

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
SEZIONE FALLIMENTARE

**CONCORDATO PREVENTIVO N. 30/2016**

Ditta AVITEX DI DALLA MONTA' NADIA & C. SAS

Giudice Dott. GIULIO BORELLA  
Curatore: Dott.ssa CARLA FAVERO

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

**LOTTO 1**

**Bene:** Laboratorio artigianale con uffici, magazzino ed area esterna esclusiva  
sito in Via A. Manzoni n.6 a Campiglia dei Berici (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: arch.tempestilli@gmail.com*

*PEC: agostino.tempestilli@archiworldpec.it*

**SCHEMA SINTETICA – LOTTO 1****Procedura: CONCORDATO PREVENTIVO n. 30 / 2016,****Ditta: AVITEX DI DALLA MONTA' NADIA & C. SAS****Diritto:** quota di 1/1 della piena proprietà.**Bene: Laboratorio artigianale** con uffici, magazzino ed area esterna esclusiva situato in Via A. Manzoni n.6 a Campiglia dei Berici (VI).

L'immobile è organizzato come segue:

- **uffici**, posizionati in zona sud dell'intero immobile, composti da: atrio d'ingresso, sala riunioni di circa mq. 25,86, un bagno con anti bagno, un ufficio di circa mq. 19,20, un disimpegno, una stanza ufficio (campionario) di circa mq. 12,00, una stanza ufficio (archivio) di circa mq. 22,10, una stanza ufficio (creazione modelli) di circa mq.31,80;
- **laboratorio**, posizionato in zona centrale dell'intero immobile, composto da: ampia area centrale-laboratorio di circa mq. 385,70, un'area deposito di circa mq. 46,60, un locale stireria di circa mq. 67,80, uno spogliatoio con servizi igienici di circa mq. 37,30, un locale deposito di circa mq. 94,00;
- **deposito**, posizionato in zona nord dell'intero immobile, composto da un unico ampio locale di circa mq. 293,60;
- **area esterna** esclusiva di circa mq. 1.220,00.

**Ubicazione:** Campiglia dei Berici (VI) - Via A. Manzoni n.6**Confini**

- a nord: mapp.n.ri 287 – 214 – 637 - 5;
- ad est: mapp. n.4 - 421;
- a sud: unità imm. mapp.249 sub 27 – sub 26 - via Manzoni;
- ad ovest: unità immobiliare m.n. 249 sub 34 – mapp. n.ri 290 - 288.

**Consistenza: mq. 1.447,64** commerciali.**Contesto:** zona centrale, a destinazione prevalentemente residenziale, del paese di Campiglia dei Berici (VI), ben servita dalle vie di comunicazione.**Stato di manutenzione:** medio.**Lotti: lotto n. 1** (lotti totali n.3)**Dati Catastali attuali:**

l'unità risulta censita al Catasto Fabbricati–Comune di CAMPIGLIA DEI BERICI , come segue:

- Comune di Campiglia dei Berici (VI) – N.C.E.U. foglio 9, m.n.249, sub 31, via A. Manzoni n.6, piano T-1, Categoria D/8 - rendita € 3.056,00;

**Intestazione catastale:**

- AVITEX di DALLA MONTA' NADIA & C. SAS con sede in Campiglia dei Berici P.IVA 02126050240 per la quota di 1/1 della piena proprietà.

**Irregolarità edilizia o catastale:** Nessuna

**Valore di stima : valore a base d'asta (1/1 dell'intera proprietà) : € 380.000,00.**

**Vendibilità:** discreta.

**Motivo:** nonostante la situazione congiunturale del mercato immobiliare che in questo periodo è ancora negativa, ma considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del laboratorio, oltre al fatto che dispone di uffici, magazzino ed area esterna esclusiva, si ritiene che la vendibilità possa essere considerata discreta.

**Pubblicità:** stampa, internet.

**Occupazione:** Occupato in forza del **Contratto di affitto del ramo di azienda** stipulato tra la Ditta "AVITEX DI DALLA MONTA' NADIA & C. S.A.S. " con sede a Campiglia dei Berici – via A.Manzoni n. 6 - C.F. e P.IVA 02126050240 e la Ditta "MORIERI SRL" con sede in Agugliaro (VI) – via Ponticelli n. 86 - P. IVA: 03916610243, stipulata in data 24-06-2016, rep. n. 123.476- racc. n. 42.314 Notaio Paolo Dianese di Vicenza, registrato a Vicenza 2 in data 19-07-2016 al n. 3689 1T.

**Il contratto ha la durata dal 27 giugno 2016 fino al 30 giugno 2022.**

**Oneri:** € 1.000 per pratica catastale; € 1.200 per lavori edili; € 800,00 per pratica edilizia.

**Attestato Prestazione Energetica :** l'immobile ricade in classe energetica "F".

## INDICE:

Cap. 1	Identificazione diritti e beni – lotto 1	pag. 5
Cap. 2	Descrizione dei beni che compongono il lotto 1	pag. 6
Cap. 3	Identificazione catastale e storia catastale	pag. 12
Cap. 4	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag. 14
Cap. 5	Urbanistica - titoli edilizi – regolarità edilizia/urbanistica	pag. 15
Cap. 6	Stato di possesso – contratto di affitto	pag. 17
Cap. 7	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	pag. 18
Cap. 8	Valutazione e stima dell'immobile	pag. 19

**ELENCO ALLEGATI:**

1. Inquadramento territoriale ed ortofoto con sovrapposizione estratto di mappa;
2. Mappa catastale con immobile evidenziato;
3. Elaborato planimetrico con immobile evidenziato;
4. Pianta del laboratorio con uffici e magazzino - sub 31;
5. Planimetria con area esterna;
6. Planimetria catastale del laboratorio – sub 31;
7. Visura catastale del laboratorio – sub 31;
8. Autorizzazione edilizia n.8-68 del 27-08-1968;
9. Licenza di abitabilità del 28-04-1970;
10. Licenza edilizia del 24-11-1972;
11. Autorizzazione di agibilità del 10-05-1974;
12. Licenza edilizia del 24-07-1974;
13. Licenza edilizia del 27-01-1976;
14. Autorizzazione di agibilità del 27-03-1976;
15. Licenza edilizia del 29-05-1976;
16. Concessione edilizia del 12-02-1977;
17. Concessione edilizia del 20-09-1978;
18. Concessione edilizia del 29-11-1979;
19. Concessione edilizia del 05-12-1984;
20. Autorizzazione di agibilità del 09-03-1985;
21. Concessione edilizia del 08-07-1995;
22. Concessione edilizia del 19-10-1996;
23. Concessione edilizia del 26-06-1997;
24. Concessione in sanatoria del 25-09-1998;
25. Denuncia inizio attività - prot.n. 2802 del 18-07-2001;
26. Autorizzazione di agibilità e abitabilità del 15-12-2001;
27. Denuncia inizio attività prot. n. 884 del 13-03-2002;
28. Provvedimento unico SUAP n. 213-07 del 23-08-2007;
29. Provvedimento unico SUAP n. 368-08 del 17-11-2008;
30. Certificato di agibilità del 05-05-2009;
31. Provvedimento unico SUAP n. 23-2010 del 09-06-2010;
32. Permesso di costruire del 17-04-2012;
33. Certificato di agibilità del 12-06-2012;
34. Atto di compravendita terreno del 12-08-1967;
35. Nota trascrizione del 27-01-1995 - Decreto trasferimento1994;
36. Nota trascrizione del 28-10-1996 - Divisione;
37. Nota trascrizione del 28-02-1996 - Decreto trasferimento1996;
38. Nota iscrizione del 24-05-2006 - mutuo fondiario;
39. Nota iscrizione del 10-07-2013 - mutuo RP 1735;
40. Nota iscrizione del 10-07-2013 - mutuo RP 1737;
41. Nota iscrizione del 21-09-2016 - decreto ingiuntivo;
42. Attestato di prestazione energetica;
43. Scheda immobile da valutare – Subject;
44. Scheda immobile comparabile A;
45. Scheda immobile comparabile B
46. Scheda immobile comparabile C;
47. Documentazione fotografica.

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

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

**Bene:** **Laboratorio artigianale** con uffici, magazzino ed area esterna esclusiva situato in Via A. Manzoni n. 6 a Campiglia dei Berici (VI).

**Ubicazione e contesto:** zona centrale, a destinazione prevalentemente residenziale, del paese di Campiglia dei Berici (VI), ben servita dalle vie di comunicazione.

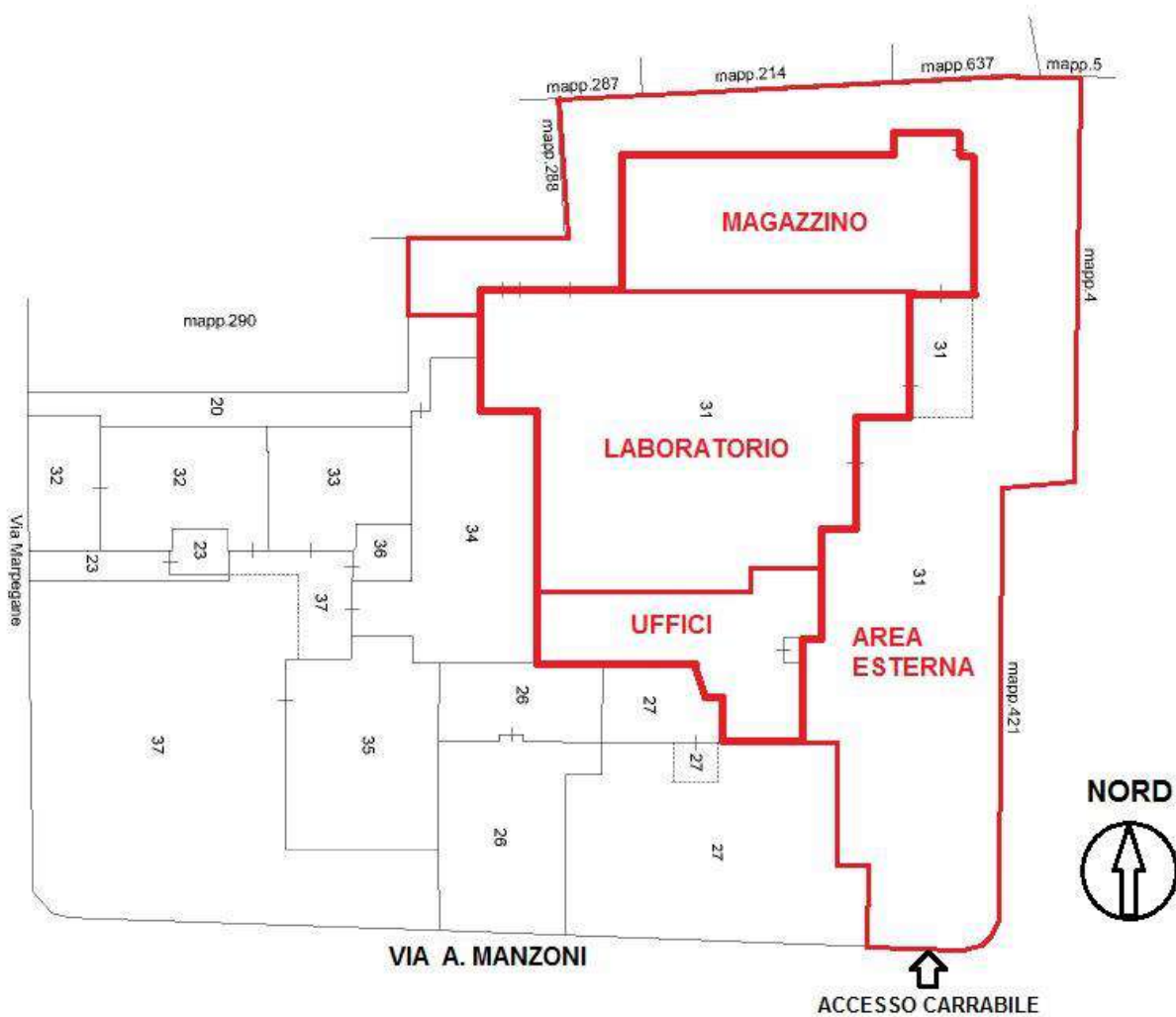


*Inquadramento territoriale con la posizione dell'immobile evidenziata in giallo*



*Sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale*





*Immobile evidenziato su elaborato planimetrico catastale*

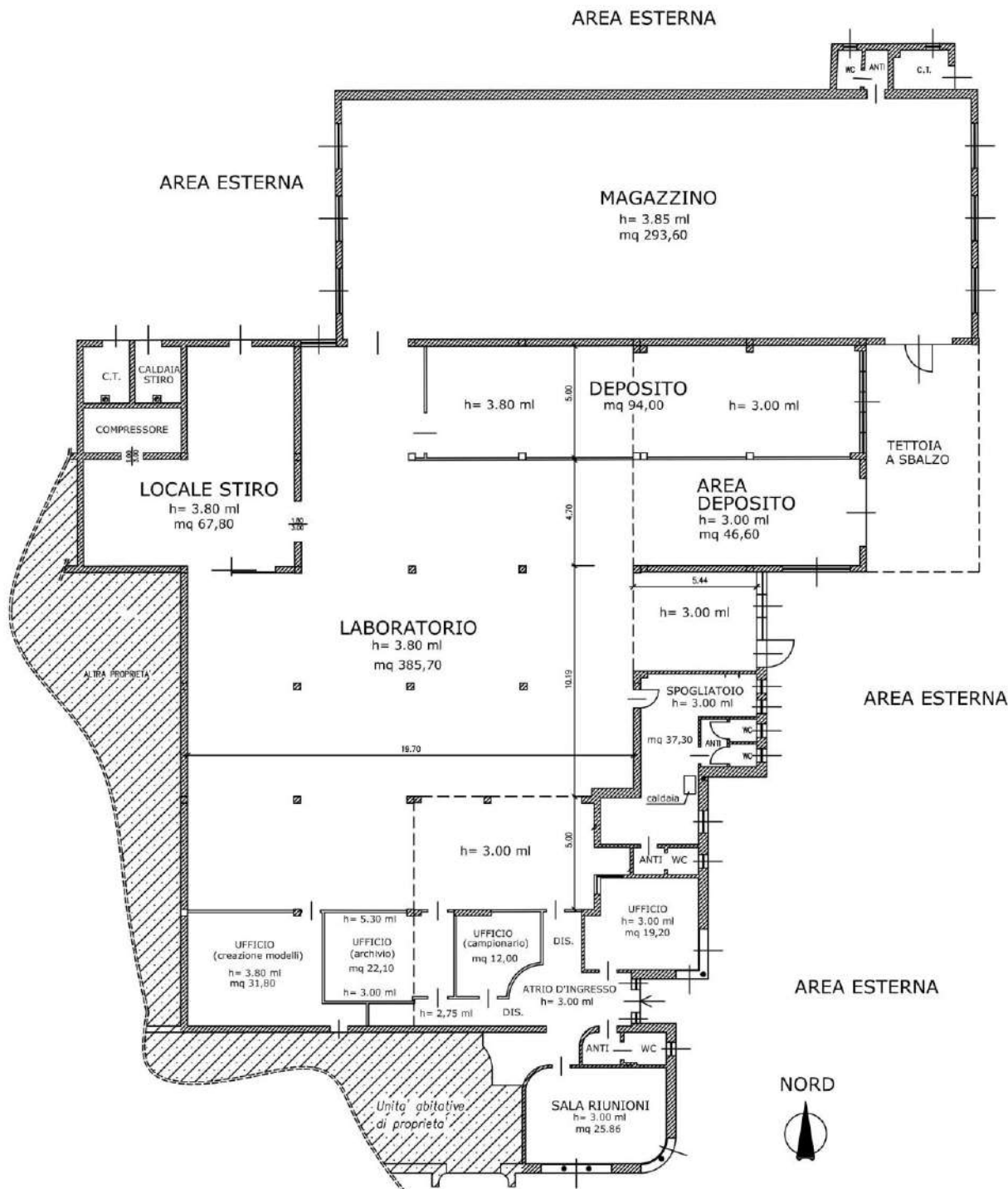
## CAP. 2 DESCRIZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO 1

**Descrizione:** Laboratorio artigianale con uffici, magazzino ed area esterna esclusiva situato in Via A. Manzoni n. 6 a Campiglia dei Berici (VI).

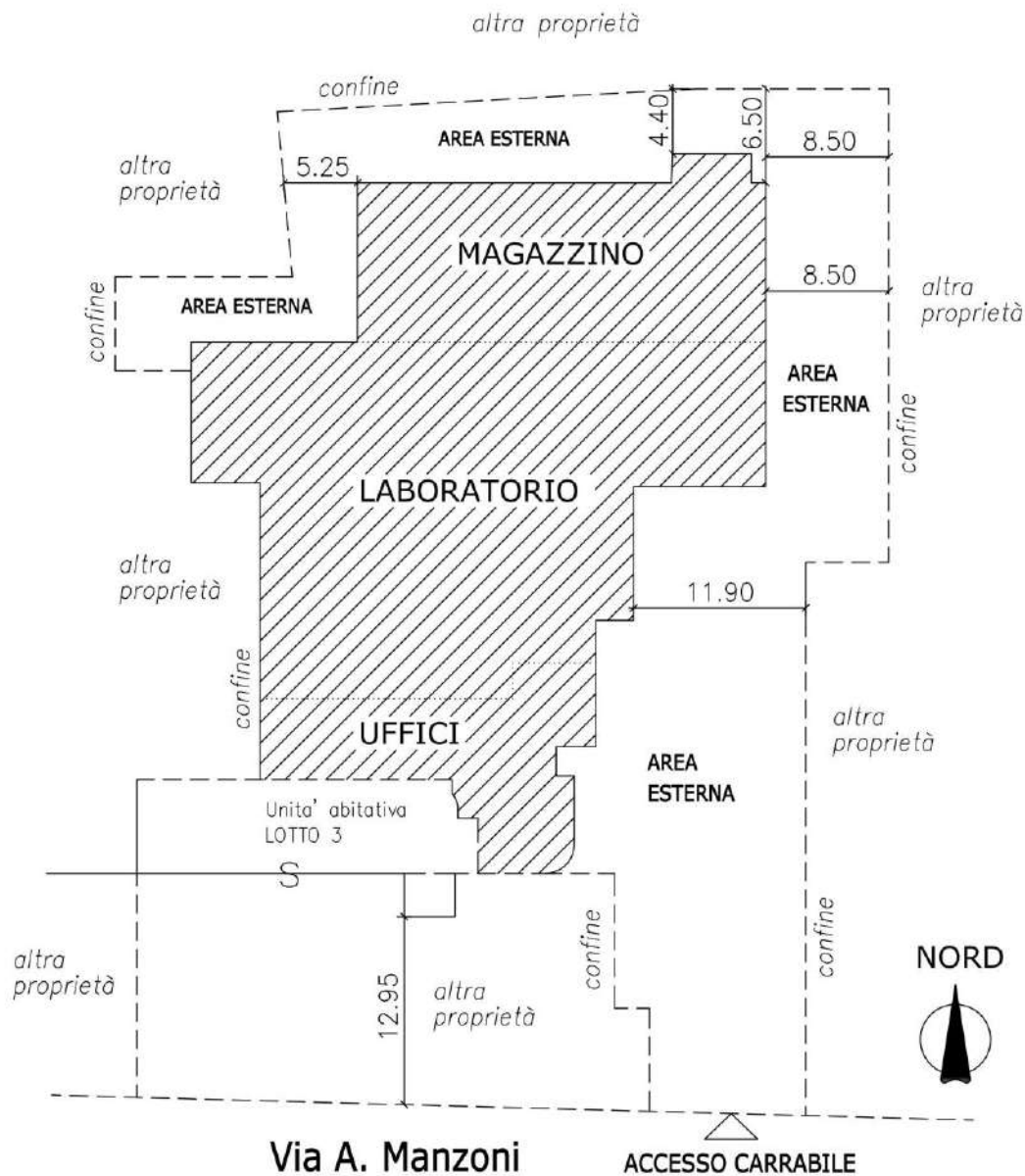
L'immobile è organizzato come segue:

- **uffici**, posizionati in zona sud dell'intero immobile, composti da: atrio d'ingresso, sala riunioni di circa mq. 25,86, un bagno con anti bagno, un ufficio di circa mq. 19,20, un disimpegno, una stanza ufficio (campionario) di circa mq. 12,00, una stanza ufficio (archivio) di circa mq. 22,10, una stanza ufficio (creazione modelli) di circa mq.31,80;
- **laboratorio**, posizionato in zona centrale dell'intero immobile, composto da: ampia area centrale-laboratorio di circa mq. 385,70, un'area deposito di circa mq. 46,60, un locale stireria di circa mq. 67,80, uno spogliatoio con servizi igienici di circa mq. 37,30, un locale deposito di circa mq. 94,00;
- **deposito**, posizionato in zona nord dell'intero immobile, composto da un unico ampio locale di circa mq. 293,60.
- **area esterna** esclusiva di circa mq. 1.220,00.

### PIANTE DEL LABORATORIO



**PLANIMETRIA CON AREA ESTERNA**



Le superfici dell'immobile SEL (Superficie Esterna Lorda) si sviluppano come segue:

**laboratorio** con una superficie esterna lorda di circa mq. 973,00 + **uffici** di circa mq. 172,00 + **spogliatoi-bagni** di circa mq. 46,80 + **centrali termiche** di circa mq.20,00 + **area esterna** esclusiva di circa mq. 1.220,00 pari a **mq. 1447,64 commerciali.**



## FOTO LABORATORIO



*Laboratorio produzione*



*Laboratorio produzione*



*Laboratorio - deposito*

## FOTO MAGAZZINO E UFFICI



*Magazzino*



*Ufficio*



*Sala riunioni*

**Tabella superfici SEL** (superficie esterna lorda)

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Sup. Commerciale</b>	<b>Condizioni</b>
Laboratorio e magazzino	973,00	1,00	973,00	Medie
Uffici	172,00	2,00	344,00	Medie
Spogliatoio-bagni	46,80	0,50	23,40	Medie
Centrale termica	20,00	0,25	5,00	Medie
Area esterna al 10%	973,00	0,10	97,30	Medie
Area esterna al 2%	247,00	0,02	4,94	Medie
<b>Totale</b>			<b>1.447,64</b>	

**Lo stato di manutenzione** del laboratorio è da considerarsi medio sia per le murature esterne che per le parti interne.

**Caratteristiche costruttive**

- Strutture verticali:* cemento armato e muratura, condizioni: medie.
- Copertura:* a falde inclinate in c.a. e manto in coppi, condizioni: medie.
- Cancello carrabile:* anta singola scorrevole in metallo a comando elettrico, condizioni: medie.
- Infissi esterni:* ante in alluminio colore verde scuro con vetrocamera, condizioni: medie.
- Lucernari shed:* in metallo e vetro, condizioni: medie.
- Infissi interni:* porte degli uffici con ante in cristallo, porte spogliatoio in legno tamburato, condizioni: medie.
- Pareti esterne:* laterizio, rivestimento interno: intonaco civile tinteggiato, condizioni: medie.  
rivestimento esterno: intonaco civile tinteggiato. condizioni: medie.  
davanzali e soglie in marmo, condizioni: medie.
- Pareti interne:* tramezze in laterizio intonacate e tinteggiate con idropittura, condizioni: medie.
- Pavim. interna:* pavimento ceramica su tutte le stanze; condizioni: medie.
- Sanitari:* lavabi e vasi dei bagni in ceramica bianca e rubinetteria cromata, condizioni: medie.
- Impianto Gas:* sottotraccia alimentato a metano, condizioni: da verificare.
- Impianto elettrico:* in parte sottotraccia ed in parte su canalette a vista, condizioni: da verificare.
- Impianto idrico:* sottotraccia, alimentazione da rete comunale, condizioni: da verificare.
- Impianto termico:* l'intero immobile è provvisto di n.3 caldaie a gas-metano, delle quali una a servizio solo del magazzino, un'altra a servizio del laboratorio, un'altra ancora a servizio tutti gli uffici.
- Impianto condizionamento:* con canalizzazioni a soffitto sulle zone del laboratorio, con singoli aerotermini a soffitto negli uffici.
- Fognatura:* allacciato alla rete acque nere comunali.

**Certificazione energetica:** per l'unità immobiliare residenziale in oggetto, il sottoscritto ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica emesso in data 27-06-2017, codice identificativo 63173/2017, codice chiave e3a2627f5f. **La classe energetica risultante è la "F".**

### CAP. 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E STORIA CATASTALE

**Dati catastali attuali:** l'unità risulta censita al Catasto Fabbricati di CAMPIGLIA DEI BERICI come segue:

- Comune di Campiglia dei Berici (VI) – **N.C.E.U. foglio 9, m.n.249, sub 31**, via A. Manzoni n.6, piano T, Categoria D/8, rendita € 3.056,00;

Intestazione catastale:

- **AVITEX SAS di DALLA MONTA' NADIA & C.** con sede in Campiglia dei Berici P.IVA 02126050240 per la quota di 1/1 della piena proprietà.

#### Confini

- a nord: mapp.n.ri 287 – 214 – 637 - 5;
- ad est: mapp. n.4 - 421;
- a sud: unità imm. mapp.249 sub 27 – sub 26 - via Manzoni;
- ad ovest: unità immobiliare m.n. 249 sub 34 – mapp. n.ri 290 - 288.

#### Storia catastale

L'unità immobiliare di cui sopra deriva dalla soppressione dei seguenti mappali:

- foglio 9 mappale n. 249 sub 21 (area esterna)
- foglio 9 mappale n. 249 sub 28 (laboratorio)
- foglio 9 mappale n. 249 sub 30 (magazzino)

*Variazioni storiche riferite al sub 21 in cronologia:*

- In data 14-05-2012 veniva inserita in atti la variazione prot. VI0097900 per “fusione-ampliamento- diversa distribuzione degli spazi interni” (n.18518.1/2012);
- In data 25-02-2011 veniva inserita in atti la variazione prot. n. VI0094779 per “variazione di toponomastica richiesta dal Comune” rispettivamente (n.46079.1/2011);
- In data 04-12-2003 veniva inserita in atti la variazione prot. n. 465563 per “variazione di toponomastica” rispettivamente (n.128518.1/2003);
- In data 14-08-2001 veniva inserita in atti la variazione prot. 351530 per “fusione-ampliamento- diversa distribuzione degli spazi interni” (n.7287.1/2012);

*Variazioni storiche riferite al sub 28 in cronologia:*

- In data 14-05-2012 veniva inserita in atti la variazione prot. VI0097900 per “fusione-ampliamento- diversa distribuzione degli spazi interni” (n.18518.1/2012);
- In data 25-02-2011 veniva inserita in atti la variazione prot. n. VI0094794 per “variazione di toponomastica richiesta dal Comune” rispettivamente (n.46079.1/2011);
- In data 04-12-2003 veniva inserita in atti la variazione prot. n. 465566 per “variazione di toponomastica” rispettivamente (n.128521.1/2003);



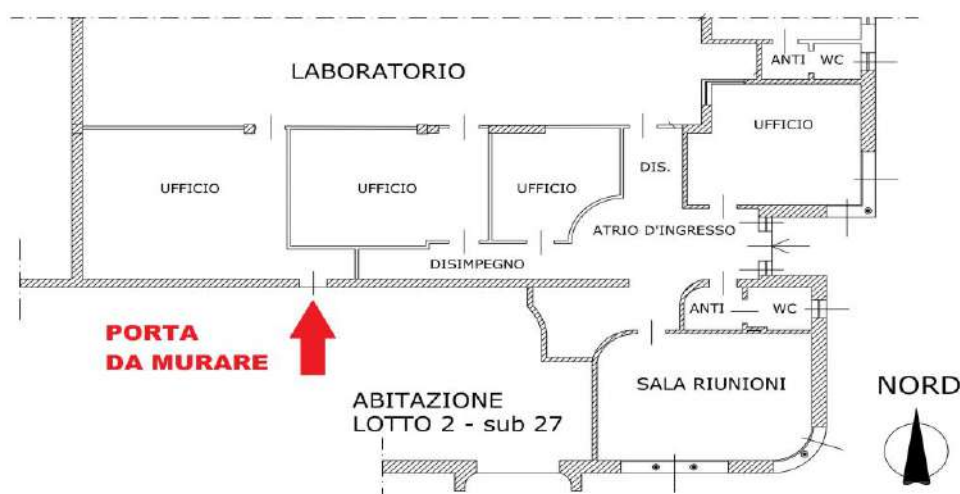
- In data 02-05-2003 veniva inserita in atti la variazione prot. n. 148271 per “sentenza commissione tributaria 187/09/03” (n.148219.1/2003);
- In data 06-08-2002 veniva inserita in atti la variazione prot. n. 238145 per “rettifica classamento proposto dalla parte” (n.9985.1/2002);
- In data 14-08-2001 veniva inserita in atti la variazione prot. 351530 per “fusione-ampliamento- diversa distribuzione degli spazi interni” (n.7287.1/2001);

*Variazioni storiche riferite al sub 30 in cronologia:*

- In data 14-05-2012 veniva inserita in atti la variazione prot. VI0097900 per “fusione-ampliamento- diversa distribuzione degli spazi interni” (n.18518.1/2012);
- In data 25-02-2011 veniva inserita in atti la variazione prot. n. VI0094794 per “variazione di toponomastica richiesta dal Comune” rispettivamente (n.46199.1/2011);
- In data 18-12-2009 veniva inserita una variazione – prot. n. VI0408223 per “variazione di classamento” (n.32654.1/2009);
- In data 19-01-2009 veniva inserita una variazione – prot. n. VI0014794 per “ampliamento-demolizione parziale-ristrutturazione” (n.855.1/2009) che generava il sub 30 dalla soppressione del sub 29.
- In data 04-12-2003 veniva inserita in atti la variazione prot. n. 465567 per “variazione di toponomastica” rispettivamente (n.128522.1/2003);
- In data 02-05-2003 veniva inserita in atti la variazione prot. n. 148271 per “sentenza commissione tributaria 187/09/03” (n.148219.1/2003);
- In data 06-08-2002 veniva inserita in atti la variazione prot. n. 238149 per “rettifica classamento proposto dalla parte” (n.9986.1/2002);
- In data 14-08-2001 veniva inserita in atti la variazione prot. 351530 per “fusione-ampliamento- diversa distribuzione degli spazi interni” (n.7287.1/2001);

**Giudizio di regolarità/Docfa/Variazioni catastali:** Non ci sono variazioni o irregolarità tra lo stato di fatto e la documentazione depositata in catasto.

Si evidenzia, però, che per rendere autonoma l'unità immobiliare oggetto della presente perizia è necessario chiudere definitivamente con muratura la porta esistente sulla parete sud lato uffici che, attualmente, permette il collegamento tra il laboratorio sub 31 e l'abitazione sub 27 (Lotto 2), entrambi attualmente della stessa proprietà, come da disegno esplicativo seguente.



Pertanto si rende necessario eseguire, a seguito dei lavori di muratura della porta, una variazione catastale presentando una planimetria aggiornata presso l'Ufficio del territorio. Si stima che il costo della pratica catastale possa ammontare a circa € 1.000,00. 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**

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è pervenuta all'attuale Ditta proprietaria a seguito di:

- **DECRETO DI TRASFERIMENTO** emesso dal Tribunale di Vicenza in data 28-12-1994 – n.880 Fall., n. 10295 Cron., n.3943 Rep. n. 766, registrato a Vicenza il 16-01-1995 al n. 162 atti giud., trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 27-01-1995 ai n.ri 1529 RG / 1109 RP;

a favore di :

- AVITEX DI DALLA MONTA' NADIA & C. S.A.S. con sede a Campiglia dei Berici  
C.F. e P.IVA 02126050240,

contro:

- PEGORARO ADRIANA NATALIA nata a Campiglia dei Berici il 11-12-1924  
C.F.: PGR DNN 24T51 B511S,.

- **DECRETO DI TRASFERIMENTO** emesso dal Tribunale di Vicenza in data 30-01-1996 – Rep. n. 766, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 28-02-1996 ai n.ri 3038 RG / 2306 RP;

a favore di :

- CORAZZA MARIA CRISTINA nata a Noventa di Piave (VE) il 28-02-1954  
C.F.: CRZ MCR 54B68 F963 E , per la quota di 580/1000 della piena proprietà;
- AVITEX DI DALLA MONTA' NADIA & C. S.A.S. con sede a Campiglia dei Berici  
C.F. e P.IVA 02126050240, per la quota di 420/1000 della piena proprietà;

contro:

- PEGORARO ADRIANA NATALIA nata a Campiglia dei Berici il 11-12-1924  
C.F.: PGR DNN 24T51 B511S, per la quota di 500/1000 della piena proprietà;
- MORARI SERGIO nato a Campiglia dei Berici il 14-03-1956  
C.F.: MRR SRG 56C14 B511 S, per la quota di 500/1000 della piena proprietà;

- **ATTO DI DIVISIONE** di data 18-10-1996 – Rep. n. 110671 Notaio Oscher Andriolo di Noventa Vicentina, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 28-10-1996 ai n.ri 16009 RG / 11516 RP;

parti, a favore e contro:

- CORAZZA MARIA CRISTINA nata a Noventa di Piave (VE) il 28-02-1954  
C.F.: CRZ MCR 54B68 F963 E , per la quota di 580/1000 della piena proprietà;
- AVITEX DI DALLA MONTA' NADIA & C. S.A.S. con sede a Campiglia dei Berici  
C.F. e P.IVA 02126050240, per la quota di 420/1000 della piena proprietà;



La precedente proprietaria, da oltre il ventennio, sig.ra PEGORARO ADRIANA NATALIA nata a Campiglia dei Berici il 11-12-1924 - C.F.: PGR DNN 24T51 B511S, aveva acquistato il terreno, dove è stata successivamente costruita dalla stessa, l'originaria parte dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia, a seguito di:

- **ATTO DI COMPRAVENDITA** di data 29-07-1967, Rep.n. 11.360 Notaio Oscher Andriolo di Noventa Vicentina, ivi registrato il 12-08-1967 al n. 691 vol. 13 mod.II° a carico del venditore Sig. Ferrari Carlo nato a Campiglia dei Berici il 27-12-1902.

## CAP. 5 URBANISTICA - TITOLI EDILIZI - REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA

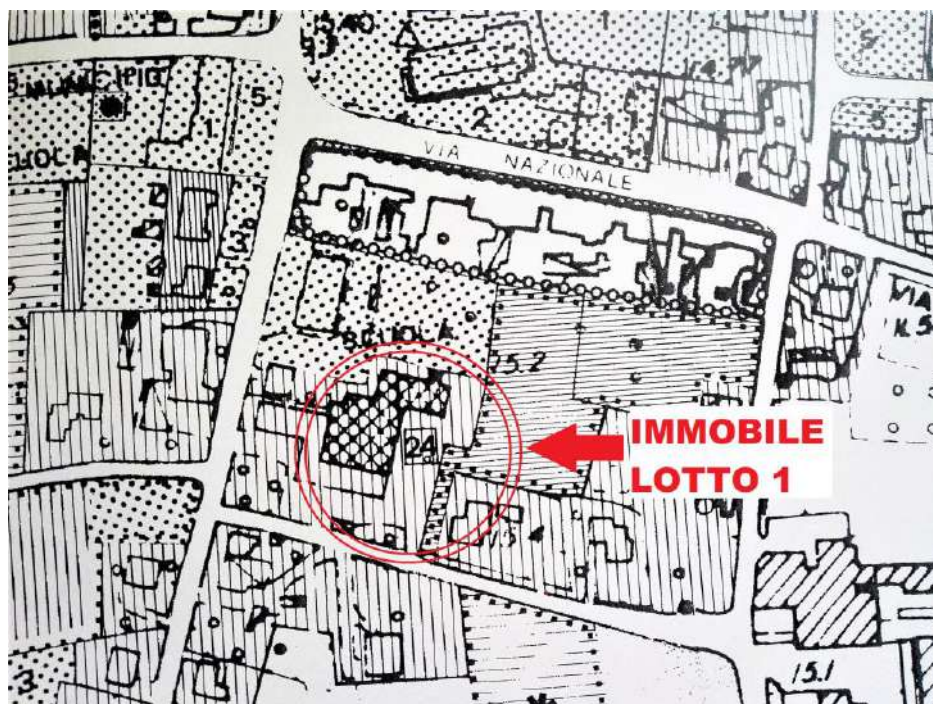
**Destinazione urbanistica:** Dal Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Campiglia dei Berici, variante n. 6 adottata con delibera del C.C. n. 7 del 25-02-2005, l'immobile ricade in Zona C1.2 – zone residenziali di completamento semintensive, normate dall'art.19 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

L'immobile oggetto della presente perizia fa parte degli “insediamenti localizzati in difformità dalle destinazioni di piano”, come al capo IX del N.T.A., normati dall'art. 38 delle stesse.

Le tavole di PRG individuano gli insediamenti in zona impropria ed attribuiscono ad essi un numero d'ordine che rimanda alle schede progettuali allegate alle NTA.

All'immobile di cui al Lotto 1 è stato attribuito il n.24 che rimanda ad apposita scheda.

L'art. 38 delle NTA al punto 3) recita testualmente: “*Nel caso di cessazione dell'attività esercitata all'interno di un insediamento produttivo o commerciale localizzato in difformità dalle destinazioni di Piano, la nuova destinazione dovrà essere fra quelle ammesse nella zona omogenea di appartenenza. Il Sindaco, tenuto conto della inconvertibilità della tipologia edilizia potrà autorizzare all'interno dell'edificio attività non ammesse nella zona omogenea di appartenenza purché non classificate insalubri ai sensi dell'articolo 216 T.U.S.L. rumorose o moleste o recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro dell'ambiente circostante.*”



## Titoli edilizi

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Campiglia dei Berici, l'Ufficio Tecnico del Comune rilasciava al sottoscritto copie delle seguenti pratiche edilizie depositate in archivio, relative all'immobile oggetto della seguente perizia:

- Autorizzazione edilizia n.8/68 rilasciata in data 27-08-1968;
- Permesso di abitabilità n. 8/1968 rilasciato in data 28-04-1970;
- Licenza edilizia rilasciata in data 24-11-1972;
- Autorizzazione di agibilità rilasciata in data 10-05-1974;
- Licenza edilizia – prat. n. 12/74 rilasciata in data 24-07-1974;
- Licenza edilizia - prat. n.25/75 rilasciata in data 27-01-1976;
- Autorizzazione di agibilità n.12/74 rilasciata in data 27-03-1976;
- Licenza edilizia – prat. n. 25/76 rilasciata in data 29-05-1976;
- Concessione edilizia – prat. n. 25/75 rilasciata in data 12-02-1977;
- Concessione edilizia – prat. n. 50/78 rilasciata in data 20-09-1978;
- Concessione edilizia – prat. n. 57/78 rilasciata in data 29-11-1979;
- Concessione edilizia – prat. n.43 del 1984 rilasciata in data 05-12-1984;
- Autorizzazione di agibilità - prat.n. 43/84 rilasciata in data 09-03-1985;
- Concessione edilizia n.20/95 rilasciata in data 08-07-1995;
- Concessione edilizia n.37/96 rilasciata in data 19-10-1996;
- Concessione edilizia n.27/97 rilasciata in data 26-06-1997;
- Concessione edilizia in sanatoria n.294 rilasciata in data 25-09-1998;
- Denuncia Inizio Attività n.2802 di data 18-07-2001;
- Autorizzazione di agibilità e abitabilità – prot. n. 4364 rilasciata in data 15-12-2001;
- Denuncia Inizio Attività n.884 di data 13-03-2002;
- Provvedimento Unico rilasciato in data 23-08-2007 – pratica SUAP n. 213/07 – pratica Ufficio Tecnico Comunale n. 53/2006 con parere favorevole del 01-06-2007;
- Provvedimento Unico rilasciato in data 17-11-2008 – pratica SUAP n. 368/08 – pratica Ufficio Tecnico Comunale n. 08/046 con parere favorevole del 10-11-2008;
- Certificato di agibilità rilasciato dal SUAP Area Berica in data 05-05-2009 – prat. SUAP 009/09 - pratica Ufficio Tecnico Comunale n. 09/004 con parere favorevole del 25-03-2009;
- Provvedimento Unico rilasciato in data 09-06-2010 – pratica SUAP n. 23/2010 – pratica Ufficio Tecnico Comunale n. 10/013 con pareri favorevoli del 29-03-2010 e del 18-05-2010;
- Permesso di Costruire – pratica n. PE12/006 – prot. n 1620/12 rilasciato in data 17-04-2012;
- Certificato di Agibilità – prot. n. 2572/12 rilasciato in data 12-06-2012.

## Irregolarità

Non risulta alcuna irregolarità edilizia ed urbanistica.

## Lavori edili da eseguire

Come già riportato a pag. 13, (vedasi disegno), si evidenzia che per rendere autonoma l'unità immobiliare oggetto della presente perizia è necessario chiudere definitivamente con muratura la porta esistente sulla parete sud lato uffici che, attualmente, permette il collegamento tra il laboratorio sub 31 e l'abitazione sub 27 (Lotto 2), entrambi attualmente della stessa proprietà.

## Costi

Per i lavori di cui sopra si rende necessario presentare una pratica edilizia al Comune di Campiglia dei Berici. Si stima che il costo totale per l'esecuzione dei lavori possa ammontare a circa € **1.200,00** ed i costi tecnici compresi oneri vari per la pratica edilizia possano ammontare a circa € **800,00**.

Tali costi verranno posti a carico dell'acquirente e sono stati considerati e detratti nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

## CAP. 6 STATO DI POSSESSO - CONTRATTO DI AFFITTO - SPESE CONDOMINIALI

### Occupazione

Attualmente l'immobile risulta occupato dalla Ditta :

- **MORIERI S.R.L.** con sede in Agugliaro (VI) – via Ponticelli n. 86 - P. IVA: 03916610243 la quale esercita l'attività di produzione articoli di maglieria.

### Titolo di occupazione

Scrittura privata riguardante **Contratto di affitto del ramo di azienda** stipulato tra la Ditta "AVITEX DI DALLA MONTA' NADIA & C. S.A.S." con sede a Campiglia dei Berici – via A.Manzoni n. 6 - C.F. e P.IVA 02126050240 e la Ditta "MORIERI SRL" con sede in Agugliaro (VI) – via Ponticelli n. 86 - P. IVA: 03916610243, stipulata in data 24-06-2016, rep. n. 123.476- racc. n. 42.314 Notaio Paolo Dianese di Vicenza, registrato a Vicenza 2 in data 19-07-2016 al n. 3689 1T.

**Il contratto ha la durata dal 27 giugno 2016 fino al 30 giugno 2022.** Alla scadenza pattuita, il Contratto potrà essere tacitamente o automaticamente rinnovato per sei anni fino al 30 giugno 2028, e così di sei anni in sei anni, salvo disdetta con almeno tre anni di preavviso o provvedimento del Tribunale.

L'art. 4, al punto 4.2, relativamente all'immobile, recita testualmente: "*AVITEX concede altresì in uso all'Affittuaria, i locali aziendali indicati con planimetria sub allegato D) al presente contratto, nello stato attuale di conservazione, previa sottoscrizione di verbale di consegna dei medesimi.*"

L'art. 4, al punto 4.3, relativamente al canone, recita testualmente: "**Il canone di affitto del Ramo d'Azienda è fissato in Euro 24.000,00 (ventiquattromila/00), da corrispondersi in 12 (dodici) rate di eguale importo.**"

L'art. 4, al punto 4.4 recita testualmente: "*Le parti precisano che detto canone è stato fissato con riferimento alla perizia redatta dal Dr. Giuliano Borriero, Dottore commercialista, perito terzo ed indipendente, asseverata con giuramento il 16-06-2016 al n. 16.369 rep. Notaio Gambino ed è*

*espressamente accettato dalle parti in quanto ritenuto congruo, avuto riguardo al valore del Ramo d'Azienda affittato."*

Si precisa che nel suddetto Contratto non è stato specificato l'importo in quota parte stabilito per l'affitto dei soli beni immobili aziendali oggetto della presente perizia.

### **Spese condominiali**

Vista la tipologia dell'immobile non ci sono spese condominiali.

<b>CAP. 7</b>	<b>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI</b>
---------------	---

- **IPOTECA VOLONTARIA**

**iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza, in data 24-05-2006 ai nn. 14578 RG e 3448 RP.**  
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di data 16-05-2006, Rep. n. 9796/1793 del Notaio Pietro Signorile di Noventa Vicentina (VI)

Capitale € 350.000,00 Totale € 700.000,00.

a favore di: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAMPIGLIA DEI BERICI – SCARL  
con sede a Campiglia dei Berici (VI) in Via Nazionale n. 2 - C.F.: 00270860240

contro: AVITEX DI DALLA MONTA' NADIA & C. S.A.S. con sede a Campiglia dei Berici  
C.F. e P.IVA 02126050240.

- **IPOTECA VOLONTARIA**

**iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza, in data 10-07-2013 ai nn. 12631 RG e 1735 RP.**  
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di data 03-07-2013, Rep. n.16521/4261 del Notaio Pietro Signorile di Noventa Vicentina (VI)

Capitale € 219.000,00 Totale € 438.000,00.

a favore di: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAMPIGLIA DEI BERICI – SCARL  
con sede a Campiglia dei Berici (VI) in Via Nazionale n. 2 - C.F.: 00270860240

contro: AVITEX DI DALLA MONTA' NADIA & C. S.A.S. con sede a Campiglia dei Berici  
C.F. e P.IVA 02126050240.

- **IPOTECA VOLONTARIA**

**iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza, in data 10-07-2013 ai nn. 12633 RG e 1737 RP.**  
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di data 03-07-2013, Rep. n.16522/4262 del Notaio Pietro Signorile di Noventa Vicentina (VI)

Capitale € 31.000,00 Totale € 62.000,00.

a favore di: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CAMPIGLIA DEI BERICI – SCARL  
con sede a Campiglia dei Berici (VI) in Via Nazionale n. 2 - C.F.: 00270860240

contro: AVITEX DI DALLA MONTA' NADIA & C. S.A.S. con sede a Campiglia dei Berici  
C.F. e P.IVA 02126050240.

**• IPOTECA GIUDIZIALE**

**iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza, in data 21-09-2016 ai nn. 17239 RG e 3038 RP.**  
derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Treviso di data 16-04-2016, Rep. n.2300/2016

Capitale € 236.687,43 Totale € 150.000,00.

a favore di: VENETO BANCA S.P.A.

con sede a Montebelluna (TV) - C.F.: 00208740266

contro: AVITEX DI DALLA MONTA' NADIA & C. S.A.S. con sede a Campiglia dei Berici  
C.F. e P.IVA 02126050240.

<b>CAP. 8</b>	<b>VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE</b>
---------------	--

**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**

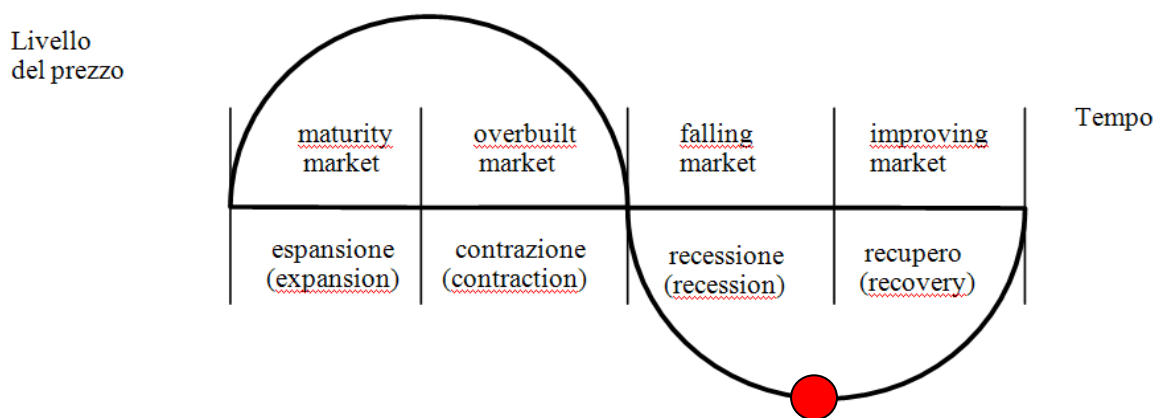
L'immobile in esame (subject) ed i comparabili rilevati appartengono tutti al medesimo segmento di mercato. I dati immobiliari osservati fanno riferimento a laboratori simili usati, ad alto consumo energetico (tra classe E – classe G), ubicati a Campiglia dei Berici (VI) e negli edifici vicini all'immobile oggetto della presente perizia.

Sostanzialmente le caratteristiche prese in esame cui differiscono gli immobili sono le caratteristiche superficiali, la presenza o l'assenza di una autorimessa o posto auto e cantina.

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 un grafico nel quale si indica la posizione del livello dei prezzi nel mercato immobiliare nella sua fase ciclica ( ● ) anni 2014/2017, anni ai quali vanno riferiti i valori di mercato dei comparabili utilizzati nella presente perizia.





SCHEDA IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)						
Comune di :	CAMPIGLIA DEI BERICI		Ubicazione	Via A. Manzoni		n°6
						
Descrizione	Unità produttiva		piano	<b>0</b>	Edificato anni 1990	
Tipologia	Trattasi di un laboratorio artigianale con annessi uffici e servizi igienici al piano terra, accesso indipendente e corte esclusiva.					
	Comune	foglio	mapp	sub	Categoria	R. C.
	CAMPIGLIA DEI BERICI	9	249	31	D/8	€ 3.056,00
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo					<b>3</b>
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	973,00	100%	973,00	Quantitativa
	Uffici	UFF	172,00	200%	344,00	Quantitativa
	Spogliatoi-bagni	SPO	46,80	50%	23,40	Quantitativa
	Centrale termica	CTA	20,00	25%	5,00	Quantitativa
	Abitazione	ABI	0,00	200%	0,00	Quantitativa
	Posto auto esterno	PAR	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Area scoperta	SCO	973,00	10%	97,30	Quantitativa
	Area scoperta	SCO	247,00	2%	4,94	Quantitativa
	Servitù	SER				Qualitativa
Viabilità	VIA				Qualitativa	
Superficie commerciale					<b>1.447,64</b>	Mq.
Provenienza dato	AVITEX DI DALLA MONTA' NADIA & C. S.A.S. con sede in Campiglia dei Berici per quota di 1000/1000 in forza di atto di compravendita.					
Data formazione prezzo	10/06/2017					
n: carroponi	0					

SCHEDE IMMOBILE COMPARABILE A						
Comune di :	CAMPIGLIA DEI BERICI		Ubicazione	Via Gregori		n°9
						
Descrizione	Unità produttiva		piano	<b>0</b>	Edificato anni 2000 - 2003	
Tipologia	intero capannone da cielo a sotterra destinata ad insediamento artigianale-produttivo con relativi spazi direzionali e di servizio ed una seconda unità immobiliare posta su due livelli del custode; a detto capannone è inoltre annessa un'area corte esclusiva.					
	Comune	foglio	mapp	sub	sub	sub
	<b>CAMPIGLIA DEI BERICI</b>	7	334	4 cat D/1	3 cat A/3	2 cat BCNC
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo					<b>5</b>
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	1.400,00	100%	1.400,00	Quantitativa
	Uffici	UFF	50,00	200%	100,00	Quantitativa
	Spogliatoi-bagni	SPO	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Centrale termica	CTA	0,00	25%	0,00	Quantitativa
	Abitazione	ABI	135,00	200%	270,00	Quantitativa
	Posto auto esterno	PAR	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Area scoperta	SCO	1.400,00	10%	140,00	Quantitativa
	Area scoperta	SCO	3.100,00	2%	62,00	Quantitativa
	Servitù	SER				Qualitativa
Viabilità	VIA				Qualitativa	
Superficie commerciale					<b>1.972,00</b>	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 01.08.2016 rep. 137.864 a cura del Notaio BENIAMINO ITRI del collegio di Vicenza					
Data formazione prezzo	01/08/2016					
n: carroponi	2					
Prezzo di vendita	€ 860.000,00		(euro ottocentosessantamila/00)			

SCHEDE IMMOBILE COMPARABILE B						
Comune di :	CAMPIGLIA DEI BERICI		Ubicazione	Via Gregori		n°7
						
Descrizione	Unità produttiva		piano	<b>0</b>	Edificato anni 1998 - 2000	
Tipologia	Capannone industriale edificato sull'Ente Urbano m.n. 327 di mq. 6.648 (seimilaseicentoquarantotto), con uffici articolati su tre piani e ampia corte di pertinenza esclusiva					
	Comune	foglio	mapp	Categoria	Categoria	Rendita
	CAMPIGLIA DEI BERICI	7	327	D/1	Ente Urbano di 6648 mq	€ 15.442,06
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo					<b>4</b>
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	1.830,70	100%	1.830,70	Quantitativa
	Uffici	UFF	300,00	200%	600,00	Quantitativa
	Spogliatoi-bagni	SPO	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Centrale termica	CTA	0,00	25%	0,00	Quantitativa
	Abitazione	ABI	0,00	200%	0,00	Quantitativa
	Posto auto esterno	PAR	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Area scoperta	SCO	1.830,70	10%	183,07	Quantitativa
	Area scoperta	SCO	2.986,60	2%	59,73	Quantitativa
	Servitù	SER				Qualitativa
Viabilità	VIA				Qualitativa	
Superficie commerciale					<b>2.673,50</b>	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 09.08.2016 rep. 3.441 a cura del Notaio TOMMASO DE NEGRI del collegio di Vicenza					
Data formazione prezzo	09/08/2016					
n: carroponi	1					
Prezzo di vendita	<b>€ 900.000,00</b>		(euro novecentomila/00)			

SCHEDE IMMOBILE COMPARABILE C						
Comune di :	BARBARANO VICENTINO		Ubicazione	Viale del Lavoro		n°50
						
Descrizione	Unità produttiva		piano	<b>0</b>	Edificato anni 2000 - 2002	
Tipologia	Capannone industriale sviluppantesi ai piani terra e primo con corte esclusiva al piano terra e abitazione pertinenziale sviluppantesi ai piani terra e primo con corte esclusiva al piano terra					
	Comune	foglio	mapp	sub	R. C.	sub
	BARBARANO VICENTINO	18	249	1 cat D/1	€ 8.012,00	2 cat A/2
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 scarso 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo					<b>2</b>
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	1.319,00	100%	1.319,00	Quantitativa
	Uffici	UFF	254,41	200%	508,82	Quantitativa
	Spogliatoi-bagni	SPO	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Centrale termica	CTA	0,00	25%	0,00	Quantitativa
	Abitazione	ABI	188,71	200%	377,42	Quantitativa
	Posto auto esterno	PAR	0,00	20%	0,00	Quantitativa
	Area scoperta	SCO	1.319,00	10%	131,90	Quantitativa
	Area scoperta	SCO	633,67	2%	12,67	Quantitativa
	Servitù	SER	1			Qualitativa
Viabilità	VIA				Qualitativa	
Superficie commerciale					<b>2.349,81</b>	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 23.12.2016 rep. 20,088 a cura del Notaio ANDREA MARTINI di PAOLO in Costabissara del collegio di Vicenza					
Data formazione prezzo	23/12/2016					
n: carroponi	0					
Prezzo di vendita	€ 590.000,00		(euro cinquecentonovantaimila/00)			



TABELLA DEI DATI							
LOCALIZZAZIONE	COMUNE		CAMPIGLIA DEI BERICI		Via A. Manzoni		n 6
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		Subject
							
	Via Gregori	n°9	Via Gregori	n°7	Viale del Lavoro	n°50	Via A. Manzoni n°6
Prezzo totale (euro)	€ 860.000,00		€ 900.000,00		€ 590.000,00		
Data (mesi)	01/08/2016		09/08/2016		23/12/2016		10/06/2017
Superficie principale (m <sup>2</sup> ) SEL	1400,00		1830,70		1319,00		973,00
Uffici (m <sup>2</sup> )	50,00		300,00		254,41		172,00
Spogliatoi-bagni (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00		0,00		46,80
Centrale termica (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00		0,00		20,00
Abitazione (m <sup>2</sup> )	135,00		0,00		188,71		0,00
Posto auto esterno (m <sup>2</sup> )	0,00		0,00		0,00		0,00
Area scoperta (m <sup>2</sup> ) 10%	1400,00		1830,70		1319,00		973,00
Area scoperta (m <sup>2</sup> ) 2%	3100,00		2986,60		633,67		247,00
Carroponte	2		1		0		0
Livello di piano (n)	0		0		0		0
Stato di manutenzione (n)*	5		4		2		3
distanza dal centro	500		500		500		500
affacci	3		3		3		3
Qualitativa 1 VIABILITA'**	0		0		0		0
Qualitativa 2 SERVITU'***	0		0		0		0
Superficie commerciale	<b>1972,00</b>		<b>2673,50</b>		<b>2349,81</b>		<b>1447,64</b>
* scarso=1 sufficiente=2 medio=3 buono=4 ottimo=5 ** 0 = sufficiente 1 = insufficiente *** 0 = assenza di servitù 1 = con servitù							
<b>Rapporti mercantili</b>		<b>Importo</b>					
Saggio annuo di svalutazione del prezzo		<b>-1,00%</b>					
Rapporto mercantile degli uffici		<b>200,00%</b>					
Rapporto mercantile spogliatoi e bagni		<b>50,00%</b>					
Rapporto mercantile della centrale termica		25,00%					
Rapporto mercantile della abitazione		<b>200,00%</b>					
Rapporto mercantile posto auto esterno		20,00%					
Rapporto mercantile dell'area scoperta 10 %		<b>10,00%</b>					
Rapporto mercantile dell'area scoperta 2 %		<b>2,00%</b>					
Saggio del livello di piano		<b>-1,00%</b>					
Costi di intervento da un livello al successivo		<b>€ 100.000,00</b>					
Costo di realizzazione di un carroponte da 15 t		<b>€ 50.000,00</b>					





**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 concordato preventivo.

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;
- 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 € 380.000,00 al netto di detrazioni, come da dettaglio seguente:**

Valore dell'immobile in libero mercato .....	€ 449.320,01 –
Ribasso applicato per vendita forzata -15% .....	€ 67.398,00
Valore dell'alloggio in vendita forzata .....	€ 381.992,01 –
a detrarre spese per pratica catastale .....	€ 1.000,00
a detrarre costi dei lavori per chiusura porta .....	€ 1.200,00
a detrarre spese per pratica edilizia .....	€ 800,00
<b>Valore dell'immobile .....</b>	<b>€ 379.922,01</b>
	<b><u>Valore a base d'asta (arrotondato) € 380.000,00</u></b>

**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 notevole quantità di laboratori posti in vendita confrontata con una domanda di immobili ancora molto limitata determina un forte rallentamento delle vendite ed un continuo calo dei prezzi degli immobili.

Comunque, considerando la tipologia di laboratorio con uffici, magazzino ed area esterna, oltre ad altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, 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 Società AVITEX DI DALLA MONTA' NADIA & C. S.A.S. 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 giugno 2017

L'esperto stimatore

*Arch. Agostino Tempestilli*