

TRIBUNALE DI VICENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare N. 278/2023

Creditore procedente:

contro

Giudice Dott. Luca Prendini

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Immobili: LABORATORIO ARTIGIANALE (attualmente dismesso)
situato al piano primo di un complesso produttivo / artigianale
con accesso da via Zamenhof n. 569 a VICENZA.



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 PERIZIA

Procedura: Esecuzione Immobiliare N. 278/2023

Giudice: Dott. Luca Prendini

Udienza ex art. 569 c.p.c.: 30-01-2024

Esperto: Arch. Agostino Tempestilli

Diritto pignorato: quota di 1/1 della piena proprietà relativamente a:

LABORATORIO ARTIGIANALE (attualmente dismesso)

Tipologia bene: Immobile a destinazione produttiva.

Ubicazione: sito in via Zamenhof n. 569 a VICENZA.

Dati catastali attuali:

• **Laboratorio**

Comune di VICENZA – C.F. foglio n. 17 - m.n. 289 sub 69

Categoria D/7, rendita € 3.650,00;

Intestazione catastale degli immobili:

----- con sede a -----

P.IVA: ----- per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Alle unità immobiliari di cui sopra competono le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, individuati come segue:

- Comune di VICENZA – C.F. foglio n. 17 - m.n. 289 sub 1 b.c.n.c. – corte comune;
- Comune di VICENZA – C.F. foglio n. 17 - m.n. 289 sub 2 b.c.n.c. – corte comune;
- Comune di VICENZA – C.F. foglio n. 17 - m.n. 289 sub 26 b.c.n.c. – vano contatori comune;
- Comune di VICENZA – C.F. foglio n. 17 - m.n. 289 sub 48 b.c.n.c. - vano tecnico;
- Comune di VICENZA – C.F. foglio n. 17 - m.n. 289 sub 49 b.c.n.c. – vano scala comune;
- Comune di VICENZA – C.F. foglio n. 17 - m.n. 289 sub 53 b.c.n.c. - corte comune.

Metri quadri: mq. 443,50 commerciali.

Stato di manutenzione: scarso.

Situazione urbanistico/edilizia: si rilevano difformità urbanistico/edilizie che andranno regolarizzate con apposita pratica edilizia. Costi detratti in perizia.

Valore di mercato: € 237.396,09

Valore di vendita forzata proposto: € 158.000,00

Vendibilità/appetibilità: discreta

Possibili interessati: nessuno

Iniziative di vendita: da decidere

Occupazione: immobile attualmente non occupato.

INDICE:

Cap. 1	Identificazione diritti e beni	pag. 4
Cap. 2	Descrizione dei beni che compongono il lotto	pag. 6
Cap. 3	Identificazione catastale	pag. 14
Cap. 4	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag. 15
Cap. 5	Titoli edilizi - regolarità edilizia/urbanistica	pag. 16
Cap. 6	Stato di possesso – spese condominiali	pag. 18
Cap. 7	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni	pag. 19
Cap. 8	Valutazione e stima dell’immobile	pag. 21

ELENCO ALLEGATI:

1. Inquadramento territoriale e posizione immobile nella zona;
2. Inquadramento catastale e sovrapposizione ortofoto/mappa;
3. Mappa catastale con immobile evidenziato;
4. Visura catastale dell’immobile;
5. Planimetria catastale dell’immobile;
6. Pianta dell’immobile;
7. Concessione edilizia del 23-03-1993;
8. Concessione edilizia del 03-07-1995;
9. Variazione intestazione del 07-07-1995;
10. Denuncia inizio attività del 19-07-1995;
11. Denuncia inizio attività del 10-01-1996;
12. Concessione edilizia del 04-10-1996;
13. Richiesta certificato di agibilità;
14. Permesso di Costruire in sanatoria del 13-03-2006;
15. Atto di provenienza del 29-04-2019;
16. Atto di compravendita del 14-03-2019;
17. Attestato di prestazione energetica;
18. Scheda immobile da valutare – Subject;
19. Scheda immobile comparabile A;
20. Scheda immobile comparabile B;
21. Scheda immobile comparabile C;
- 22.n Documentazione fotografica.

CAP. 1 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI

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

Immobili: **LABORATORIO ARTIGIANALE** (attualmente dismesso)
situato al piano primo di un complesso produttivo / artigianale
in via Zamenhof n. 569 a VICENZA.

Ubicazione: L' immobile è situato nella zona nord-est di Vicenza.
La zona è caratterizzata da immobili a destinazione produttivo artigianale e commerciale.
Zona ben servita dalle vie di comunicazione e vicina al casello autostradale.



Inquadramento territoriale - posizione immobile zona sud est di Vicenza



Immobile evidenziato in giallo – mappa della zona artigianale-commerciale



Sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale



Immobile evidenziato su mappa catastale di Vicenza – foglio 17

Nota Bene preliminare:

si precisa che **non** sono stati effettuati rilievi topografici, strutturali, impiantistici, ambientali, analisi e/o verifiche del suolo e/o sottosuolo e/o altri accertamenti, in quanto non oggetto di incarico.

Le superfici degli immobili sono state ricavate da rilievo manuale, ai soli fini di individuare la consistenza di massima per la stima, pertanto sono indicative e potranno essere suscettibili di variazioni a seguito di rilievi topografici più precisi ed esatti. Ogni specifica attività di verifica dimensionale degli immobili, tramite rilievo con strumentazione di precisione, competerà all'aggiudicatario, che dovrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato del bene prima dell'offerta di acquisto.

L'acquisto avverrà come visto e piaciuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, senza garanzia per vizi, difetti ed irregolarità di alcun genere, sia visibili che occulti.

Si evidenzia, inoltre che, ai fini della presente perizia, non sono stati eseguiti sondaggi geognostici e controlli di vario tipo dei terreni per verificare tipologia, qualità e condizione dei terreni stessi.

L'immobile, come ben spiegato in sede di perizia deve essere sistemato, ripulito e diverse parti situate all'interno dello stesso dovranno essere smontate e smaltite anche in rifiuti speciali; tutti i relativi oneri saranno a carico del futuro acquirente che constaterà l'esatta situazione nel momento del sopralluogo prima di fare l'offerta per l'asta di vendita giudiziaria.

L'immobile sarà acquistato con la formula visto e piaciuto e tutti i costi saranno a carico del futuro acquirente che non potrà chiedere danni o risarcimenti sia al sottoscritto esperto stimatore che alla procedura esecutiva.

Si considerano a carico del futuro acquirente e ricompresi nell'abbattimento del 15% di cui sopra anche tutti gli eventuali costi aggiuntivi di qualsiasi genere non previsti nella presente perizia (regolarizzazioni varie edilizie, urbanistiche e catastali, condoni, sanatorie, demolizioni, rifacimenti impianti, variazioni, bonifiche, spese tecniche, ecc...). Se tali costi totali supereranno l'importo corrispondente all'abbattimento del 15% del valore di mercato, la parte eccedente sarà a carico del futuro acquirente che non potrà chiedere danni o risarcimenti sia al sottoscritto esperto stimatore che alla procedura esecutiva.

Infine, si precisa che il presente rapporto di valutazione ed i suoi contenuti potranno essere utilizzati ai soli fini della presente procedura di esecuzione immobiliare, non potranno quindi impiegarsi per altri scopi.

CAP. 2	DESCRIZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO IL LOTTO
---------------	---

Contesto:

L'immobile è situato nella zona di espansione mista artigianale /commerciale situata ad est della città di Vicenza. La zona è ben servita dalle vie di comunicazione ed è vicina al casello autostradale di Vicenza est ed alla tangenziale cittadina.

Immobile:

Trattasi di una unità immobiliare situata al piano primo del Complesso produttivo artigianale e commerciale costruito negli anni 1993-1996, che si sviluppa su 2 piani fuori terra.

L'immobile non dispone di autorimesse o posti auto di pertinenza.

L'accesso pedonale avviene dal civico n. 569 di via Zamenhof a Vicenza tramite un vano scala comune.

L'immobile era destinato a Laboratorio orafa ma l'attività è stata dismessa da diversi anni e l'immobile è rimasto chiuso.

L'unità immobiliare, di forma allungata, è situata al centro le piano primo tra altre due unità immobiliari; le finestrate sono presenti solamente nelle stanze della facciata piccola rivolta a nord e tutte le altre stanze sono illuminate attraverso lucernari situati sul tetto.

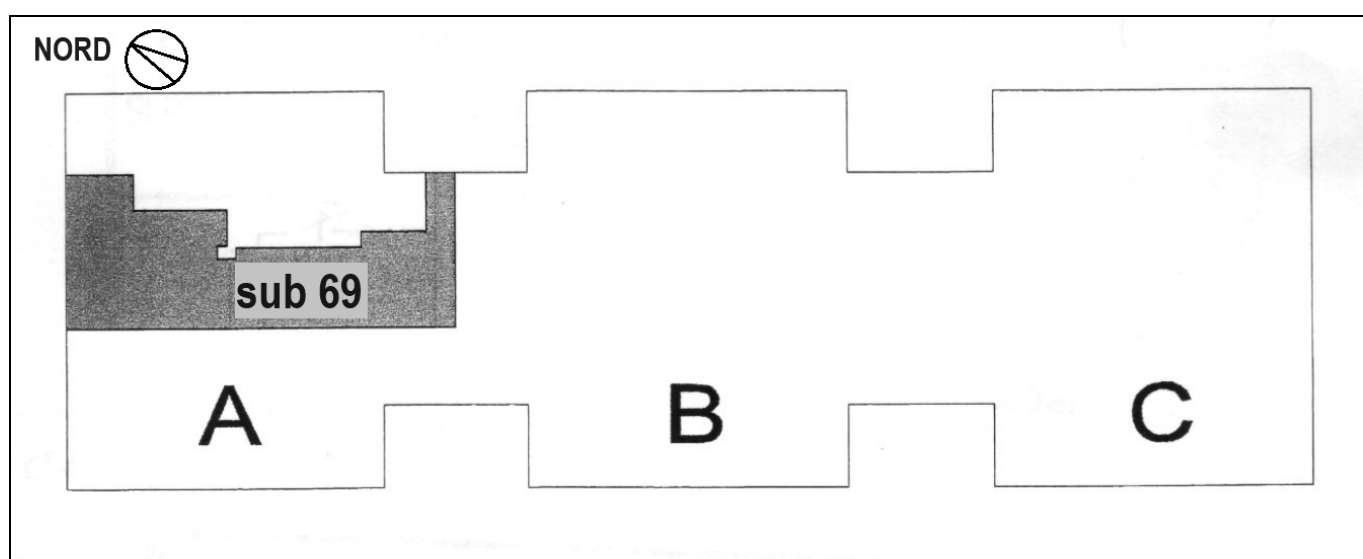
Si evidenzia che attualmente l'immobile versa in uno stato di conservazione scarso, dovuto all'abbandono da diversi anni dell'attività che si svolgeva nello stesso (Laboratorio orafa).

L'attuale situazione dell'immobile in sintesi è la seguente (l'elenco potrebbe essere non esaustivo):

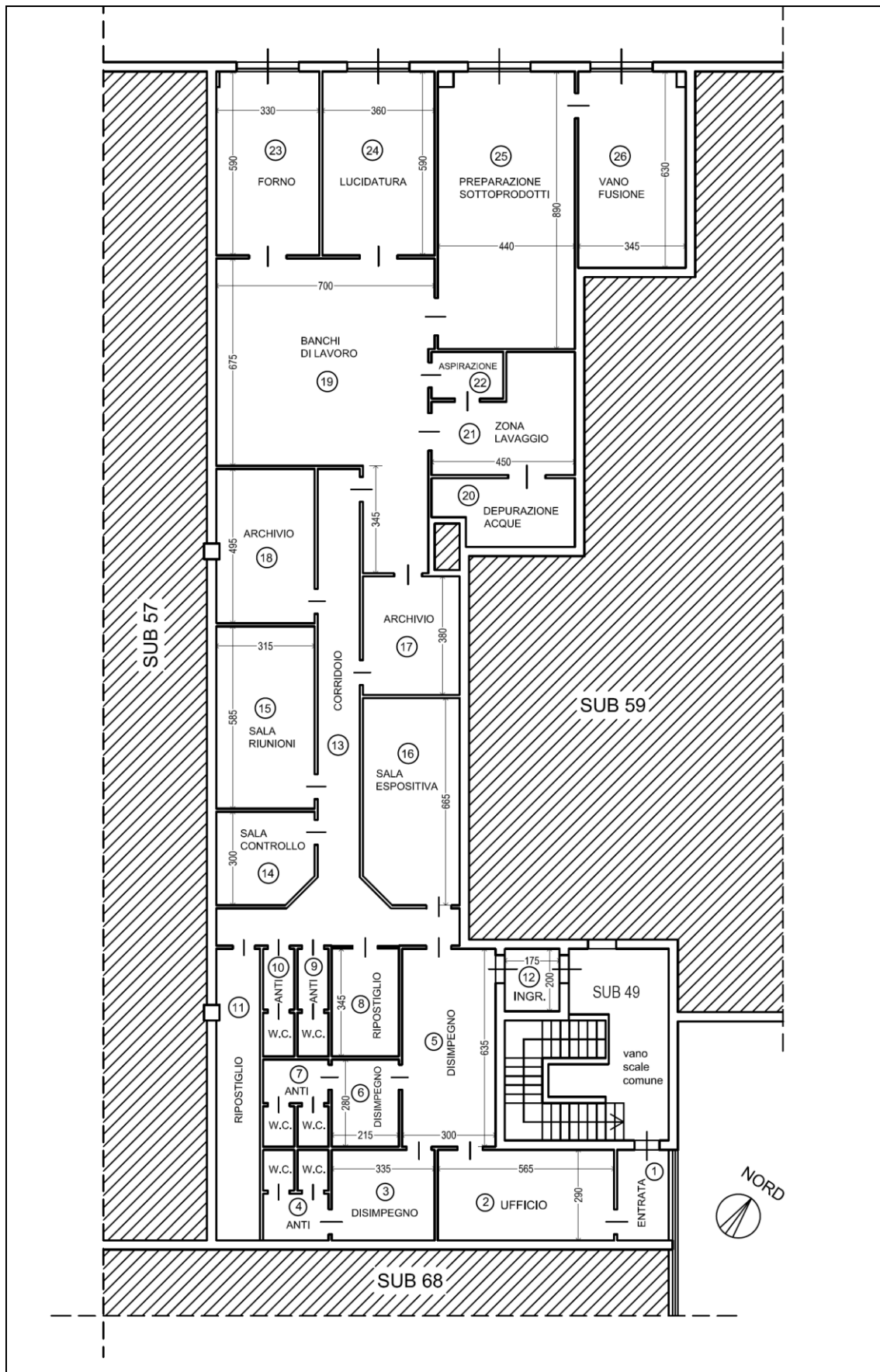
- 1) È stato asportato parte di controsoffitto a quadrotti 60 x 60 che era stato posizionato in buona parte delle stanze ad una altezza di ml. 2 70; La parte rimanente del controsoffitto in alcune stanze è ridotta in condizioni scarse e buona parte rovinato ed alcuni quadrotti sono rotti e caduti sul pavimento;
- 2) In prossimità della piccola facciata finestrata a nord, ma anche in altre parti, sono presenti delle infiltrazioni di acqua molto evidenti che dal tetto superiore penetrano e stanno rovinando soffitto, pareti e pavimenti delle stanze;
- 3) Buona parte della pavimentazione in piastrelle sarà da sostituire in quanto completamente rovinata da acidi e derivati dalle lavorazioni di cui al laboratorio orafa ora dismesso;
- 4) Gli impianti elettrici sono dismessi per buona parte e rovinati con cavi pendenti e corpi illuminanti rotti pertanto sarà completamente da rifare tutto l'impianto elettrico a norma di legge;
- 5) Diverse porte interne sono state asportate e quindi diverse stanze sono sprovviste di porte, come anche di controsoffitti;
- 6) Tutti gli impianti (elettrico, idrico, termico, ecc.) sono da verificare, da sistemare e rifare in parte o totalmente in base alle norme vigenti.

Il futuro acquirente sarà consapevole di quanto sopra ed accetterà l'acquisto "visto e piaciuto", quindi saranno a suo carico tutte le spese per la generale sistemazione dell'immobile.

Nella presente perizia si è tenuto conto di quanto sopra, considerando "scarso" lo stato generale di manutenzione dell'immobile; pertanto anche il valore finale di stima ha risentito della svalutazione causa lo scarso stato di manutenzione.



SCHEMA PLANIMETRICO DELL'INTERO COMPLESSO CON EVIDENZIATO L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA (sub 69 – unità 5)



PIANTA PIANO PRIMO – EX LABORATORIO
 (N.B.: le destinazioni sono riferite al Laboratorio orafa oggi dismesso)

L'immobile è composto da (vedasi pianta nella pagina seguente):

PIANO PRIMO – EX LABORATORIO (h. controsoffitto m. 3,00 – h. sottotrave copertura m 3,50):

N.B.: di seguito, come anche nel disegno in pianta della pagina seguente, sono riportate le destinazioni d'uso delle stanze come da ultima pratica edilizia depositata in Comune.

1-una zona di entrata di circa mq. 4,70; **2**-un ufficio di circa mq. 16,30; **3**-un disimpegno di circa mq. 9,50; **4**-un gruppo bagni di circa mq. 6,00; **5**-un disimpegno di circa mq. 19,00; **6**- un disimpegno di circa mq. 6,00; **7**-un gruppo bagni di circa mq. 6,00; **8**-un ripostiglio di circa mq. 7,40; **9**-un bagno di circa mq. 3,40; **10**-un bagno di circa mq. 3,40; **11**-un ripostiglio di circa mq. 13,00; **12**-un ingresso di sicurezza di circa mq. 3,50; **13**-un corridoio di circa mq. 29,30; **14**-una sala controllo di circa mq. 9,00; **15**-una sala riunioni di circa mq. 18,40; **16**-una sala espositiva di circa mq. 20,10; **17**-un archivio di circa mq. 11,70; **18**-un archivio di circa mq. 15,60; **19**-una zona “banchi lavoro” di circa mq. 53,40; **20**-una stanza depurazione acque di circa mq. 9,00; **21**-una stanza lavaggio di circa mq. 14,30; **22**-una stanza aspirazione di circa mq. 3,40; **23**-una stanza “forno” di circa mq. 19,40; **24**-una stanza “lucidatura” di circa mq. 21,20; **25**-una stanza preparazione sottoprodotti di circa mq. 39,10; **26**-una stanza vano fusione di circa mq. 21,70. (N.B.: tutte le superfici sono nette escluso muri).

Tabella superfici

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Commerciale
Superficie alloggio SEL	376,30	1,00	376,30
Uffici - disimpegni	23,60	1,50	35,40
Bagni - disimpegni	21,20	1,50	31,80

Totale **sup. commerciale** **443,50**

Caratteristiche costruttive

Copertura: piana in copponi prefabbricati e guaina superiore, condizioni: scarse da sistemare per evitare le odierne infiltrazioni di acqua.

Portoncino ingresso: in alluminio e vetro, condizioni: medie.

Infissi esterni: in alluminio verniciato con vetrocamera, condizioni: medie.

Infissi interni: porte in alluminio solo sulla porzione sud, condizioni medie.

Pareti esterne: in pannelli prefabbricati, condizioni medie.

rivestimento esterno: intonaco pitturato, condizioni: buone.

Pareti interne: tramezze sia in laterizio che in muratura, condizioni: scarse e da sistemare.

Pavim. interna: in gres porcellanato, condizioni scarse e da rifare quasi totalmente.

Impianto Gas: presente in parte, condizioni: da verificare e sistemare/rifare a norma vigente.

Impianto elettrico: presente in parte, condizioni: da verificare e sistemare/rifare a norma vigente.

Impianto idrico: presente in parte, condizioni: da verificare e sistemare/rifare a norma vigente.

Impianto termico: presente in parte, condizioni: da verificare e sistemare/rifare a norma vigente.

Lo stato di manutenzione complessivo dell'immobile è da considerarsi scarso.

Certificazione energetica:

Per l'unità immobiliare in oggetto risulta redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) che è stato regolarmente registrato nel portale regionale VENET.

L'A.P.E. è stato emesso in data 17-04-2019, codice identificativo 35417/2019, codice chiave 184e62abac, valido fino al 17-04-2029.

La classe energetica risultante è la "G".

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista del corpo A dov'è situato l'ex laboratorio



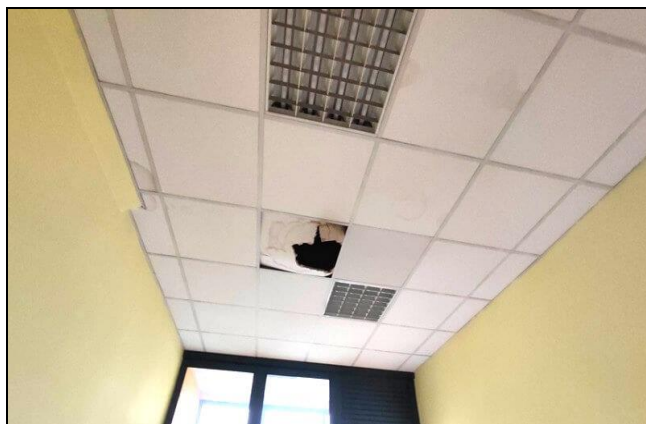
Vista facciata d'ingresso lato est



Vista facciata lato nord del complesso immobiliare



Vista dell'ufficio e porta d'ingresso



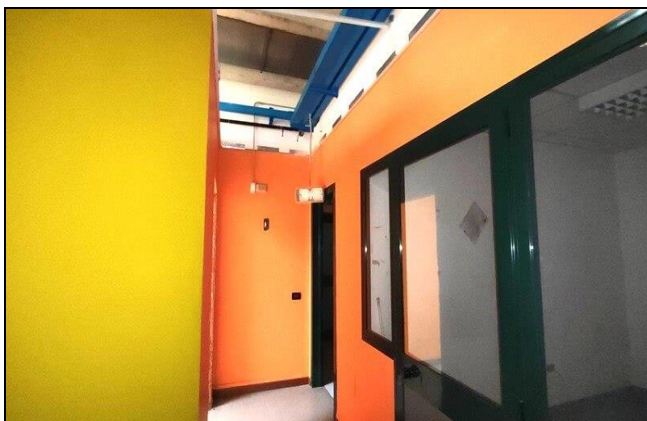
Controsoffitto ufficio



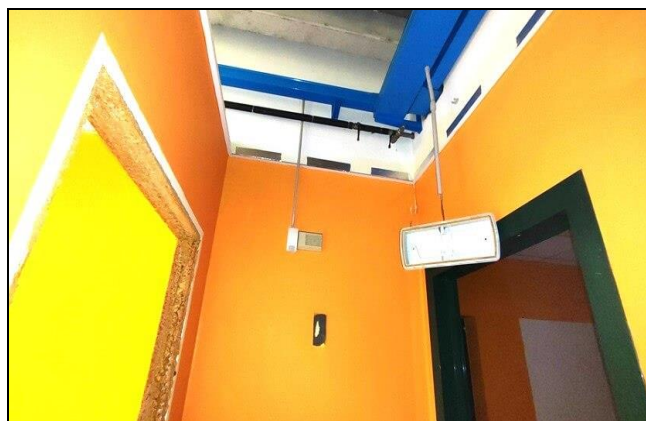
Disimpegno con controsoffitto rovinato



Bagno tipo



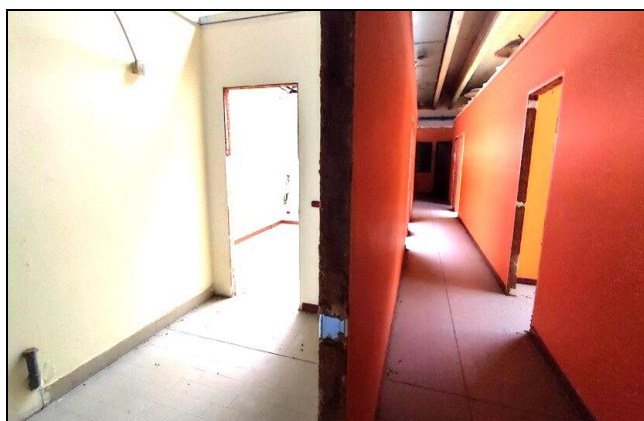
Corridoio con controsoffitto ed impianti rovinati



Impianti rovinati su corridoio



Stanza 18 – controsoffitto e porte asportati



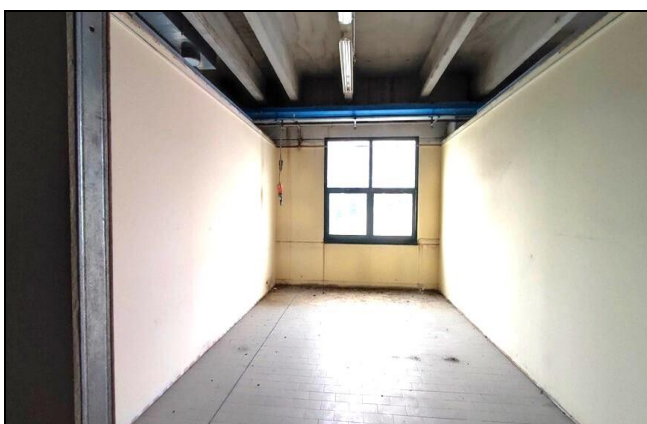
Corridoio e stanza



Zona ex banchi lavoro



Zona ex banchi lavoro



Stanza ex forno



Stanza ex lucidatura



Stanza 25 ex sottoprodotti



Problemi infiltrazioni



Problemi infiltrazioni



Stanza 26 – ex vano fusione



Stanza 20 – ex depurazione acque



Problemi infiltrazioni

CAP. 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dati catastali attuali:

gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati – Comune di VICENZA come segue:

• **Laboratorio**

Comune di VICENZA – C.F. foglio n. 17 - m.n. 289 sub 69

Categoria D/7, rendita € 3.650,00;

Intestazione catastale degli immobili:

----- con sede a -----

P.IVA: ----- per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Alle unità immobiliari di cui sopra competono le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato ai sensi artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, individuati come segue:

- Comune di VICENZA – C.F. foglio n. 17 - m.n. 289 sub 1 b.c.n.c. – corte comune;
- Comune di VICENZA – C.F. foglio n. 17 - m.n. 289 sub 2 b.c.n.c. – corte comune;
- Comune di VICENZA – C.F. foglio n. 17 - m.n. 289 sub 26 b.c.n.c. – vano contatori comune;
- Comune di VICENZA – C.F. foglio n. 17 - m.n. 289 sub 48 b.c.n.c. - vano tecnico;
- Comune di VICENZA – C.F. foglio n. 17 - m.n. 289 sub 49 b.c.n.c. – vano scala comune;
- Comune di VICENZA – C.F. foglio n. 17 - m.n. 289 sub 53 b.c.n.c. - corte comune.

Confini:

a Nord parete perimetrale esterna; ad Est sub 59 laboratorio altra proprietà e sub 49 vano scala comune; a Sud sub 68 laboratorio altra proprietà; ad Ovest sub 57 laboratorio altra proprietà.

Giudizio di regolarità catastale/Docfa:

Da un confronto tra la planimetria catastale depositata al Catasto e lo di fatto dell'immobile non si riscontrano difformità.

Naturalmente, il futuro proprietario, in base alle attività che prevederà di svolgere nell'immobile, dovrà presentare, a proprie spese, una pratica di cambio di destinazione d'uso al Comune. Di conseguenza dovrà essere presentata anche una pratica, a proprie spese, al Catasto aggiornata alle nuove destinazioni, con eventuale cambio di categoria catastale.

Costi regolarizzazione catastale:

Non si prevedono costi di regolarizzazione catastale.

N.B.: eventuali costi, di qualsiasi genere, che dovessero emergere per regolarizzazione catastale, saranno a carico dell'aggiudicatario e si considerano ricompresi nell'abbattimento del 15% per vendita forzata. Pertanto l'aggiudicatario non potrà chiedere ristoro di eventuali spese sostenute sia al sottoscritto perito che alla procedura esecutiva.

CAP. 4 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO

Storico della proprietà nel ventennio

- 1) Trasformazione di societa' del 12.5.1995 rep. n. 71246 Notaio Bruno Bertuzzo, trascritta il 12-06-1995 ai nn. 8555 rg e 6209 rp la societa' -----modifica la propria denominazione in "-----". la societa' e' proprietaria di:
 - Vicenza - fg. 17 mappali n.ri 264 e 267 di totali are 35.10 per la quota di 2417 / 7100
 - Vicenza - fg. 17 mappali n.ri 263 e 268 di totali are 11.30 per la quota di 172 / 1000;

- 2) Individuazione catastale del 05-12-1995 rep. N. 116118 Notaio Giuseppe Boschetti, trascritta il 21-01-1997 ai n.ri 1476 rg e 1152 rp tra le seguenti societa':

----- costruzioni generali spa, "-----"., ----- s.r.l. e -----.

Proprieta' esclusiva della societa' "-----".,
 Vicenza c.f. - mappali n.ri 289 sub n.ri 27 – 28 – 29 – 30.

- 3) Trasformazione di societa' del 24-01-1997 rep. n. 76223 Notaio Bruno Bertuzzo, trascritta il 12-06-1997 ai nn. 9602 rg e 6879 rp. la societa' "-----"., modifica la propria denominazione in "-----".
 La societa' e' proprietaria dei seguenti beni:
 - Vicenza c.f. foglio 17 – mappale n. 289 sub 58 (+ altri beni).

- 4) Mutamento di denominazione del 25-01-2006 rep. n. 97313 Notaio Bruno Bertuzzo, trascritto il 15-02-2006 ai n.ri 4460 g e 2630 rp. la societa' -----modifica la propria ragione sociale in "-----"
 la societa' e' proprietaria dei seguenti beni:
 Vicenza c.f. foglio 17 – mappale n. 289 sub 69 (+ altri beni).

- 5) Trasformazione di societa' del 11-01-2007 rep. n. 36478 Notaio Leopoldo D'Ercole, trascritta il 06-02-2007 ai n.ri 3472 rg e 2109 rp.. ----- diventa S.R.L..
 la societa' e' proprietaria dei seguenti beni:
 Vicenza c.f. foglio 17 – mappale n. 289 sub 69 (+ altri beni).

- 6) Compravendita del 14-03-2019 rep. n. 10151 Notaio Diego Trentin, registrata a Vicenza in data 28-03-2019 al n. 3583 1t, trascritto il 28-03-2019 ai n.ri 7195 rg e 4706 rp.
 la Societa' "-----" in liquidazione vende alla societa' "-----"
 societa' a responsabilita' limitata" i seguenti beni:
 Vicenza c.f. foglio 17 – mappale n. 289 sub 69.

- 7) Compravendita del 29-04-2019 rep. n. 834 Notaio Stefania Mosca di Napoli, trascritto il 06-05-2019 ai n.ri 10116 rg e 6679 rp.
 la societa' "-----. societa' a responsabilita' limitata" vende alla societa' "-----"
 -----" i seguenti beni:
 vicenza c.f. foglio 17 – mappale n. 289 sub 69.

CAP. 5 TITOLI EDILIZI - REGOLARITA' EDILIZIA/URBANISTICA

Titoli edilizi e abitabilità:

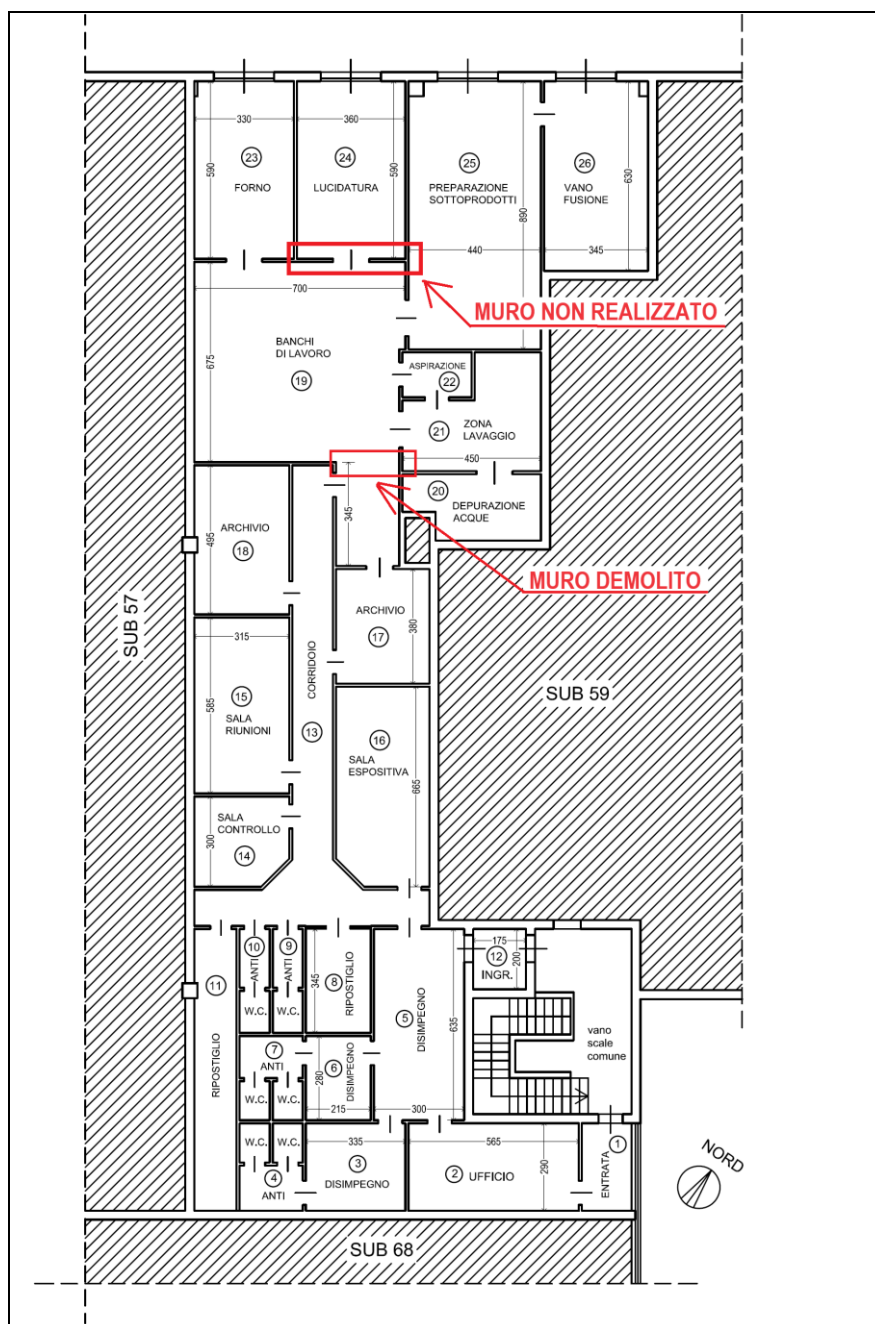
A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata presso il Comune di Vicenza, l'Ufficio Tecnico del Comune rilasciava al sottoscritto copie delle seguenti pratiche edilizie depositate in archivio, relative all' immobile oggetto della seguente perizia:

- Concessione edilizia del 23-03-1993 N.P.G. n.23960/91 e U.T. n. 22909 rilasciata alla Ditta ----- srl per "intervento di nuova costruzione";
- Concessione edilizia del 03-07-1995 N.P.G. n.23960/91 e U.T. n. 22909/1 rilasciata alla Ditta -----per "1^ variante ad un progetto autorizzato il 23-03-1993";
- Concessione dichiarativa di aggiunta intestazione del 07-07-1995 P.G. n.11025/95 e U.T. n. 22909 rilasciata dal Comune nella quale si dichiara che "la Concessione edilizia intestata a ----- deve intendersi intestata a ----- e ----- srl;
- Denuncia Inizio Attività di data 19-07-1995 P.G. n.23960/91 e U.T. n. 22909, presentata da ----- per "varianti a concessioni già rilasciate relative a modifiche distributive all'interno del Corpo A";
- Concessione edilizia del 04-10-1996 N.P.G. n.23960/91 e U.T. n. 22909/5 rilasciata alla Ditta ----- e riporta che "la presente sostituisce a tutti gli effetti la concessione originaria del 23-03-1993 per quanto riguarda le opere da ultimare;
- Denuncia Inizio Attività di data 10-01-1996 P.G. n.23960/91 e U.T. n. 22909, presentata da ----- per "varianti a concessioni già rilasciate relative a modifiche di divisori interni";
- Richiesta per conseguire il Certificato di Agibilità presentata il 25-11-1996 (N.P.G. 23960/1 =10.8.3) dalla Ditta -----.
Il Comune non ha rilasciato un Certificato di Agibilità cartaceo, pertanto si ritiene che l'agibilità sia stata rilasciata per silenzio-assenso;
- Permesso di Costruire in sanatoria di data 13-03-2006 N.P.G. 66320/2005 e N.U.T. 6303/2005, rilasciato alla Ditta ----- per opere interne.
A seguito di tali opere non è stato richiesto il Certificato di agibilità dell'immobile.

Irregolarità edilizie ed urbanistiche

Da un confronto tra i disegni depositati in Comune di cui all'ultima pratica edilizia (P.d.C. del 13-03-2006) e lo stato di fatto reale dell'immobile si riscontrano alcune difformità ed irregolarità edilizie relative alla presenza/assenza qualche muro interno, come evidenziato nella pianta sottostante.

(quanto descritto potrebbe essere non esaustivo – eventuali ulteriori difformità saranno da verificare nel dettaglio da un tecnico di fiducia dell'aggiudicatario che dovrà presentare in Comune una pratica edilizia di sanatoria)



Eventuali ulteriori difformità edilizie-urbanistiche, di qualsiasi genere, che dovessero emergere, non segnalate nella presente perizia, dovranno essere sanate dall'acquirente; i relativi costi sono considerati ricompresi nell'abbattimento del 15% per vendita forzata e saranno a totale carico dell'acquirente, che non potrà nulla chiedere in merito (o agire legalmente) sia al sottoscritto Perito che alla procedura esecutiva.

Costi di regolarizzazione edilizia

Si prevede la presentazione, da parte dell'aggiudicatario / futuro proprietario, di una adeguata pratica edilizia (da concordare con il Comune) per la regolarizzazione delle difformità sopra riportate.

Tale pratica edilizia dovrà tenere conto di tutte le altre situazioni dell'immobile e delle destinazioni d'uso che il futuro acquirente vorrà predisporre nelle singole stanze dell'immobile.

Per cambi di destinazioni d'uso sostanziali si dovrà aggiornare anche la pratica catastale.

Dovranno esser verificate tutte le normative di sicurezza ed antincendio e presentate pratiche edilizie aggiornate ed adeguate alla situazione che il futuro acquirente vorrà predisporre per l'immobile.

Per la sola pratica edilizia da presentare in Comune, il sottoscritto stima un costo di € **3.000,00** compreso spese tecniche, sanzioni e diritti vari.

Tale costo si intende posto a carico dell'aggiudicatario / futuro acquirente ed è stato considerato e detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

Nota Bene:

Eventuali altri costi imprevisti, di qualsiasi genere, che dovessero emergere sono considerati ricompresi nell'abbattimento del 15% per vendita forzata e saranno a totale carico dell'acquirente, che non potrà nulla chiedere in merito (o agire legalmente) sia al sottoscritto Perito che alla procedura esecutiva.

Tutte quelle parti dell'immobile che non dovessero essere sanabili o regolarizzabili dovranno necessariamente essere demoliti a spese del futuro acquirente per ripristinare quanto regolarmente approvato; tali spese sono considerate ricomprese nell'abbattimento del 15% per vendita forzata e saranno a totale carico dell'acquirente.

CAP. 6

STATO DI POSSESSO - SPESE CONDOMINIALI

Occupazione:

Attualmente l'immobile risulta libero e non occupato.

Da una verifica presso l'Agenzia delle Entrate, non ci sono registrati contratti di affitto o comodato in essere.

Spese condominiali:

L'immobile è situato all'interno del complesso condominiale denominato "INSULA B1-B2" che risulta amministrato dalla società Immobiliavicenza s.a.s. di Timillero G, Gaspari E. & C. (C.F. e P.IVA 0347000243) con sede a Vicenza in viale Trieste n.29/E.

Il sottoscritto ha richiesto all'amministratore le spese condominiali di gestione dell'immobile, le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni da parte dell'attuale proprietario.

L'amministratore rispondeva al sottoscritto inviando documentazione dalla quale si evince quanto segue:

- le spese condominiali ordinarie annue ammontano ad € 1.000,00/1.100,00 circa;
- risultano non pagate le spese condominiali degli ultimi 2 anni;
- non risultano spese straordinarie deliberate;
- A favore del Condominio è stato emesso il Decreto ingiuntivo che ha attivato la presente procedura esecutiva n. 278/2023.

N.B.: Le spese condominiali e gli arretrati di cui sopra sono indicativi, in quanto dal momento della redazione della perizia di stima al momento del Decreto di Trasferimento dell'immobile gli importi saranno sicuramente soggetti a variazioni e quindi gli interessati all'acquisto dovranno informarsi dall'Amministratore in merito agli importi aggiornati, che saranno a carico del futuro acquirente.

CAP. 7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Dalle ispezioni svolte dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, riferite all'immobile oggetto della presente perizia, risulta che lo stesso è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

➤ **IPOTECA GIUDIZIALE**

**iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza
in data 24-11-2007 ai nn. 30904 RG e 8059 RP.**

derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza - Rep. n.2867 del 13-11-2007
capitale € 1.010.948,16 - importo complessivo € 1.010.948,16
a favore di:

contro:

----- + altre ditte

Bene colpito: Vicenza fg.17 m.n. 289 sub 69 per la quota di 1/1 della piena proprietà.

➤ **DECRETO DI AMMISSIONE A CONCORDATO PREVENTIVO**

**trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza,
in data 01-04-2008 ai n.ri 7533 RG e 4835 RP**

derivante da Atto esecutivo del Tribunale di Vicenza di data 18-12-2007 n. di repertorio 7445/2007,
a favore di:

MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO ----- IN LIQUIDAZIONE

contro:

----- con sede a Vicenza, cod.fisc.: 01564330247.

Bene colpito: Vicenza fg.17 m.n. 289 sub 69, oltre ad altri.

➤ **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**

**trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza,
in data 25-03-2009 ai n.ri 6364 RG e 4112 RP**

derivante da Atto esecutivo del Tribunale di Vicenza di data 18-12-2008 n. di repertorio 116/2008,
a favore di:

MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO ----- IN LIQUIDAZIONE

contro:

----- con sede a Vicenza, cod.fisc.: 01564330247.

Bene colpito: Vicenza fg.17 m.n. 289 sub 69, oltre ad altri.

➤ **IPOTECA GIUDIZIALE**

**iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza
in data 04-05-2023 ai nn. 9746 RG e 1299 RP.**

derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vicenza - Rep. n.477 del 20-02-2023
capitale € 7.673,03 - importo complessivo € 10.000,00
a favore di:

----- con sede in Vicenza, via ----- n.

cod. fisc.:

contro:

----- con sede a -----

P.IVA: -----

Bene colpito: Vicenza fg.17 m.n. 289 sub 69 per la quota di 1/1 della piena proprietà.

➤ **PIGNORAMENTO**

**trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Vicenza,
in data 25-07-2023 ai n.ri 16892 RG e 12336 RP**

derivante da Atto esecutivo del Tribunale di Vicenza di data 14-07-2023 n.3744 di repertorio,
a favore di:

----- con sede in Vicenza, via -----

cod. fisc.:

contro:

----- con sede a -----

P.IVA: -----

Bene colpito: Vicenza fg.17 m.n. 289 sub 69 per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Si dà atto che a carico dell'area sulla quale insiste il complesso immobiliare, del quale fa parte l'unità oggetto della presente perizia, risultano trascritte:

- La Convenzione Urbanistica stipulata in data 19-10-1990 Rep. n. 86.398 Notaio Giuseppe Boschetti di Vicenza, registrata a Vicenza il 26-10-1990 al n. 2289 atti privati; trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza in data 07-11-1990 ai numeri 14114 RG e 9998 RP.
- La Convenzione Integrativa di data 13-11-2001 Rep. n. 162.323 Notaio Giuseppe Boschetti di Vicenza registrata a Vicenza 2 in data 30-11-2001 al n. 3200 atti privati; trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza in data 17-12-2001 ai numeri 27479 RG e 18911 RP.

Si dà altresì atto che:

- a carico dell'intero complesso immobiliare del quale fa parte l'unità oggetto della presente perizia, risulta trascritta:

Ipoteca volontaria di lire 20.000.000.000 (ventimiliardi) pari ad € 10.329.137,98 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza in data 06-06-2000 ai numeri 12662 RG e 2347 RP, a garanzia di un finanziamento di lire 10.000.000.000 (diecimiliardi) pari a euro 5.164.568,99 di cui all'Atto del Notaio Bertuzzo Bruno di Vicenza di data 31 maggio 2000 repertorio numero 84407 a favore di ----- codice fiscale ----- e ----- codice fiscale ----- e contro, tra l'altro, la società ----- con sede a Vicenza Cod. Fisc. -----.

- a carico dell'immobile individuato al CF. Vicenza fg.17 m.n. 289 sub 58 (ora soppresso) che ha generato il sub 69 che fa parte l'unità oggetto della presente perizia, risulta trascritta:
Ipoteca volontaria di € 3.000.000.000 iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza in data 20-12-2004 ai numeri 30978 RG e 7131 RP, a garanzia di mutuo di € 1.500.000,00 ci cui all'Atto del Notaio Bertuzzo Bruno di Vicenza del 14 dicembre 2004 Rep. n. 94858 Racc. n. 18312 a favore di ----- codice fiscale ----- e contro, tra altri, la società ----- codice fiscale -----.

CAP. 8

VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE

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. Immobiliari di Tecnoborsa. 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.

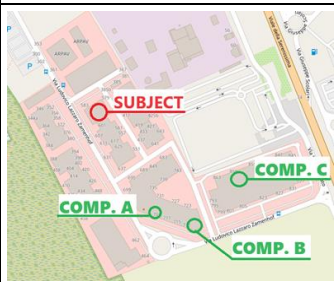
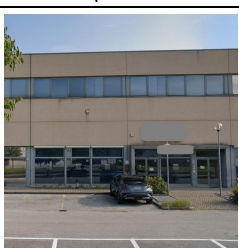
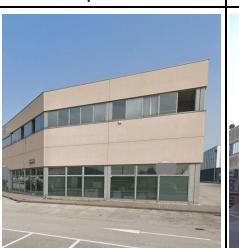


SCHEDA IMMOBILE DA VALUTARE (SUBJECT)						
Comune di :	VICENZA		Ubicazione	Via Zamenhof	n°569	
						
Descrizione	Unità produttiva/magazzino	piano	1	edificato 1993-1996		
Tipologia	Laboratorio artigianale /magazzino per lavorazioni di piccole/medie dimensioni situato al piano primo di un complesso produttivo-commerciale					
	Comune	foglio	mapp	Sub laboratorio magazzino	Sub	Sub
	VICENZA	17	289	sub 69		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione (finiture) 1 pessimo 2 scarso 3 medio 4 buono 5 ottimo					2
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	376,30	100%	376,30	Quantitativa
	Uffici-disimpegni	UFF	23,60	150%	35,40	Quantitativa
	Bagni - disimpegni	BAG	21,20	150%	31,80	Quantitativa
	Posti auto	POS	0,00	30%	0,00	Quantitativa
	Centrale termica	CEN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soppalco	SOP	0,00	80%	0,00	Quantitativa
	Giardino al 10%	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino al 2%	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Inquinamento	INQ				Qualitativa
Affacci	AFF				Qualitativa	
Superficie commerciale ai fini della stima					443,50	Mq.
Provenienza dato						
Data formazione prezzo	12/12/2023					
n. gruppi bagni	1					

SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE A						
Comune di :	VICENZA		Ubicazione	Via Zamenhof	n°709	
						
Descrizione	Unità residenziale	piano	1	edificato 2002		
Tipologia	Laboratorio / magazzino con uffici situato al piano primo di un complesso artigianale/commerciale con posti auto al piano terra					
	Comune	foglio	mapp	Sub laboratorio magazzino	Subb. posti auto	Sub
	VICENZA	18	540	sub 138	sub 34-61	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione (finiture) 1 pessimo 2 scarso 3 medio 4 buono 5 ottimo					4
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	170,20	100%	170,20	Quantitativa
	Uffici-disimpegni	UFF	60,25	150%	90,38	Quantitativa
	Bagni - disimpegni	BAG	19,80	150%	29,70	Quantitativa
	Posti auto	POS	39,00	30%	11,70	Quantitativa
	Centrale termica	CEN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soppalco	SOP	0,00	80%	0,00	Quantitativa
	Giardino al 10%	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino al 2%	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Inquinamento	INQ				Qualitativa
Affacci	AFF				Qualitativa	
Superficie commerciale ai fini della stima					301,98	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 06-08-2019 Rep. n. 1.793 Racc. n. 1.351 Notaio Fabrizio Diliberto di Arzignano (VI)					
Data formazione prezzo	06/08/2019					
n. gruppi bagni	1					
Prezzo di vendita	€ 225.000,00		(euro duecentoventicinquemila/00)			

SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE B						
Comune di :	VICENZA		Ubicazione	Via Zamenhof	n°717	
						
Descrizione	Unità residenziale		piano	1	edificato 2002	
Tipologia	Laboratorio / magazzino con uffici situato al piano primo di un complesso artigianale/commerciale con posti auto al piano terra					
	Comune	foglio	mapp	Sub laboratorio magazzino	Sub posti auto	Sub
	VICENZA	18	540	subb 140-141-142-143-144	subb 24-73	
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione (finiture) 1 pessimo 2 scarso 3 medio 4 buono 5 ottimo					3
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica
	Sup. principale	SUP	248,00	100%	248,00	Quantitativa
	Uffici-disimpegni	UFF	50,40	150%	75,60	Quantitativa
	Bagni - disimpegni	BAG	18,60	150%	27,90	Quantitativa
	Posti auto	POS	63,00	30%	18,90	Quantitativa
	Centrale termica	CEN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soppalco	SOP	0,00	80%	0,00	Quantitativa
	Giardino al 10%	SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino al 2%	SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Inquinamento	INQ				Qualitativa
Affacci	AFF				Qualitativa	
Superficie commerciale ai fini della stima					370,40	Mq.
Provenienza dato	Atto di compravendita del 07-10-2022 Rep. n. 14.130 Racc. n. 9.063 Notaio Gaia Boschetti di Vicenza					
Data formazione prezzo	07/10/2022					
n. gruppi bagni	1					
Prezzo di vendita	€ 240.000,00		(euro duecentoquarantamila/00)			

SCHEDA IMMOBILE COMPARABILE C							
Comune di :	VICENZA		Ubicazione	Via Zamenhof	n.803		
							
Descrizione	Unità residenziale		piano	2	edificato 2003-2005		
Tipologia	Laboratorio / magazzino con uffici situato al piano secondo di un complesso artigianale/commerciale con posti auto al piano terra						
	Comune	foglio	mapp	Sub laboratorio magazzino	Sub posti auto	Sub	
	VICENZA	18	632	sub 330	subb 116-278		
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione (finiture) 1 pessimo 2 scarso 3 medio 4 buono 5 ottimo					4	
Superficie commerciale comparabile	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Rapporti Mercantili	Mq. commerciali	Tipo caratteristica	
	Sup. principale		SUP	151,40	100%	151,40	Quantitativa
	Uffici-disimpegni		UFF	0,00	150%	0,00	Quantitativa
	Bagni - disimpegni		BAG	12,50	150%	18,75	Quantitativa
	Posti auto		POS	75,00	30%	22,50	Quantitativa
	Centrale termica		CEN	0,00	50%	0,00	Quantitativa
	Soppalco		SOP	0,00	80%	0,00	Quantitativa
	Giardino al 10%		SCO	0,00	10%	0,00	Quantitativa
	Giardino al 2%		SCO	0,00	2%	0,00	Quantitativa
	Inquinamento		INQ				Qualitativa
	Affacci		AFF				Qualitativa
Superficie commerciale ai fini della stima					192,65	Mq.	
Provenienza dato	Atto di compravendita del 30-05-2023 Rep. n. 50.217 Racc. n. 20.882 Notaio Giuseppe Curreri di Montecchio Maggiore (VI)						
Data formazione prezzo	30/05/2023						
n. gruppi bagni	1						
Prezzo di vendita	€ 180.000,00		(euro centoottantamila/00)				

TABELLA DEI DATI

LOCALIZZAZIONE	COMUNE		VICENZA					
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	Subject		
								
Ubicazione	Via Zamenhof	n°709	Via Zamenhof	n°717	Via Zamenhof	n.803	Via Zamenhof	n°569
Prezzo totale (euro)	€ 225.000,00		€ 240.000,00		€ 180.000,00			
Data (mesi)	06/08/2019		07/10/2022		30/05/2023		12/12/2023	
Superficie principale (m ²) SEL	170,20		248,00		151,40		376,30	
Uffici -disimpegni (m ²)	60,25		50,40		0,00		23,60	
Bagni -disimpegni (m ²)	19,80		18,60		12,50		21,20	
Posti auto (m ²)	39,00		63,00		75,00		0,00	
Centrale termica (m ²)	0,00		0,00		0,00		0,00	
Soppalco (m ²)	0,00		0,00		0,00		0,00	
Giardino (m ²) 10%	0,00		0,00		0,00		0,00	
Giardino (m ²) 2%	0,00		0,00		0,00		0,00	
Bagni	1		1		1		1	
Livello di piano (n)	1		1		2		1	
Stato manutenzione e finiture (n)*	4		3		4		2	
distanza dal centro	---		---		---		---	
affacci	---		---		---		---	
Qualitativa 1 INQUINAMENTO**	0		0		0		0	
Qualitativa 2 N. AFFACCI	0		0		0		0	
Superficie commerciale	301,98		370,40		192,65		443,50	
* scarso=1 sufficiente=2 medio=3 buono=4 ottimo=5								
** 0 = non c'è 1 = c'è								
** 0 = assenza di inquinamento 1 = con inquinamento								
Rapporti mercantili				Importo				
Saggio annuo di rivalutazione del prezzo ***				1,00%				
Rapporto mercantile degli uffici - disimpegni				150,00%				
Rapporto mercantile dei bagni - disimpegni				150,00%				
Rapporto mercantile dei posti auto				30,00%				
Rapporto mercantile della centrale termica				50,00%				
Rapporto mercantile del soppalco				80,00%				
Rapporto mercantile del giardino 10 %				10,00%				
Rapporto mercantile del giardino 2 %				2,00%				
Saggio del livello di piano				-1,00%				
Costi di intervento da un livello al successivo e finiture				€ 50.000,00				
Costo di realizzazione di un bagno				€ 10.000,00				
Costo di un piccolo impianto di condizionamento				€ 3.000,00				
Prezzo medio di un posto auto				€ 3.500,00				

ANALISI PREZZI MARGINALI			
Prezzo data A	€ 187,50	euro/mese	
Prezzo data B	€ 200,00	euro/mese	
Prezzo data C	€ 150,00	euro/mese	
Prezzo sup. princ. A	€ 745,09	euro/m ²	Prezzo MARG.
Prezzo sup. princ. B	€ 647,95	euro/m ²	€ 647,95
Prezzo sup. princ. C	€ 934,34	euro/m ²	SEL
Prezzo LIV PIANO. A	-€ 2.250,00	euro/m ²	
Prezzo LIV PIANO. B	-€ 2.400,00	euro/m ²	
Prezzo LIV PIANO. C	-€ 1.800,00	euro/m ²	
Prezzo uffici	€ 971,92	euro/m ²	
Prezzo bagni-disimpegni	€ 971,92	euro/m ²	
Prezzo posti auto	€ 194,38	euro/m ²	
Prezzo centr. Termica	€ 323,97	euro/m ²	
Prezzo soppalco	€ 518,36	euro/m ²	
Prezzo Giardino 10%	€ 64,79	euro/m ²	
Prezzo Giardino 2%	€ 12,96		
Stato manutenzione-finiture	€ 50.000,00		
Bagno	€ 10.000,00		
Condizionatore	€ 3.000,00		
posto auto	€ 3.500,00		

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI							
Prezzo di mercato e caratteristica	Contratto						Subject
	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C		
Prezzo totale (euro)		€ 225.000,00		€ 240.000,00		€ 180.000,00	-
Data (mesi)	52,97	€ 9.931,25	14,37	€ 2.873,33	6,53	€ 980,00	
Superficie principale (m ²)	170,20	€ 133.542,12	248,00	€ 83.131,75	151,40	€ 145.723,54	376,30
Uffici - disimpegni (m ²)	60,25	-€ 35.620,95	50,40	-€ 26.047,52	0,00	€ 22.937,37	23,60
Bagni - disimpegni(m ²)	19,80	€ 1.360,69	18,60	€ 2.527,00	12,50	€ 8.455,72	21,20
Posti auto (m2)	39,00	-€ 7.580,99	63,00	-€ 12.246,22	75,00	-€ 14.578,83	0,00
Centrale termica (m2)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Soppalco (m ²)	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 10%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Giardino (m ²) 2%	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00
Bagni *	1,00	€ 0,00	1,00	€ 0,00	1,00	€ 0,00	1,00
Stato di manutenzione (n)	4,00	-€ 100.000,00	3,00	-€ 50.000,00	4,00	-€ 100.000,00	2,00
Livello di piano	1,00	€ 0,00	1,00	€ 0,00	2,00	€ 1.800,00	1,00
INQUINAMENTO**	0		0		0		0
N. AFFACCI	0		0		0		0
		€ 226.632,11		€ 240.238,34		€ 245.317,80	
		VALORE MEDIO con MCA		€ 237.396,09		DIVERGENZA	8,2%
						VERO	< 10%
* si è considerato una durata anni	35		e vetustà anni	25			
** 0 = assenza di inquinamento			1 = con inquinamento				

Da quanto sopra si evince che il più probabile valore in libero mercato dell'immobile sarebbe pari ad € 237.396,09

DETRAZIONI PER RIMOZIONI – SMALTIMENTI – SISTEMAZIONI VARIE

Tenuto conto, come riportato nella presente relazione e come visibile anche da alcune foto, che:

- all'interno di alcune stanze dell'immobile risultano ancora depositate attrezzature e materiali (ormai obsoleti) che venivano usati quando nell'immobile era svolta l'attività di laboratorio orafa;
- sono presenti alcune infiltrazioni di acqua dal tetto che hanno anche provocato problemi ed ammaloramenti di pareti e pavimenti;
- Parti interne (pareti, pavimenti, controsoffitti, ecc..) dovranno essere sistemate o sostituite;
- Gli impianti devono essere tutti risistemati e messi a norma.

Tutti i suddetti costi (elenco potrebbe essere non esaustivo) ed eventualmente altri aggiuntivi saranno a carico del futuro proprietario.

Nella presente stima, il valore dell'immobile è stato determinato considerando uno stato di manutenzione dell'immobile scarso, nonostante ciò, il sottoscritto perito, nel calcolo del prezzo dell'immobile a base d'asta, ritiene opportuno di detrarre € 40.000,00 fortettari per i lavori vari di sistemazione.

Nota Bene:

Eventuali altri costi aggiuntivi imprevisi, di qualsiasi genere, che dovessero emergere, sono considerati ricompresi nell'abbattimento del 15% per vendita forzata e saranno a totale carico dell'acquirente, che non potrà nulla chiedere in merito (o agire legalmente) sia al sottoscritto Perito che alla procedura esecutiva.

Tutte quelle parti dell'immobile che non dovessero essere sanabili o regolarizzabili dovranno necessariamente essere demoliti a spese del futuro acquirente per ripristinare quanto regolarmente approvato; tali spese sono considerate ricomprese nell'abbattimento del 15% per vendita forzata e saranno a totale carico dell'acquirente.

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 forzosa dettata dall'esecuzione immobiliare.

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 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;
- eventuali ulteriori futuri costi di qualsiasi genere (a carico per l'acquirente) derivanti da mancate indicazioni non rilevate e/o non riportate nella presente perizia dall'esperto stimatore, compresi ulteriori costi non previsti per la regolarizzazione e/o demolizione dell'immobile; tali costi saranno ricompresi nella percentuale di abbattimento detratta al valore di mercato stimato e se superassero tale percentuale saranno interamente a carico del futuro proprietario;
- 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.
- considerazione che l'alloggio attualmente risulta affittato.

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 € 158.000,00 (arrotondato) come da dettaglio seguente:

Valore dell'immobile in libero mercato	€ 237.396,09 –
Ribasso applicato per vendita forzata -15%	€ 35.609,40 =
Valore dell'immobile in vendita forzata	€ 201.786,69 –
a detrarre spese per regolarizzazione edilizia	€ 3.000,00 =
a detrarre spese forfettarie per sistemazioni e smaltimenti	€ 40.000,00 =
Valore dell'immobile in vendita forzata con detrazioni	€ 158.786,69
Valore a base d'asta (arrotondato)	€ 158.000,00

Giudizio di vendibilità

La vendibilità dell'immobile può apparire limitata in riferimento alla situazione congiunturale del mercato immobiliare che in questo periodo è ancora un po' rallentata, ma comunque in ripresa. Infatti, la notevole quantità di unità abitative poste in vendita confrontata con una domanda di immobili ancora limitata determina un rallentamento delle vendite.

Comunque, viste le caratteristiche, tipologia e la qualità dell'immobile, nonché la posizione in zona ben servita dalla viabilità e vicina al casello autostradale, 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 debitrice esecutata 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, 18 dicembre 2023

L'esperto stimatore
Arch. Agostino Tempestilli