

**TRIBUNALE DI VICENZA**  
PROCEDURE CONCORSUALI

**Liquidazione Giudiziale n. 56/2023**

**Ditta: -----**

Giudice delegato: Dott.ssa Paola Cazzola

Curatore: Dott. Franco Camerra

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

**Immobile a destinazione UFFICI con area scoperta di pertinenza  
sito in Via Anconetta n.34/E a Marostica (VI)**



***Tecnico incaricato: Arch. Agostino Tempestilli***

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

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

*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*

**SCHEDA SINTETICA PERIZIA****TRIBUNALE DI VICENZA - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 56/2023**

Ditta: -----

Giudice: Dott.ssa Paola Cazzola

Curatore: Dott. Franco Camerra

Perito immobiliare: Arch. Agostino Tempestilli

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

**IMMOBILE A DESTINAZIONE UFFICI con area scoperta di pertinenza**

Tipologia bene: Immobile a destinazione uffici.

Ubicazione: sito in via Anconetta n.34/E a MAROSTICA (VI)

**Dati catastali attuali:**

gli immobili risultano censiti al Catasto - Comune di MAROSTICA (VI), come segue:

**Palazzina uffici ed area di pertinenza**Comune di MAROSTICA (VI) – C.F. foglio n. 12 m.n. 981, piano S1-T-1,  
categoria D/8, rendita € 11.216;**Striscia di terreno lato strada**Comune di MAROSTICA (VI) – C.T. foglio n. 12 m.n. 821, qualità seminativo classe 2,  
superficie are 01 ca 43, reddito dominicale € 1.26, reddito agrario € 0,66.**Immobili intestati al Catasto a:**

----- DI -----con sede a Marostica (VI)

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

Al Catasto Terreni il mappale n.981 del fg.12 risulta Ente urbano di are 11 ca 09.

Metri quadri: mq. 1.135,80 commerciali.

Stato di manutenzione: buono.

Situazione catastale ed urbanistico/edilizia: non si rilevano difformità catastali e/o urbanistico/edilizie.

Valore di mercato: € 1.717.372,21

Valore di vendita forzata proposto con ribasso: € 1.545.000,00

Vendibilità/appetibilità: buona.

**INDICE:**

Cap. 1	Identificazione diritti e beni	pag. 5
Cap. 2	Descrizione dei beni che compongono il lotto	pag. 7
Cap. 3	Identificazione catastale e storia catastale	pag. 14
Cap. 4	Ricostruzione atti di provenienza al ventennio	pag. 15
Cap. 5	Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 15
Cap. 6	Urbanistica - titoli edilizi	pag. 19
Cap. 7	Stato di possesso dell'immobile - locazione	pag. 23
Cap. 8	Valutazione e stima dell'immobile	pag. 24

**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 CF Marostica fg 12 m.n.981 immobile uffici;
5. Planimetria catastale CF Marostica fg 12 m.n.981 immobile uffici;
6. Visura catastale CT Marostica fg 12 m.n.981 terreno;
7. Visura catastale CT Marostica fg 12 m.n.821 terreno;
8. Pianta piano terra - uffici;
9. Pianta piano primo - uffici;
10. Pianta piano interrato – locali di servizio;
11. Concessione edilizia n. 14452 del 27-11-1995;
12. Comunicazione Inizio Attività del 19-12-1995;
13. Comunicazione Inizio Attività del 22-12-1995;
14. Certificato di agibilità del 09-09-1996;
15. Comunicazione inizio attività del 14-07-2009;
16. Provvedimento unico n. 117/2009 del 28-09-2009;
17. Certificato di agibilità del 22-10-2010;
18. Segnalazione Certificata Inizio Attività inviata al SUAP il 26-04-2021;
19. Comunicazione Inizio Lavori Asseverata inviata al SUAP il 28-07-2021;
20. Comunicazione Inizio Lavori Asseverata inviata al SUAP il 02-09-2021;
21. Lettera di irreperibilità pratica 1992-082;
22. Atto di provenienza - compravendita del 12-12-1991;
23. Atto di provenienza - compravendita e servitù del 06-12-1995;
23. Atto di provenienza - compravendita e servitù del 06-12-1995;
24. Contratto di locazione del 10-05-2021;
- 25.n Documentazione fotografica.

**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, nonché verifiche tecniche sullo stato dei vari impianti, in quanto non oggetto di incarico.

La superficie del lotto di pertinenza è stata ricavata dai dati riportati nella documentazione catastale (mappe e planimetrie) e pertanto può essere suscettibile di variazioni a seguito di rilievi topografici esatti. I disegni della presente perizia sono sostanzialmente esatti, ma potrebbero esserci alcune differenze dimensionali dei fabbricati di lieve entità, che comunque non variano la consistenza sostanziale dell'immobile ai fini della valutazione dello stesso. Ogni specifica attività di verifica dimensionale degli immobili, tramite rilievo con strumentazione di precisione, competerà all'aggiudicatario, che potrà visionare e verificare preventivamente nel dettaglio lo stato del bene prima dell'offerta di acquisto.

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.

Sia il sottoscritto che il Curatore non potranno garantire l'assenza di vizi e difetti, sia visibili che occulti.

L'immobile viene acquistato a corpo "visto e piaciuto" dal futuro acquirente, il quale non potrà chiedere in futuro alcun risarcimento sia il sottoscritto che alla curatrice della Liquidazione Giudiziale per eventuali di vizi e difetti, sia visibili che occulti.

Si considerano a carico del futuro acquirente e ricompresi nell'abbattimento del 10% di cui sopra anche tutti gli eventuali costi aggiuntivi di qualsiasi genere non previsti nella presente perizia (regolarizzazioni varie, condoni, sanatorie, demolizioni, variazioni, bonifiche, spese tecniche, ecc...). Se tali costi totali supereranno l'importo corrispondente all'abbattimento del 10% del valore di mercato, la parte eccedente sarà a carico del futuro acquirente che non potrà chiedere danni o risarcimenti (nonché agire legalmente) sia al sottoscritto perito immobiliare che al Curatore della Liquidazione Giudiziale.

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

**CAP. 1 IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI**

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

**Bene:** Immobile a destinazione UFFICI con area scoperta di pertinenza.

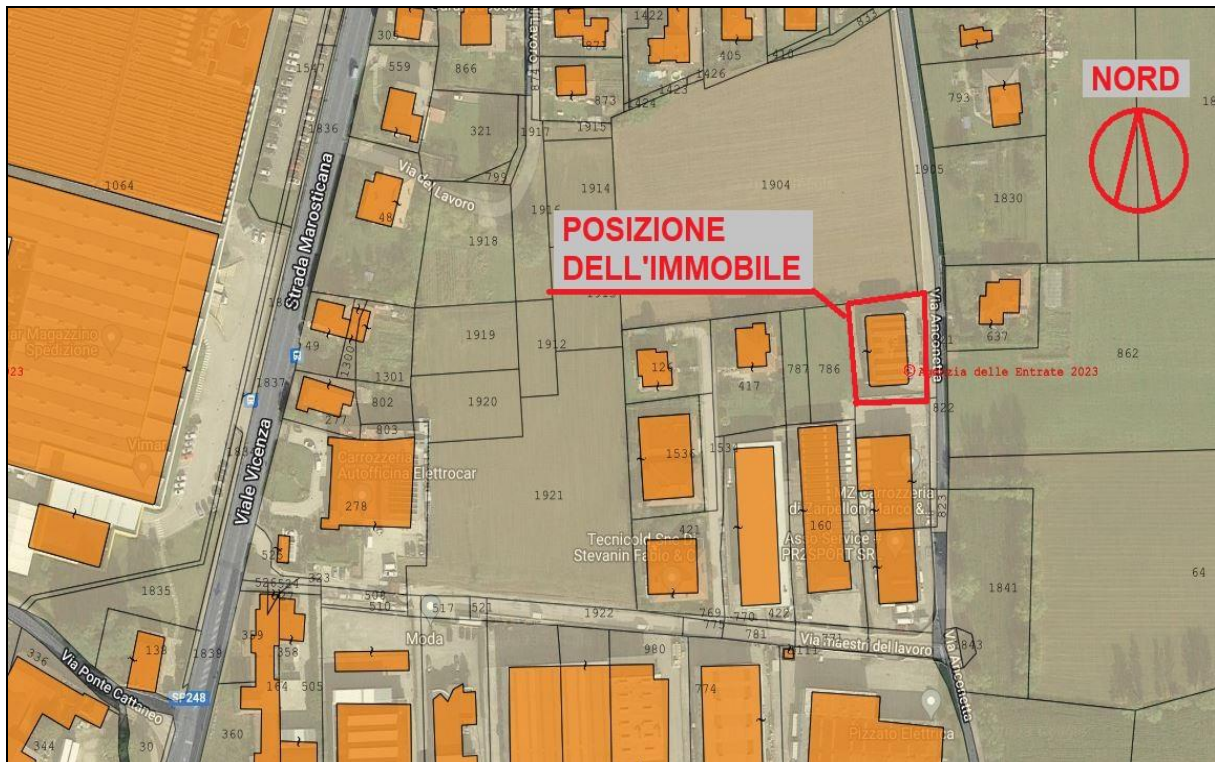
**Ubicazione e contesto:** l'immobile è situato in Via Anconetta n.34/E Marostica (VI) nella zona sud della cittadina che risulta a destinazione mista.



*Inquadramento territoriale - posizione immobile zona sud di Marostica*



*Immobile evidenziato in giallo – accesso da Via Anconetta n. 34/E*



*Sovrapposizione tra ortofoto e mappa catastale*



*Perimetro degli immobili evidenziato su mappa catastale di Marostica – foglio 12*

**CAP. 2****DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Trattasi di un immobile di forma rettangolare destinato interamente ad uffici. È situato lungo via Anconetta, nella zona industriale a sud del centro di Marostica. La zona è ben servita dalle vie principali di comunicazione e dista circa 2 km dall'uscita "Marostica" della strada Pedemontana Veneta.

Il fabbricato è stato edificato nel 1996, successivamente ristrutturato nel 2010 con successivi lavori eseguiti nel 2021.

Il lotto di pertinenza esclusiva è di circa mq. 1.100. L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra adibiti ad uffici ed un piano interrato adibito ad autorimesse e locali accessori.

I due piani fuori terra dell'immobile misurano circa ml. 25, 70 x ml. 16,00 ed hanno un'altezza da pavimento a solaio in c.a. di ml. 2,85, ma attualmente risulta controsoffittato ad ml. 2,70 per gli uffici e ad ml. 2,55 nei corridoi-disimpegni. Il piano interrato misura circa ml. 25,70 x ml. 19,00 ed ha un'altezza da pavimento a solaio in c.a. di ml. 3,20 tranne per una fascia larga circa ml. 3,00 che si sviluppa lungo tutto il lato est, che riscontra un'altezza di ml. 2,50.

La superficie lorda in pianta del piano terra e del piano primo è di circa mq. 411 per ciascun piano, mentre la superficie del piano interrato è di circa mq. 488.

L'area esterna è completamente recintata con muratura in c.a.. Sul lato est verso via Anconetta sono presenti ai lati due ampi accessi carrai ed al centro un accesso pedonale.

Al **piano terra**, tramite una porta scorrevole si accede ad un ampio atrio d'ingresso con sala di attesa. Tramite un corridoio-disimpegno si accede ad otto stanze-ufficio, delle dimensioni cadauna di circa mq. 28, dislocate sui lati nord, ovest e sud. Nella zona centrale sono ubicati gli elementi di servizio, quali scala di collegamento tra i piani, ascensore, servizi igienici, quadri elettrici e quadri idrici.

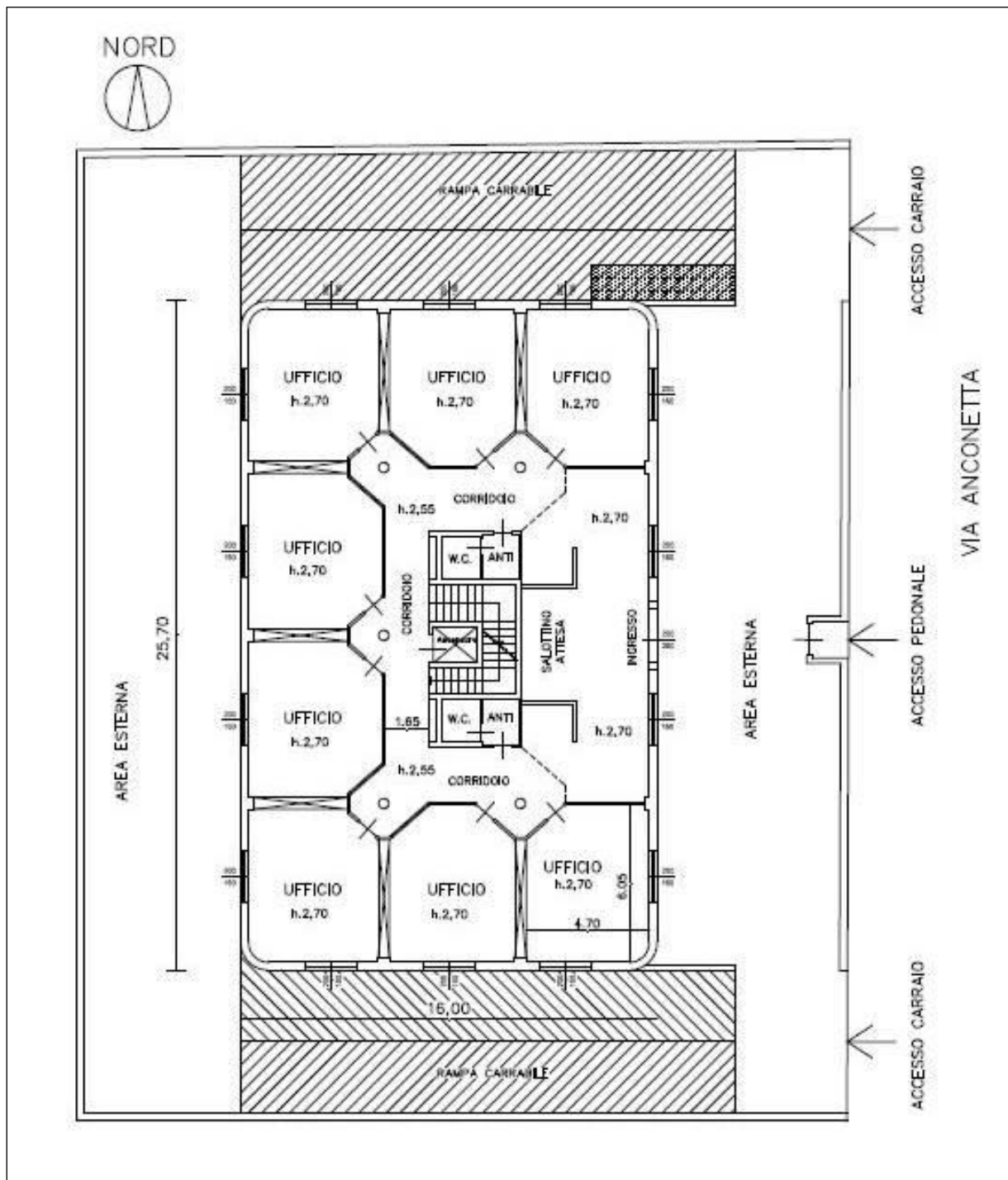
Il **piano primo**, delle dimensioni esterne identiche al piano terra, al quale si accede tramite l'ascensore o la scala interna, presenta un corridoio-disimpegno che situato attorno al blocco servizi centrale che serve le stanze uffici e sale riunioni. Sul lato nord-est è situato un ufficio di circa mq. 30, sul lato nord-ovest è situato un ufficio di forma rettangolare di circa mq. 60. Sul lato sud sono situati due uffici delle dimensioni cadauno di circa mq. 30. Sul lato ovest è situata una sala riunioni di circa mq. 30 ed un'altra sala riunioni di circa mq. 60 con possibilità di dividerla in due sale da mq. 30 tramite una parete scorrevole.

Il **piano interrato**, collegato agli altri piani con scala interna ed ascensore, è costituito da una autorimessa lato sud di circa mq. 110, una autorimessa lato nord di circa mq. 94, due depositi lato ovest delle dimensioni cadauno di circa mq. 30, una stanza archivio di circa mq. 12, un archivio-deposito di circa mq. 65, due servizi igienici, un disimpegno in zona centrale di circa mq.60.

**Consistenza e destinazioni d'uso**

**•PIANO TERRA costituito da:**

un ampio atrio d'ingresso con sala di attesa; corridoio-disimpegno dei vari uffici; otto stanze-ufficio, delle dimensioni cadauna di circa mq. 28, dislocate sui lati nord, ovest e sud; due servizi igienici; scala di collegamento tra i piani, ascensore.

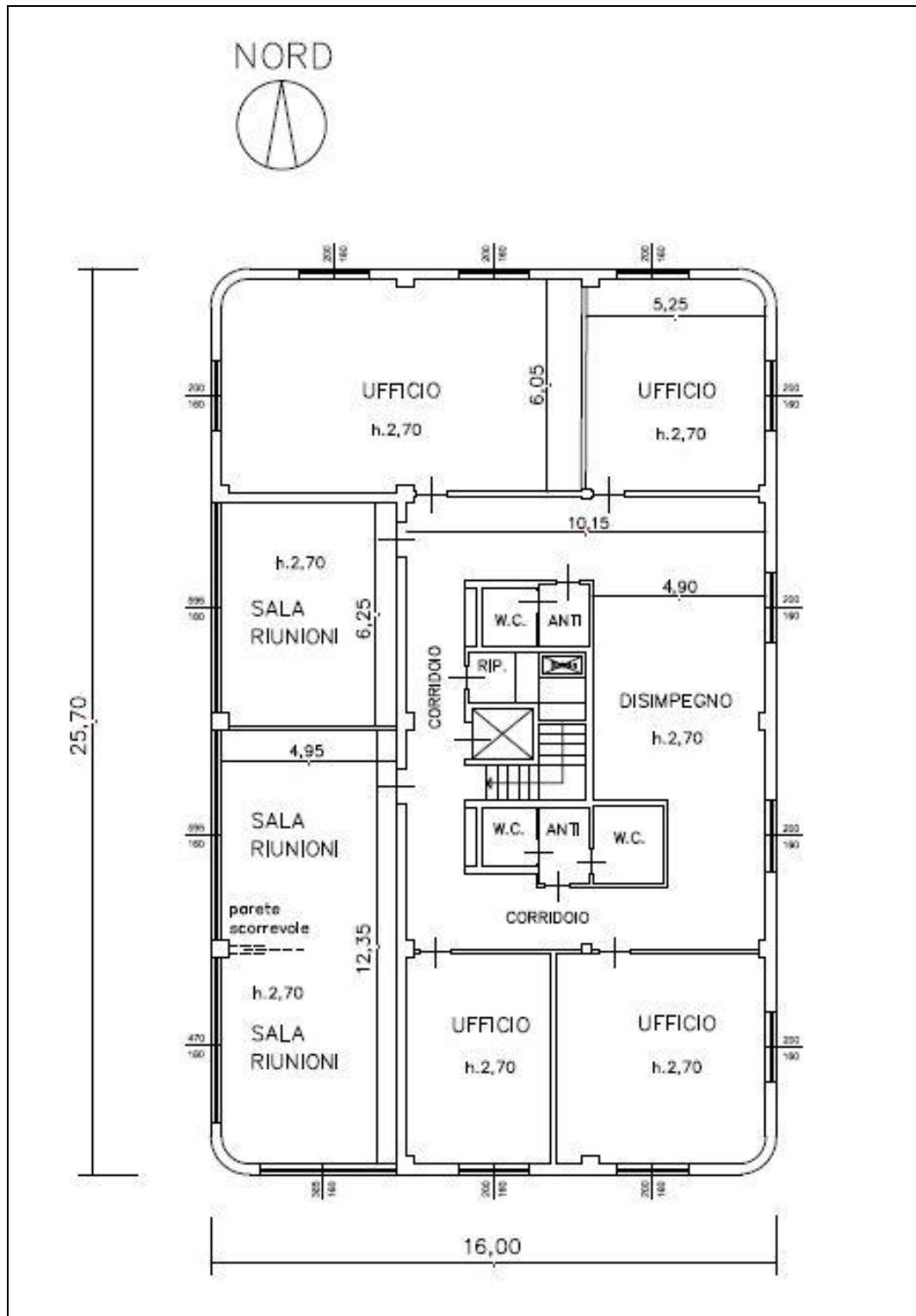


**PIANTA PIANO TERRA**



**•PIANO PRIMO costituito da:**

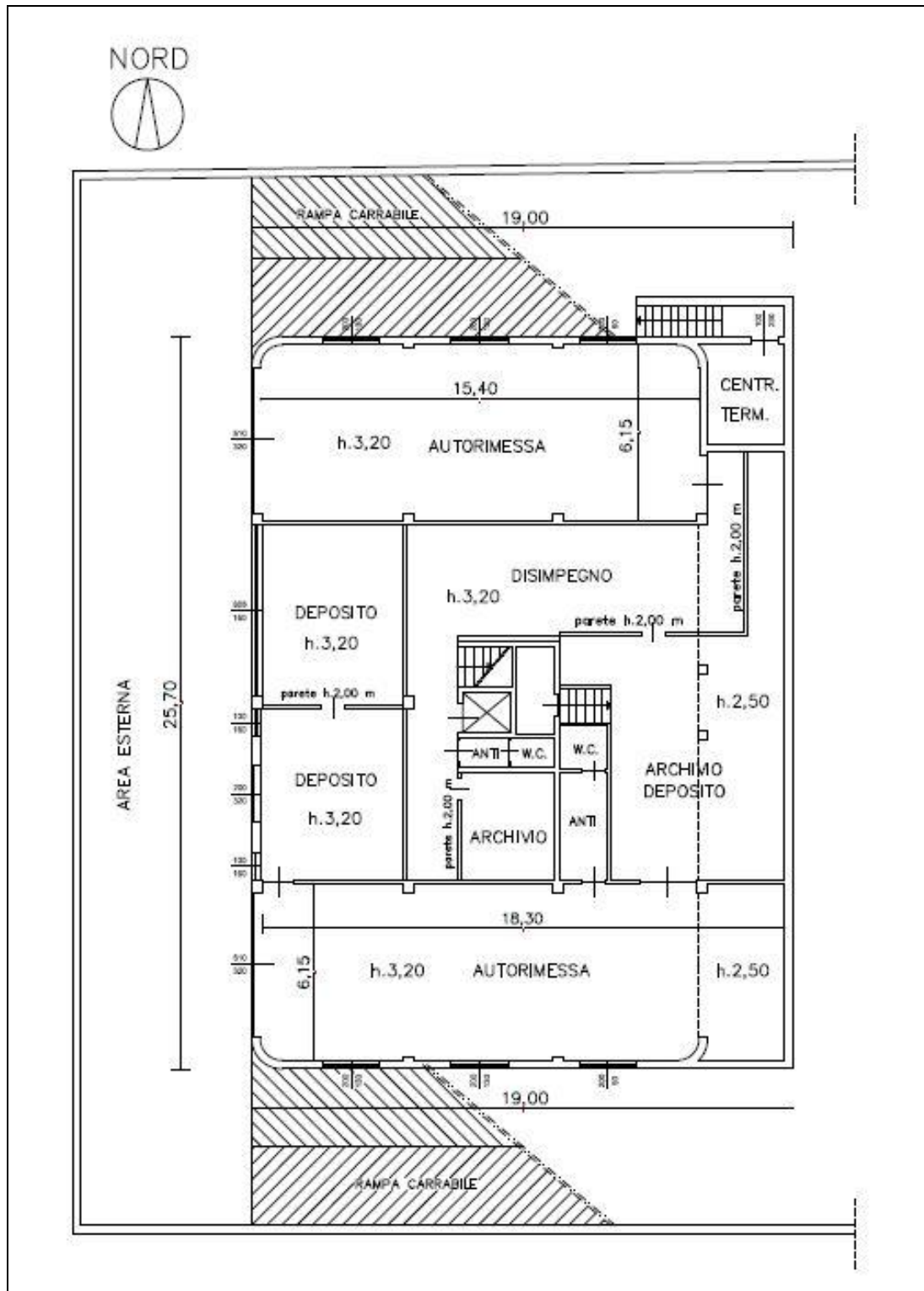
corridoio - disimpegno che serve le stanze uffici e sale riunioni; un ufficio di circa mq. 30 sul lato nord-est, un ufficio di forma rettangolare di circa mq. 60 sul lato nord-ovest, due uffici delle dimensioni cadauno di circa mq. 30 sul lato sud, una sala riunioni di circa mq. 30 ed un'altra sala riunioni di circa mq. 60 con possibilità di dividerla in due sale da mq. 30 tramite una parete scorrevole entrambe situate sul lato ovest.



**PIANTA PIANO PRIMO**

• **PIANO INTERRATO** costituito da:

una autorimessa lato sud di circa mq. 110, una autorimessa lato nord di circa mq. 94, due depositi lato ovest delle dimensioni cadauno di circa mq. 30, una stanza archivio di circa mq. 12, un archivio-deposito di circa mq. 65, due servizi igienici, un disimpegno in zona centrale di circa mq.60.



**PIANTA PIANO INTERRATO**

**Tabella superfici SEL (Superficie Esterna Lorda)**

Destinazione	Sup. Lorda	Coefficienti	Sup. Commerciale
Piano terra - uffici	411,00	1,00	411,00
Piano primo - uffici	411,00	1,00	411,00
Piano interrato – loc.accessori	488,00	0,50	244,00
Area esterna scoperta	698,00	0,10	69,80
<b>Totale</b>			<b>sup. commerciale mq. 1.135,80</b>

**Caratteristiche costruttive principali**

Strutture portanti: pilastri e solai in c.a.;

Murature: muri perimetrali in blocchi “Leca” in parte lisci ed in parte scanalati;

Copertura: orizzontale con solaio in c.a. – isolamento termico e pvc per impermeabilizzazione;

Infissi esterni: in alluminio verniciato a taglio termico con vetrocamera, dotati di “veneziane”;

Pavim. interna: in piastrelle di gres porcellanato ai piani terra e primo, in calcestruzzo industriale liscio al piano interrato;

Pareti interne: le pareti sono in alluminio con doppi vetri ed in parte armature di divisione stanze, permettono un’ampia flessibilità degli spazi, e si possono quindi spostare in base alle esigenze future;

Impianto elettrico: canalizzato con linee all’interno del controsoffitto e quindi facilmente ispezionabile e modificabile in base alle esigenze di eventuali ridistribuzioni interne; illuminazione a soffitto mediante pannelli led 60 x 60;

Impianto termico

condizionamento: caldaia situata in centrale termica seminterrata accessibile dall’esterno, gruppo frigo “chiller” posizionato sul tetto piano; è presente anche un impianto solare termico; distribuzione canalizzata a soffitto con diffusori “a cassetta” a 4 vie integrate nel controsoffitto.

Impianto

fotovoltaico: realizzato nel 2009 e posizionato sul tetto piano; capacità di circa 19,32 kW. L’impianto risulta collegato alla rete pubblica di BT in regime di “scambio sul posto”

**Stato di manutenzione**

Nonostante non si tratti immobile nuovo, lo stato di manutenzione dell’immobile, in generale, risulta buono sia relativamente alle parti strutturali edilizie, ma soprattutto relativamente alle parti impiantistiche che sono state adeguate alle moderne esigenze degli uffici.

**Certificazione energetica:**

Sul portale regionale Ve.Net. non risulta essere stato depositato e redatto un Attestato di Certificazione Energetica (A.P.E.) aggiornato ed attuale relativo all’immobile.

Nel 2012 era stato redatto un APE ma attualmente risulta “scaduto” nel 2022, vista la durata decennale.

Pertanto l’APE verrà predisposto da Tecnico abilitato e depositato nel fascicolo telematico della procedura.

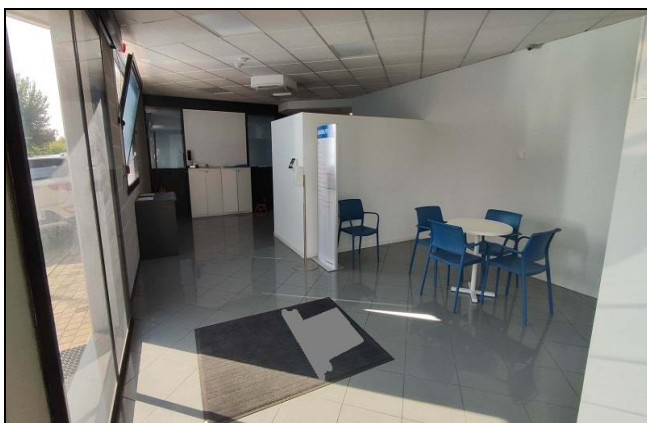
## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Vista frontale lato nord-est*



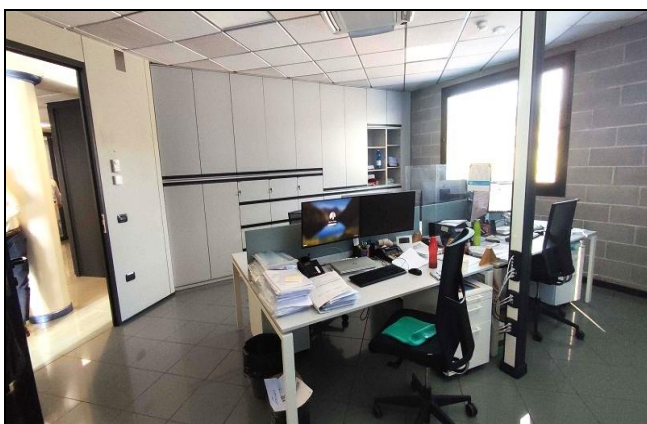
*Vista posteriore lato ovest*



*Zona ingresso – sala attesa*



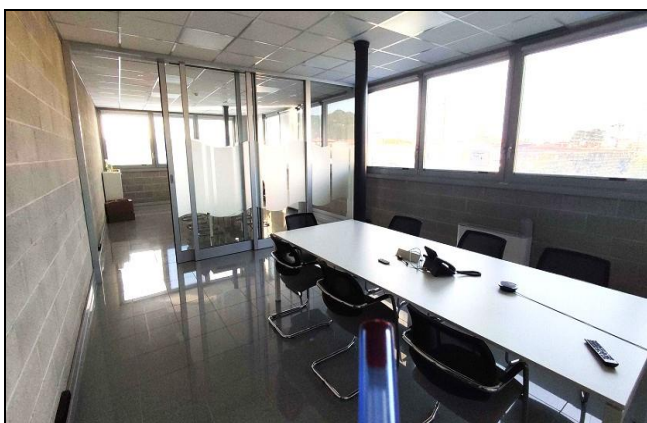
*Corridoio piano terra*



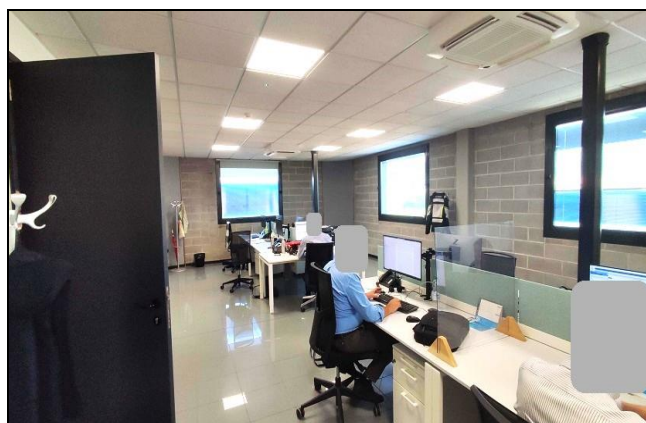
*Ufficio tipo – piano terra*



*Corridoio piano primo*



*Sala riunioni - piano primo*



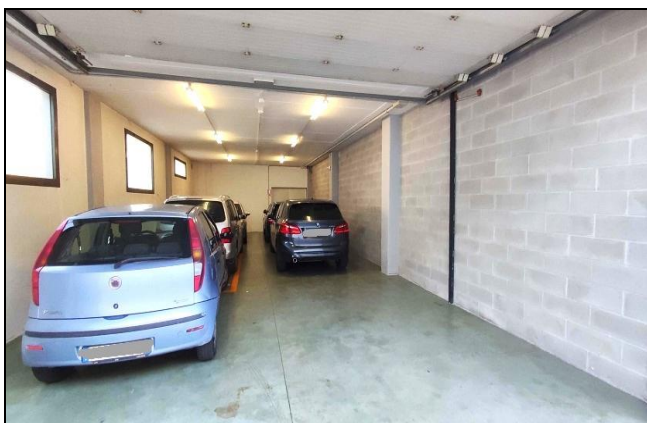
*Ufficio - piano primo*



*Servizi igienici - piano primo*



*Fotovoltaico in copertura*



*Autorimessa - piano interrato*



*Deposito – piano interrato*

**CAP. 3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E STORIA CATASTALE****Dati catastali attuali:**

gli immobili risultano censiti al Catasto - Comune di MAROSTICA (VI), come segue:

**Palazzina uffici ed area di pertinenza**

Comune di MAROSTICA (VI) – **C.F. foglio n. 12 m.n. 981**, piano S1-T-1, categoria D/8, rendita € 11.216;

**Striscia di terreno lato strada**

Comune di MAROSTICA (VI) – **C.T. foglio n. 12 m.n. 821**, qualità seminativo classe 2, superficie are 01 ca 43, reddito dominicale € 1.26, reddito agrario € 0,66;

**Immobili intestati al Catasto a:**

-----DI -----con sede a Marostica (VI)

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

**Al Catasto Terreni il mappale n.981 del fg.12 risulta Ente urbano di are 11 ca 09.**

**Confini del perimetro dei due mappali**

a nord mappali n.ri 1904 e 1905; via Anconetta; a sud mappali n.ri 237 e 822; ad ovest mappale n. 786.

**Storia catastale**

- Il mappale 981 del fg.12 risulta costituito al Catasto Fabbricati in data 21-12-1995, in atti dal 06-07-1998 per “Nuova costruzione” (n. 15330/1995);
- Il mappale 981 del fg.12 al Catasto Terreni deriva dalla soppressione del precedente mappale 820 a seguito di tipo mappale del 25-10-1995 – pratica n. 350349 in atti dal 30-05-2003 (n. 4420.1/1995);
- I mappali n.ri 820 e 821 al Catasto Terreni derivano dal precedente mappale n. 237, in forza del frazionamento in atti dal 24-01-1991 (n.1687);

**Conformità catastale**

Da un confronto tra la documentazione e planimetria depositata al Catasto e lo di fatto degli immobili, non si riscontrano irregolarità.

**Costi di regolarizzazione catastale**

Non sono previsti costi di regolarizzazione catastale a carico del futuro acquirente.

*N.B.: eventuali costi imprevisi, di qualsiasi genere, che dovessero emergere sono considerati anch'essi ricompresi nell'abbattimento del 10% 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 al Curatore.*

**CAP. 4 RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA AL VENTENNIO**

- Con **Atto di compravendita del 12-12-1991** rep. n. 12589, Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI), registrato a Bassano del Grappa (VI) il 30-12-1991 al n. 1895 mod. 2V, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Vicenza in data 08-01-1992 ai n.ri 942 RG e 195 RP. , la **società -----** con sede in Marostica, via ----- cod. fisc.: ----- acquistava **il terreno** censito catastalmente (al tempo) al Comune di Marostica CT – foglio n.12 **mappale n. 820** di ha 00.11.00, dai sig.ri:
  - ----- nato ----- a Marostica (VI) C.F.: -----;
  - ----- nata il ----- a Marostica (VI) C.F.: -----.
- Con **Atto di compravendita del 06-12-1995** rep. n. 79533, Notaio Giancarlo Muraro di Asiago (VI), registrato a Thiene (VI) il 11-12-1995 al n. 1226 serie II, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bassano del Grappa (VI) in data 18-12-1995 ai n.ri 8329 RG e 6253 RP. , la **società -----** con sede in Marostica, via ----- cod. fisc.: ----- acquistava **il terreno** censito catastalmente al Comune di Marostica CT – foglio n.12 **mappale n. 821** di ha 00.01.43 dai sig.ri:
  - ----- nato ----- a Marostica (VI) C.F.: -----;
  - ----- nata ----- a Marostica (VI) C.F.: -----.

**CAP. 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI**• **IPOTECA VOLONTARIA**

**iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Bassano del Grappa (VI), in data 20-02-1996 ai nn. 1225 RG e 128 RP.**

derivante da Atto di concessione a garanzia di apertura di credito stipulato in data 07-02-1996, rep. n. 80057 Notaio Giancarlo Muraro di Asiago (VI);

somma totale € 900.000,00, capitale € 900.000,00, durata 10 anni, a favore di:

-----  
con sede a Verona, C.F.: 02338580232,  
contro:

----- **snc con sede a -----**

C.F.: ----- per la quota di 1/1 della piena proprietà.

*In riferimento alla formalità di cui sopra è stata presentata in data 22-11-1999 l'Annotazione di cancellazione della stessa, annotata ai n.ri 10665 RG e 1170 RP.*

- **IPOTECA VOLONTARIA**

**iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Bassano del Grappa (VI),  
in data 11-09-1996 ai nn. 6169 RG e 786 RP.**

derivante da Atto di concessione a garanzia di finanziamento stipulato in data 04-09-1996,  
rep. n. 81505 Notaio Giancarlo Muraro di Asiago (VI);  
somma totale € 480.000,00, capitale € 240.000,00, durata 7 anni,  
a favore di:

-----

con sede a ----- C.F.: -----

contro:

-----

C.F.: ----- per la quota di 1/1 della piena proprietà.

- **IPOTECA VOLONTARIA**

**iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Bassano del Grappa (VI),  
in data 03-07-1999 ai nn. 5963 RG e 1049 RP.**

derivante da Atto di concessione a garanzia di mutuo stipulato in data 30-06-1999,  
rep. n. 88649 Notaio Giancarlo Muraro di Asiago (VI);  
somma totale € 1.500.000,00, capitale € 1.000.000,00, durata 10 anni,  
a favore di:

-----

con sede a Vicenza, C.F.: -----

contro:

-----

C.F.: ----- per la quota di 1/1 della piena proprietà.

- **IPOTECA VOLONTARIA**

**iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Bassano del Grappa (VI),  
in data 23-12-2005 ai nn. 14329 RG e 3434 RP.**

derivante da Atto di concessione a garanzia di mutuo stipulato in data 15-12-2005,  
rep. n. 162001 Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI);  
somma totale € 1.500.000,00, capitale € 900.000,00, durata 10 anni,  
a favore di:

-----

con sede a ----- C.F.: -----

contro:

-----

C.F.: ----- per la quota di 1/1 della piena proprietà.

*In riferimento alla formalità di cui sopra è stata presentata Comunicazione n. 781 del 19-08-2014  
di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 07-08-2014.*

*Cancellazione totale eseguita in data 08-09-2014.*



**• IPOTECA VOLONTARIA**

**iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Bassano del Grappa (VI),  
in data 28-08-2014 ai nn. 6420 RG e 931 RP.**

derivante da costituzione di contratto di mutuo fondiario stipulato in data 06-08-2014,  
rep. n. 208860, racc. n. 74920 Notaio Giuseppe Fietta di Bassano del Grappa (VI);  
somma totale € 1.500.000,00, capitale € 1.000.000,00.  
a favore di:

-----

con sede a Fara Vicentino (VI), C.F.: -----

contro:

- ----- - **C.F.:** -----

per la quota di 1/1 della piena proprietà dei seguenti beni:

- C.F. Marostica Fg. 12 m.n. 981 – cat. D/8 (oggetto della presente perizia)
- C.T. Marostica Fg. 12 m.n. 821 – terreno (oggetto della presente perizia);

- ----- **nato a** ----- **il** ----- **C.F.** -----

**in qualità di terzo datore di ipoteca**

per la quota di 1/1 della piena proprietà dei seguenti beni;

- C.F. Marostica Fg. 9 m.n. 879 sub 2 – cat. C/6
- C.F. Marostica Fg. 9 m.n. 879 sub 18 - cat. C/6
- C.F. Marostica Fg. 9 m.n. 347 sub 2 – cat. A/2

**• IPOTECA GIUDIZIALE**

**iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Bassano del Grappa (VI),  
in data 20-01-2023 ai nn. 631 RG e 67 RP.**

derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona del 10-01-2023 rep. n. 59, iscritta presso la  
Conservatoria RR.II. di Bassano del Grappa (VI);  
somma totale € 1.081.550,46, capitale € 1.081.550,46  
a favore di:

----- con sede a ----- - cod. fisc. -----,

contro:

----- - **C.F.:** -----

per la quota di 1/1 della piena proprietà dei seguenti beni (oltre ad altri):

- C.F. Marostica Fg. 12 m.n. 981 – cat. D/8 (oggetto della presente perizia)
- C.T. Marostica Fg. 12 m.n. 821 – terreno (oggetto della presente perizia)

**• COSTITUZIONE DI SERVITU' PUBBLICA**

**iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Bassano del Grappa (VI),  
in data 18-12-1995 ai nn. 8330 RG e 6254 RP.**

derivante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata di data 06-12-1995,  
costituzione di diritti reali a titolo gratuito (costituzione di vincolo - servitù pubblica)  
rep. n. 79.533 Notaio Giancarlo Muraro di Asiago (VI);

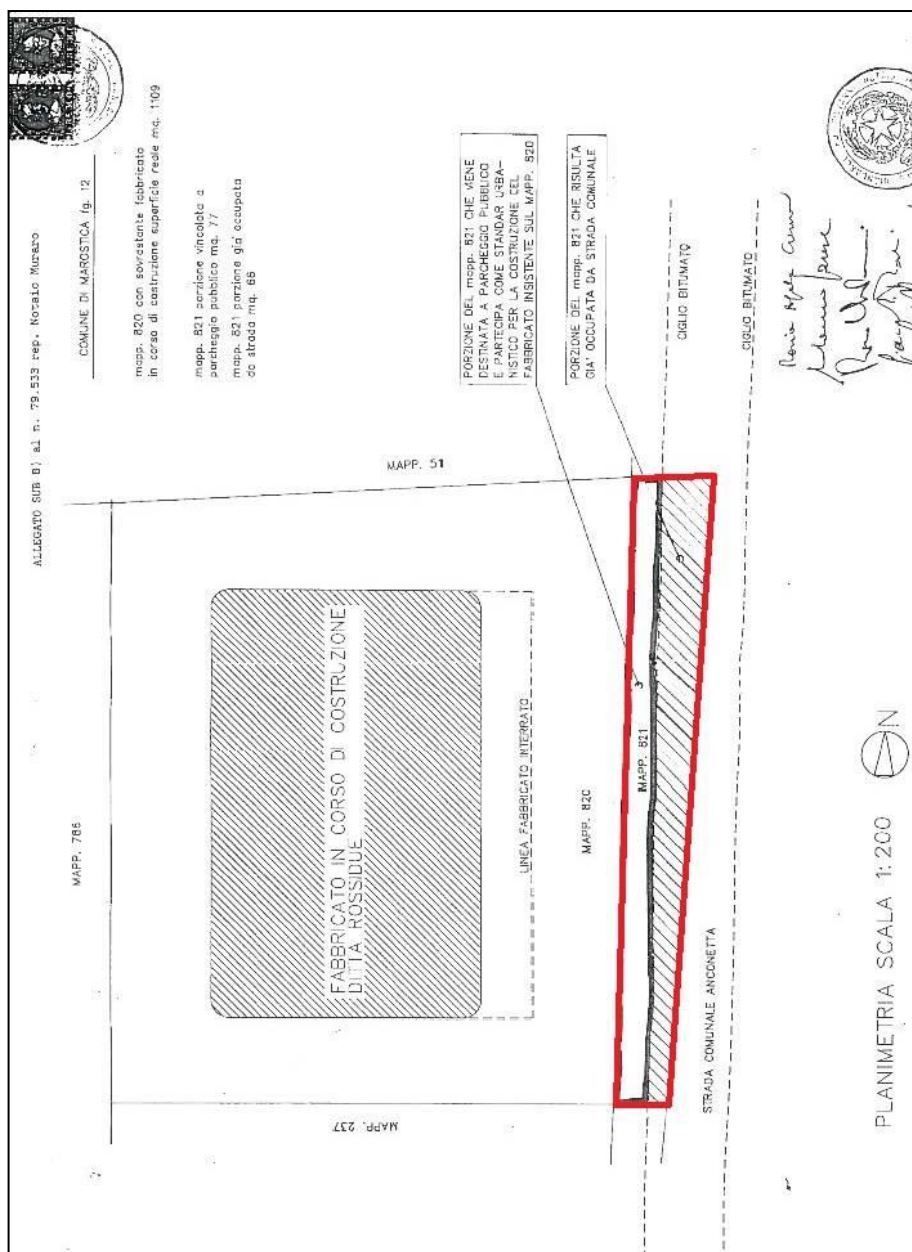
a favore di: ----- con sede a Marostica (VI), C.F.: -----

contro: ----- **con sede in Marostica,**

via ----- cod. fisc.: -----

nel quadro D della Nota di trascrizione è riportato quanto segue:

*“Viene costituita in adempimento delle norme urbanistiche in vigore nel Comune di Marostica una servitù reale parcheggio di uso pubblico a carico del mappale n. 821 del foglio 12 Comune di Marostica su tutta l'area pari a mq. 77 corrente lungo la linea di confine dello stesso mappale 821 con la strada comunale Anconetta e con il mappale n. 820 a favore del Comune di Marostica”. Bene colpito dal vincolo: C.T. Marostica Fg. 12 m.n. 821 – terreno.*



Planimetria allegata all'Atto di costituzione servitù pubblica del 06-12-1995; in rosso è evidenziato il mappale 821, in parte destinato a parcheggio di uso pubblico ed in parte a strada.

• **SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

derivante da Sentenza del Tribunale di Vicenza del 18-07-2023 rep. n. 157, iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Bassano del Grappa in data 10-11-2023 ai n.ri 10802 RG e 7916 RP, a favore di:

-----  
 contro (per gli immobili della presente perizia):

----- nata a ----- il ----- C.F.: -----

-per la quota di 1/1 della piena proprietà

N.B.: dalla suddetta Sentenza sono interessati anche altri immobili di altri proprietari.

**CAP. 6****URBANISTICA – TITOLI EDILIZI****Destinazione urbanistica:**

Dal Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Marostica (VI), l'area dove sorge l'immobile oggetto della presente perizia è classificata "Zona D1/19: artigianale ed industriale di completamento" normata dall'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si riporta di seguito l'art.12 delle NTA tratto dalle **Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.** alle quali si dovrà fare riferimento per gli immobili della suddetta perizia.

**Art. 12 – Z.T.O. DI TIPO D1****ARTIGIANALE INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO E PER LA LOGISTICA**

1. Comprende porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo artigianale o industriale.

2. Oltre agli insediamenti di tipo produttivo possono essere ammessi:

- depositi e magazzini nonché attività commerciali all'ingrosso o ad esse assimilabili.
- previo adeguamento degli spazi pubblici o di uso pubblico alle quantità minime stabilite nel successivo punto 5, attività terziarie, pubblici esercizi e attività commerciali della media distribuzione (fino a 1000mq di superficie di vendita) non appartenenti al settore alimentare e nel rispetto dei criteri emanati dal Comune ai sensi dell'art. 11 L.R. 37/'99.

2.1 La tipologia edilizia deve rapportarsi armonicamente con l'intorno, per materiali e per dimensioni, in modo tale da rispettare il paesaggio e l'ambiente circostanti. Può essere negata la costruzione di impianti che per eccessive esalazioni o rumori o altro, possano arrecare danno o molestia alle circostanti zone residenziali, commerciali o a destinazione pubblica.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione delle soluzioni architettoniche e formali nonché alla scelta dei materiali e alle colorazioni, al fine di favorire un corretto inserimento delle nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo. L'edificazione potrà avvenire anche per stralci funzionali, purché l'intero complesso sia oggetto di una progettazione unitaria.

2.2 Può essere autorizzato l'insediamento di attività insalubri di prima e seconda classe soltanto previa verifica della compatibilità con gli insediamenti circostanti: ogni variazione del processo produttivo, relativamente alle attività insalubri ammesse o comunque esistenti, dovrà essere segnalata al Comune e agli uffici competenti e specificatamente autorizzata.

3. All'interno delle Z.T.O. "D1 " il P.R.G. si attua mediante interventi edilizi diretti nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- a) rapporto di copertura fondiaria massimo : 60% ;
- b) altezza massima del fabbricato:  $h = 10,50$  ml con un massimo di tre piani fuori terra fatte salve diverse altezze per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva configurabili come volumi tecnici ( montacarichi, canne fumarie, silos, ecc.) che non occupino complessivamente una superficie superiore al 15% dell'intera superficie coperta. Per gli interventi previsti in ambito collinare l'altezza massima è ridotta a 4,5 ml.
- c) distacco dai confini : vedi art. 61 del R.E.
- d) distacco tra fabbricati : vedi art. 60 del R.E.
- e) distanza dalle strade : vedi art. 62 del R.E.

4. E' consentita l'edificazione da destinare ad abitazione del proprietario o del custode, di un volume residenziale massimo di 500 mc per ciascuna unità produttiva o commerciale che raggiunga una superficie lorda di pavimento di almeno 200mq nel rispetto degli indici di P.R.G.; il volume residenziale deve armonicamente comporsi con il corpo principale destinato all'attività produttiva.

#### 5 . Standard urbanistici

Il rilascio della concessione edilizia e' subordinato alla stipula di un'apposita convenzione o atto d'obbligo che preveda la cessione e/o il vincolo di destinazione d'uso pubblico delle aree a verde a parcheggio nelle seguenti quantità minime:

##### 5.1 Attività produttive:

Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento o cambio di destinazione d'uso di tipo produttivo, la superficie da destinare ad opere di urbanizzazione primaria ( parcheggio alberato ) non può essere inferiore al 5% della superficie del lotto, detratte le superfici eventualmente cedute in sede di urbanizzazione dell'area. All'interno di ciascun lotto va ricavata una superficie da destinare a parcheggio pertinenziale privato non inferiore al 5% della superficie del lotto; tali parcheggi potranno essere coperti con strutture leggere "pensiline" di altezza non superiore a 2,50 ml aperte su ogni lato le quali non sono da computarsi ai fini edificatori ai sensi delle presenti norme.

La superficie da destinare ad opere di urbanizzazione secondaria (parcheggio fino ad una superficie inferiore a 1000 mq; verde attrezzato per superfici più estese), pari al 5% della superficie del lotto, può essere ridotta fino al 2% ai sensi dell'art. 25 della L.R. n. 61/85 e successive integrazioni e modificazioni.

##### 5.2 Attività di tipo commerciale/terziario

Per gli interventi di nuova edificazione o cambio di destinazione d'uso di tipo commerciale/terziario, la superficie da destinare a parcheggio piantumato di uso pubblico non sarà inferiore a 0,8 mq/mq di superficie di vendita. Tale rapporto può essere conseguito anche mediante il reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio pubblico. E' facoltà del Comune consentire la monetizzazione fino al 50% delle superfici complessive da reperire a parcheggio per le attività commerciali all'ingrosso o che non abbiano la vendita diretta al pubblico.

5.3 Nel caso di interventi su edifici esistenti, compreso l'ampliamento senza mutamento di destinazione d'uso, qualora si rendesse necessario reperire gli spazi pubblici da destinare a parcheggi e a verde sulla base dell'entità delle trasformazioni previste e fosse riconosciuto che tale reperimento all'interno della zona "D1" non risulterebbe razionalmente collegabile con altri spazi pubblici compresa la viabilità, il Comune localizza la zona all'uso destinata dal P.R.G. all'interno della quale andranno conferite quelle superfici: le relative aree saranno attrezzate e cedute al Comune con le stesse modalità previste nei piani attuativi, per le aree e le opere di urbanizzazione primaria. In alternativa, il Comune potrà richiedere la monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici (parcheggi e verde) impegnandosi ad acquisire direttamente le aree di cui al comma precedente.

5.4 Le superfici destinate a standard in base al precedente comma 5 concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area, del rapporto di copertura e non impongono particolari distanze da rispettare: il vincolo a parcheggio aperto al pubblico può cessare contestualmente alla cessazione dell'attività che ne ha determinato l'individuazione. In sede di convenzione o atto d'obbligo possono essere stabilite particolari modalità di fruizione dei parcheggi di uso pubblico, comprendenti, tra l'altro:

- orari di apertura e modalità di accesso;
- oneri per la manutenzione;
- particolari tecnici.

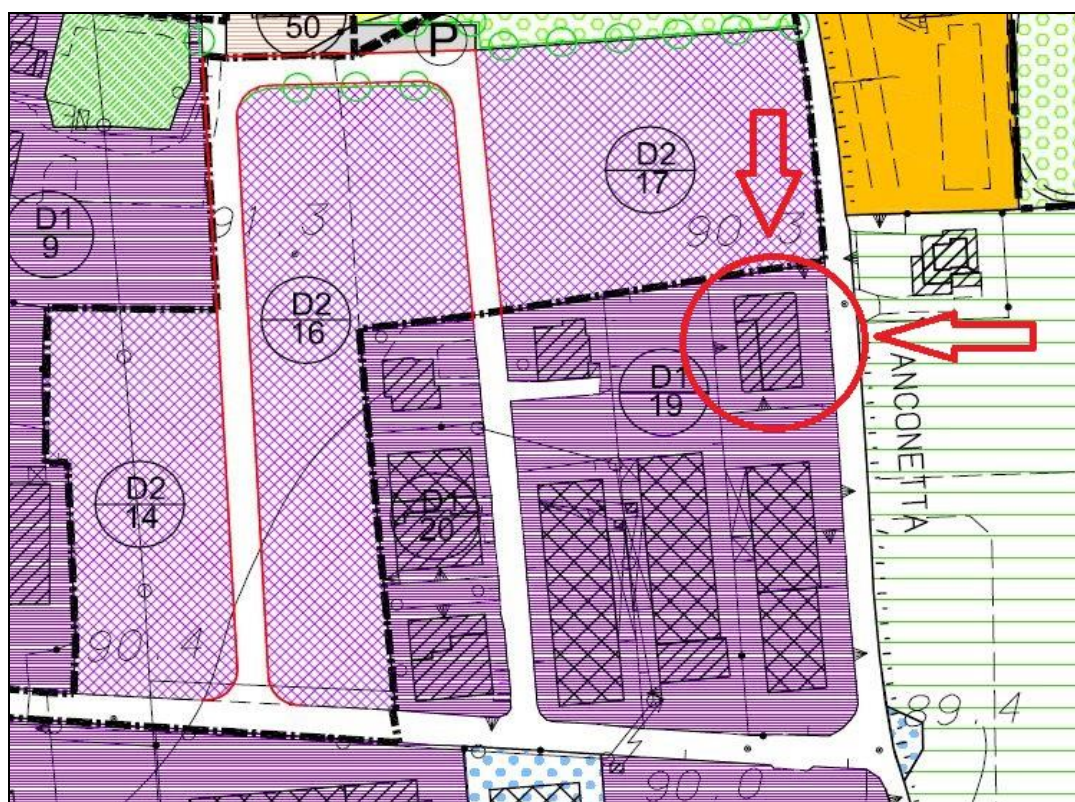
6. Per tutti gli edifici e manufatti storici comunque individuati, anche come beni culturali e ambientali, siano fatti salvi senza eccezioni tutti gli elementi originari di pregio e verificate le condizioni per il mantenimento a vista dei paramenti esterni.

7. La progettazione delle zone di nuova formazione e/o di completamento, limitrofe ai centri storici dovrà prevedere viabilità, servizi e sedimi in sintonia con il tessuto originario.

8. Per tutte le zone di nuova edificazione, singole o soggette a strumento attuativo, dovranno essere valutate in sede di rilascio delle specifiche concessioni o DIA le problematiche riguardanti il rischio idraulico, secondo quanto previsto dalla DGR n. 3637/2002.

9. Per le zone soggette a rischio idraulico, conformemente a quanto disposto dall'art.10 del PTRC, dovrà essere richiesto il parere vincolante da parte del Consorzio di Bonifica competente per territorio e del Genio Civile.

10. Sono consentite esclusivamente recinzioni trasparenti (reti, grigliati metallici) e/o siepi verdi per una altezza massima non superiore a mt 3: l'eventuale zoccolo in muratura non potrà comunque superare cm 50. Le soluzioni proposte in fase esecutiva dovranno ricercare l'omogeneità tipologica e cromatica.



Stralcio Tav. 13-3-13 del P.R.G. vigente

## Titoli edilizi

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Marostica (VI), l'Ufficio Tecnico del Comune riscontrava le seguenti pratiche edilizie depositate in archivio, relative all'immobile oggetto della seguente perizia:

- Concessione edilizia n. 12332 del 02-05-1995, pratica ed. UTC 1992-082, rilasciata alla Ditta ---- per la costruzione di un fabbricato direzionale;
- Concessione edilizia n. 14452 del 27-11-1995, pratica ed. UTC 95-403, rilasciata alla Ditta ----- per variante alla C.E. n. 12332/95 (costruzione fabbricato direzionale);
- Comunicazione Inizio Attività di data 19-12-1995 prot. N. 15241 (prat. ed. n. 555/95) presentata dalla Ditta ----- per variante alle Concessioni Edilizie n. 12332/95 e 14452/95;
- Comunicazione Inizio Attività di data 22-12-1995 prot. N. 15424 (prat. ed. n. 566/95) presentata dalla Ditta ----- per lavori di recinzione;
- Certificato di agibilità n. 41/96 rilasciato in data 09-09-1996 (prot. N. 7247) pratica ed. n. 82/92 - 403/95 - 555/95 alla Ditta ----- ;
- Comunicazione Inizio Attività presentata presso lo Sportello unico per le imprese in data 14-07-2009 prot. N. 1349 -cat.1 per l'installazione di pannelli fotovoltaici e solari sulla copertura del fabbricato esistente a destinazione d'uso artigianale;
- Provvedimento Unico n. 117/2009 del 28-09-2009 rilasciato dallo Sportello unico per le imprese alla Ditta ----- per sopraelevazione di un fabbricato artigianale;
- Certificato di agibilità rilasciato in data 22-10-2010 (prot. n. 2178) pratica S.U. n. 117/2009 MAR alla Ditta -----.
- Segnalazione Certificata Inizio Attività – pratica n. -----22042021-1217 inviata al SUAP in data 26-04-2021 dalla Ditta ----- . per cambio destinazione d'uso di porzione di fabbricato senza opere edili, da artigianale a direzionale;
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata – pratica n. 00129730214-28042021-1559 inviata al SUAP in data 28-07-2021 dalla ----- per lievi modifiche interne e ricavo wc handicap, fabbricato sito in comune di Marostica, via Anconetta 34/E;
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata – pratica n. 00129730214-31082021-1037 inviata al SUAP in data 02-09-2021 dalla ----- per lievi modifiche interne, fabbricato sito in comune di Marostica, via Anconetta 34/E;

N.B.: in sede di accesso agli atti, la prima pratica edilizia (Concessione ed. n. 12332 del 02-05-1995) non è stata fatta visionare e non sono state consegnate copie al sottoscritto perito in quanto la pratica non è stata trovata fisicamente in archivio comunale.

In merito a quanto sopra, il Comune ha inviato al sottoscritto perito una lettera via PEC nella quale si riportava quanto segue: “In riferimento alla richiesta di accesso agli atti amministrativi pervenuta in data 07/08/2023 prot. n. 20017 ed integrazioni successive, si comunica che la pratica n. 1992/082 - costruzione fabbricato ad uso direzionale – ditta: -----di ----- nonostante ripetuta ricerca NON RISULTA REPERIBILE agli ATTI e presente fisicamente nei nostri archivi cartacei.”

### **Irregolarità edilizie ed urbanistiche**

Da un confronto tra i disegni autorizzati depositati in Comune e lo stato di fatto reale dell'immobile, non si riscontrano irregolarità edilizie o urbanistiche.

### **Costi di regolarizzazione edilizia ed urbanistica**

Non si prevedono costi di regolarizzazione edilizia o urbanistica.

*N.B.: eventuali altri costi imprevisi, di qualsiasi genere, che dovessero emergere sono considerati anch'essi ricompresi nell'abbattimento del 10% 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 al Curatore.*

## **CAP. 7 STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE - LOCAZIONE**

### **Occupazione**

Attualmente **l'immobile risulta occupato dalla** ----- con sede sociale a ----- in via del ----- – P. Iva: -----, sulla base di un regolare contratto di locazione immobiliare ad uso diverso da quello abitativo, come di seguito descritto.

### **Contratto di locazione**

Risulta attivo un Contratto di locazione immobiliare ad uso diverso da quello abitativo, stipulato in data 10-05-2021, tra la Società ----- **di** ----- (parte locatrice) con sede sociale a ----- P.IVA : ----- e la Società ----- con sede sociale a ----- in ----- – P. Iva: -----

Il suddetto contratto risulta regolarmente registrato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate – ufficio territoriale di Bressanone - Brunico in data **11-05-2021 al n. 001470 – serie 3T** – codice identificativo TBE21T001470000RI.

La durata del contratto, come da art. 2, è stabilita in anni 6 (sei) con decorrenza dal 15-05-2021 sino al 14/05-2027 e successivamente si rinnoverà tacitamente per un periodo di altri sei anni.

Il canone di locazione contrattuale pattuito (art. 3) risulta di € 78.000,00 (settantottomila) annui, con pagamento in due rate semestrali.

Il canone di locazione così come contrattualmente stabilito, sarà aggiornato da parte della conduttrice di anno in anno, automaticamente e senza bisogno di esplicita richiesta scritta della locatrice, con la variazione accertata dall'Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, o analogo indice sostitutivo, nella misura del 75% raffrontando gli indici del mese di Marzo.

Si da atto che la suddetta conduttrice ha versato un deposito cauzionale di € 19.500,00 infruttifero di interessi, come da art. 10 del Contratto di locazione.

**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 sottoscritto valutatore applica la procedura estimativa del **Metodo finanziario (income approach) della capitalizzazione dei redditi**, tenuto conto che l'immobile oggetto della presente perizia risulta locato e produce un **reddito annuo di € 78.000,00, che all'ultima rivalutazione disponibile (come da ricorso per ammissione al passivo del 07-08-2023) corrisponde ad € 86.280,78.**

Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito, (o stima reddituale) si fonda sulla trasformazione del reddito o dei redditi di un immobile nel valore di mercato. La trasformazione può avvenire con l'uso del rapporto di mercato esistente tra il prezzo ed il canone di mercato (o del suo reciproco) e con l'uso di un saggio di sconto utilizzato per Calcolare il valore attuale della serie di redditi. Questo procedimento si applica per stimare le basi del valore che considerano la capacità di generare benefici monetari di un immobile, in particolare per il valore di mercato e per il valore di investimento.

Il rapporto prezzo-reddito ed il saggio di capitalizzazione devono essere importati da segmenti di mercato simili da quello al quale appartiene l'immobile oggetto di stima.

Il procedimento di stima per capitalizzazione del reddito si articola tradizionalmente in tre metodi: il metodo della capitalizzazione diretta (*direct capitalization*), il metodo della capitalizzazione finanziaria (*yield capitalization*) e l'analisi del flusso di cassa scontato (*discounted cash flow analysis*).

**Nel nostro caso verrà utilizzato il metodo della capitalizzazione diretta**, che converte in modo diretto il canone o il reddito di un immobile nel valore di mercato, moltiplicando il primo per il rapporto di mercato oppure dividendo il reddito per il saggio di capitalizzazione.

Il valore di mercato può essere calcolato dividendo il reddito annuo per il saggio di capitalizzazione nel modo seguente:

$$V = R / i$$

Dove:

V = valore di mercato dell'immobile (euro);

R = reddito annuo dell'immobile da valutare (euro/anno);

i = saggio di capitalizzazione annuo.



**Rilevamento del saggio di capitalizzazione**

**TASSO DI RENDIMENTO LORDO**

Per calcolare il **tasso di rendimento lordo (TRL)**, necessario per attualizzare il più probabile valore di mercato, è stato calcolato usando i dati medi del Comune di Marostica, ricavati dalle quotazioni del Borsino Immobiliare. Della banca dati si è utilizzato il valore medio unitario di locazione e il valore medio commerciale per il segmento uffici.

<p><b>Quotazioni Immobiliari di Zona</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">                   Quotazioni  <b>Abitazioni &amp; Ville</b> </div> <div style="text-align: center;">                   Quotazioni  <b>Uffici &amp; Negozi</b> </div> <div style="text-align: center;">                   Quotazioni  <b>Box &amp; Posti auto</b> </div> </div> <p style="text-align: center;">                 Quotazioni di <b>Vendita</b>      Quotazioni di <b>Affitto</b> </p> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><b>Uffici</b> Quotazioni di uffici e studi privati.</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>Valore minimo <i>Euro 899</i></td> <td>Valore medio <i>Euro 1.168</i></td> <td>Valore massimo <i>Euro 1.438</i></td> </tr> </table> <p><b>Negozi</b> Quotazioni unità immobiliari ad commerciale</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>Valore minimo <i>Euro 730</i></td> <td>Valore medio <i>Euro 878</i></td> <td>Valore massimo <i>Euro 1.027</i></td> </tr> </table> </div>		Valore minimo <i>Euro 899</i>	Valore medio <i>Euro 1.168</i>	Valore massimo <i>Euro 1.438</i>	Valore minimo <i>Euro 730</i>	Valore medio <i>Euro 878</i>	Valore massimo <i>Euro 1.027</i>	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td></td> <td>Canone a m<sup>2</sup> mensile</td> <td>canone annuo a m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Uffici</td> <td>€ 4,89</td> <td>€ 58,68</td> </tr> <tr> <td><b>VALORE MEDIO</b></td> <td><b>€ 4,89</b></td> <td><b>€ 58,68</b></td> </tr> </table>		Canone a m <sup>2</sup> mensile	canone annuo a m <sup>2</sup>	Uffici	€ 4,89	€ 58,68	<b>VALORE MEDIO</b>	<b>€ 4,89</b>	<b>€ 58,68</b>
Valore minimo <i>Euro 899</i>	Valore medio <i>Euro 1.168</i>	Valore massimo <i>Euro 1.438</i>															
Valore minimo <i>Euro 730</i>	Valore medio <i>Euro 878</i>	Valore massimo <i>Euro 1.027</i>															
	Canone a m <sup>2</sup> mensile	canone annuo a m <sup>2</sup>															
Uffici	€ 4,89	€ 58,68															
<b>VALORE MEDIO</b>	<b>€ 4,89</b>	<b>€ 58,68</b>															
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">                   Quotazioni  <b>Abitazioni &amp; Ville</b> </div> <div style="text-align: center;">                   Quotazioni  <b>Uffici &amp; Negozi</b> </div> <div style="text-align: center;">                   Quotazioni  <b>Box &amp; Posti auto</b> </div> </div> <p style="text-align: center;">                 Quotazioni di <b>Vendita</b>      Quotazioni di <b>Affitto</b> </p> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><b>Uffici</b> Quotazioni di uffici e studi privati.</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>Valore minimo <i>Euro 3,80</i></td> <td>Valore medio <i>Euro 4,89</i></td> <td>Valore massimo <i>Euro 5,99</i></td> </tr> </table> <p><b>Negozi</b> Quotazioni unità immobiliari ad commerciale</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>Valore minimo <i>Euro 4,24</i></td> <td>Valore medio <i>Euro 5,08</i></td> <td>Valore massimo <i>Euro 5,92</i></td> </tr> </table> </div>		Valore minimo <i>Euro 3,80</i>	Valore medio <i>Euro 4,89</i>	Valore massimo <i>Euro 5,99</i>	Valore minimo <i>Euro 4,24</i>	Valore medio <i>Euro 5,08</i>	Valore massimo <i>Euro 5,92</i>	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td></td> <td>Valore a m<sup>2</sup> di sup. commerciale SEL</td> </tr> <tr> <td>Uffici</td> <td>€ 1.168,00</td> </tr> <tr> <td><b>VALORE MEDIO</b></td> <td><b>€ 1.168,00</b></td> </tr> </table>		Valore a m <sup>2</sup> di sup. commerciale SEL	Uffici	€ 1.168,00	<b>VALORE MEDIO</b>	<b>€ 1.168,00</b>			
Valore minimo <i>Euro 3,80</i>	Valore medio <i>Euro 4,89</i>	Valore massimo <i>Euro 5,99</i>															
Valore minimo <i>Euro 4,24</i>	Valore medio <i>Euro 5,08</i>	Valore massimo <i>Euro 5,92</i>															
	Valore a m <sup>2</sup> di sup. commerciale SEL																
Uffici	€ 1.168,00																
<b>VALORE MEDIO</b>	<b>€ 1.168,00</b>																

Il **tasso di rendimento lordo (TRL)** è pertanto dato dal rapporto fra la media dei canoni annui unitari e la media dei valori di mercato unitari, relativi al segmento di mercato degli immobili UFFICI.

TASSO DI RENDIMENTO LORDO	=	Media Locazione	=	€ 58,68	<b>5,024%</b>
		Media Valore Mercato		€ 1.168,00	

### Determinazione del valore di mercato dell'immobile

Il valore di mercato dell'immobile viene quindi determinato dal seguente rapporto


$$V = R / i = 86.280,78 / 5,024 \% = \underline{\underline{\text{€ } 1.717.372,21}}$$

pari ad un valore unitario di € 1.512.03 / mq..

Per una ulteriore **verifica del valore al mq.**, si è confrontato il valore ricavato dal calcolo di cui sopra con i valori delle rilevazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, constatando che per immobili simili destinati ad uffici siti a Marostica, non in zona centrale, i valori variano da un minimo di € 1.300,00/mq ad un massimo di € 1.700/mq., in base allo stato di manutenzione, alla vetustà ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Considerati la vetustà e le buone condizioni di manutenzione dell'immobile oggetto della presente perizia si ritiene che il valore desunto dai calcoli di valutazione sia allineato ai valori OMI di mercato.

Di seguito si riporta la scheda dei valori OMI rilevati per il settore terziario – uffici.



**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**

Provincia: **VICENZA**

Comune: **MAROSTICA**

Fascia/zona: **Semicentrale**

Codice zona: **C2**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni - Edifici produttivi - Uffici**


Destinazione: **Terziario - Uffici**

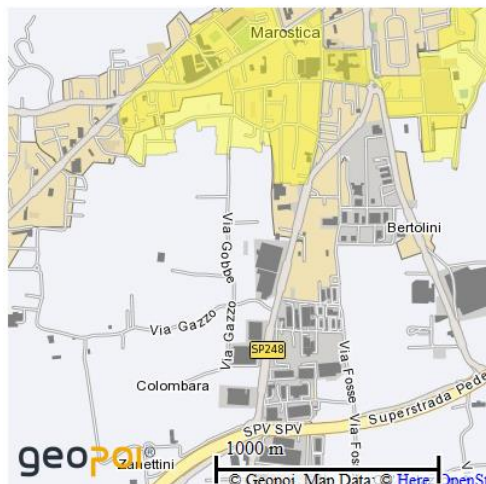
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Ottimo	1300	1700	L			

**VALORI RILEVATI**

MAROSTICA

SETTORE TERZIARIO - UFFICI





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

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

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 nella Liquidazione giudiziale;
- 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 e l'Atto di Trasferimento;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data dell'Atto di Trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
- eventuali futuri costi di qualsiasi genere (a carico per l'acquirente) derivanti da mancate indicazioni di qualsiasi genere non rilevate e/o non riportate nella presente perizia dal perito stimatore, pertanto tali costi saranno ricompresi nella percentuale di abbattimento del valore di mercato stimato.
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure giudiziarie;
- possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- considerazione dell'assenza di garanzia per vizi.

Considerate le motivazioni sopraesposte, per quanto riguarda l'immobile oggetto della presente perizia 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 10%**.

*N.B.: eventuali costi imprevisti, di qualsiasi genere, che dovessero emergere, sono considerati ricompresi nell'abbattimento del 10% per vendita forzata di cui sopra e saranno a totale carico dell'acquirente, che non potrà nulla chiedere in merito (o agire legalmente) sia al sottoscritto Perito che al Curatore.*

### SINTESI CONCLUSIVA

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, dell'immobile oggetto della presente perizia è pari ad € 1.545.000,00 (arrotondato) come da dettaglio seguente:**

Valore dell'immobile in libero mercato .....	€ 1.717.372,21 –
Ribasso applicato per vendita forzata -10% .....	€ <u>171.737,22</u>
Valore dell'immobile in vendita forzata .....	€ 1.545.634,99 –
<b><u>Valore a base d'asta (arrotondato)</u></b>	<b>€ <u>1.545.000,00</u></b>

**Giudizio di vendibilità**

L'immobile direzionale oggetto della presente perizia nonostante non sia di recente costruzione, appare per tutte le proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche appetibile sul mercato dello specifico segmento immobiliare. Trattasi di un immobile che può essere considerato pari al nuovo ed inoltre dispone di tutte le tecnologie impiantistiche avanzate ed attuali.

Per quanto sopra si considera che la vendibilità dello stesso possa essere buona.

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

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

**Giudizio di comoda divisibilità:** la ditta in liquidazione giudiziale 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, 04 dicembre 2023

*Il perito immobiliare*  
*Arch. Agostino Tempestilli*