



# TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**PROCEDURA PROMOSSA DA  
VULCAN SPV SRL E PER ESSA WHITESTAR S.R.L.  
CONTRO**

-----  
**N. GEN. REP. 360/2021**

**GIUDICE DELEGATO DR.: MARIA ANTONIETTA ROSATO**

**PERIZIA DI STIMA  
LOTTO N. 01**



**CINEMA**

**FG 14MAPP 314 SUB 8 (GRAFF 321 SUB 01)**

**FG 14 MAPP 314 SUB 9 (GRAFF 321 SUB 02)**

**VIALE DELLA PACE / VIA BARBIERI- COMUNE DI VICENZA(VI)**

**TECNICO INCARICATO: ARCH. MARCO DELLAI**

ISCRITTO ALL'ORDINE DELLA PROVINCIA DI VICENZA AL N. 615

ISCRITTO ALL'ALBO DEL TRIBUNALE DI VICENZA AL N. 968

C.F.: DLLMRC57R25L840S -P.IVA: 03517560243

STUDIO IN VICENZA VIA ORAZIO MARINALI N. 27

TEL.: 0444500561 - CELL.: 3387156566 - FAX: 0444500561

[MARCO.DELLAI2@ARCHIWORLDPEC.IT](mailto:MARCO.DELLAI2@ARCHIWORLDPEC.IT)

**SCHEDA SINTETICA E INDICE**

**PROCEDURA ES.IMM. N. 360/2021**  
**GIUDICE DR. MARIA ANTONIETTA ROSATO**  
**PROMOSSA DA:VULCAN SPV S.R.L. E PER ESSA WHITESTAR S.R.L.**  
**CONTRO: -----**

**DIRITTO** (CFR PAG. 04): PROPRIETA' 1/1

**BENE** (CFR PAG. 04): DUE SALE DA CINEMA CON AREA DI PERTINENZA ESTERNA

**UBICAZIONE** (CFR PAG. 04): COMUNE DI VICENZA (VI)-VICENZA VIALE DELLA PACE, 266 E VIA G. BARBIERI, 9

**STATO** (CFR PAG.06): SCARSO

**DATI CATASTALI ATTUALI** (CFR PAG. 06):  
**COMUNE DI VICENZA (VI)**  
 ----- NATO A ROVERBELLA (MN) C.F.: ----- PROPRIETA' PER 1/1

**CATASTO FABBRICATI**

- **FG. 14; MAPP. N.314; SUB 8 GRAFF. FG. 14; MAPP. N. 321; SUB 1 ;CAT. D/3; RENDITA € 3.170,00; VIALE DELLA PACE 184.**
- **FG. 14; MAPP. N. 314; SUB 9 GRAFF. FG. 14; MAPP. N. 321; SUB 2 ; CAT. D/3; RENDITA € 2.200,00; VIA GIUSEPPE BARBIERI**

**NOTA:** FG. 14; MAPP. N. 314; SUB 7 È UN BENE COMUNE NON CENSIBILE CHE DI FATTO È L'ATRIO DI INGRESSO DEI CINEMA

**DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO** (CFR PAG.): NO

**SITUAZIONE URBANISTICO/EDILIZIA** (CFR PAG.7,8): NON CONFORME - PRATICHE EDILIZIE SMARRITE

**VALORE DI STIMA** (CFR PAG. 8): **€ 193.000,00**

**VALORE MUTUO** (CFR PAG./ALL.):

**VENDIBILITÀ** (CFR PAG.9): INSUFFICIENTE

**PUBBLICITÀ** (CFR PAG.9): PUBBLICAZIONE SUL PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE, NEI SITI INTERNET

**OCCUPAZIONE** (CFR PAG. 9): LOCATARIO -----

**TITOLO DI OCCUPAZIONE** (CFR PAG.): CONTRATTO AFFITTO DAL 23/03/2015

**ONERI** (CFR PAG.):

**APE** (CFR PAG.06): SI

**PROBLEMI** (CFR PAG.): PRATICHE EDILIZIE SMARRITE NON IN ARCHIVIO

**ALLEGATI**

1. **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
2. **MAPPA CATASTALE**
3. **ELABORATO PLANIMETRICO**
4. **SCHEDE CATASTALI**
5. **VISURE CATASTALI**
6. **AUTORIZZAZIONI**
7. **DIFFORMITA'**
8. **ESTRATTO PIANO INTERVENTI**
9. **APE**
10. **CONTRATTO AFFITTO**
11. **ATTO PROVENIENZA**
12. **VALORI**
13. **CORRISPONDENZA**

## QUESITO

- Identificare i diritti reali e gli immobili, ivi compresi i confini (vd vademecum esperto – quesito 1) e i dati catastali attuali (vd.vademecum – quesito 3), indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento (vd vademecum – quesito 1); al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni
- Nel caso di irregolarità catastali provveda alla regolarizzazione (Docfa) purché non si tratti di irregolarità catastali connesse ad abusi edilizi;
- Descrivere gli immobili medesimi (vademecum – quesito 2), in particolare la tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;
- Predisporre certificazione energetica, se assente e necessaria, avvalendosi se del caso di ausiliario;
- Determinare il valore del compendio (vademecum – quesito 12), avuto riguardo al diritto sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.), esprimendo anche un giudizio finale sulla concreta appetibilità e possibilità di vendita del bene, in relazione ai luoghi, allo stato, ecc.;
- Nel caso si tratti di quota indivisa: valuti se sia possibile procedere alla separazione in natura della quota del debitore esecutato; ovvero verifichi se il compendio sia comodamente divisibile, predisponendo in tal caso progetto di divisione, completo con gli eventuali conguagli e le eventuali servitù; ovvero fornisca la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita;
- Formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- Verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità (vd vademecum – quesito 6), acquisendo il relativo certificato, ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; in caso di irregolarità urbanistiche o edilizie precisi il CTU se gli abusi siano sanabili o meno, specificando, nel primo caso, i costi di sanatoria, nel secondo il valore dell'area di sedime, meno i costi di abbattimento;
- Verificare lo stato di possesso degli immobili (vd vademecum – quesito 7), precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; verificare, in caso di locazione, la congruità del canone, secondo i parametri di cui all'art. 2923 c.c.;
- Individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), acquisendo la relativa documentazione (vd vademecum – quesito 5);
- Indicare la presenza di vincoli ed oneri, anche condominiali (vademecum – quesito 8-10), gravanti sul bene di cui all'art. 173 bis d.a. c.p.c. n. 4-5), in particolare l'esistenza di diritti reali non opponibili al creditore ipotecario ex art. 2812 c.c. (il cui valore deve essere stimato, in quanto saranno cancellati con il decreto di trasferimento), l'esistenza di altri vincoli o oneri opponibili alla procedura e all'aggiudicatario, le formalità che saranno cancellate a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento (ipoteche, pignoramenti, sequestri, diritti reali di cui all'art. 2812 c.c.);

### FORNISCA

altresì le seguenti informazioni, utili ai soggetti eventualmente interessati (vademecum – quesito 11):

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
- eventuali cause in corso.

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

-DATA DEL SOPRALLUOGO:	11.01.2022
-DATA AGENZIA DELLE ENTRATE:	31.10.2021;
-DATA UFFICI COMUNALI:	16.02.2022

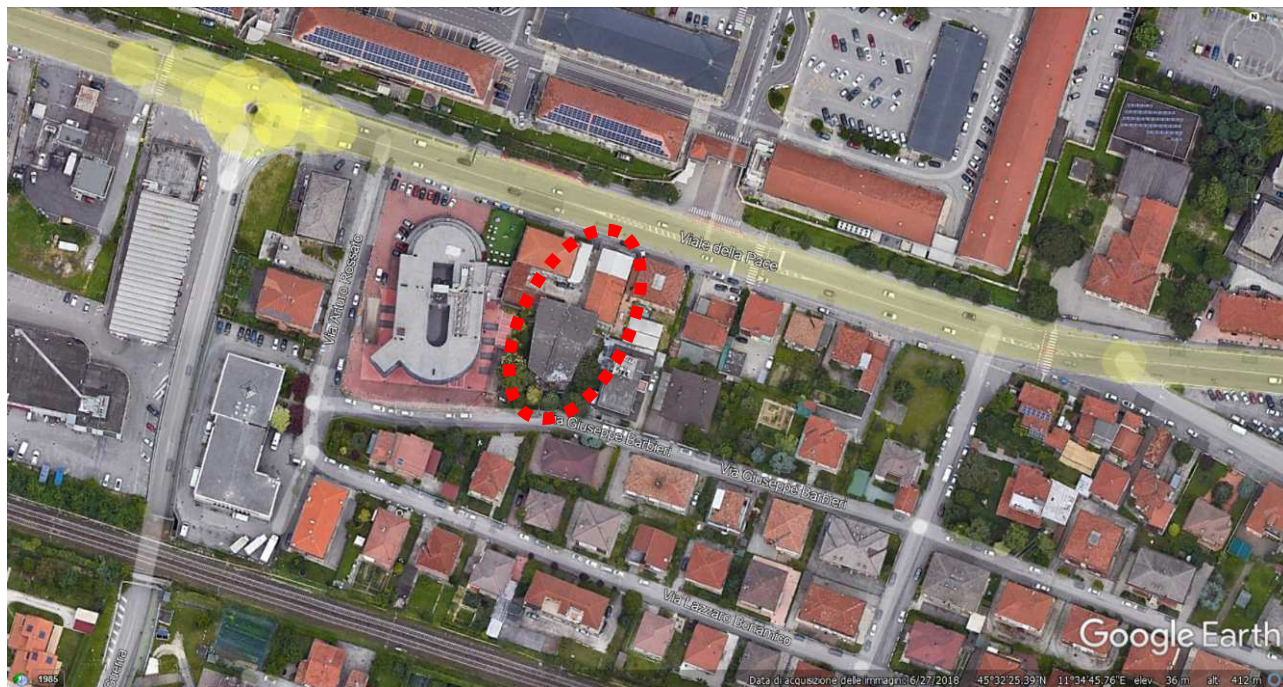
**IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE****DIRITTO:**

Proprietà per 1/1 sig. ----- di N. DUE SALE CINEMATOGRAFICHE.

**BENE E UBICAZIONE:**

I beni si trovano nel Comune di Vicenza (VI) con due accessi: uno da Viale della Pace e uno da Via Barbieri. La zona è posta a circa 5 km dal centro di Vicenza, a carattere prettamente residenziale, dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il bene è inserito secondo l'attuale strumento urbanistico comunale in zona: **ZTO D - ZONA PER INSEDIAMENTI ECONOMICO-PRODUTTIVI ADIACENTI A ZONE RESIDENZIALI.**

**ORTOFOTO****DESCRIZIONE:****SALE CINEMA SUB 8-9**

Le unità immobiliari oggetto di stima sono costituite da due sale cinematografiche inserite in un fabbricato condominiale che comprende altre unità immobiliari, non oggetto di pignoramento, costituite da: un negozio al piano terra e due appartamenti al piano primo.

Le due sale si articolano rispettivamente in:

-Cinema Europa, con accesso da Viale della Pace, composto da: ingresso comune con unità immobiliari di altra proprietà; zona atrio in comune con l'altro cinema (Arcobaleno) costituita da: biglietteria, un bagno con antibagno e corridoi di accesso alle sale; sala cinematografica con una zona servizi di uso esclusivo costituita da un antibagno e due bagni;

-Cinema Arcobaleno, con accesso da Via Barbieri, composto da: ingresso attraverso un'area esterna di uso esclusivo; zona atrio, come sopra descritta, in comune con l'altro cinema (Europa), costituita da: biglietteria, un bagno con antibagno e corridoi di accesso alle sale; sala cinematografica con una zona servizi di uso esclusivo, costituita da un antibagno e due bagni.

Entrambi i due cinema hanno delle aree esterne di pertinenza esclusiva.

Al piano primo si trova la sala proiezione, dotata di due ripostigli e due bagni con antibagno. Essa è



accessibile sia dall'interno del fabbricato attraverso delle ripide scale, sia dall'area di pertinenza esterna, attraverso delle rampe di scale di sicurezza, non rappresentate nelle schede catastali. Esternamente sulle aree di pertinenza vi è un corpo di fabbrica secondario, adiacente al corpo principale, dove si trova un ripostiglio e la centrale termica.

VISTA ESTERNA INGRESSO VIALE DELLA PACE



VISTA ESTERNA INGRESSO VIA BARBIERI



Le superfici commerciali, ricavate dalle planimetrie catastali e dalle misure effettuate sul posto, calcolate al lordo dei muri interni, di quelli perimetrali e di 1/2 dei muri confinanti con altre unità, sono le seguenti:

**-CINEMA EUROPA (SUB 08):** l'ingresso, comune con altre unità immobiliari identificato al il sub 7, di circa 40 mq; sala cinema di circa mq 170; zona servizi igienici di circa mq 34; area esterna di pertinenza di circa mq 250;

**-CINEMA ARCOBALENO (SUB 09):** Sala cinema di circa 160 mq; zona servizi igienici di circa mq 22; area esterna di pertinenza di circa mq 190.

Le parti comuni alle due sale hanno le seguenti superfici:

-zona atrio: biglietteria, bagno con antibagno, corridoi di ingresso di circa mq 90;

-sala proiezione piano primo di circa mq 72 mq;

-ripostiglio, centrale termica, posti sul corpo secondario esterno, di circa mq 36.

Il fabbricato originario è stato costruito in modo tradizionale in opera, con struttura portante in c.a. e muratura di laterizio, solai misti laterizio e c.a.

Internamente le finiture risultano essere quelle originarie con: serramenti in alluminio e ferro, pavimenti in marmo e piastrelle, porte interne in legno.

Gli impianti presenti sono: elettrico, idraulico e termico, quest'ultimo comune alle due sale, con un unico generatore di calore a gas metano e unità di trattamento aria per le sale.

Lo stato manutentivo dell'intero edificio necessita di un completo intervento di ristrutturazione poichè le finiture interne ed esterne e gli impianti, si presentano di basso livello.

All'atto del sopralluogo la sala cinematografica corrispondente al subalterno 8 è risultata non attiva.

VISTA INTERNA CINEMA SUB 8



VISTA INTERNA SALA PROIEZIONI 1°P



VISTA INTERNA ATRIO INGRESSO



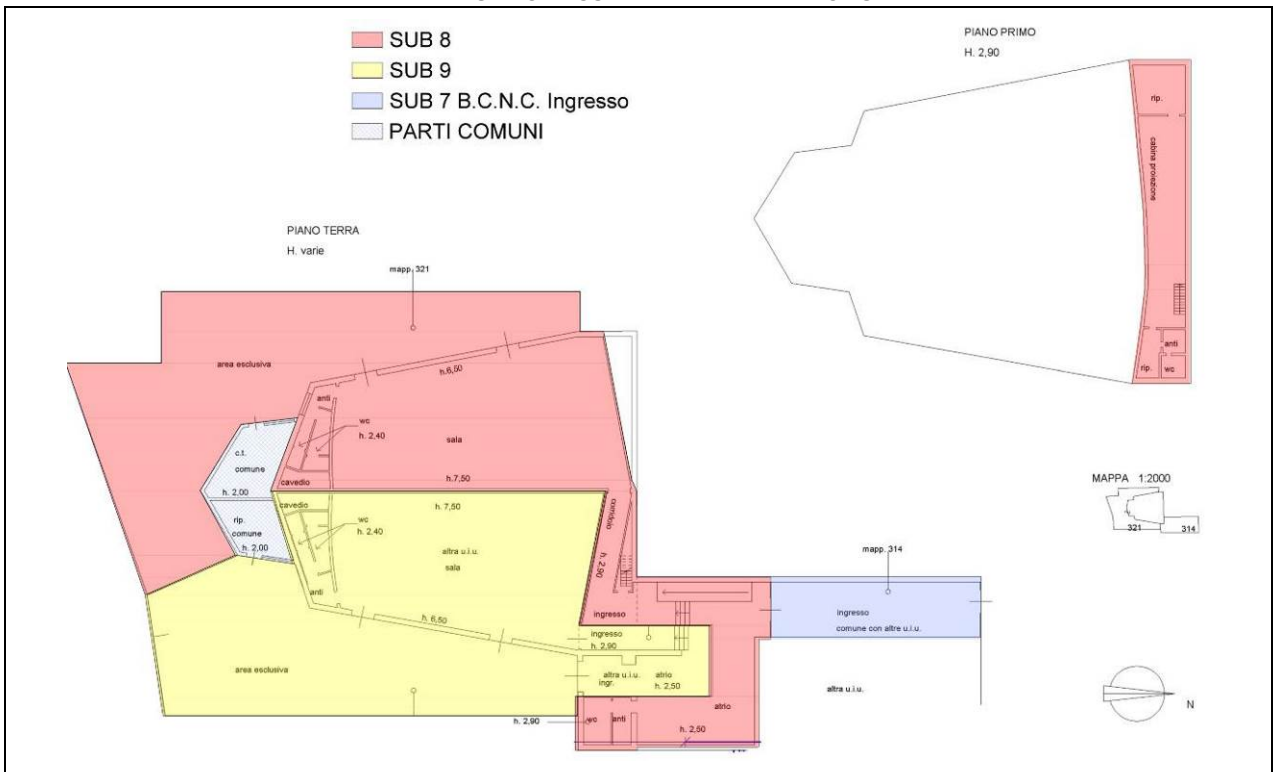
VISTA INTERNA CINEMA SUB 9



VISTA INTERNA SERVIZI IGIENICI



INDIVIDUAZIONE SUBALTERNI E PARTI COMUNI



**NECESSITÀ DI INTERVENTI MANUTENTIVI URGENTI:**

L'immobile è in SCARSO stato manutentivo e necessita di una ristrutturazione globale.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (VEDI ALL. 09):**

- SUB 8 CLASSE **F**;
- SUB 9 CLASSE **E**

**STORIA CATASTALE****DATI CATASTALI ATTUALI:****COMUNE DI VICENZA (VI)**

----- NATO A ROVERBELLA IL 03/01/1929 ----- PROPRIETÀ PER 1/1

**CATASTO FABBRICATI**

- **FG. 14; MAPP. N. 314; SUB 8 GRAFF FG. 14; MAPP. N. 321; SUB 1 ; CAT. D/3; RENDITA € 3.170,00; VIALE DELLA PACE 184.**
- **FG. 14; MAPP. N. 314; SUB 9 GRAFF FG. 14; MAPP. N. 321; SUB 2 ; CAT. D/3; RENDITA € 2.200,00; VIA GIUSEPPE BARBIERI**

*NOTA: FG. 14; MAPP. N. 314; SUB 7 È UN BENE COMUNE NON CENSIBILE DI FATTO È L'ATRIO DI INGRESSO DEI CINEMA*

**VARIAZIONI STORICHE:****CATASTO TERRENI****FG. 14; MAPP. N. 321; SEMIN ARBOR DI AREA 9.21**

- Impianto meccanografico del 31/12/1975 il bene era FG 14 mapp 321 qualità Semin Arbor, cl. 2, sup. 09.21 con R.D. €7,85 e L.15.197 e R.A. € 4,28 e L. 8.289;

- con Variazione del 15/10/2013 Pratica n. VI0218696 in atti dal 15/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 14332.1/ 2013) il bene diventa Fg 14 mapp 321, qualità ENTE URBANO di area 09.21.

*NOTA: FG. 14; MAPP. N. 314 AL CATASTO TERRENI NON ESISTE*

**CATASTO FABBRICATI****FG. 14; MAPP. N. 314; SUB 8 GRAFF FG. 14; MAPP. N. 321; SUB 1 ; CAT. D/3**

- Impianto meccanografico del 30/06/1987 il bene era sezione urbana B, FG 7 mapp 314 sub 1 graffato con il mapp. 321 cat. D/3, rendita L. 24.850 in viale della Pace n. 184 piano T;

- con VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 25/02/1992 D. M. DEL 20 GENNAIO 1990 (n. 2502/1992) il bene era sezione urbana B, FG 7 mapp 314 sub 1 graffato con il mapp. 321 cat. D/3, rendita € 5.133,58 e L. 9.9400.000 in viale della Pace n. 184 piano T;

- VARIAZIONE del 11/07/2006 protocollo n. VI0148442 in atti dal 11/07/2006 DIVISIONE- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 32859.1/2006) il bene era FG 14 mapp 314 sub 8 graffato con il mapp. 321 sub 1 cat. D/3, rendita € 2.918,00 in Viale della Pace n. 184 piano T-1;

- con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2007 protocollo n. VI0296743 in atti dal 09/07/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25628.1/2007) il bene diventa FG 14 mapp 314 sub 8 graffato con il mapp. 321 sub 1 cat. D/3, rendita € 3.170,00 in Viale della Pace n. 184 piano T-1, NOTIFICA: effettuata con prot. n. VI0297342/2007 del 10/07/07; Mappali Terreni Correlati Codice Comune L840 - Sezione - Foglio 14 - Particella 275

**FG. 14; MAPP. N. 314; SUB 9 GRAFF FG. 14; MAPP. N. 321; SUB 2 ; CAT. D/3**

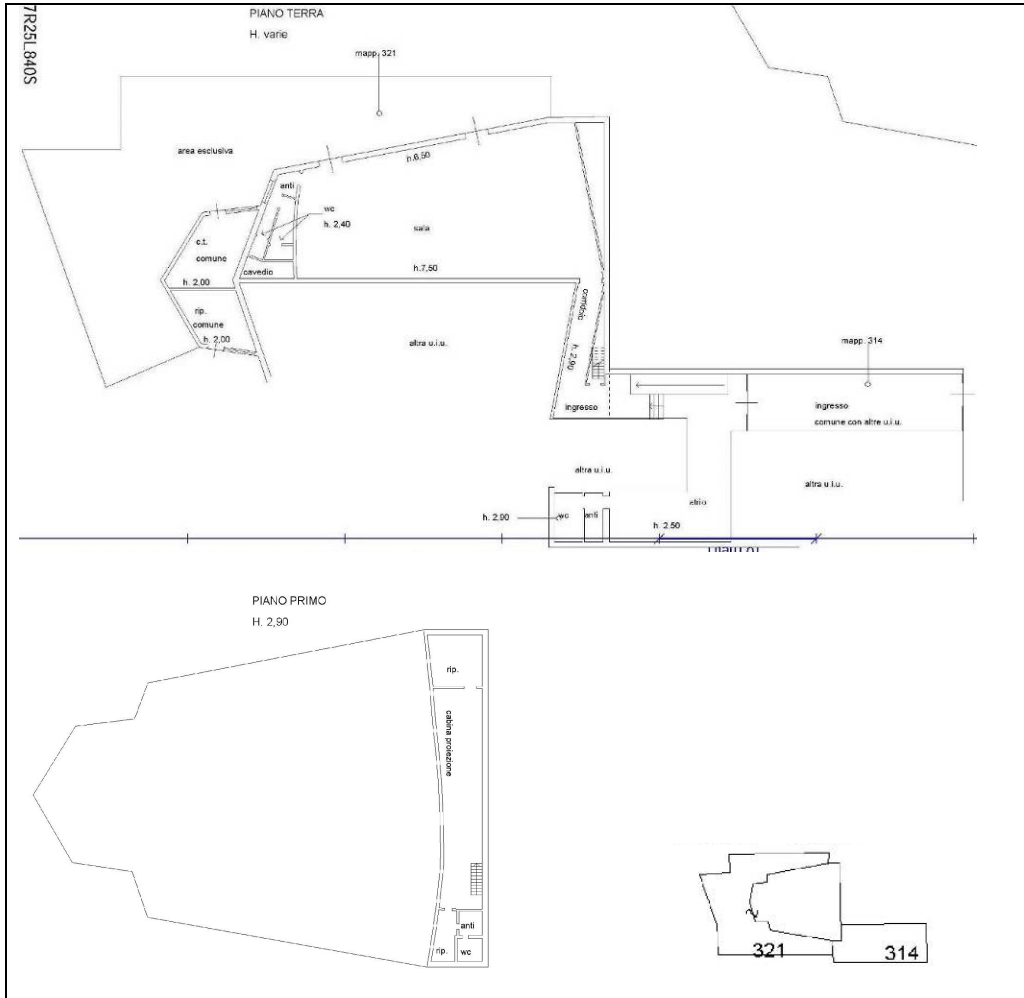
- Impianto meccanografico del 30/06/1987 il bene era sezione urbana B, FG 7 mapp 314 sub 1 graffato con il mapp. 321 cat. D/3, rendita L. 24.850 in viale della Pace n. 184 piano T;

- con VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 25/02/1992 D. M. DEL 20 GENNAIO 1990 (n. 2502/1992) il bene era sezione urbana B, FG 7 mapp 314 sub 1 graffato con il mapp. 321 cat. D/3, rendita € 5.133,58 e L. 9.9400.000 in viale della Pace n. 184 piano T;

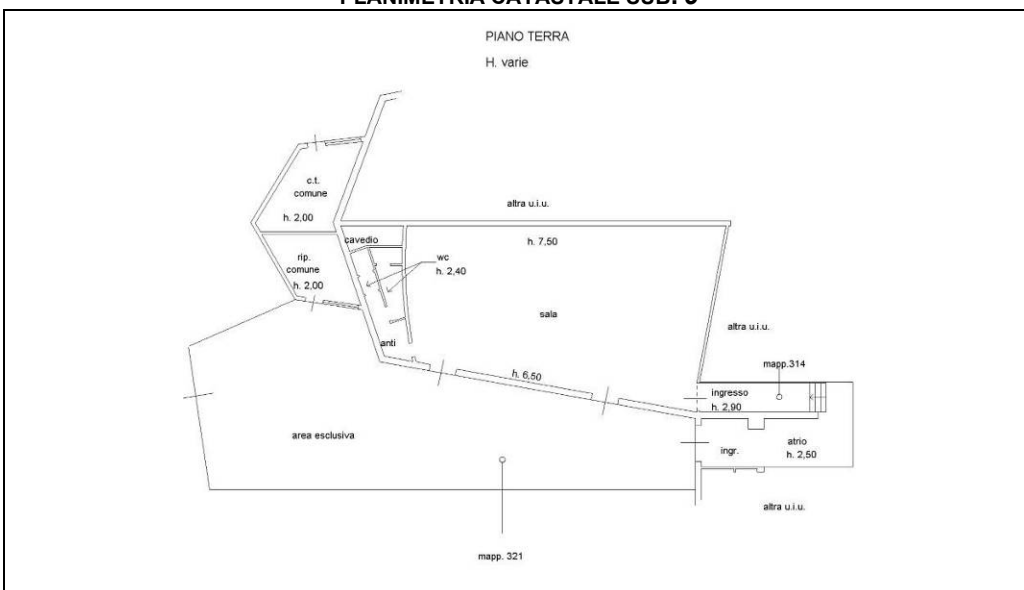
- VARIAZIONE del 11/07/2006 protocollo n. VI0148442 in atti dal 11/07/2006 DIVISIONE- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 32859.1/2006) il bene era FG 14 mapp 314 sub 9 graffato con il mapp. 321 sub 2

cat. D/3, rendita € 1.976,00 in Via Barbieri, piano T;  
 - con VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/07/2007 protocollo n. VI0296743 in atti dal 09/07/2007  
 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25628.1/2007) il bene diventa FG 14 mapp 314 sub 9 graffato con il  
 mapp. 321 sub 2 cat. D/3, rendita € 2.200,00 in Via Barbieri, piano T, NOTIFICA: effettuata con prot. n.  
 VI0297342/2007 del 10/07/07; Mappali Terreni Correlati Codice Comune L840 - Sezione - Foglio 14 -  
 Particella 275

**PLANIMETRIA CATASTALE SUB. 8**



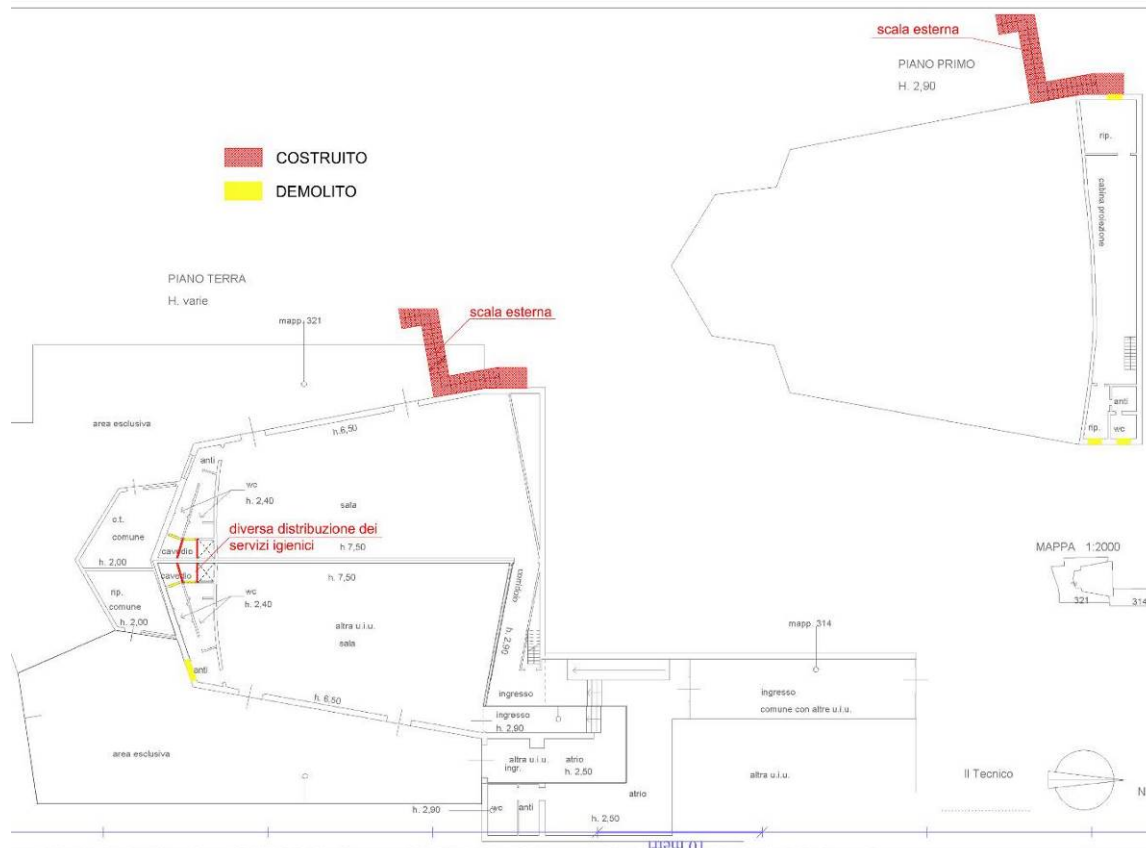
**PLANIMETRIA CATASTALE SUB. 9**





**GIUDIZIO DI REGOLARITÀ/DOCFA:**

- Le SCHEDE CATASTALI presentano delle difformità distributive interne: nei servizi igienici, nelle forometrie esterne e non viene rappresentata la scala esterna di accesso alla sala proiezione.
- La MAPPA CATASTALE non riporta il mapp.314.
- L'ELABORATO PLANIMETRICO con l'individuazione dei subalterni non corrispondono e alcune zone sono sovrapposte.

**SOVRAPPOSIZIONE PLANIMETRIE CATASTALI E STATO RILEVATO (VEDI ALL.07)****CONFINI:****MAPPALE 321**

A NORD: MAPP. 275

A EST: MAPP 349

A SUD: MAPP. 412- 326 - 409 VIA BARBIERI

A OVEST: MAPP. 409-968

**REGOLARITA' URBANISTICA****TITOLI URBANISTICI (VEDI ALL. 06)**

- **Autorizzazione edilizia n. 6724 P.G. E 1474 r.p.** del 23.03.1962 per "costruire un fabbricato ad uso cinema industriale in viale della Pace"
- **Autorizzazione edilizia n. 6258 P.G. E 1276 r.p.** del 31.08.1962 per "apportare variante di cui all'autorizzazione n. 6724 P.G. Del 23.03.1962 di costruzione fabbricato per uso cinema industriale in viale della Pace";
- **Autorizzazione edilizia n. 12384 P.G. E 2870 r.p.** del 10.08.1962 per "costruire un locale per uso centrale termica, in adiacenza alla nuova sala cinematografica di viale della Pace"

**ABITABILITÀ E AGIBILITÀ:**

Giudice Dr.: MARIA ANTONIETTA ROSATO

Perito: Arch. MARCO DELLAI

- **Abitabilità** n. 16724 P.G. E 3550 u.p. del 14.11.1962.

**ABUSI:**

Nel corso dell'indagine effettuata dai tecnici del Comune di Vicenza sulle pratiche relative alla regolarità edilizia degli immobili pignorati, è risultato a terminale l'esistenza di una ulteriore pratica edilizia intestata alla società, la **n. 25016 U.T. e 15605/93 P.G.**

Tale pratica da me richiesta per essere visionata è risultata archiviata ma non reperibile e, nonostante più tentativi di accesso agli atti da me espletati, non è stato possibile recuperarla da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza.

Pertanto il sottoscritto non è in grado di dire se alcune difformità rilevate: nelle forometria, nella distribuzione interna, nella scala esterna, rispetto ai progetti allegati all'agibilità, siano in realtà state inserite in un progetto successivo e quindi autorizzate.

**SANABILITÀ E COSTI:**

Non essendo stato possibile prendere visione della pratica edilizia del 1993 risultata smarrita, si è potuto solamente porre a confronto la planimetria autorizzata dal Comune di Vicenza in sede di autorizzazione edilizia del 1962, la planimetria catastale e lo stato dei luoghi verificato nel corso del sopralluogo.

Da questo confronto è emerso che vi sono alcune variazioni costituite da: modifiche prospettiche ed interne, suddivisione in due sale cinematografiche, inserimento di alcuni vani di servizio all'attività.

Si tratterebbe comunque di variazioni sanabili con la presentazione di una pratica edilizia.

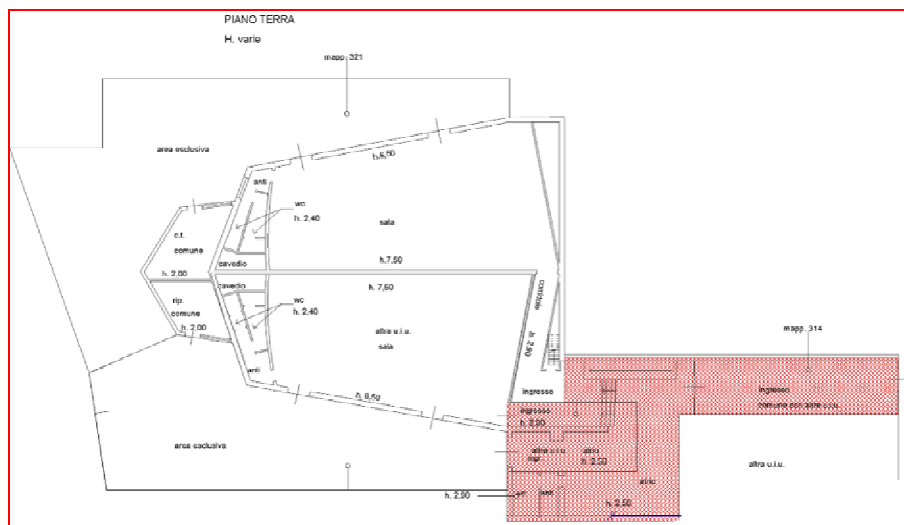
Pertanto si ritiene opportuno inserire una detrazione relativa ad eventuali costi legati alla presentazione di una pratica edilizia in sanatoria qualora, ad un futuro rinvenimento della pratica edilizia mancante, vi fossero delle difformità reali.

Il costo totale comprensivo della sanabilità edilizia e per l'aggiornamento della documentazione catastale viene quantificato in € 10.000,00.

**VALORE E VENDIBILITA'****METODO DI VALUTAZIONE:**

Per la valutazione del presente compendio edilizio, non essendovi sul mercato immobiliare COMPARABILI da utilizzare per la particolarità della destinazione d'uso delle presenti unità immobiliari, si sono applicate le seguenti metodologie:

- **per la porzione ricadente all'interno della particella n. 314**, costituita da: l'ingresso comune con altre unità, atrio d'ingresso, dalla biglietteria e dal wc al piano terra, la valutazione dell'immobile si è basata su criteri di similitudine, assimilando i locali a **NEGOZI/ATTIVITA' COMMERCIALI**.

**PORZIONE MAPP 314 - AREA 171 MQ CIRCA**

In particolare si è fatta un'indagine presso i maggiori Osservatori dei Mercati Immobiliari (Osservatorio

mercato immobiliare, Nomisma, indagini di mercato, siti web ) al fine di determinare una quotazione unitaria media di mercato di immobili simili per caratteristiche costruttive, ubicazione territoriale, livello delle finiture, stato di vetustà e stato di conservazione, tenendo conto che la costruzione deve essere interessata da una ristrutturazione generale oltre a locali simili in zona in vendita.

VICENZA VIALE DELLA PACE				
NEGOZI/UFFICI	ANNI	2022	1962	60
ENTE DI RIFERIMENTO		MIN	MAX	MED
OMI NEGOZI		€ 1,100.00	€ 1,400.00	€ 1,250.00
OMI LABORATORI		€ 800.00	€ 1,050.00	€ 925.00
NOMISMA NEGOZI		€ 1,051.52	€ 1,226.22	€ 1,138.87
NOMISMA LABORATORI		€ 704.20	€ 925.80	€ 815.00
<b>VALORE MEDIO AL NUOVO</b>				<b>€ 1,032.22</b>
<b>CALCOLO VETUSTA'</b>				
Valore al nuovo				<b>€ 1,032.22</b>
da 1 a 5 anni 1% annuo	5.00	1.00%	5.00%	€ 980.61
da 6 a 10 anni 1,1% annuo	5.00	1.10%	5.50%	€ 926.67
da 11 a 20 anni 1,2% annui	10.00	1.20%	12.00%	€ 815.47
da 21 a 30 anni 1,3% annuo	10.00	1.30%	13.00%	€ 709.46
da 31 a 45 anni 1,4% annuo	30.00	1.40%	42.00%	<b>€ 411.49</b>
	<b>60.00</b>			
<b>VALORE UNITARIO ADOTTATO ARROTONDATO</b>				<b>€ 400.00</b>

NEGOZI IN VENDITA VICENZA ZONA SAN PIO X		
MQ	€	€/MQ
50.00	€ 19,000.00	€ 380.00
235.00	€ 108,000.00	€ 459.57
75.00	€ 40,000.00	€ 533.33
<b>MEDIA</b>		<b>€ 457.64</b>

Da tale indagine è scaturito il seguente valore unitario che è stato arrotondato per difetto a **€400,00/mq**. Tale valore unitario così determinato è stato successivamente moltiplicato per la superficie commerciale di tale porzione immobiliare, calcolata al lordo dei muri interni, di quelli perimetrali e di 1/2 dei muri confinanti con altre unità.

- **Per la porzione relativa alle sale cinematografiche**, il criterio di stima si è basato sul valore di trasformazione dato dalla differenza tra il valore del prodotto finito ed i costi che si devono sostenere per realizzarlo, ipotizzando pertanto la completa demolizione dell'edificio esistente e la ricostruzione di uno nuovo. Tale criterio è stato adottato ritenendo che sia economicamente più vantaggioso demolire l'intero fabbricato e ricostruire la sua volumetria con destinazioni d'uso diverse, compatibili con quelle previste dal vigente strumento urbanistico all'art 39 delle NTO e che possano essere più appetibili sul mercato immobiliare. Pertanto ciò che si andrà a valutare sarà la capacità edificatoria dell'area.

Il valore dell'area edificabile (**Va**) è ottenuto dalla differenza tra il valore medio di mercato di fabbricati realizzati (**Vf**) e la somma di tutti i costi da sostenere: (**K**) costi relativi alla costruzione (costo di costruzione, oneri professionali, oneri, imprevisti), (**Ip**) interessi passivi per anticipazione dei capitali, (**PI**) profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario, secondo la seguente formula **Va = Vf - (K + Ip + PI)**

dove:

Va = valore attuale dell'area;

Vf = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione;

K = costi relativi alla costruzione;

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali;

PI = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario;

A questo valore si è poi decurtato il costo per la demolizione totale dell'opera in quanto per posizione, visibilità e richiesta le sale cinema non sono appetibili sul mercato immobiliare attuale.

## PARAMETRI URBANISTICI ART. 39 ZONA D1

ZTO	Uf (mq/mq)	Sc (%)	H max (m)
D1	0,8	60	10

**POTENZIALITÀ EDIFICATORIA DELL'AREA:**

Area 921 mq  
 Superficie Edificabile 921 x 0.80 = 736 mq

Il valore medio di mercato di fabbricati realizzati è stato desunto come media tra i valori unitari espressi dai maggiori Enti Statistici di rilevazione del Mercato Immobiliare: Omi, Camera del Commercio di Vicenza e annunci immobiliari ricavati in rete tra uffici e negozi. **(VEDI ALL. 12)**

I costi relativi alla costruzione (K) sono costituiti da:

- costo tecnico di costruzione determinato con il costo di costruzione del CRESME CNAPPC al metro quadro di superficie per edifici analoghi pari a **1.000,00 €/mq**;
- oneri professionali; Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: studio geologico, rilievo, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo ecc., che si assumono nella misura pari all'6 % calcolata sul costo di costruzione;
- oneri di urbanizzazione pari a circa € 25.000,00;
- imprevisti, imposte e spese varie pari al 2% del costo di costruzione;
- Interessi passivi (**Ip**) sulle anticipazioni di capitale: Nella prassi estimativa, per ordinari investimenti edili, tali interessi sono considerati mediamente anticipati; il risultato che si ottiene non si discosta molto dal considerare l'analisi dettagliata sopra menzionata. Nel caso trattato, si è previsto un tempo medio di realizzazione pari a due anni e il tasso di interesse applicato è stato quello desunto dalle tabelle ABI CREDITO AGEVOLATO TASSI DI RIFERIMENTO OPERAZIONI OLTRE I 18 MESI DICEMBRE 2021 – FONDIARIO EDILIZIO, che viene indicato nell'1,38% **(VEDI ALL. 10)**
- profitto lordo (**PI**) di un ordinario imprenditore calcolato con una percentuale pari all'7% sul costo di costruzione.

Al valore totale quantificato è stato detratto:

- un importo di € 10.000, per la sanatoria edilizia e l'aggiornamento della documentazione catastale;
- una riduzione del 15% sul valore di stima, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita, per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

**VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO:**

**IL VALORE A BASE D'ASTA DETERMINATO È PARI A € 193.000,00**

**CONFRONTO CON TRASFERIMENTI PREGRESSI:****GIUDIZIO DI VENDIBILITÀ:**

La vendibilità di tale immobile potrebbe risultare SCARSA/INSUFFICIENTE considerando: lo stato edilizio, quello impiantistico e delle finiture degli immobili, la mancanza di richiesta nel mercato edilizio di immobili con questa destinazione d'uso e l'assenza di parcheggi dedicati.

**FORME DI PUBBLICITÀ:**

Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche, nei siti internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.aste.com](http://www.aste.com) gestiti rispettivamente da Asta Legale e da Aste On Line, pubblicazione, per estratto, sul quotidiano locale "Il Giornale di Vicenza"; pubblicazione per estratto su il " newspaper Aste Tribunale di Vicenza".

**STATO DI POSSESSO****DEBITORE:**

----- NATO A ROVERBELLA IL 03/01/1929 ----- PROPRIETÀ PER 1/1



**LOCAZIONE:**

Contratto di **LOCAZIONE (vedi all. 10):**

Parte Locatrice: D.P.R. snc di Dal Zotto Maria Antonietta & C. con sede legale a Vicenza (VI) in viale della Pace n 266 Parte Conduttrice: ----- unipersonale di ----- con sede a Thiene in via Paolo Renier n.8

Contratto di locazione ad uso commerciale a partire dal 23.03.2015 con scadenza alla data 23.03.2021, per la durata prevista di anni 6+6, rinnovabile per la stessa durata.

Il contratto è stato registrato il 25.03.2015 al n. 001636 serie 3T.

Immobili oggetto della locazione:

- **Cinema Arcobaleno, sito in Vicenza, via Barbieri n.8;**
- **Cinema Europa sito in Vicenza viale della Pace n.266;**
- Cinema Piccolo Eden sito in Thiene (VI) via Brigata Mazzini n.52.

Importo del canone annuo totale **€ 4.800,00 + IVA**

Il contratto di affitto è precedente al pignoramento;

**COMODATO:****ASSEGNAZIONE AL CONIUGE:****AFFITTO AZIENDA:****ALTRO:****SINE TITULO:****OPPONIBILITÀ (ART. 2923 C.C.):**

Il contratto di affitto è PRECEDENTE al Pignoramento, registrato il 23.03.2015 al n. 001636 serie 3T.

Relativamente alla determinazione della congruità del canone di locazione si precisa che non si è riusciti a verificarla, per i seguenti motivi:

- l'importo dell'attuale canone di locazione corrisponde all'affitto di n. 3 sale cinematografiche senza la precisazione delle quote assegnate ad ognuna di essi, considerando inoltre che una delle sale è situata a Thiene e non è oggetto di pignoramento;
- mancanza assoluta di valori d'affitto da poter comparare con la destinazione d'uso delle unità immobiliari oggetto di stima (sale cinematografiche).

**VINCOLI E ONERI****DESTINAZIONE URBANISTICA:(VEDI ALL. 07)**

Gli immobili secondo l'attuale strumento urbanistico vigente P.I. risultano:

- **ZTO D zona per insediamenti economici e produttivi esistenti e di completamento.**

**PERTINENZE:****USUFRUTTO, USO, ABITAZIONE:****SERVITÙ:**

- Si precisa che dal quadro "D" della nota di trascrizione. 11024 reg. part. e n. 15524 reg. gen del 20/12/1993, avente ad oggetto atto di vendita dalla D P R. S N C DI DAL ZOTTO MARIA IIE1TA & C a favore di MONTEROSSO Giuseppe nato a Palermo il 3 gennaio 1951, dell'Immobile censito al Foglio 7, particella 314 sub 2, risulta quanto segue *"Poiché l'acquirente avrà il diritto di mantenere i contatori dell'acqua, luce e gas nella nicchia ubicata a sinistra dell'entrata della confinante unità immobiliare distinta con il m.n. 314 sub. 1 aggraffato m.n. 321 di proprietà della società venditrice, la stessa ha costituito a carico della suddetta unità immobiliare ed a favore dell'unità immobiliare di cui al titolo la*

servitù di passaggio ai soli fini dell'uso e della manutenzione dei contatori.

La pensilina sovrastante l'immobile di cui al titolo, lunga metri sei e trentasei centimetri e larga centimetri novanta, fa parte dell'immobile in oggetto con esclusione della parte di pertinenza del "Cinema Arcobaleno", Sul muro dello spessore di centimetri trentasei, sito al confine con il "Cinema Arcobaleno", nessuno dei condomini potrà affiggere manifesti od altra pubblicità fino all'altezza della pensilina.

L'area sottostante il marciapiede antistante l'immobile oggetto del titolo, lunga metri sei e centimetri trentasei e larga metri due e centimetri cinquanta, fa parte dell'unità immobiliare oggetto del titolo.

**CONVENZIONI EDILIZIE:****VINCOLI STORICO-ARTISTICI:****CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA:****PRELAZIONE AGRARIA:****ALTRI VINCOLI O ONERI:**

- La pensilina sovrastante l'immobile di cui al titolo, lunga metri sei e trentasei centimetri e larga centimetri novanta, fa parte dell'immobile in oggetto con esclusione della parte di pertinenza del "Cinema Arcobaleno",
- Sul muro dello spessore di centimetri trentasei, sito al confine con il "Cinema Arcobaleno ", nessuno dei condomini potrà affiggere manifesti od altra pubblicità fino all'altezza della pensilina.
- L'area sottostante Il marciapiede antistante l'immobile oggetto del titolo, lunga metri sei e centimetri trentasei e larga metri due e centimetri cinquanta, fa parte dell'unità immobiliare oggetto del titolo".

**ONERI CONDOMINIALI E ARRETRATI DEGLI ULTIMI DUE ANNI:****RAPPORTI CON EVENTUALI IPOTECHE (ART. 2812 C.C.):****TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI****TITOLO DI ACQUISTO DEL DEBITORE:**

- **atto di compravendita** autenticato dal Notaio Anna Maria Fiengo di Thiene in data 20 dicembre 1991 repertorio n. 25963, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vicenza - ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18 gennaio 1992 al n. 1572 reg. part.; mediante il quale i signori CAVALIERI Gianpaolo, nato a Gradisca d'Istria il 25/07/1939, CAVALIERI Giuseppe, nato a Comacchio il 07/03/1912, CAVALIERI Luciano, nato a Gorizia il 25/4/1942 CAVALIERI Maurizio, nato a Vicenza il 20/06/1950, ebbero a vendere alla società D P R N. SNC DI DAL-ZOTTO MARIA ANTONIETTA, con sede in Thiene, codice fiscale: 01404350249, porzioni immobiliari in Vicenza, Viale della Pace, il tutto censito al Catasto Fabbricati alla sezione B, foglio 7, particella 314 sub. 1 e particella 321, graffate (D/3); particella 314 sub. 2 (C/1); particella 314 sub. 3 (A/3); particella 314 sub. 4 (A/3).

**REGIME PATRIMONIALE:**

----- NATO A ROVERBELLA IL 03/01/1929 ----- PROPRIETÀ PER 1/1

**ELENCO PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO:**

2) verbale di assemblea ricevuto dal Notaio Giuseppe Curreri di Montecchio Maggiore in data 17/04/2012, Repertorio n. 27166/7651, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15 maggio 2012 al n. 6255 reg. part.; mediante il quale la società D.P.R. S.N.C. DI DAL ZOTTO MARIA ANTONIETTA & C. ha trasferito la sede da Thiene (Vi), Via Massimiliano Kolbe N. 17, a Vicenza, Viale Della Pace N. 266.

3). atto di trasformazione di società ricevuto dal Notaio Giuseppe Curreri di Montecchio Maggiore in data

29/10/2020, Repertorio n. 44999, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20 novembre 2020 al n. 15109 reg. part.; mediante il quale in conseguenza della morte del socio DAL ZOTTO MARIA Antonietta, l'unico Socio Signor DEPRETTO Bortolo ha rinunciato al termine di 6 mesi per la ricostituzione della pluralità dei soci, come previsto dal Part. 2272 n. 4) del c.c., richiamato dall'art. 2308 c.c., conseguentemente la società "D.P.R. S.N.C. DI DAL ZOTTO MARIA ANTONIETTA E C." si sciolta a tutti gli effetti e l'unico socio ha continuato l'attività nella forma di impresa individuale con la seguente denominazione "-----", con, sede in Vicenza, Viale della Pace a. 266.

#### ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

##### TRASCRIZIONI A FAVORE:

##### TRASCRIZIONI A CARICO:

- **pignoramento immobiliare**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vicenza - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20 febbraio 2006 al 4958 reg. gen. ed al n. 2973 reg. part., sopra citato, contro D.P.R. S.N.C. DI DAL ZOTTO MARIA ANTONIETTA & C., con sede in THIENE (VI), codice fiscale 01404350249; a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A., con sede in PADOVA (PD), codice fiscale: 02691680280; gravante sulla originaria particella 314 sub. 1, graffata alla particella 321 del foglio 7.

- **pignoramento immobiliare**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vicenza - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24 marzo 2016 al n. 5317 re. gen. ed al n. 3855 reg. part., a favore di BANCA DEL CENTROVENETO CREDITO COOPERATIVO S.C., con sede in Longare (VI), codice fiscale 01405390244; e contro D.P.R. S.N.C. DI DAL ZOTTO MARIA ANTONIETTA & C., con sede in Vicenza, codice fiscale: 01404350249, gravante sugli immobili censiti al Foglio 14, particella 314 sub. 8, graffata alla particella 321 sub. 1; Foglio 114, particella 314 sub. 9, graffata alla particella 321 sub. 2; Foglio 14 particella 314 sub. 7.

- **pignoramento immobiliare**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vicenza - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23 luglio 2021 al n. 17426 reg. gen. ed al n. 12450 reg. part., a favore di VULCAN SPV s.r.l. con sede in Milano e contro ----- nato a Roverbella (MN) il 03.01.1929, gravante sugli immobili censiti al Foglio 14, particella 314 sub. 8, graffata alla particella 321 sub. 1; Foglio 14, particella 314 sub. 9, graffata alla particella 321 sub. 2; Foglio 14 particella 314 sub. 7.

Si precisa che dal quadro D della nota di trascrizione risulta quanto segue: "Si richiede la Trascrizione del pignoramento fino alla concorrenza di € 552.877,99 oltre interessi e spese occorrente".

##### ISCRIZIONE A CARICO:

- **ipoteca volontaria**, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Vicenza Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11 febbraio 2009 al n. 3006 reg. gen. ed al n. 559 reg. part., per complessivi Euro 800.000,00, a garanzia di mutuo di € 400.000,00 in linea capitale, concesso con atto ricevuto dal Notaio Giuseppe Muraro di Vicenza in data 2 febbraio 2009, Rep. n. 60161/11187, a favore di BANCA DEL CENTROVENETO - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA - LONGARE, con sede in LONGARE (VI), codice fiscale 01405390244, contro (quale TERZO DATORE DI IPOTECA) D.P.R. S.N.C. DI DAL ZOTTO MARIA ANTONIETTA & C., con sede in THIENE (VI), codice fiscale 01404350249, con DEBITORE NON DATORE la ----- UNIPERSONALE, con sede in THIENE (VI), codice fiscale 03402280246; gravante sugli immobili censiti al Foglio 14, particella 314 sub. 8, graffata alla particella 321 sub. 1; Foglio 14, particella 314 sub. 9, graffata alla particella 321 sub. 2; Foglio 14, particella 314 sub. 7.

- **ipoteca volontaria**, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vicenza - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11 febbraio 2009 al n. 3007 reg. gen. ed al n. 560 reg. part., per complessivi € 357.000,00, a garanzia di mutuo di € 200.000,00 in linea capitale, concesso con atto ricevuto dal Notaio Giuseppe Muraro di Vicenza in data 2 febbraio 2009, Rep. n.

60162/11188, a favore di CASSA RURALE ED ARHGJANA DI BRENDOLA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Brendola (VI), codice fiscale 00275710242, contro (quale terzo datore di ipoteca) D.P.R. S.N.C. DI DAL ZOTTO MARIA ANTONIETTA & C., con sede in Thiene (VI), codice fiscale 01404350249, con debitore non datore ----- Benedetto, nato a Thiene (VI) il 27 febbraio 1986, codice fiscale: DPR BDT 86B27 Li 57E; gravante sugli immobili censiti al Foglio 14, particella 314 sub. 8, graffata alla particella 321 sub. 1; Foglio 14, particella 314 sub. 9, graffata alla particella 321 sub. 2; Foglio 14, particella 314 sub. 7; con annotazione di proroga di mutuo ipotecario in data 6 aprile 2016 n. 712 reg. part.;

- **ipoteca esattoriale**, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vicenza - Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22 aprile 2010 n. 8730 reg. gen. e al n. 1690 reg. part. Ruoli - iscrizioni ex art 77 Dpr. 602/73 in data 13 aprile 2010, Rep. N. 103631/124 per complessivi € 98.298,02 di cui € 49.149,01 in linea capitale, a favore di Equitalia nomos SpA, con sede in TORINO (TO), codice fiscale 05165540013; e contro D.P.R. S.N.C. DI ZAMBERLAN SAVINO & C. ora D.P.R. S.N.C. DI DAL ZOTTO, con sede in THIENE (VI), codice fiscale: 01404350249, gravante sugli immobili censiti al Foglio 14, particella 314 sub. 8, graffata alla particella 321 sub. 1; Foglio 14, particella 314 sub. 9, graffata alla particella 321 sub. 2.

Si precisa che dal quadro "D" della nota di iscrizione risulta quanto segue: "ISCRIZIONI A RUOLO DESCRITTE IN CARTELLE DI PAGAMENTO/ESTRATTI DX RUOLO, RIPRODOTTI IN ALLEGATO ALLA RICHIESTA DI ISCRIZIONE CONTESTUALMENTE DEPOSITATA E CONTRADDISTINTI DAI NUMERI: 124/2008/00481599/71/000 124/2008/00497835/32/000 124/2009/00007919/23/000 124/2009/00038911/46/000 124/2009/00038912/47/000 124/2009/00066449/56/000 124/2009/00487726/43/000".

- **ipoteca esattoriale**, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vicenza - Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 8 ottobre 2015 al n. 17134 reg. gen. ed al n. 2763 reg. part., atto del 6/10/2015, Rep. n. 866/12415, per complessivi € 159.964,70, di cui € 79.982,35 in linea capitale, a favore di Equitalia Nord SpA, con sede in Milano (MI), codice fiscale 07244730961; e contro D.P.R. S.N.C. DI DAL ZOTTO MARIA ANTONIETTA & C, con sede in Vicenza, codice fiscale: 01404350249, gravante sugli immobili censiti al Foglio 14, particella 314 sub. 8, graffata alla particella 321 sub. 1; Foglio 14, particella 314 sub. 9, graffata alla particella 321 sub. 2.

#### ELENCO DELLE FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE:

### LOTTE

#### OPPORTUNITÀ DI DIVISIONE IN LOTTE:

A parere del sottoscritto la suddivisione in lotte del presente compendio immobiliare non risulta conveniente, in quanto si ritiene che il valore di tale immobile sia dato esclusivamente dalla sua capacità edificatoria e quindi che esso possa essere acquistato per una sua trasformazione con destinazione d'uso diversa da quella esistente e più appetibile sul mercato immobiliare.

#### COMPOSIZIONE E VALORE:

Determinato secondo il metodo di trasformazione e criteri di similitudine.

#### 1. CRITERIO DI SIMILITUDINE

COMUNE DI VICENZA - VIALE DELLA PACE							
FG	MAPP	DESTINAZ.	MQ	COEF.	MQ. RAGG	VALORE UNITARIO €/M <sup>2</sup>	VALORE TOTALE
14	314	INGRESSO ATRIO WC	170.00	1.00	170.00	€ 400.00	€ 68,000.00
<b>TOTALE VALORE DI STIMA</b>							<b>€ 68,000.00</b>



**2. METODO DI TRASFORMABILITÀ**

<b>PREZZO DI VENDITA</b>			
<b>ENTE RIF.</b>	<b>MIN €/M<sup>2</sup></b>	<b>MAX €/M<sup>2</sup></b>	<b>MED €/M<sup>2</sup></b>
OMI NEGOZI	€ 1,100.00	€ 1,400.00	€ 1,250.00
OMI UFFICI	€ 1,400.00	€ 1,800.00	€ 1,600.00
NOMISMA NEGOZI	€ 1,051.52	€ 1,400.91	€ 1,226.22
NOMISMA UFFICI	€ 1,226.83	€ 1,634.12	€ 1,430.48
<b>ANNUNCIO</b>	<b>PREZZO VENDITA €</b>	<b>SUPERFICIE M<sup>2</sup></b>	<b>VALORE UNITARIO €/M<sup>2</sup></b>
1	€ 75,000.00	60.00	€ 1,250.00
2	€ 472,000.00	360.00	€ 1,311.11
3	€ 270,000.00	200.00	€ 1,350.00
4	€ 900,000.00	623.00	€ 1,444.62
5	€ 110,000.00	70.00	€ 1,571.43
6	€ 300,000.00	170.00	€ 1,764.71
MEDIA			€ 1,419.86
<b>MEDIA ARR.</b>			<b>€ 1,500.00</b>

<b>ZONA D1</b>			
	SUP. LOTTO	UF MQ/MQ	SUPERFICIE EDIFICABILE
SUPERFICIE EDIFICABILE PER OGNI M <sup>2</sup> SUPERFICIE	921.00	0.80	<b>736.80</b>
VALORE UNITARIO DI VENDITA EDIFICI €/MQ (FONTE OMI, CCIAA VICENZA, AGENZIE IMMOBILIARI DEL LUOGO)			€ 1,500.00
<b>Vf - VALORE EDIFICIO COSTRUIBILE</b>	736.80	1,500.00	<b>€ 1,105,200.00</b>
COSTO UNITARIO DI COSTRUZIONE (€/M <sup>2</sup> ) APPLICAZIONE CRESME - CNAPPC			€ 1,000.00
ONERI PROFESSIONALI (PROGETTO, CALCOLO, SICUREZZA)			6.00%
ONERI DI URBANIZZAZIONE TOTALI A CORPO			€ 25,000.00
INTERESSI PASSIVI - N. 2 ANNI FONDIARIO EDILIZIO (FONTE ABI CREDITO AGEVOLATO TASSI DI RIFERIMENTO OPERAZIONI OLTRE 18 MESI DIC. 2021)			1.38%
IMPREVISTI, IMPOSTE, SPESE VARIE			2.00%
PROFITTO IMPRESA			7.00%
COSTO DI COSTRUZIONE	736.80	€ 1,000.00	€ 736,800.00
ONERI PROFESSIONALI (PROGETTO, DD.LL, CALCOLI, SICUREZZA)	€ 736,800.00	6.00%	€ 44,208.00
ONERI DI URBANIZZAZIONE			€ 25,000.00
			€ 806,008.00
IMPREVISTI SPESE GENERALI	€ 806,008.00	2.00%	€ 16,120.16
			€ 822,128.16
IP - INCREMENTO COSTO CON INTERESSI PASSIVI SULLA SOMMA DEI COSTI DA SOSTENERE - 2 ANNI	€ 822,128.16	1.0278	€ 844,975.46
PI - PROFITTO	€ 844,975.46	7.00%	€ 59,148.28
<b>TOTALE COSTI (K + IP + PI)</b>			<b>€ 904,123.75</b>
<b>Vf) - VALORE EDIFICIO COSTRUIBILE</b>			<b>€ 1,105,200.00</b>
<b>K+ IP + PI -TOTALE COSTI</b>			<b>€ 904,123.75</b>
<b>VA) - VALORE AREA EDIFICABILE VA = Vf-(K+IP+PI)</b>			<b>€ 201,076.25</b>

<b>VA - VALORE AREA EDIFICABILE ARR.</b>	<b>€ 201,100.00</b>
<b>A DETRARRE COSTO DI DEMOLIZIONE INTERO FABBRICATO SUL SUB 321</b>	<b>-€ 30,000.00</b>
<b>VA - VALORE AREA EDIFICABILE CON DEMOLIZIONE</b>	<b>€ 171,100.00</b>
<b>RIEPILOGO VALORI</b>	
<b>1. TOTALE VALORE DI STIMA FG 14 MAPP 314 (ingresso, atrio...)</b>	<b>€ 68,000.00</b>
<b>2. TOTALE VALORE DI STIMA AREA EDIFICABILE MAPP 321 COMPRESIVO DI DEMOLIZIONE</b>	<b>€ 171,100.00</b>
<b>TOTALE VALORE DI STIMA</b>	<b>€ 239,100.00</b>
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia di vizi, per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	-15%
	<b>-€ 35,865.00</b>
Lavori edilizi di adeguamento dei locali edilizi e di divisione, oltre alle spese tecniche e catastali	<b>-€ 10,000.00</b>
<b>TOT. VALORE DI STIMA A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 193,235.00</b>
<b>TOT. VALORE DI STIMA A BASE D'ASTA arr.</b>	<b>€ 193,000.00</b>

**COMODA DIVISIBILITA'****GIUDIZIO:**

A parere del sottoscritto la suddivisione in lotti del presente compendio immobiliare non risulta conveniente, in quanto si ritiene che il valore di tale immobile sia dato esclusivamente dalla sua capacità edificatoria e quindi che esso possa essere acquistato per una sua trasformazione con destinazione d'uso diversa da quella esistente e più appetibile sul mercato immobiliare.

**SEPARAZIONE QUOTA:****DIVISIONE TOTALE:****VALORE QUOTA:****OSSERVAZIONI FINALI****INFORMAZIONI E NOTE CHE IL PROFESSIONISTA RITIENE RILEVANTI:**

Non è stato possibile determinare la conformità urbanistica per lo smarrimento della pratica edilizia del 1993 al Comune di Vicenza.

VICENZA 19.03.2022

IL CTU  
ARCH. MARCO DELLAI

**ALLEGATI**