sfarinamento e distacco della tinteggiatura.

Le pratiche per la regolarizzazione delle parti soggette a certificato dei Vigili del Fuoco sono ancora in corso, come ha segnalato l'amministratore.

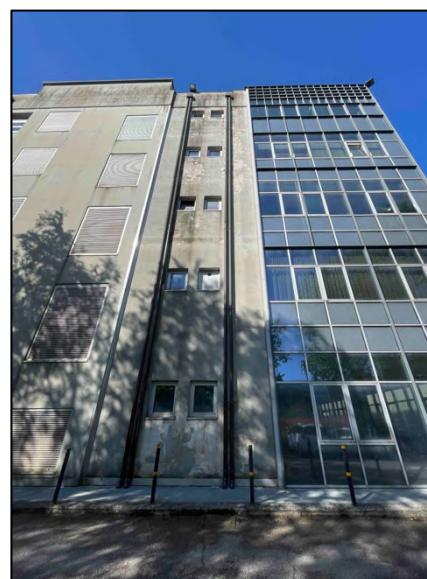


foto esterne attuali del complesso

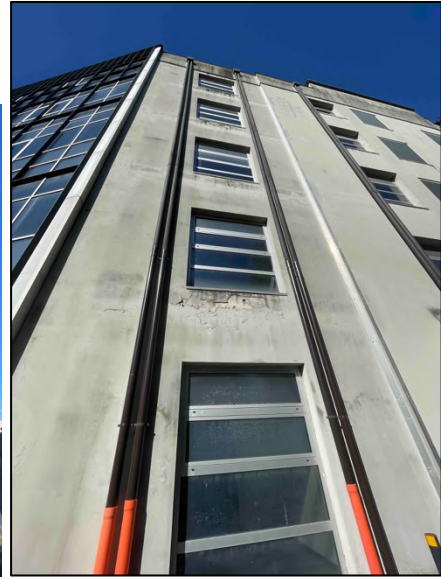
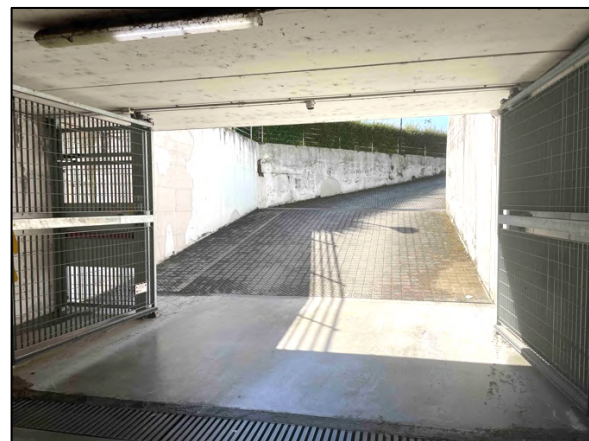
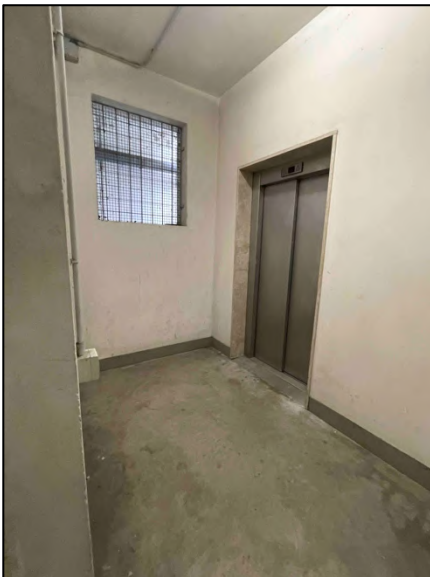
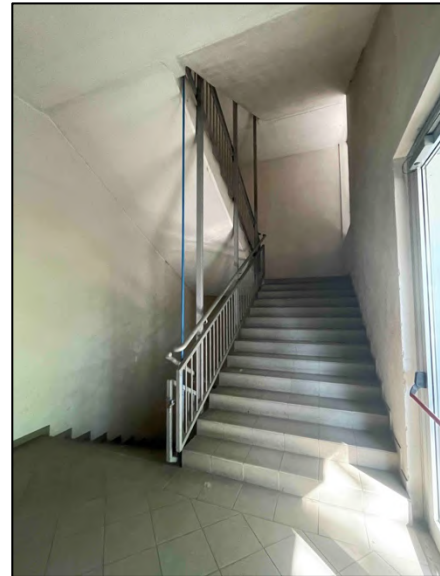


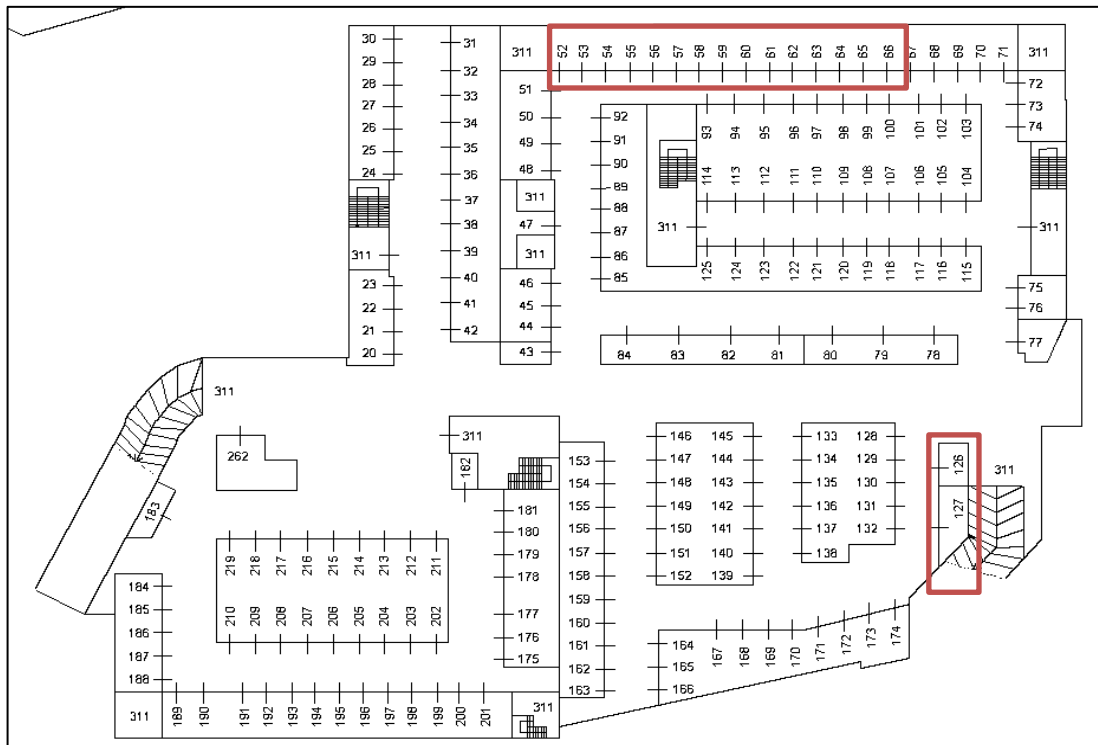
foto esterne attuali del complesso



parti comuni e rampa interrato

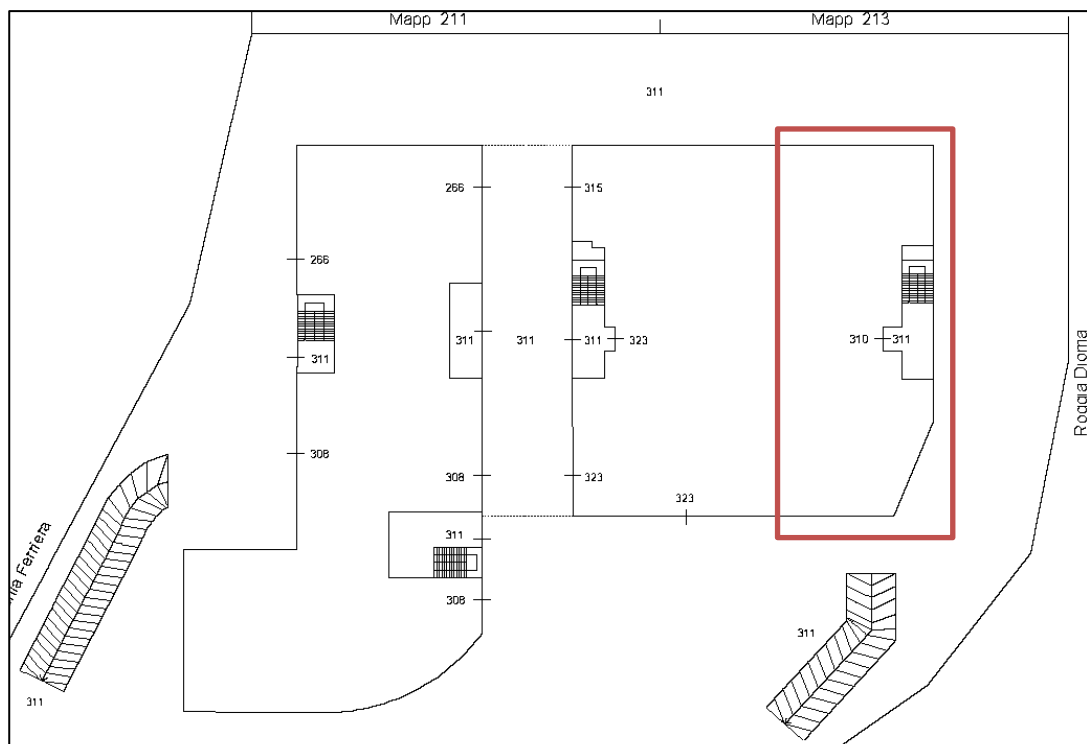
I beni immobili di proprietà della società XXX all'interno del complesso Palazzo Oro sono i seguenti:

- **n. 17 posti auto** al piano interrato (m.nn. 306 subb 52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-126-127).

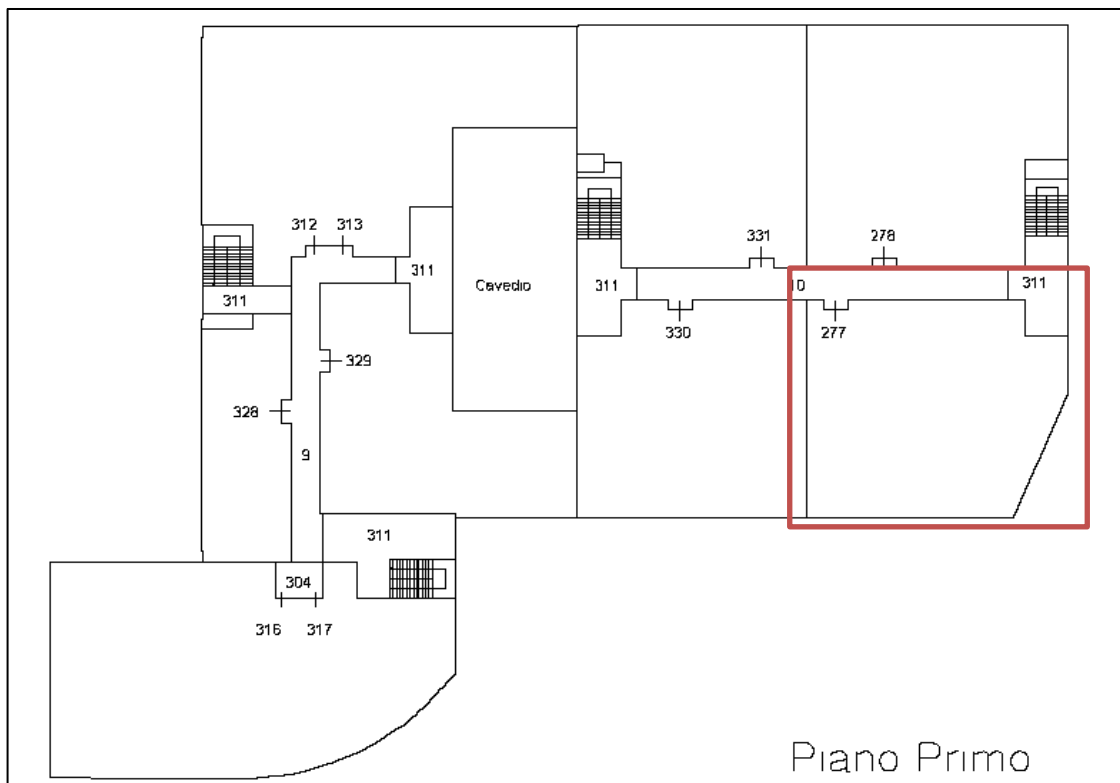


pianta piano interrato con individuazione posti auto – da elab.pl.

- **n. 2 unità immobiliari** produttive a laboratorio, una al piano terra (m.n. 306 sub 310) e una al piano 1 (m.n. 306 sub 277).



pianta piano terra con individuazione laboratorio sub 310 – da elab.pl.



pianta piano primo con individuazione laboratorio sub 277 – da elab.pl.

L'incarico chiede l'aggiornamento dei valori di stima "considerata la necessità di bandire a breve le procedure di vendita competitiva del compendio immobiliare".

Si valuta pertanto di creare due lotti di vendita, ciascuno composto da una unità a laboratorio con relativi posti auto di pertinenza, attribuiti come suddivisi dall'Amministratore per la quantificazione delle spese condominiali.

I lotti sono i seguenti:

LOTTO 3A

n. 1 unità immobiliare produttiva al piano terra a destinazione laboratorio identificata dal m.n. 306 sub 310, della superficie complessiva lorda di mq 900 circa e n. 15 posti auto al piano interrato m.n. 306 subb 52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66.



foto attuali esterne

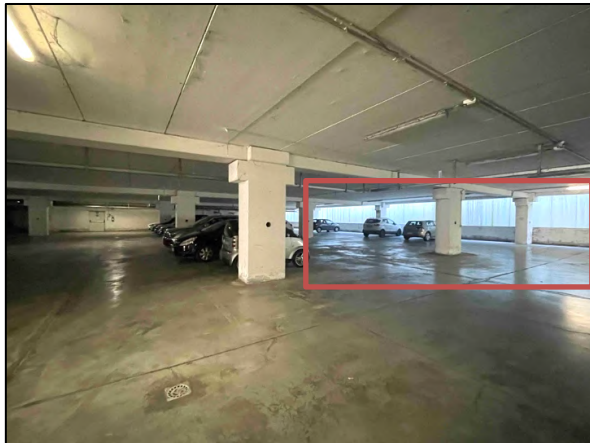


foto attuali interrato



foto interne



L'unità immobiliare occupa l'intera porzione est dello stabile, al piano terra, è caratterizzata da ampie pareti vetrate lungo tutto il perimetro, ha due ingressi dall'esterno dal piazzale a sud e sul retro a nord e uno dal vano scale condominiale ed è dotata di due gruppi di servizi, uno con spogliatoi, che possono consentire anche il frazionamento in due unità autonome. Uno degli ascensori scende a servire il piano interrato, dove ci sono i posti auto.

LOTTO 3B

n. 1 unità immobiliare produttiva al piano primo a destinazione laboratorio identificata dal m.n. 306 sub 277 della superficie complessiva lorda di mq 414 circa e n. 2 posti auto al piano

interrato individuati dal m.n. 306 subb 126-127.

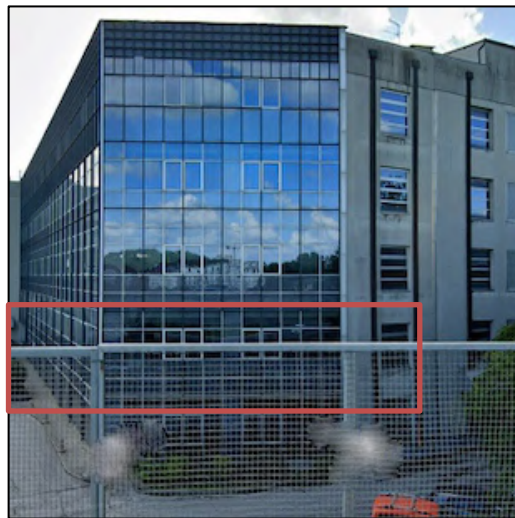


foto attuali esterne e interrato

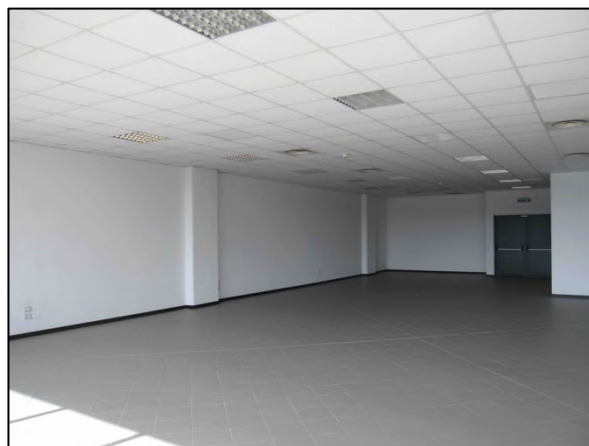


foto interne

L'unità a laboratorio ha un unico ingresso dal corridoio comune e occupa l'angolo sud-est del complesso al piano primo, con vetrate che affacciano sul piazzale sud e in parte verso il cavalcavia; ha buona visibilità ma un ingresso non diretto.
Mancano alcuni elementi di finitura.



Le superfici commerciali degli immobili rimangono invariate e sono le seguenti:

DATI TECNICI				
in base a dati catastali, pratiche edilizie e misure di massima				
Destinazione Comune di Vicenza CF Fg. 47	sup. lorda mq	H int m cat	rapp. mercantili	sup comm. mq
LOTTO 3A				
m.n. 306 sub 310				
Laboratorio piano terra	900,00	3,50	1,00	900,00
m.n. 306 sub 52				
posto auto S1	12,00	2,50		a corpo
m.n. 306 sub 53				
posto auto S1	12,00	2,50		a corpo
m.n. 306 sub 54				
posto auto S1	12,00	2,50		a corpo
m.n. 306 sub 55				
posto auto S1	12,00	2,50		a corpo
m.n. 306 sub 56				
posto auto S1	11,00	2,50		a corpo
m.n. 306 sub 57				
posto auto S1	12,00	2,50		a corpo
m.n. 306 sub 58				
posto auto S1	12,00	2,50		a corpo
m.n. 306 sub 59				
posto auto S1	12,00	2,50		a corpo
m.n. 306 sub 60				
posto auto S1	12,00	2,50		a corpo
m.n. 306 sub 61				
posto auto S1	12,00	2,50		a corpo
m.n. 306 sub 62				
posto auto S1	12,00	2,50		a corpo
m.n. 306 sub 63				
posto auto S1	12,00	2,50		a corpo
m.n. 306 sub 64				
posto auto S1	12,00	2,50		a corpo
m.n. 306 sub 65				

posto auto S1	12,00	2,50		a corpo
m.n. 306 sub 66				
posto auto S1	12,00	2,50		a corpo
LOTTO 3B				
m.n.306 sub 277				
Laboratorio piano primo	414,00	3,50	1,00	414,00
m.n. 306 sub 126				
posto auto S1	12,00	2,50		a corpo
m.n. 306 sub 127				
posto auto S1	15,00	2,50		a corpo

DATI CATASTALI**Dati catastali attuali:** visure allegare

Intestati: XXX con sede in XXX P IVA XXX - Proprietà per 1/1

Catasto Fabbricati - Comune di Vicenza - Foglio 47**LOTTO 3A**- m.n. 306 sub 310 - Via Vecchia Ferriera 4- PT - cat D/1 - R€ 7.095,00.- m.n. 306 sub 52 - Via Vecchia Ferriera 4 - S1 - cat C/6 - cl 3 - consistenza 12 m² - sup cat totale 12 m² - R€ 35,95- m.n. 306 sub 53 - Via Vecchia Ferriera 4 - S1 - cat C/6 - cl 3 - consistenza 12 m² - sup cat totale 13 m² - R€ 35,95- m.n. 306 sub 54 - Via Vecchia Ferriera 4 - S1 - cat C/6 - cl 3 - consistenza 12 m² - sup cat totale 12 m² - R€ 35,95- m.n. 306 sub 55 - Via Vecchia Ferriera 4 - S1 - cat C/6 - cl 3 - consistenza 12 m² - sup cat totale 12 m² - R€ 35,95- m.n. 306 sub 56 - Via Vecchia Ferriera 4 - S1 - cat C/6 - cl 3 - consistenza 11 m² - sup cat totale 11 m² - R€ 32,95- m.n. 306 sub 57 - Via Vecchia Ferriera 4 - S1 - cat C/6 - cl 3 - consistenza 12 m² - sup cat totale 12 m² - R€ 35,95- m.n. 306 sub 58 - Via Vecchia Ferriera 4 - S1 - cat C/6 - cl 3 - consistenza 12 m² - sup cat totale 12 m² - R€ 35,95- m.n. 306 sub 59 - Via Vecchia Ferriera 4 - S1 - cat C/6 - cl 3 - consistenza 12 m² - sup cat totale 12 m² - R€ 35,95- m.n. 306 sub 60 - Via Vecchia Ferriera 4 - S1 - cat C/6 - cl 3 - consistenza 12 m² - sup cat totale 12 m² - R€ 35,95- m.n. 306 sub 61 - Via Vecchia Ferriera 4 - S1 - cat C/6 - cl 3 - consistenza 12 m² - sup cat totale 12 m² - R€ 35,95- m.n. 306 sub 62 - Via Vecchia Ferriera 4 - S1 - cat C/6 - cl 3 - consistenza 12 m² - sup cat totale 12 m² - R€ 35,95- m.n. 306 sub 63 - Via Vecchia Ferriera 4 - S1 - cat C/6 - cl 3 - consistenza 12 m² - sup cat totale 12 m² - R€ 35,95- m.n. 306 sub 64 - Via Vecchia Ferriera 4 - S1 - cat C/6 - cl 3 - consistenza 12 m² - sup cat totale 12 m² - R€ 35,95- m.n. 306 sub 65 - Via Vecchia Ferriera 4 - S1 - cat C/6 - cl 3 - consistenza 12 m² - sup cat totale 12 m² - R€ 35,95- m.n. 306 sub 66 - Via Vecchia Ferriera 4- S1 - cat C/6 - cl 3 - consistenza 12 m² - sup cat totale 12 m² - R€ 35,95

LOTTO 3B

- m.n. 306 sub 277 - Via Vecchia Ferriera 4- P1 - cat D/1 - R€ 3.214,94

- m.n. 306 sub 126 - Via Vecchia Ferriera 4 - S1 - cat C/6 - cl 3 - consistenza 12 m² - sup cat totale 12 m² - R€ 35,95

- m.n. 306 sub 127 - Via Vecchia Ferriera 4 - S1 - cat C/6 - cl 3 - consistenza 15 m² - sup cat totale 15 m² - R€ 44,93

Le unità immobiliari urbane hanno diritto alle seguenti parti comuni:

m.n. 306 sub 10 – corridoio, bcnc ai sub 277-278 e 330-331;

m.n. 306 sub 17 – corridoio e centrale termica, bcnc ai sub 259-260-261-266, 277-278, dal 282 al 284, dal 286 al 289, 291-292, 332-295, 327-299-301-303-304, dal 308 al 310, dal 312 al 326 dal 328 al 331;

m.n. 306 sub 18 - corridoio e centrale termica, bcnc ai sub 259-260-261-266- 328-329-330-331, 277-278, dal 282 al 284, dal 286 al 289, 291-292, 332-295, 327-299-301- 303-304, dal 308 al 310, dal 312 al 326;

m.n. 306 sub 311 cortile, androne, area manovra, cabina elettrica e vani scale, bcnc ai sub dal 20 al 219, 259-260-261-262-266-328-329-330-331, 277- 278, dal 282 al 284, dal 286 al 289, 291-292, 332-295, 327-299-301- 303-304, dal 308 al 310, dal 312 al 326.

Le visure catastali sono invariate rispetto alla relazione 16/10/19; è stata solo introdotta una variazione toponomastica per tutti i beni con l'inserimento del numero civico, come indicato nella visura aggiornata allegata.

In data 26/4/24 con prot. n. VI0093372 è stato depositato nuovo elaborato planimetrico con elenco sub che ha modificato alcuni subalterni di terzi.

Conformità catastale: come da relazione 16/10/19, invariata

Le planimetrie dei posti auto risultano conformi.

La planimetria del m.n. 306 sub 310 è conforme allo stato di fatto.

La planimetria del m.n. 306 sub 277 rispetto allo stato di fatto presenta una differenza nei divisori interni (non è costruita la parete divisoria del corridoio).

spese tecniche e oneri presunti per planimetria corretta

€ 600,00+iva e acc

Regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente.

DATI URBANISTICI

Il Piano degli Interventi del Comune di Vicenza approvato con D.C.C. n. 10 del 7/2/13 e smi, ultimo aggiornamento gennaio 2025, classifica i beni in zona "D/3" zona per insediamenti economico - produttivi art. 39 NTO.

Nell'elaborato 2 - Vincoli e tutele, porzione del m.n 306 ricade in "idrografia sottoposta a servitù idraulica - R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904" art. 15 NTO, "piano assetto idrogeologico - rischio P1" art. 14 NTO e "SItI sottoposti a procedura ambientale" art. 16 NTO, e in Aree Assoggettate a Salvaguardia - Corridoio linea ferroviaria Alta Velocità - Delibera CIPE del 29/3/06 e del 26/11/20.

Le NTO, alle quali si rimanda per una più puntuale lettura, nelle zone "D3" ammettono esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

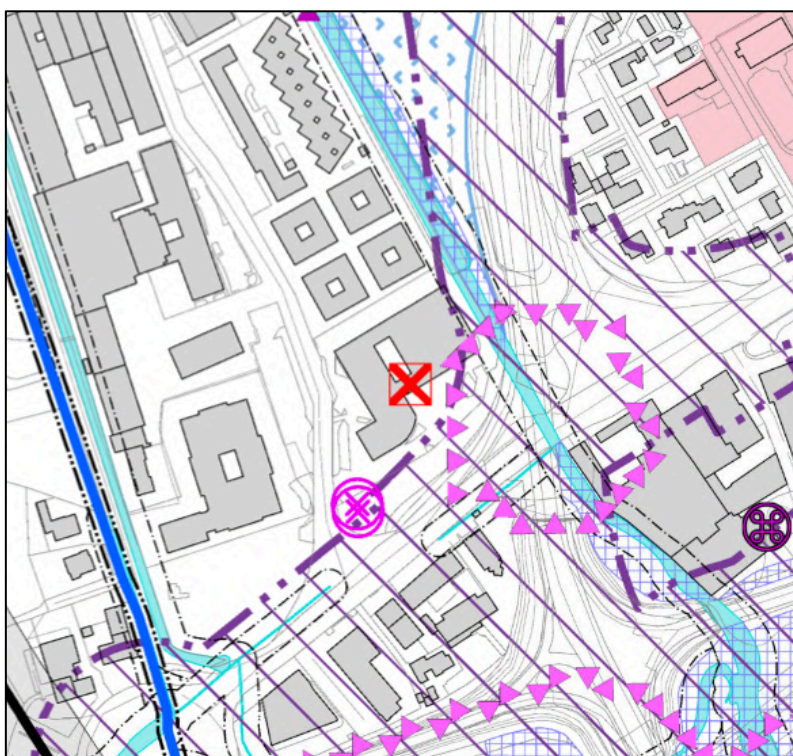
- artigianali; - attività direzionali; - attività artigianali di servizio; - impianti di stoccaggio merci, depositi e magazzini; - attività commerciali all'ingrosso; - attività commerciali con Superficie di vendita non superiore a 1500 mq; - sale di esposizione e convegni; - impianti ed attività a servizio del traffico (garage, officine, impianti per la distribuzione del carburante, ecc.); - pubblici esercizi; - abitazioni per

il titolare dell'impresa o per il personale di custodia, nella misura massima di 120 mq di Su per unità produttiva, il cui permesso a costruire può essere rilasciato solo quando sia esistente o contestualmente realizzato non meno del 75% della Sc prescritta per le attività produttive.

Nelle zone territoriali omogenee A, B e D di completamento, per le destinazioni d'uso direzionali, pubblici esercizi e artigianato di servizio, le nuove costruzioni e i cambi d'uso in dette destinazioni comportano la necessità del reperimento di superfici per parcheggi di uso pubblico a servizio dell'attività nel limite minimo del 30% della Su o, in caso di impossibilità di detto reperimento, della monetizzazione delle stesse. Dette superfici dovranno essere reperite all'interno del lotto o in aree adiacenti e vincolate all'uso pubblico con atto registrato e trascritto.



estratto dal PI - zonizzazione



estratto dal PI - vincoli

Conformità urbanistico-edilizia: come da relazione 16/10/19, invariata

Rispetto ai disegni autorizzati i posti auto e i laboratori risultano **conformi**, fatte salve piccole differenze non sostanziali.

Eventuali maggiori costi o altri per differenze/carenze non riscontrate si considerano a carico acquirente e compresi anche nella riduzione di pronto realizzo e assenza di garanzia per vizi. Si precisa che quanto sopra esposto è indicato ai soli fini di determinare un prezzo a base d'asta dell'immobile (commerciabilità) e non di fornire una certificazione comprovante gli abusi sugli immobili e/o l'attestazione di conformità degli stessi, che potranno risultare a seguito di un rilievo puntuale e conseguente sovrapposizione tra quanto realizzato e quanto autorizzato.

Certificazione energetica:

Per la vendita sono necessari gli Attestati di Prestazione Energetica per i m.nn. 306 sub 310-277. Nel portale Ve.Net.Energia edifici della Regione Veneto risultano emessi nel 2022 gli APE con codice identificativo 36581/2022 per il sub 277 e codice identificativo 36571/2022 per il sub 310 a firma del p.i. XXX.

Gli APE non sono obbligatori per i posti auto.

Oneri condominiali e arretrati:

le unità immobiliari urbane fanno parte del condominio denominato "Palazzo Oro," amministrato da Carli Amministrazioni condominiali, mail info@carliamministrazioni.it.

L'amministratore ha riferito che le spese ordinarie 2025 a preventivo sono indicativamente pari a € 26.000,00 annui per l'unità al piano terra con posti auto (lotto 3A) e € 11.000,00 annui per quella al piano primo con posti auto (lotto 3A).

L'amministratore ha riferito inoltre che "se saranno confermati i consumi del 2024 le spese ordinarie si attestano su valori più bassi di circa il 40%; il preventivo considera eventuali spese imprevedute e la copertura finanziaria degli scoperti". Inoltre, la pratica di regolarizzazione VVF è ancora da completare e la spesa indicativa è riportata nel bilancio preventivo ed è pari a € 350.000,00 complessive per l'intero stabile.

Le spese ordinarie e straordinarie deliberate con riferimento alle unità immobiliari di proprietà XXX Esercizio ordinario 2025 - Periodo: 1/1/2025 - 31/12/2025 sono le seguenti

Unità	Totale gestione esercizio 2025	Saldi esercizi precedenti	Totale
Lotto 3A	€ 46.299,74	€ 56.650,86	€ 102.950,60
Lotto 3B	€ 8.294,91	€ 19.181,85	€ 42.169,30
Totale	€ 54.594,65	€ 75.832,71	€ 145.119,90

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI AE di Vicenza

In data 1/9/25 è stato eseguito l'aggiornamento delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli sul nominativo XXX e non risultano nuove trascrizioni/iscrizioni dal 1/10/19.

Si richiamano pertanto la provenienza, i vincoli, gli oneri, le trascrizioni e le iscrizioni come riportati nella relazione 16/10/19 (invariati).

VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione:

I beni oggetto di stima sono n. 2 unità immobiliari a laboratorio e n. 17 posti auto interrati, compresi nel complesso denominato "Palazzo Oro", edificio produttivo-commerciale-direzionale di circa 25 anni situato in Vicenza, via Vecchia Ferriera c.n. 4, nella zona di Ponte Alto, periferia di ingresso ovest della città. La zona è a nord rispetto alle aree artigianali-

industriali di Vicenza ovest, affaccia direttamente sulla SR11 per Verona e in prossimità dello snodo SP46 di prossima revisione con i lavori dell'AC/AV ed è situata a circa 3 km dal casello autostradale di Vicenza Ovest. Vi si trovavano insediate alcune attività storiche della città, come il Centro Orafo di Vicenza ed altre attività commerciali, artigianali e di servizio.

Il lotto 3A è composto da un laboratorio al piano terra e da n. 15 posti auto; il lotto 3B da un laboratorio al piano primo e da n. 2 posti auto.

La perizia di stima dei beni è datata 2019 e in questi sei anni il complesso, pur presentandosi con una visuale esterna caratterizzata da una architettura riconoscibile, ha subito deterioramenti per problemi di umidità, cavillature e fessurazioni, degrado nelle finiture delle vetrate esterne e per una carente manutenzione, oltre che per la intervenuta vetustà; deve ancora essere regolarizzata la certificazione dei Vigili del Fuoco.

I beni risultano commerciabili per le norme del DPR 380/01 smi e della L. 122/10, ma con necessità di regolarizzazione catastale del m.n. 306/277 a cura e spese dell'acquirente. I laboratori non sono dotati di APE, necessario per la vendita, non richiesti per i posti auto.

Per aggiornare al 2025 la stima del compendio, oltre al valore intrinseco ed estrinseco del complesso immobiliare, comparato con i dati di immobili raffrontabili, si è tenuto conto rispetto alla precedente valutazione dei seguenti fattori:

- dal febbraio 2020 il mercato è stato condizionato dagli effetti dell'emergenza sanitaria COVID-19 con conseguenze rilevanti sul settore commerciale anche per gli anni successivi, con un rallentamento degli investimenti nel settore e modifica delle esigenze e modalità lavorative; ora si sta verificando una moderata ripresa;
- le attuali politiche economiche e finanziarie non incentivano interventi di rinnovo degli immobili commerciali e dei relativi impianti ed attrezzature, portando a privilegiare l'acquisto di immobili più nuovi;
- dalla precedente valutazione del 2019 sono trascorsi 6 anni, con una variazione dei valori di mercato e una maggiore vetustà degli immobili, con necessità di manutenzione considerato anche che non sono occupati.

Per **aggiornare la stima dei beni** si sono dunque tenuti presenti i valori già attribuiti, richiamati i criteri e le considerazioni svolte nel 2019, e si sono assunte nuove informazioni sui prezzi e sull'andamento del mercato locale.

Rispetto alla precedente valutazione si deve considerare che:

- il prezzo medio richiesto per gli immobili residenziali in vendita in Vicenza è variato in generale del 6% ca. rispetto all'anno precedente e del 27% circa rispetto al 2019 (dati statistici - agosto 2019/luglio 2025); non ci sono dati specifici per gli immobili produttivi



andamento quotazioni - dati Immobiliare.it

La domanda e l'offerta, in particolare dopo la pandemia 2020, si sono attestate su prezzi ridotti

con diminuzione dei volumi di compravendite, per le quali solo nel 2024 si sono registrati dei segnali di ripresa.

Per l'aggiornamento di valore delle unità immobiliari in oggetto, si è proceduto anche alla valutazione con il metodo del confronto di mercato mediante ricerca di atti di compravendita che hanno per oggetto beni comparabili a quelli da aggiornare.

Si sono viste le caratteristiche dei beni e per il metodo di stima immobiliare **MCA Market Comparison Approach**, cioè il confronto su base multiparametrica con immobili raffrontabili ubicati nella medesima zona geografica e con caratteristiche comparabili, si sono ricercati immobili recentemente compravenduti.

In particolare, considerata l'omogeneità territoriale, si sono ricercati nel foglio catastale 47 su cui insistono i beni oggetto di stima, immobili con caratteristiche simili per destinazione e categoria catastale (D/1-C/6), e per localizzazione.

Utilizzando il portale Comparabilia si sono cercati immobili raffrontabili recentemente compravenduti, riscontrando l'esistenza di n. 7 compravendite di immobili in zona, di seguito riportate:

Calcolatore Prezzi Medi							
Caratteristica	A	B	C	D	E	F	G
Data	4/2024	2/2022	7/2019	7/2021	9/2022	8/2023	10/2024
Foglio	47	47	47	None	47	47	47
Mappale	306	306	306	None	209	213	200
Subalterno	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Prezzo	67.000,00 €	80.000,00 €	170.000,00 €	45.000,00 €	46.300,00 €	75.000,00 €	50.000,00 €
Sup. Cat. Tot.	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>

Analizzati gli immobili e le schede tecniche, si è verificato che i beni A, B, C sono unità immobiliari all'interno dello stesso complesso dei beni oggetto di stima, mentre i beni D, E, F, G sono immobili all'interno dell'adiacente Centro Orafo, complesso più datato e di diversa tipologia.

Poiché il bene comparabile B è riferito al febbraio 2022 e il C è riferito al luglio 2019 - date oltre tre anni dall'attuale - si sono scelti il comparabile A e un altro comparabile reperito all'interno del complesso m.n. 306 oggetto di trasferimento a gennaio 2024; gli atti di compravendita sono i seguenti:

A - atto notaio D. Trentin n. 15566 rep. del 3/4/24, trascritto all'AE di Vicenza in data 5/4/24 ai nn. 7326/5385; categoria D1 e C/6, Vicenza, Fg. 47 m.n. 306 sub 292 e sub 22-23-84-151-152-154 - Via Vecchia Ferriera n. 18-22 - prezzo dichiarato € 67.000,00.

Si tratta di un laboratorio che si sviluppa al piano terzo con 440 mq e n. 6 posti auto interrati. Le unità fanno parte del Condominio Palazzo Oro; si ipotizzano le medesime finiture dei beni oggetto di stima. Il m.n. 306 sub 292 era privo di agibilità e in classe energetica D. Il prezzo medio al mq è di circa € 150.

B - atto notaio F. Boschetti n. 28329 rep. del 10/1/24, trascritto all'AE di Vicenza in data 18/1/24 ai nn. 1319/969; categoria D1 e C/6, Vicenza, Fg. 47 m.n. 306 sub 303 e sub 171-172-173-174 - Via Vecchia Ferriera n. 4 - prezzo dichiarato € 65.000,00.

Si tratta di un laboratorio che si sviluppa al piano quarto con 450 mq e n. 4 posti auto interrati.

Le unità fanno parte del Condominio Palazzo Oro; il laboratorio era al grezzo con mancanti opere di finitura e di completamento degli impianti, privo di agibilità. Il m.n. 306 sub 303 è in classe energetica E. Il prezzo medio al mq è di circa € 145.

Si fa presente che entrambi i comparabili reperiti fanno riferimento ad acquisti da una società in fallimento, quindi con prezzo formato in procedura competitiva di vendita senza incanto e non sul libero mercato.

Si sono verificati gli scostamenti intervenuti anche nei dati delle principali fonti statistiche:

- Osservatorio Mercato Immobiliare OMI dell’Agenzia Entrate:

Comune di Vicenza, zona periferica-industriale sud-ovest

periodo 2° sem. 2018, valori compresi tra € 550/mq e € 670/mq di superficie lorda per “laboratori” in stato normale:


Provincia: VICENZA Comune: VICENZA Fascia/zona: Periferica/ZONA INDUSTRIALE SUD-OVEST Codice di zona: D4 Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Capannoni industriali Destinazione: Produttiva							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	420	670	L			
Laboratori	NORMALE	550	670	L			

periodo 2° sem. 2024, valori compresi tra € 680/mq e € 850/mq di superficie lorda per “laboratori” in stato normale:

Provincia: VICENZA Comune: VICENZA Fascia/zona: Periferica/ZONA INDUSTRIALE SUD-OVEST Codice di zona: D4 Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Capannoni industriali Destinazione: Produttiva							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	500	680	L			
Laboratori	NORMALE	680	850	L			

- Borsino Immobiliare: Comune di Vicenza – zona industriale

periodo settembre 2019, valori compresi tra € 431/mq e € 525/mq di superficie lorda per “laboratori” in buono stato; valori compresi tra € 580/mq e € 862/mq di superficie lorda per “box” in buono stato:

 Quotazioni & Rendimenti (settembre 2019)							
Comune				Vicenza			
Zona				Zona Industriale			
Abitazioni e Ville		Valori di Vendita Eu/mq		Valori di Locazione Eu/mq/mese		Rendimento	
Box & Parcheggi		Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese		Rendimento
		2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia
Autorimesse (In buono stato)		580	721	862	2,4	2,7	3,1
Box (In buono stato)		580	721	862	2,4	2,7	3,1
Tasso capitalizzaz.		4,6%					
Locali & Negozi		Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese		Rendimento
		2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia
Capannoni industriali (In buono stato)		333	429	525	1,6	2,0	2,4
Capannoni tipici (In buono stato)		333	410	486	2,4	2,4	2,4
Laboratori (In buono stato)		431	478	525	2,4	2,7	3,1
Tasso capitalizzaz.		6,9%					

periodo luglio 2025, valori compresi tra € 283/mq e € 521/mq di superficie lorda per “magazzini” e tra € 361/mq e € 608/mq di superficie lorda per “laboratori”; valori compresi tra € 640/mq e € 826/mq di superficie lorda per “box” in buono stato e tra € 397/mq e € 558/mq di superficie lorda per “posti auto coperti”:

 Magazzini			 Laboratori		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 283	Euro 402	Euro 521	Euro 361	Euro 485	Euro 608
 Box auto & Autorimesse Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi			 Posti auto coperti Quotazioni di parcheggi coperti		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 640	Euro 733	Euro 826	Euro 397	Euro 478	Euro 558

Si sono infine cercati come parametro di confronto i prezzi richiesti per altri immobili raffrontabili in vendita nelle offerte di operatori immobiliari on-line, prezzi che sono riferiti ad immobili ancora invenduti e di norma scontano un ribasso per chiudere la vendita, riscontrando la presenza di una discreta offerta.

In particolare, si sono viste le offerte di uffici/laboratori nelle vicinanze di via Vecchia Ferriera e si sono trovati gli immobili riportati nella sottostante tabella, con prezzo di vendita e superficie:

N.	descrizione	prezzo richiesto	Mq comm	€/mq
1	Ufficio al terzo piano San Lazzaro	€ 120.000	515	€ 230,00
2	Ufficio al quarto piano via Vecchia Ferriera	€ 170.000	330	€ 520,00
3	Ufficio al quarto piano via Vecchia Ferriera	€ 155.000	330	€ 470,00
4	Ufficio al terzo piano via Vecchia Ferriera	€ 290.000	370	€ 780,00
5	Ufficio attività orafa via Vecchia Ferriera	€ 80.000	95	€ 840,00
6	Ufficio attività orafa via Vecchia Ferriera 57	€ 117.450	129	€ 910,00
<i>Media generale</i>				€ 625,00
<i>Media unità nello stesso complesso</i>				€ 500,00
<i>Mediana</i>				€ 495,00
<i>Media ridotta del 20% ca</i>				€ 400,00

I primi 4 immobili sono nello stesso complesso che comprende i beni oggetto di stima e gli altri due indicati in colore grigio sono in complessi vicini.

Il prezzo medio richiesto per immobili raffrontabili è di € 625/mq.

Se si considerano solo le unità nello stesso complesso il prezzo medio è pari a € 500/mq;

considerato che si tratta immobili invenduti, si applica uno sconto del 20% domanda/offerta, pertanto il prezzo medio è pari a € 400,00.

Si sono anche acquisiti, ai fini della determinazione del valore di liquidazione (o di vendita giudiziale o forzata) da Astalegale Spa, gestore della pubblicità delle aste, i dati delle aggiudicazioni degli ultimi anni nella zona ove sono ubicati i beni da stimare, per immobili raffrontabili e senza considerare la vetustà e le caratteristiche.

Dall'analisi dei dati forniti, nel Comune di Vicenza dal 2016 al oggi, si sono rintracciate n. 19 aste di uffici e laboratori e n. 5 di posti auto in via Vecchia Ferriera. Non per tutte le aste è stato possibile calcolare un prezzo medio di vendita al mq perché per alcune non sono riportate le metrature (*indicate in azzurro*). Molte aste inoltre sono riferite a periodi ante 2021. Si riporta comunque di seguito il risultato della verifica eseguita distinguendo le unità laboratorio/ufficio dai posti auto:

unità laboratorio/ufficio

Trib	Pr.	N.	L.	Indirizzo	Com.	Tip.	Descrizione	Pz Perizia	Pz Mrk	Esp.	Asta 1	Asta 1 PB	Off. Min.	Esito	Pz. Agg.	Pz/mq per	Pz/mq Agg
VI	F	9/07	U	Via Vecchia Ferriera,70	VI	Ufficio	Ufficio: mq 425 al II piano.	€ 668.313		8	26/10/16	€ 166.667		A	€ 125.000	€ 1.573	€ 294
VI	E	734/11	U	Via Vecchia Ferriera,50	VI	Laborat.	Laboratorio artigianale con uffici: mq 238, fonderia metalli preziosi.	€ 218.530		7	31/10/18	€ 15.000	€ 11.250	A	€ 13.000	€ 918	€ 55
VI	E	251/12	U	Via Vecchia Ferriera,70	VI	Ufficio	Ufficio: mq 243	€ 161.755	€ 190.300	5	14/2/17	€ 52.000	€ 39.000	A	€ 39.000	€ 783	€ 160
VI	E	165/07	U	Via Vecchia Ferriera,26	VI	Industriale	Laboratorio industriale p.t. mq 171	€ 160.000		10	28/2/18	€ 24.100	€ 18.075	A	€ 18.576	€ 936	€ 109
VI	E	235/14	U	Via Vecchia Ferriera,18-22	VI	Ufficio	Ufficio al p2 con due posti auto coperti interrati.	€ 261.737		3	22/1/18	€ 117.563	€ 88.173	A	€ 110.000		
VI	F	10/18	1	Via Vecchia Ferriera, 22	VI	Ufficio	N. 2 uii fuse in grande ufficio di mq 760 al p3 con n.8 posti auto coperti - completo degli arredi interni.	€ 586.000		5	12/2/20	€ 250.000	€ 187.500	A	€ 187.500	€ 771	€ 247
VI	F	10/18	2	Via Vecchia Ferriera, 57	VI	Commerc.	bar di ca 242 mq, area scoperta adibita a parcheggi			3	20/9/19	€ 228.500	€ 171.275	A dec			
VI	F	10/18	2	Via Vecchia Ferriera, 57	VI	Commerc.	bar di ca 242 mq, area scoperta adibita a parcheggi			7	29/9/20	€ 182.800	€ 137.100	A	€ 137.100	€ 755	€ 567
VI	E	175/16	U	Via Vecchia Ferriera, snc	VI	Ufficio	Unità a destinazione commerciale mq. 122			5	19/11/20	€ 48.000	€ 36.000	A	€ 36.000	€ 393	€ 295
VI	E	620/16	U	Via Vecchia Ferriera,70	VI	Ufficio	Ufficio al p1 di 85 mq.	€ 42.730		4	19/4/21	€ 24.036	€ 18.027	A	€ 21.500	€ 503	€ 253
VI	F	11/18	3	Via Vecchia Ferriera, snc	VI	Laboratori	interati.			13	7/12/23	€ 40.000	€ 40.000	A	€ 65.000		
VI	F	11/18	13	Via Vecchia Ferriera,59	VI	Laboratori	Laboratorio p1 adibito ad ufficio con posti auto coperti			6	15/10/20	€ 300.000		A	€ 300.000		
VI	E	294/16	3	Via Vecchia Ferriera, snc	VI	Ufficio	ufficio al p. 2 (sup. commerciale di mq. 104 circa)			1	23/4/20	€ 71.000	€ 53.250	A		€ 683	€ 512
VI	E	294/16	3	Via Vecchia Ferriera, snc	VI	Ufficio	ufficio al p. 2 (sup. commerciale di mq. 104 circa)			6	15/6/21	€ 22.500	€ 16.875	A		€ 216	€ 162
VI	E	605/18	1	Via Vecchia Ferriera, 18	VI	Commerc.	238,00.	€ 205.000		5	16/2/23	€ 67.500	€ 50.700	A	€ 78.000	€ 861	€ 328
VI	E	360/18	U	Via Vecchia Ferriera,70	VI	Ufficio	Ufficio di mq 71,8 posto al piano secondo			4	9/12/21	€ 28.477	€ 21.358	A		€ 397	€ 297
VI	E	74/17	U	Via Vecchia Ferriera,70	VI	Ufficio	direzionale.			4	30/9/21	€ 62.300	€ 46.725	A	€ 47.000		
VI	E	559/16	U	Via Vecchia Ferriera, 10	VI	Opificio	unità immobiliare cat.in categoria D/7 ubicata al p2 e di n. 16 posti auto al piano interrato dell'immobile condominiale denominato "Condominio Palazzo"	€ 249.500		6	1/6/22	€ 98.508	€ 73.881	A			
VI	F	11/18	2	Via Vecchia Ferriera,22	VI	Laboratori	laboratorio al p3 con posti auto al piano interrato			14	7/12/23	€ 89.109	€ 66.832	A	€ 67.000		
									media	6					media	€ 732	€ 273
									mediana	5					mediana	€ 763	€ 274

Il prezzo medio di aggiudicazione dei laboratori è pari a € 273/mq, con un numero medio di 6 tentativi di vendita.

posti auto

Trib	Pr.	N.	L.	Indirizzo	Com.	Tip.	Descrizione	Pz Perizia	Pz Mrk	Esp.	Asta 1	Asta 1 PB	Off. Min.	Esito	Pz. Agg.	Pz/mq per	Pz/mq Agg
VI	F	11/18	23	Via Vecchia Ferriera, snc	licenz	Posto auto	Posto auto scoperto al piano terzo.	€ 8.000		9	23/7/21	€ 4.000	€ 3.000	A	€ 3.000	€ 8.000	€ 3.000
VI	F	11/18	24	Via Vecchia Ferriera, snc	licenz	Posto auto	Posto auto scoperto al piano terzo.	€ 8.000		9	23/7/21	€ 4.000	€ 3.000	A	€ 3.000	€ 8.000	€ 3.000
VI	F	11/18	25	Via Vecchia Ferriera, snc	licenz	Posto auto	Posto auto scoperto al piano terzo.	€ 8.000		9	23/7/21	€ 4.000	€ 3.000	A	€ 3.000	€ 8.000	€ 3.000
VI	F	11/18	26	Via Vecchia Ferriera, snc	licenz	Posto auto	Posto auto scoperto al piano terzo.	€ 9.500		9	23/7/21	€ 4.750	€ 3.563	A	€ 3.563	€ 9.500	€ 3.563
VI	F	11/18	U	Via Vecchia Ferriera,59	licenz	Posto auto	Quattro posti auto scoperti al piano terzo.			8	7/6/21	€ 12.000	€ 12.000	A	€ 12.000	€ 3.000	€ 3.000
									media	9					prezzo medio	€ 3.113	

Il prezzo medio di aggiudicazione dei posti auto è pari a € 3.100/cad, con un numero medio di 9 tentativi di vendita.

Tenuto conto di quanto sopra - i prezzi sono stati corretti e adeguati tenendo conto della zona specifica, dell'ubicazione e delle caratteristiche, delle finiture e della vetustà - si sono definiti il più probabile valore di mercato unitario ed il valore complessivo dei due lotti aggiornati come segue:

Destinazione	Sup.comm. mq	Prezzo €/mq ca	Valore Complessivo
LOTTO 3A			
m.n. 306 sub 310 - laboratorio pt	900,00	€ 450,00	€ 405.000,00
m.n. 306 sub 52 - posto auto coperto		a corpo	€ 4.000,00
m.n. 306 sub 53 - posto auto coperto		a corpo	€ 4.000,00
m.n. 306 sub 54 - posto auto coperto		a corpo	€ 4.000,00

m.n. 306 sub 55 - <i>posto auto coperto</i>		a corpo	€ 4.000,00
m.n. 306 sub 56 - <i>posto auto coperto</i>		a corpo	€ 4.000,00
m.n. 306 sub 57 - <i>posto auto coperto</i>		a corpo	€ 4.000,00
m.n. 306 sub 58 - <i>posto auto coperto</i>		a corpo	€ 4.000,00
m.n. 306 sub 59 - <i>posto auto coperto</i>		a corpo	€ 4.000,00
m.n. 306 sub 60 - <i>posto auto coperto</i>		a corpo	€ 4.000,00
m.n. 306 sub 61 - <i>posto auto coperto</i>		a corpo	€ 4.000,00
m.n. 306 sub 62 - <i>posto auto coperto</i>		a corpo	€ 4.000,00
m.n. 306 sub 63 - <i>posto auto coperto</i>		a corpo	€ 4.000,00
m.n. 306 sub 64 - <i>posto auto coperto</i>		a corpo	€ 4.000,00
m.n. 306 sub 65 - <i>posto auto coperto</i>		a corpo	€ 4.000,00
m.n. 306 sub 66 - <i>posto auto coperto</i>		a corpo	€ 4.000,00
VALORE TOTALE arr. LOTTO 3A			€ 465.000,00
LOTTO 3B			
m.n. 306 sub 277 – <i>laboratorio p1</i>	414,00	€ 400,00	€ 165.600,00
m.n. 306 sub 126 - <i>posto auto coperto</i>		a corpo	€ 4.000,00
m.n. 306 sub 127 - <i>posto auto coperto</i>		a corpo	€ 4.000,00
VALORE TOTALE arr. LOTTO 3B			€ 173.600,00

Il più probabile valore di mercato alla data di luglio 2025 del **LOTTO 3A** risulta pari a: € **465.000,00** (quattocentosessantacinquemila/00 €).

Il più probabile valore di mercato alla data di luglio 2025 del **LOTTO 3B** risulta pari a: € **173.600,00** (centosettantatremilaseicento/00 €).

Determinazione del valore a base d'asta:

I valori di cui sopra devono essere ridotti al fine di tenere conto anche di quanto non valutato attraverso l'uso dei parametri e dati generali, cioè di alcune specifiche caratteristiche inestimabili, quali in particolare:

Adeguamenti e correzioni della stima: due diligence

LOTTO 3A		
- oneri regolarizzazione catastale: nessuna difformità		/
- oneri regolarizzazione edilizia: nessuna difformità		/
- spese redazione APE:		/
- stato di manutenzione e d'uso: sufficiente, impianti da verificare		/
- riduzione per stato di possesso: liberi		/
- spese condominiali: rate prec. insolute, vedasi relazione		
Totale adeguamenti/correzioni		/
VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni		€ 465.000,00

Il più probabile **valore di mercato dei beni LOTTO 3A**, è stimato in € **465.000,00** (quattocentosessantacinquemila/00 €)

LOTTO 3B		
- oneri regolarizzazione catastale: nuova planimetria a cura e spese acquirente		€ 600,00
- oneri regolarizzazione edilizia: nessuna difformità		/
- spese redazione APE:		/

- stato di manutenzione e d'uso: sufficiente, impianti da verificare	/
- riduzione per stato di possesso: liberi	/
- spese condominiali: rate prec. insolute, vedasi relazione	
Totale adeguamenti/correzioni	- € 600,00
VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni	€ 173.000,00

Il più probabile **valore di mercato dei beni LOTTO 3B**, con aggiornamento catastale a carico dell'acquirente, è stimato in **€ 173.000,00** (centosettantatremila/00).

Valore a base d'asta:

per la vendita si propone un prezzo a base d'asta che tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

In particolare, tali differenze possono concretizzarsi:

- nella eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- nelle eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato e gli acquisti in sede di vendita forzata;
- nella mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- nelle differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione;
- nella possibilità che la vendita abbia luogo mediante rilanci in sede di gara.

Per quanto sopra l'esperto propone, al fine di definire il prezzo a base d'asta, una riduzione del 15% circa sul valore dei beni:

LOTTO 3A	
- riduzione del valore	riduzione - 15% arr. - € 70.000,00
PREZZO BASE D'ASTA	€ 395.000,00

Quindi il **prezzo a base d'asta** del bene LOTTO 3A è stimato pari a **€ 395.000,00** (euro trecentonovantacinquemila/00).

LOTTO 3B	
- riduzione del valore	riduzione - 15% arr. - € 26.000,00
PREZZO BASE D'ASTA	€ 147.000,00

Quindi il **prezzo a base d'asta** del bene LOTTO 3B è stimato pari a **€ 147.000,00** (euro centoquarantasettemila/00).

Vicenza, 1/9/2025

il perito arch. Scilla Zaltron

ALLEGATI:

- allegato 1 - estratto di mappa, visure, elaborato planimetrico, elenco sub e planimetrie catastali
allegato 2 - elenco sintetico delle formalità