
TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento

* * * * *

Sede legale: * * * * * (VI) – Via * * * * * n. * * * * *
P. IVA * * * * * *

N. **28/2021** REG. SENT. - N. **28/2021** REG. FALL.

Giudice Dott. **Giovanni Genovese**

Curatore Dott. **Luigi de Anna**

f28.2021vicenza@pecfallimenti.it

RAPPORTO DI VALUTAZIONE LOTTI 001 e 002



Tecnico incaricato: Arch. **Patrizia Jorio**

iscritto all'Albo degli Architetti PPC della provincia di Vicenza al N. 598 sez. A/a

iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al N. 969

C.F. JROPRZ60H54L840W – P. IVA 01906530249

con studio in Vicenza Piazza del Castello n. 18

tel: 392.1206820

email: joriopatrizia@gmail.com

pec: patrizia.jorio@archiworldpec.it

SCHEDA SINTETICA E INDICE – LOTTO 001

Fallimento n. 28/2021 Reg.Fall.

* * * * *

Giudice Delegato: dott. **GIOVANNI GENOVESE** - Esperto: arch. **PATRIZIA JORIO**

Diritto (cfr pag. 5): piena proprietà (N.B. *Cfr dati catastali e provenienza*).

Tipologia bene (cfr pag. 5): porzione di immobile con destinazione a laboratorio

Ubicazione (cfr pag. 5): Gallio – Contrada Stoccareddo Via dell'Artigianato n. 12

Dati Catastali attuali (cfr pag. 11):

C.F. COMUNE DI GALLIO foglio 42°

- particella n. **329 subalterno 8** graffata 343 subalterno 1 (proprietà * * * * *) e 344 subalterno 1 (altra proprietà) Categoria D/1 Rendita € 2.877,48
- particella n. **329 subalterno 9** b.c.n.c. (corte comune alle particelle nn. 329 subalterno 8, 343 subalterno 1 e 344 subalterno 1)

L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito:

C.T. COMUNE DI GALLIO foglio 42°

- particella n. **329 ENTE URBANO** sup. catastale di are 15.30
- particella n. 343 ENTE URBANO sup. catastale di are 01.50
- particella n. 344 ENTE URBANO sup. catastale di are 02.40

Metri quadrati (cfr pag. 9):

- totali circa mq 652 commerciali
- lotto 001 circa mq **430** commerciali

Stato (cfr pag. 11): sufficiente

Situazione urbanistica/edilizia (cfr pag. 12 - 21): difformità sanabili

Lotti (cfr pag. 29): **001**

Valore di mercato, Valore di vendita forzata proposto, OMV (cfr pag. 29):

- valore intero compendio € 135.600,00
- valore lotto 001 **€ 89.200,00**
- **valore al netto delle decurtazioni € 66.400,00**
- **offerta minima € 49.800.00**

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. ----): -----

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr ----): -----

Valore mutuo (cfr pag. ---): -----

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 30): scarsa

Iniziative di vendita (cfr pag. 30): annuncio vendita legale, siti internet, agenzie immobiliari

Occupazione (cfr pag. 21): libero - alla data del sopralluogo risulta arredato e con i macchinari utilizzati per l'attività

Titolo di occupazione (cfr pag. ----): ----

LIBRETTO DELL'IMPIANTO E APE (cfr pag. 11): classe **G**

Problemi particolari - informazioni utili - criticità (cfr pag. 11): nulla da segnalare tranne la particolare situazione della suddivisione delle proprietà.

**** * * * * *

SCHEDA SINTETICA E INDICE – LOTTO 002

Fallimento n. 28/2021 Reg.Fall.

* * * * *

Giudice Delegato: dott. **GIOVANNI GENOVESE** - Esperto: arch. **PATRIZIA JORIO**

Diritto (cfr pag. 5): piena proprietà dell'intero

Tipologia bene (cfr pag. 5): immobile con destinazione a magazzino

Ubicazione (cfr pag. 5): Gallio – Contrada Stoccareddo Via dell'Artigianato n. 12

Dati Catastali attuali (cfr pag. 11):

C.F. COMUNE DI GALLIO foglio 42°

• particella n. **329 subalterno 11** Categoria C/2 Classe 1 Consistenza mq 136 Sup. catastale mq 147 Rendita € 84,29

• particella n. **329 subalterno 4** b.c.n.c. (corte comune ai subalterni 6, 10 e 11)

• particella n. **329 subalterno 5** b.c.n.c. (scala comune ai subalterni 10 e 11)

L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito:

C.T. COMUNE DI GALLIO foglio 42°

• particella n. **329 ENTE URBANO** sup. catastale di are 15.30

Metri quadrati (cfr pag. 10):

➤ totali circa mq 652 commerciali

➤ lotto 002 circa mq **117** commerciali

Stato (cfr pag. 11): sufficiente

Situazione urbanistica/edilizia (cfr pag. 12 - 21): difformità sanabili

Lotti (cfr pag. 29): **002**

Valore di mercato, Valore di vendita forzata proposto, OMV (cfr pag. 30):

➤ valore intero compendio € 135.600,00

➤ valore lotto 002 **€ 24.400,00**

➤ **valore al netto delle decurtazioni € 18.000,00**

➤ **offerta minima € 13.500,00**

Date/valori comparabili reperiti (cfr pag. ----): -----

Valori medi aggiudicazioni precedenti (cfr ----): -----

Valore mutuo (cfr pag. ---): -----

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 30): sufficiente

Iniziative di vendita (cfr pag. 30): annuncio vendita legale, siti internet, agenzie immobiliari

Occupazione (cfr pag. 21): libero - alla data del sopralluogo risulta in parte arredato e con i macchinari utilizzati per l'attività

Titolo di occupazione (cfr pag. ----): ----

LIBRETTO DELL'IMPIANTO E APE (cfr pag. 11): classe **G**

Problemi particolari - informazioni utili - criticità (cfr pag. 11): nulla da segnalare

* * * * *

Beni in GALLIO (VI)
Contrada Stoccareddo – Via dell'Artigianato n. 12

QUESITO

Stima del compendio immobiliare di competenza del Fallimento e costituiti da porzione di immobile produttivo adibito a laboratorio con adiacente magazzino.

**** * * * * *

04.05.2021: autorizzato l'incarico di Esperto estimatore.

03.05.2021 – 08.11.2021: accesso ai beni.

Sono state eseguite le seguenti verifiche presso i competenti Uffici:

- l'atto di provenienza è stato fornito dal Curatore con *email ordinaria* in data **06.05.2021**;
- la documentazione edilizia/urbanistica è stata richiesta ai competenti uffici comunali con *pec* in data **06.05.2021** e acquisita con invio telematico in data **08.06.2021**;
- la regolarità catastale è stata verificata mediante consultazione degli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali con l'acquisizione della mappa e delle planimetrie catastali e visure attuali e storiche relative all'immobile (**30.04.2021 – 29.05.2021**);
- l'accertamento aggiornato delle iscrizioni ipotecarie, delle trascrizioni pregiudizievoli e della provenienza dei beni è stato eseguito mediante consultazione degli archivi cartacei ed informatici dell'Agenzia delle Entrate di Vicenza – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di SCHIO (**19.06.2022**);
- in data **17.02.2022** è stata depositata *pec* con istanza di rettifica dell'intestazione della particella n. 343 subalterno 1, evasa con il conseguente aggiornamento in data **16.03.2022**.

Le fonti di informazione utilizzate per eseguire la valutazione sono state:

Agenzia delle Entrate di Vicenza (Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare) con la ricerca degli Atti Comparabili, dati aggiudicazioni forniti da Astalegale, Quotazioni immobiliari O.M.I., Agenzie immobiliari e operatori del mercato locale con la ricerca degli Asking Prices, rilevamenti Il Sole 24 Ore, Prezzario DEI e banca dati CRESME – CINEAS.

**** * * * * *

IDENTIFICAZIONE DIRITTI E BENI OGGETTO DEL FALLIMENTO



Ortofoto

Diritto:

LOTTO 001: Piena proprietà della particella n. 329 subalterno 8
(**N.B. Cfr dati catastali e provenienza**)

LOTTO 002: Piena proprietà della particella n. 329 subalterno 11.

Bene e ubicazione:

Immobili siti a Gallio – Contrada Stoccareddo Via dell'Artigianato n. 12

LOTTO 001:

Porzione di immobile con destinazione a laboratorio e uffici (subalterno 8)

LOTTO 002:

Immobile a magazzino (subalterno 11)

Descrizione:

Il complesso artigianale è sito a Stoccareddo, località ai margini del Comune di Gallio, che conta circa 2.400 abitanti, sito sull'Altopiano dei Sette Comuni a circa 60 km a Nord del capoluogo di Provincia, Vicenza.

L'immobile adibito a **laboratorio (lotto 001)** è in proprietà per una porzione (*cf. visure catastali e planimetrie*) ed è composto da un unico piano fuori terra in cui sono collocati zona produttiva, officina, centrale termica e una parte degli uffici.

Il **magazzino (lotto 002)** occupa circa la metà del piano terra dell'adiacente fabbricato composto nel suo complesso da due piani.

L'accesso avviene da Via dell'Artigianato attraverso la corte comune che, come tutta la pertinenza esterna, non è recintata né ha cancelli di ingresso; essa è in parte asfaltata e in parte tenuta a prato con giacitura irregolare.



I due immobili artigianali



La corte



La pertinenza Nord e le due facciate a Est

Caratteristiche zona: rurale montuosa.
Servizi della zona: la zona è provvista delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria; scarsamente dotata per quanto riguarda i servizi che si trovano collocati prevalentemente nel centro comunale.
Caratteristiche zone limitrofe: rurali.
Collegamenti pubblici (km): autobus (8), autostrada A31 casello di Piovene Rocchette (40) Pedemontana Veneta casello di Breganze (39), Tangenziale (40), ferrovia Stazione di Bassano del Grappa (32) - Stazione di Thiene (42) - Stazione di Vicenza (57).

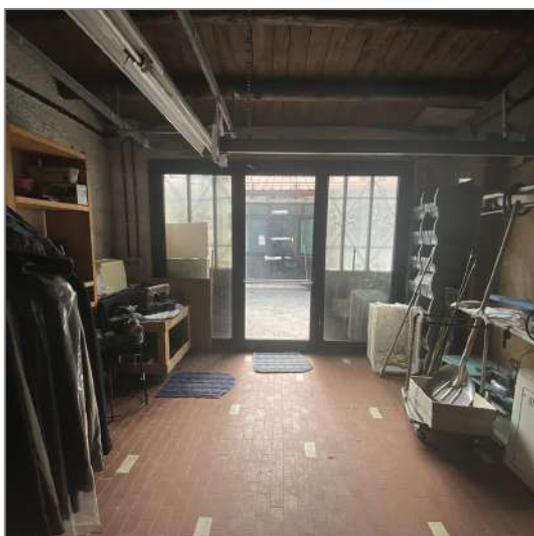
**INDIVIDUAZIONE DEI BENI CHE COMPONGONO CIASCUN LOTTO E
RELATIVA DESCRIZIONE MATERIALE**

LOTTO 001.

Porzione di immobile con destinazione a laboratorio e uffici (p. n. 329/8) sito a Gallio – Contrada Stoccareddo Via dell'Artigianato n. 12

E' formato da un capannone a un piano fuori terra, con zona uffici e servizi, laboratorio e officina, centrale termica e corte esclusiva.

La porzione in piena proprietà comprende gran parte del laboratorio, una piccola parte degli uffici/servizi e l'intera officina nonché la centrale termica; l'utilizzo dell'immobile è funzionalmente connesso alle due parti di altra proprietà (cfr. capitoli successivi).



Ingresso al laboratorio



Il laboratorio

L'immobile nel suo insieme è così composto:

- ampio laboratorio con altezza di circa mt 2,85/min e 4,00/max sottotavolato;
- disimpegno e un servizio con altezza di circa mt 2,35; due uffici e un archivio con soffitto in andamento con altezze variabili da circa mt 2,85/min a 4,00/max sottotavolato;
- spogliatoio con soffitto in andamento e altezza di circa mt 2,85/min e 3,50/max;
- officina con soffitto in andamento e altezza di circa mt 2,40/min e 2,80/max;
- centrale termica con soffitto in andamento e altezza di circa mt 2,25/min e 2,75/max.



La zona servizi



Gli uffici



Officina



Centrale termica

Giudice Delegato: Dott. GIOVANNI GENOVESE
Curatore: Dott. LUIGI DE ANNA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

Destinazione LOTTO 001	Sup. Lorda mq	Coeff.	Sup. Comm.le mq	esposizione	condizioni
Laboratorio	360	1	360	N - E - S	sufficienti
*****	243				
*****	51				
*****	66				
Uffici e servizi	72	1	72	N - O - S	sufficienti
*****	15				
*****	18				
*****	39				
Officina (*****)	48	1	48	N - E - O	sufficienti
Centrale termica (*****)	32	0,50	16	N - E - S	scarse
Corte	360	0,10	36		
Corte	152	0,02	3		

Caratteristiche descrittive LOTTO 001:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: continue; condizioni: non ispezionabili.
Strutture verticali: tipologia: blocchi cls; condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: piani in legno; condizioni: sufficienti.
Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno; condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ad anta a battente, materiale: ferro con vetro semplice, protezione: inferriate metalliche; condizioni: sufficienti.
Infissi interni: tipologia: ad anta a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Manto di cop.: materiale: lamiera, coibentazione: non ispezionabile, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: blocchi cls intonacati e tinteggiati – coibentazione: no, condizioni: sufficienti.
Pavim. interna: materiale: gres - ceramica; condizioni: sufficienti.
Pavim. esterna: materiale: asfalto – ghiaio – prato; condizioni: scarse.
Pareti interne: materiale: laterizio e intonaco di cemento tinteggiato, condizioni: sufficienti.
Rivestimento: bagni, materiale: ceramica; condizioni: sufficienti.
 Note: bagni finestrati con lavabi, bidet e w.c., sanitari in ceramica bianca di fattura corrente e rubinetteria cromata; condizioni: sufficienti.
Portone di ingr.: tipologia: ad anta con maniglione antipanico, materiale: alluminio verniciato/vetro; condizioni: buone.

Impianti:

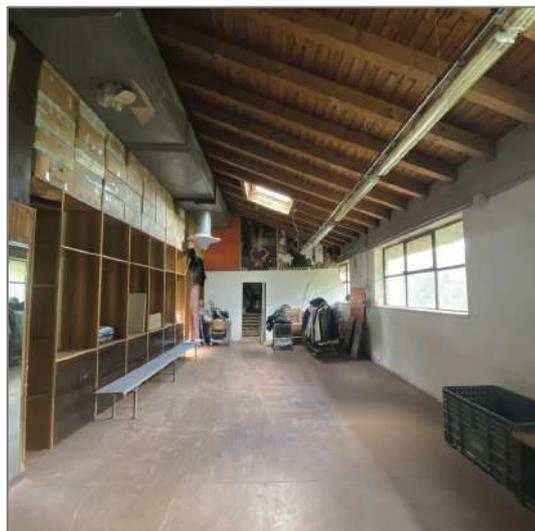
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficiente.
Fognatura: recapito: dispersione; ispezionabilità: sufficiente.
Telefonico: tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti.
Termico: caldaia a basamento in locale dedicato, alimentazione: gasolio, diffusori: diffusori a soffitto, condizioni: sufficienti.

LOTTO 002.

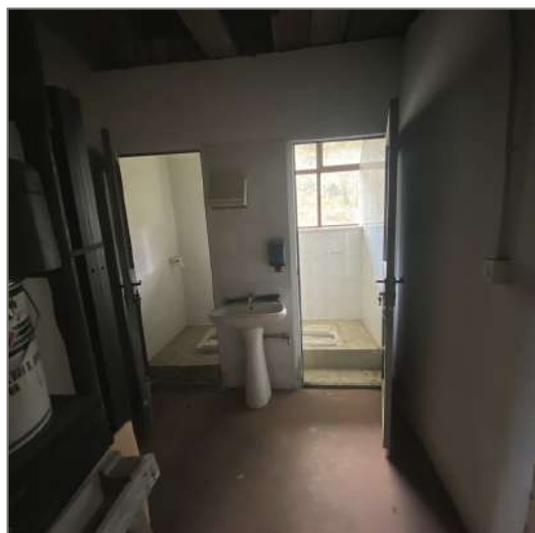
Porzione di immobile con destinazione a magazzino (p. n. 329/11) sito a Gallio – Contrada Stoccareddo Via dell'Artigianato n. 12.

L'immobile nel suo complesso è formato da un capannone a un piano fuori terra e un piano seminterrato con corte comune alle due unità immobiliari; la porzione oggetto di stima è individuata dal subalterno 11 posto al piano terra e così composto:

- ampio magazzino con altezza di circa mt 3,33/min e 5,05/max sottotavolato;
- anti wc e due wc con altezza di circa mt 2,40.



Il magazzino



Zona servizi

Destinazione LOTTO 002	Sup. Lorda mq	Coeff.	Sup. Comm.le mq	esposizione	condizioni
Magazzino e servizi	146	0,80	116,80	N - E - S	buone

Caratteristiche descrittive LOTTO 002:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: continue; condizioni: non ispezionabili.

Strutture verticali: tipologia: blocchi cls; condizioni: buone.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: legno; condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ad anta a vasistas/fissi, materiale: ferro con vetro semplice con davanzali in marmo locale, protezione: inferriata metallica; condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: ad anta a battente, materiale: metallo verniciato, condizioni: sufficienti.

Manto di cop.: materiale: lamiera, coibentazione: non ispezionabile, condizioni: buone.

<i>Pareti esterne:</i>	materiale: blocchi cls intonacati e tinteggiati – coibentazione: no, condizioni: buone.
<i>Pavim. interna:</i>	materiale: cemento liscio - ceramica; condizioni: buone - sufficienti.
<i>Pavim. esterna:</i>	materiale: asfalto – ghiaio – prato; condizioni: scarse.
<i>Pareti interne:</i>	materiale: laterizio e intonaco di cemento tinteggiato, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	bagni, materiale: ceramica; condizioni: sufficienti. Note: bagni finestrati con lavabi e w.c. alla turca, sanitari in ceramica bianca di fattura corrente e rubinetteria cromata; condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingr.:</i>	tipologia: ad anta, materiale: alluminio verniciato/vetro; condizioni: buone.
<u>Impianti:</u>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficiente.
<i>Fognatura:</i>	recapito: dispersione; ispezionabilità: sufficiente.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti.
<i>Termico:</i>	caldaia non presente, alimentazione: ---, diffusori: canalizzazione e diffusori a soffitto, condizioni: non funzionante.

Gli immobili oggetto della procedura sono in sufficiente stato di manutenzione complessivo; non sono state fornite le certificazioni di conformità degli impianti esistenti che in ogni caso andranno verificati ed eventualmente adeguati all'attività produttiva.

Necessità di interventi manutentivi urgenti (eventuali necessità di bonifica): non si rilevano necessari interventi urgenti per gli immobili.

Certificazione energetica: Nella documentazione agli atti non si è rilevato l'Attestato di Prestazione Energetica né è stato fornito dalla Società, pertanto si è provveduto alla redazione dello stesso e del Libretto dell'impianto, ai sensi dei Decreti MiSE 26.06.2015 in vigore dal 01.10.2015, in base alla quale entrambi gli immobile risultano in classe **G**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Dati catastali attuali:

Identificato presso Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Vicenza - Territorio e in Ditta a: ***** con sede in ***** C.F. *****

LOTTO 001 - C.F. COMUNE DI GALLIO foglio 42°

- particella n. **329 subalterno 8 graffata 343 subalterno 1 (*****) e 344 subalterno 1 (altra proprietà)** Categoria D/1 Rendita € 2.877,48
- particella n. **329 subalterno 9** b.c.n.c. (corte comune alle particelle nn. 329 subalterno 8, 343 subalterno 1 e 344 subalterno 1)

L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito:

C.T. COMUNE DI GALLIO foglio 42°

- particella n. **329 ENTE URBANO** sup. catastale di are 15.30
- particella n. 343 ENTE URBANO sup. catastale di are 01.50
- particella n. 344 ENTE URBANO sup. catastale di are 02.40

LOTTO 002 - C.F. COMUNE DI GALLIO foglio 42°

- particella n. **329 subalterno 11** Categoria C/2 Classe 1 Consistenza mq 136 Sup. catastale mq 147 Rendita € 84,29
- particella n. **329 subalterno 4** b.c.n.c. (corte comune ai subalterni 6, 10 e 11)
- particella n. **329 subalterno 5** b.c.n.c. (scala comune ai subalterni 10 e 11)

L'immobile nel suo complesso sorge su di un lotto così censito:

C.T. COMUNE DI GALLIO foglio 42°

- particella n. **329 ENTE URBANO** sup. catastale di are 15.30

Variazioni storiche:

Per la continuità storica dei terreni si precisa che:

- la particella n. **329** ENTE URBANO di are 15.30 è dell'attuale consistenza da data anteriore al ventennio in seguito a TIPO MAPPALE del 14.11.1986 Prot. N. VI0216897 in atti dal 08.10.2012 n. 152402.1/1986 che ha variato la precedente particella n. **329** PRATO di are 10.70 e soppresso le particelle nn. **128** e **129**.
- la particella n. **343** ENTE URBANO di are 01.50 è dell'attuale consistenza da data anteriore al ventennio in seguito a TIPO MAPPALE del 14.11.1986 Prot. N. VI0216888 in atti dal 08.10.2012 n. 152402.1/1986 che ha variato la precedente particella n. **343** INCOLTO STERILE di are 01.50.
- la particella n. **344** ENTE URBANO di are 02.40 è dell'attuale consistenza da data anteriore al ventennio in seguito a TIPO MAPPALE del 14.11.1986 Prot. N. VI0216892 in atti dal 08.10.2012 n. 152402.1/1986 che ha variato la precedente particella n. **344** INCOLTO STERILE di are 02.40.

Per la continuità storica degli immobili in proprietà si precisa che:

- la particella n. **329 subalterno 8** Cat. D/1 graffata alle 343 subalterno 1 e 344 subalterno 1 è dell'attuale consistenza in seguito a:
 - VARIAZIONE PER DIVISIONE - RISTRUTTURAZIONE del 13.09.2012 Prot. N. VI0194392 n. 35111.1/2012 che ha variato la particella n. **329 subalterno 8** Cat. C/3 graffata alle 343 subalterno 1 e 344 subalterno 1 contestualmente alla variazione della precedente particella n. **329 subalterno 2** Cat. D/7 graffata alle 343 e 344
 - VARIAZIONE PER FRAZIONAMENTO-CLS del 19.03.1992 in atti dal 26.02.1999 n. 3662/1992 che ha variato la particella n. **329** graffata alle 343 e 344 di tale consistenza da data anteriore al ventennio (impianto meccanografico del 30.06.1987).
- la particella n. **329 subalterno 11** Cat. C/2 di mq 136 è dell'attuale consistenza in seguito a:
 - VARIAZIONE PER DIVISIONE - RISTRUTTURAZIONE del 28.12.2012 Prot. N. VI0273117 n. 51531.1/2012 che ha variato la particella n. **329 subalterno 7** Cat. C/2 di mq 288
 - VARIAZIONE PER DIVISIONE - RISTRUTTURAZIONE del 13.09.2012 Prot. N. VI0194392 n. 35111.1/2012 che ha variato la particella n. **329 subalterno 2 graffata 343 e 344** Cat. D/7
 - VARIAZIONE PER FRAZIONAMENTO-CLS del 19.03.1992 in atti dal 26.02.1999 n. 3662/1992 che ha variato la particella n. **329** graffata alle 343 e 344 di tale consistenza da data anteriore al ventennio (impianto meccanografico del 30.06.1987).

Giudizio di regolarità/Docfa:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza alle planimetrie catastali, tranne alcune modeste difformità interne, prospettiche e nelle altezze interne.

Andrà inoltre verificata la correttezza dei confini indicati nell'elaborato planimetrico in quanto le rilevazioni grafiche si discostano dalle superfici dichiarate.

Sanabilità e costi: le difformità sono sanabili in accordo con la procedura edilizia alla conclusione della quale sarà necessario presentare le planimetrie aggiornate, previa verifica strumentale dei confini per l'esatta definizione dell'elaborato planimetrico.

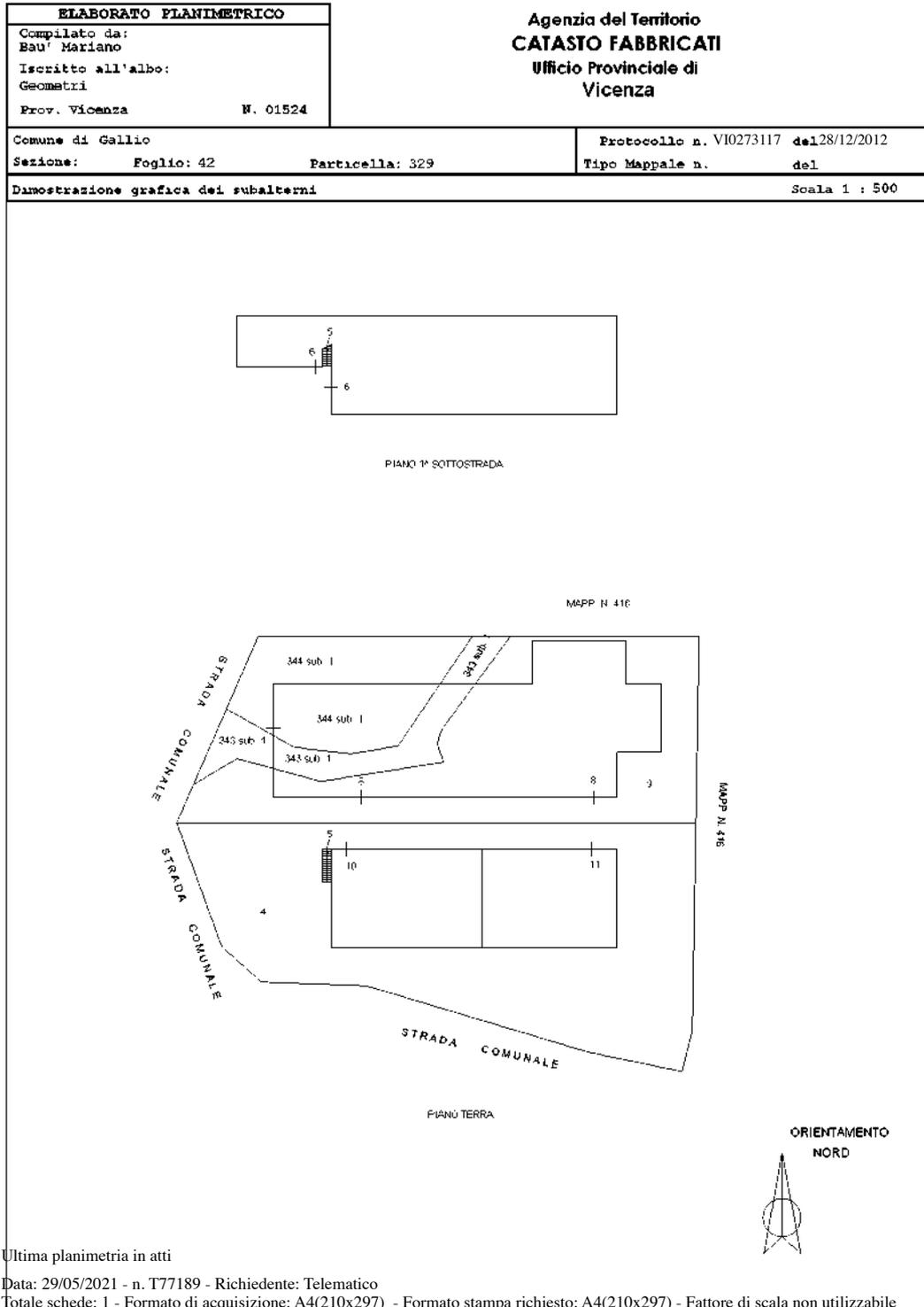
Costi LOTTO 001: Oneri catastali € 100,00; Spese tecniche € 2.400,00 esclusi accessori di legge.

Costi LOTTO 002: Oneri catastali € 100,00; Spese tecniche € 900,00 esclusi accessori di legge.

Confini di proprietà secondo l'Elaborato Planimetrico delle particelle nn. 343/1, 329/8 e 329/9 in senso N.E.S.O.: particelle nn. 416 su due lati, 329/4, strada comunale, particella n. 344/1.

Confini di proprietà secondo l'Elaborato Planimetrico della particella n. 329/11 in senso N.E.S.O.: particelle nn. 329/4 (corte comune) su tre lati, 329/10.

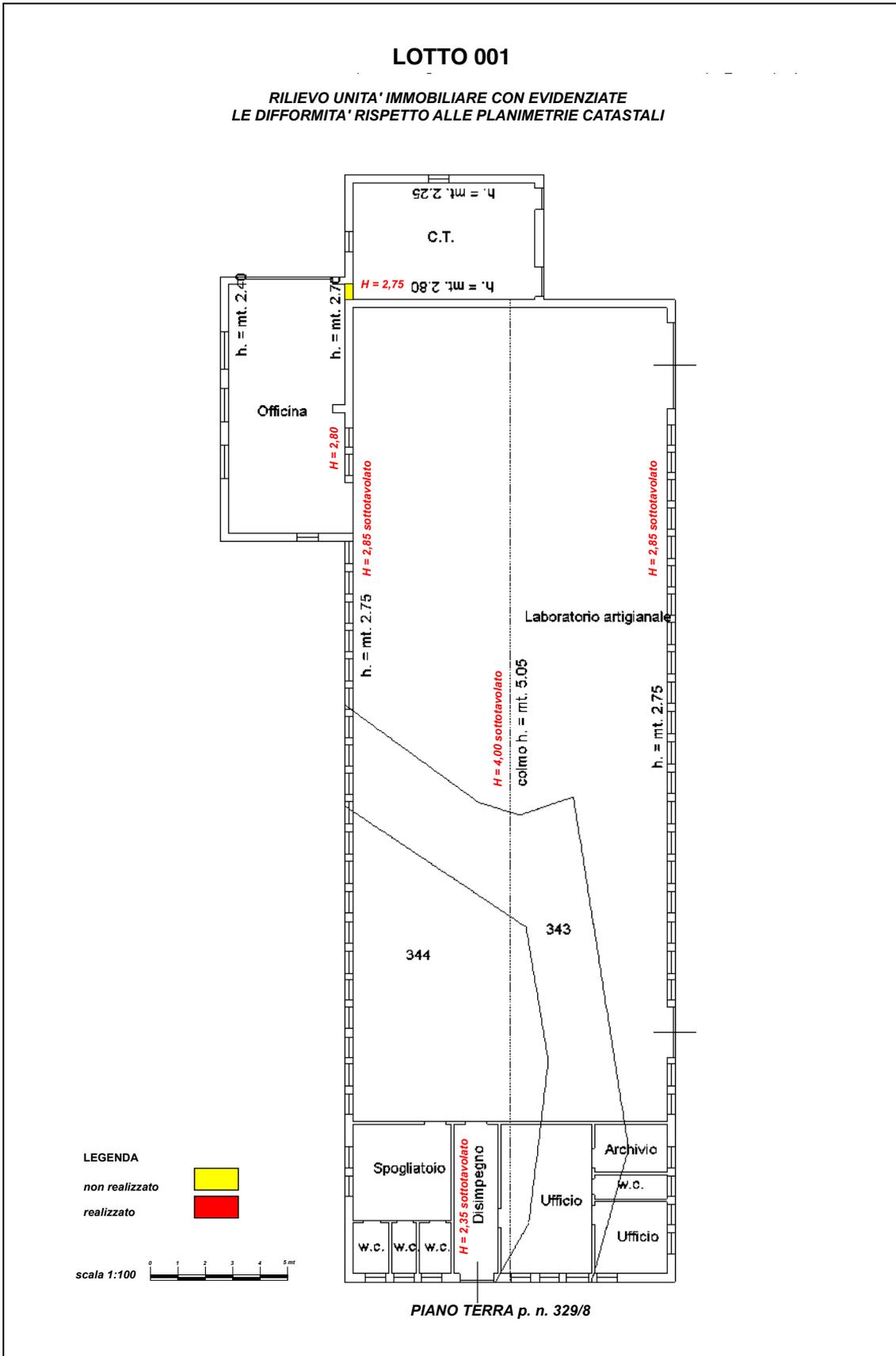
Data: 29/05/2021 - n. T77189 - Richiedente: Telematico



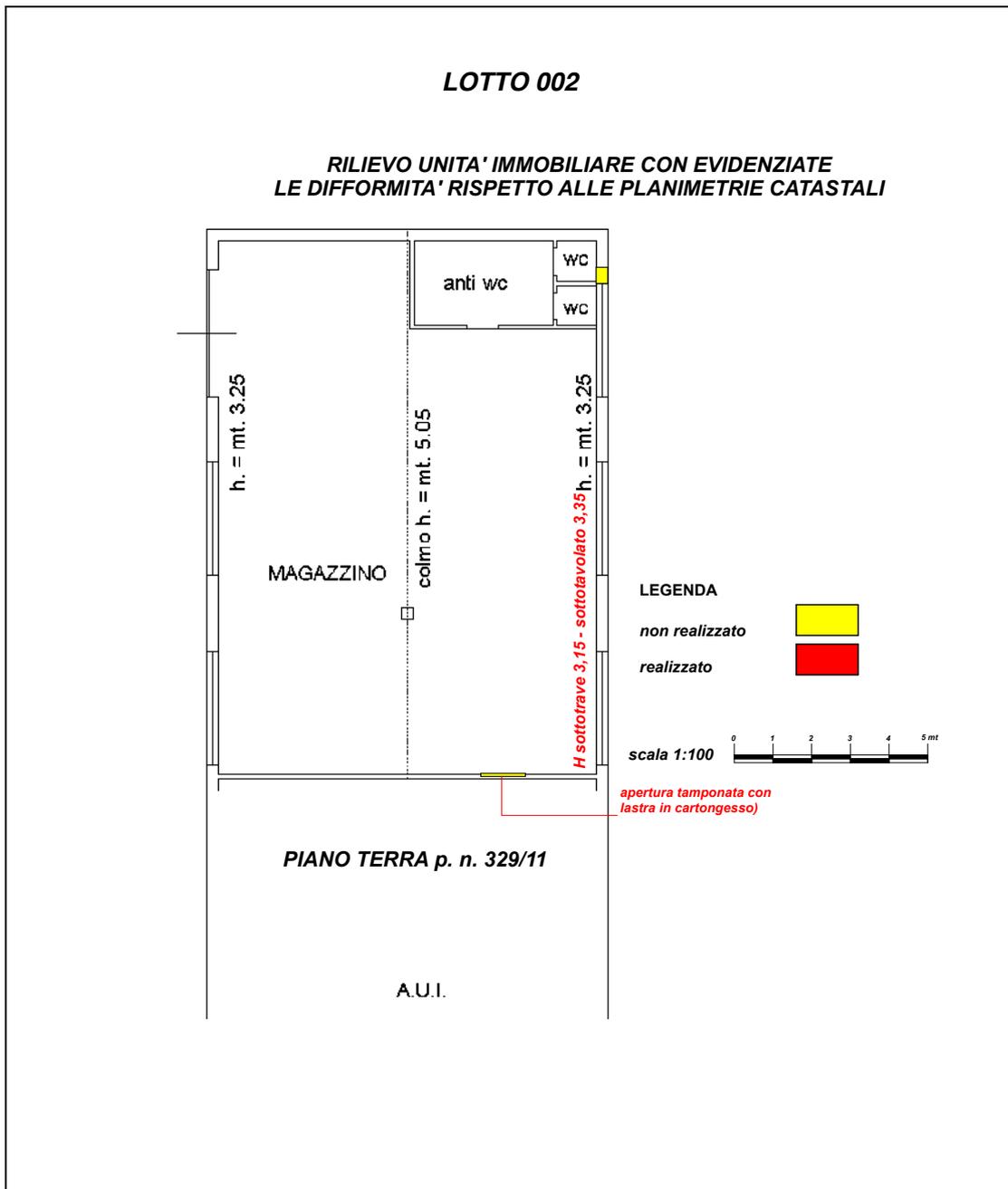
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/05/2021 - Comune di GALLIO (D882) - < Foglio: 42 - Particella: 329 - Elaborato planimetrico >

Elaborato planimetrico

Giudice Delegato: Dott. GIOVANNI GENOVESE
Curatore: Dott. LUIGI DE ANNA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



Va ancora una volta evidenziata la particolare situazione dell'immobile individuato dal LOTTO 001 in cui è ubicato il laboratorio: catastalmente è suddiviso in tre proprietà compresa quella della società fallita, ma di fatto costituisce una unica unità funzionale in cui ha sempre operato una sola attività, la quale ha costruito l'intero edificio. La porzione riferita al sedime della vecchia strada in disuso di proprietà * * * * * individuata dalla particella n. 343 sarà oggetto di vendita congiuntamente al subalterno 8, mentre la porzione individuata dalla particella n. 344 dovrà essere acquisita mediante procedura di usucapione (come da certificati anagrafici, tre dei quattro comproprietari sono defunti e la quarta risulta emigrata in Francia; inoltre dalle risultanze dell'interrogazione all'Agenzia delle Entrate non c'è riscontro del deposito delle dovute denunce di successione).



RICOSTRUZIONE ATTI DI PROVENIENZA

Titolo di acquisto:

con sede in ***** (VI) C.F. *****

Proprietaria dal 10.01.2013 in forza di:

- atto di compravendita a firma di Alessandro Todescan Notaio in Bassano del Grappa in data **10.01.2013** ai nn. **193526/46960** rep.

- a carico di

***** con sede in ***** (VI) C.F. *****

- trascritto a Vicenza – Sez. di Schio in data **22.01.2013** ai nn. **742/497** RG/RP

Beni:

LOTTO 001 - C.F. COMUNE DI GALLIO foglio 42°

• particella n. **329 subalterno 8** graffata 343 subalterno 1 (proprietà *****) e 344 subalterno 1 (proprietà *****) Categoria D/1 Rendita € 2.877,48

• particella n. **329 subalterno 9** b.c.n.c. (corte comune alle particelle nn. 329 subalterno 8, 343 subalterno 1 e 344 subalterno 1)

LOTTO 002 - C.F. COMUNE DI GALLIO foglio 42°

• particella n. **329 subalterno 11** Categoria C/2 Classe 1 Consistenza mq 136 Sup. catastale mq 147 Rendita € 84,29

• particella n. **329 subalterno 4** b.c.n.c. (corte comune ai subalterni 6, 10 e 11)

• particella n. **329 subalterno 5** b.c.n.c. (scala comune ai subalterni 6, 10 e 11)

N.B. Rettifica alla TRASCRIZIONE in data **13.06.2013** ai nn. **4207/3061** RG/RP

Regime patrimoniale: trattasi di persona giuridica.

Elenco precedenti proprietari nel ventennio:

con sede in ***** (VI) C.F. *****

Proprietaria dal 31.10.2007 in forza di:

- atto di costituzione di società con conferimento immobili a firma di Alessandro Todescan Notaio in Bassano del Grappa in data **31.10.2007** ai nn. **184049/40321** rep.

- a carico di

nato in ***** (VI) C.F. *****

con sede in ***** (VI) C.F. *****

(proprietari da data anteriore al ventennio)

- trascritto a Vicenza – Sez. di Schio in data **22.11.2007** ai nn. **13851/9053** RG/RP

Beni:

C.F. COMUNE DI GALLIO foglio 42°

• particella n. **329 subalterno 2 graffata 343 e 344** D/7

• particella n. **329 subalterno 3** C/3

C.T. COMUNE DI GALLIO foglio 42°

• particella n. **489** di are 11.87

• particella n. **493** di are 10.00

N.B. Rettifica alla TRASCRIZIONE in data **04.07.2012** ai nn. **6238/4791** RG/RP che stralcia dai conferimenti le particelle 343 e 344 in quanto beni di altra ditta.

con sede in ***** (VI) C.F. *****

Proprietaria dal 20.12.2011 in forza di:

- atto di modifica ragione sociale a firma di Alessandro Todescan Notaio in Bassano del Grappa in data **20.12.2011** ai nn. **191850/45811** rep.

- a carico di

con sede in * * * * * (VI) C.F. * * * * *
- trascritto a Vicenza – Sez. di Schio in data 25.01.2012 ai nn. 999/800 RG/RP
Beni:

C.F. COMUNE DI GALLIO foglio 42°

- particella n. 329 subalterno 2 graffata 343 e 344 D/7
- particella n. 329 subalterno 3 C/3

N.B. Rettifica alla TRASCRIZIONE in data 10.07.2012 ai nn. 6452/4962 RG/RP che stralcia le particelle 343 e 344 in quanto beni di altra ditta.

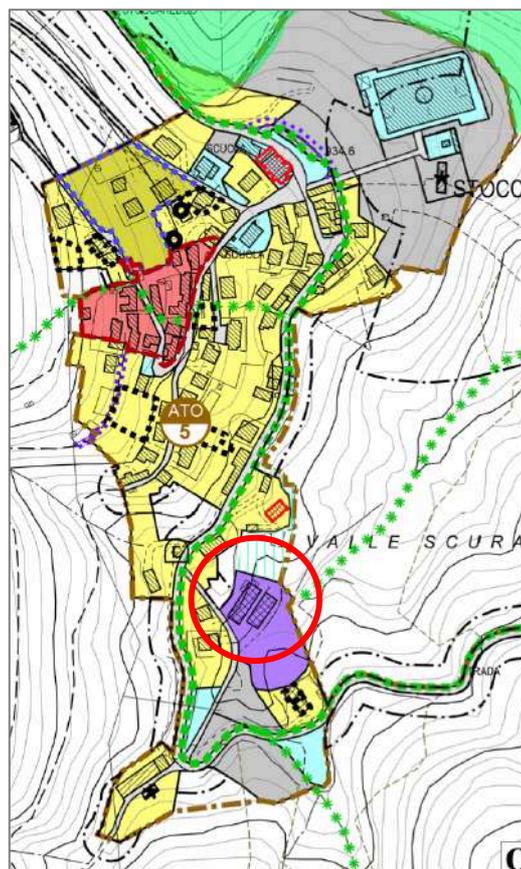
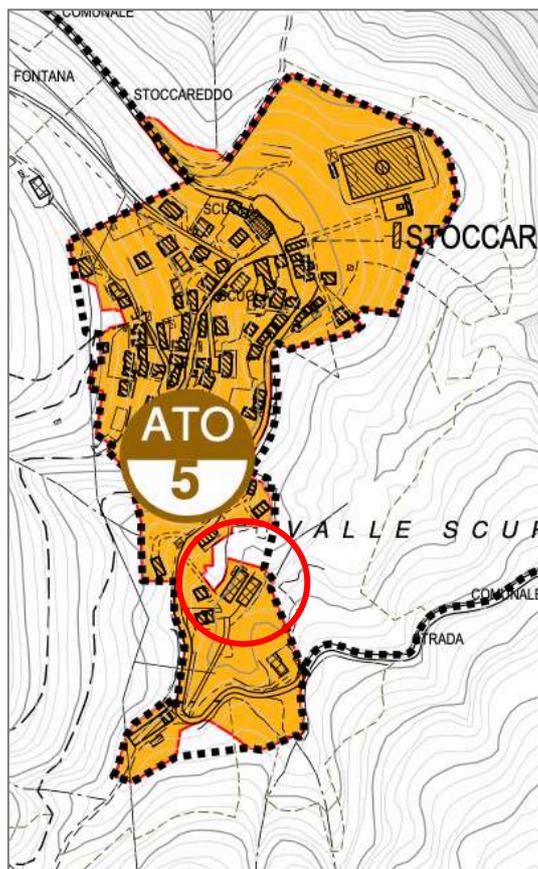
REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Titoli urbanistici:

Il Comune di Gallio è dotato di P.A.T. – Variante di Adeguamento Normativa Consumo del Suolo approvata con Delibera di C.C. n. 18 del 23.06.2021 e successivo Piano degli Interventi – Variante Terza approvata con Delibera di C.C. n. 23 del 30.10.2020 che classifica l'area in cui ricadono gli immobili oggetto della procedura come *zona D1 "Artigianale di completamento"* normata dall'Art. 45 dell'N.T.O. con i seguenti indici urbanistici:

- rapporto di copertura fondiaria max 60% area lotto;
- H max mt 7,50 esclusi i volumi tecnici;

Per ulteriori indicazioni si rimanda alle allegate Norme Tecniche Operative.



Estratto P.A.T. – Zonizzazione

Estratto P.I. - Zonizzazione

Giudice Delegato: Dott. GIOVANNI GENOVESE
Curatore: Dott. LUIGI DE ANNA
Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

Abitabilità e agibilità: Dalla documentazione prodotta dai competenti uffici comunali, risultano i seguenti titoli abilitativi:

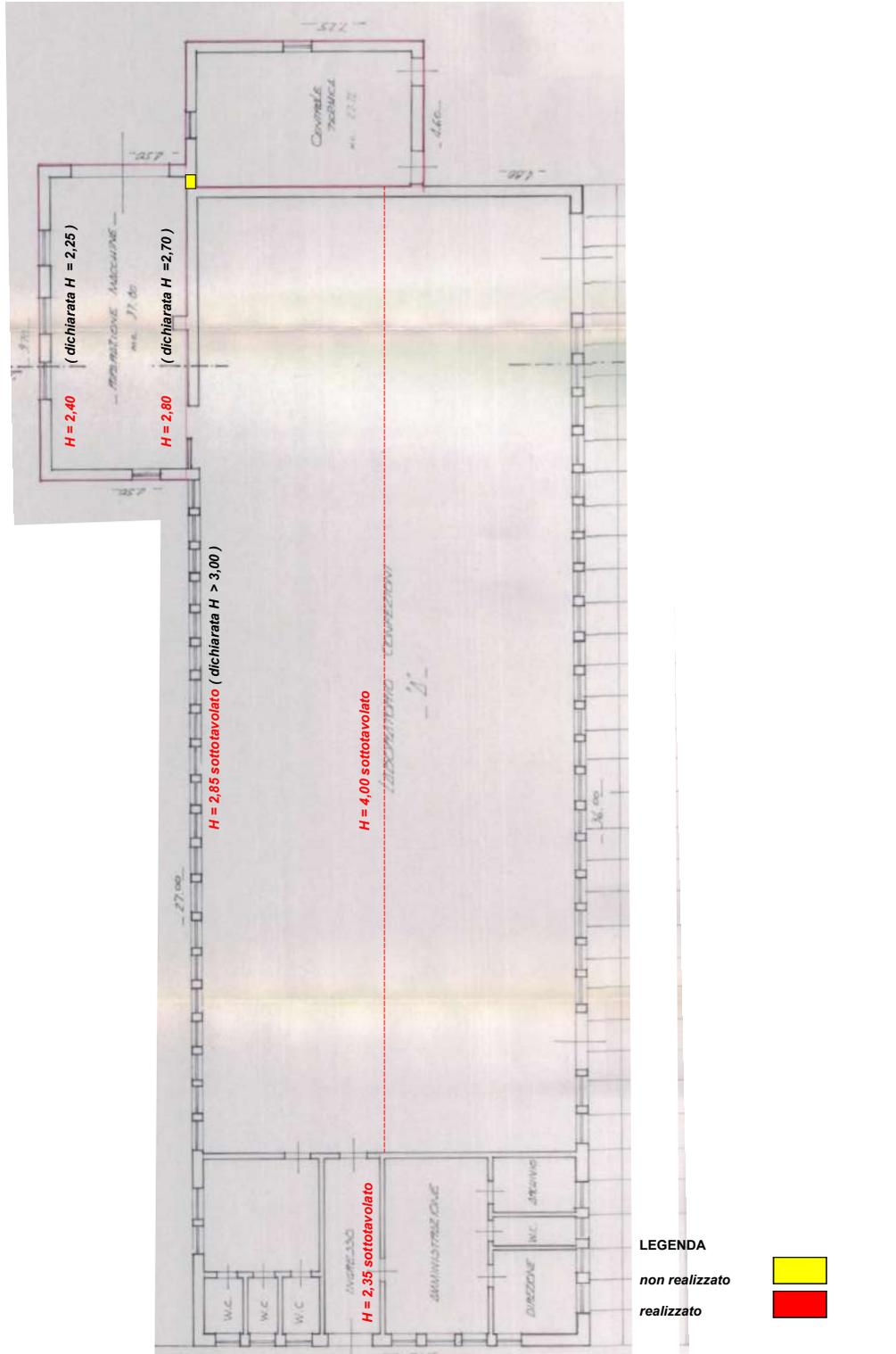
- **P. n. 56/1976** Istanza presentata da * * * * * in data 28.06.1976 e LICENZA EDILIZIA n. **56/1976** rilasciata in data **16.09.1976** a * * * * * e relativa alla NUOVA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AD USO LABORATORIO CONFEZIONI.
- **P. n. 341/1983** Istanza presentata da * * * * * in data 25.01.1983 e CONCESSIONE EDILIZIA n. **43/83** rilasciata a * * * * * in data **09.06.1983** e relativa all'AMPLIAMENTO LABORATORIO DI MANIFATTURE.
- **P. n. 5262/1986** Istanza presentata da * * * * * in data 29.12.1986 e CONCESSIONE IN SANATORIA n. **1584/1988** rilasciata in data **19.06.1989** a * * * * *
- **P. n. 143/89** Istanza presentata da * * * * * in data 25.08.1989 e CONCESSIONE EDILIZIA n. **71/90** rilasciata in data **28.01.1991** a * * * * * e relativa al CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA DEPOSITO A LABORATORIO ARTIGIANALE PER LA LAVORAZIONE DELLA CERAMICA (relativo al piano seminterrato attualmente in proprietà di terzi).



Giudice Delegato: Dott. GIOVANNI GENOVESE
 Curatore: Dott. LUIGI DE ANNA
 Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

LOTTO 001

**RILIEVO UNITA' IMMOBILIARE CON EVIDENZIATE
LE DIFFORMITA' RISPETTO AL PROGETTO IN SANATORIA**



In nessuna delle pratiche edilizie fornite si è riscontrata richiesta/autorizzazione di agibilità.

Abusi: Sono state riscontrate le seguenti difformità: la situazione rilevata nel corso del sopralluogo corrisponde nella sostanza al progetto di sanatoria, tranne che per modeste difformità interne, prospettiche e delle altezze dichiarate. Inoltre non si è trovato riscontro alla divisione in due unità che ha ricavato due distinti immobili dal subalterno 7 generando i subalterni 11 e 10.

Sanabilità e costi: Andrà presentata richiesta di sanatoria per il ricavo di due unità immobiliari e per le difformità con modalità da concordare con l'Ufficio Tecnico.

Costi LOTTO 001: Oneri e sanzione circa € 1.000,00; Spese tecniche € 2.700,00 esclusi accessori di legge.

Costi LOTTO 002: Oneri e sanzione circa € 1.000,00; Spese tecniche € 1.400,00 esclusi accessori di legge.

STATO DI POSSESSO E OCCUPAZIONE

Debitore: libero - alla data del sopralluogo risulta nella disponibilità della società con presenza di arredi e macchinari necessari allo svolgimento dell'attività.

Locazione: -----

Comodato: -----

Assegnazione al coniuge: -----

Affitto azienda: -----

Altro: -----

Sine titolo: -----

Opponibilità (art. 2923 c.c.): -----

VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli: aggiornato al 19.06.2022

1. Iscrizione giudiziale derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

- a favore di

con sede in ***** C.F. *****

- a carico di

***** per la piena proprietà

con sede in ***** C.F. *****

- atto a firma di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA in data **05.06.2017** ai nn. **1582/12417**

- iscritta a VICENZA – sez. di SCHIO in data **06.06.2017** ai nn. **5513/769** RG/RP

Importo ipoteca: € 271.531,74 - Importo capitale: € 135.765,87

Beni per la piena proprietà:

C.F. COMUNE DI GALLIO foglio 42°

• particella n. **329 subalterno 8** (LOTTO 001)

• particella n. **343 subalterno 1** (N.B. DI ALTRA DITTA)

• particella n. **344 subalterno 1** (N.B. DI ALTRA DITTA)

2. Trascrizione di SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

- a favore di

MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO *****

- a carico di

***** per la piena proprietà

con sede in ***** C.F. *****

- atto a firma del Tribunale di Vicenza in data **18.03.2021** ai nn. **28**

- trascritta a VICENZA – sez. di SCHIO in data **30.04.2021** ai nn. **4755/3516** RG/RP
Beni:

C.F. COMUNE DI GALLIO foglio 42°

- particella n. **329 subalterno 8** D/1 (LOTTO 001)
- particella n. **329 subalterno 11** C/2 (LOTTO 002)

VERIFICARE SE I BENI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE

Una parte dell'immobile, come già evidenziato nei paragrafi precedenti, ricade su suolo comunale e precisamente la porzione individuata dalla particella n. 343 subalterno 1 graffata alla particella n. 329 subalterno 8 (LOTTO 001).

ESISTENZA DI PESI E ONERI DI ALTRO TIPO

Pertinenze: -----

Usufrutto, uso, abitazione: -----

Servitù: Servitù di passaggio su una fascia di terreno di mt 1,50 lungo la linea di confine del fondo gravato lato Sud costituita con atto in data **11.08.1983** a firma di Giancarlo Muraro Notaio in Thiene al n. 44219 rep.

a favore: particella n. 130 (ex 130/a) del fg. 42°

contro: particelle nn. 329 (ex 130/b) e 128 del fg. 42°

Convenzioni edilizie: -----

Vincoli storico-artistici: -----

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: -----

Prelazione agraria: -----

Altri vincoli o oneri: -----

SPESE DI GESTIONE DELL'IMMOBILE ED EVENTUALI PROCEDIMENTI IN CORSO

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni: -----

Non sono state fornite le ricevute relative al pagamento delle imposte sugli immobili (IMU – TASI) per quanto eventualmente dovuto.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): ----

VALUTAZIONE E STIMA DEI BENI

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 IA) e il metodo dei costi (Cost Approach CA).

*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**.*

Essendo in presenza di un immobile con una determinata vetustà e poichè nella zona il mercato immobiliare di beni simili è praticamente inesistente, si ricade quindi nel caso per cui è indicato adottare metodi analitici e sintetici che permettono, sulla base di altri dati conosciuti, di determinare il valore incognito ricercato.

In riferimento, infatti, alla mancata presenza di transazioni immobiliari di beni analoghi, sia in zone limitrofe e sia su un territorio economicamente simile alla zona in questione, c'è da aggiungere che anche il mercato delle compravendite di immobili produttivi è piuttosto ristretto e si riferisce per lo più a immobili molto diversi da quello in perizia. Nel caso in oggetto pertanto la valutazione viene effettuata utilizzando la procedura estimativa del **Metodo del Cost Approach (CA)**.

Per determinare il più probabile valore di mercato del cespite di cui all'oggetto si applica il metodo di stima per costo di ricostruzione (deprezzato). Per costo s'intende l'insieme delle spese che deve sostenere un imprenditore ordinario per ricostruire un bene deprezzato per la vetustà. Questo metodo di valutazione si applica quando quel segmento di mercato non è attivo e non si riscontrano comparabili. Il costo di ricostruzione deprezzato è pertanto il costo riferito ad un fabbricato esistente o esistito in passato. Si ottiene come deprezzamento (per tenere conto della vetustà) del valore di costo a nuovo del fabbricato, più il valore dell'area edificata, e si calcola con la seguente formula:

$$V_f = C_r \times K_d + V_a$$

Dove

V_f = valore del fabbricato (area compresa);

C_r = costo totale di ricostruzione del fabbricato con mezzi e tecniche attuali;

K_d = coefficienti di deprezzamento per vetustà e per obsolescenza tecnica, funzionale ed economica;

V_a = valore dell'area.

Inoltre per costo di ricostruzione del fabbricato "**C_r**" si intende la somma dei costi principali (costo secco di cantiere) e dei costi accessori (spese generali), dove i costi principali sono costituiti dal costo di costruzione (materiali e manodopera), dai costi per gli oneri di urbanizzazione e dagli oneri concessori, mentre i costi accessori sono composti da spese di progettazione, direzione lavori, certificazioni e collaudo, da oneri finanziari, profitto normale dell'imprenditore e commissioni di intermediazione

Il tutto si può riassumere con la seguente formula:

$$C_r = C_c + O_c + S_t + T_r + I + U_p$$

Dove

C_c = costo secco di cantiere (materiali e manodopera, desunti dal prezzario CC e fonte DEI e CRESME);

O_n = oneri concessori di urbanizzazione e di concessione;

S_t = spese tecniche e oneri professionali;

T_r = imposte, tasse e contributi;

I = oneri finanziari;

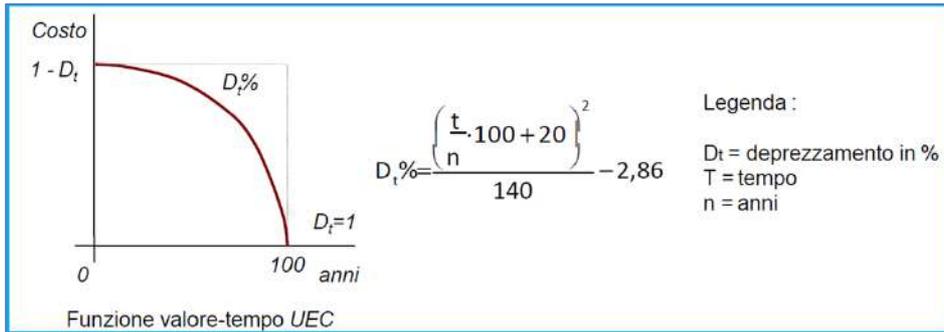
U_p = utile ordinario dell'imprenditore edilizio.

STRUTTURA DEL METODO DEL COSTO

Il *Cost Approach* è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo considerato edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato.



Giudice Delegato: Dott. GIOVANNI GENOVESE
 Curatore: Dott. LUIGI DE ANNA
 Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO



ZONIZZAZIONE OMI

L'immobile in esame (Subject) è localizzato a GALLIO (Località Stoccareddo) in zona R1 Extraurbana/TERRITORIO AGRICOLO DI MONTAGNA (BOSCHI E RADURE).

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: VICENZA

Comune: GALLIO

Fascia/zona: Extraurbana/TERRITORIO AGRICOLO DI MONTAGNA (BOSCHI E RADURE)

Codice zona: R1

Microzona: 0

Tipologia prevalente:

Destinazione:

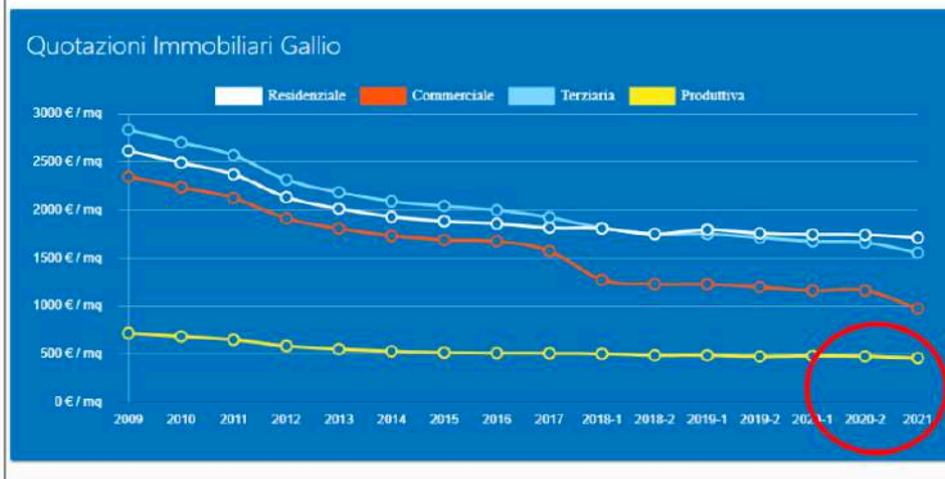
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	350	450	L	0	0	
Capannoni tipici	Normale	300	400	L	0	0	
Laboratori	Normale	450	650	L	0	0	

Stampa

Leccia

Storico Quotazioni Immobiliari di Gallio

Quotazioni immobiliari medie di tutta la zona.



Giudice Delegato: Dott. GIOVANNI GENOVESE
 Curatore: Dott. LUIGI DE ANNA
 Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

IMMOBILE DA VALUTARE - SUBJECT LOTTI 001 E 002						
Comune di :	GALLIO loc. Stoccareddo		Ubicazione	via dell'artigianato		n°22
						
Descrizione	Immobile produttivo		piano	PT	p.n. 329/8/1976 ampl.1983 p.n. 329/11: 1990	
Tipologia	<p>Il complesso artigianale è composto da un immobile adibito a laboratorio e uffici (p.n. 329/8) e da porzione dell'immobile adiacente (p.n. 329/11) utilizzata come magazzino con i relativi servizi. L'edificio produttivo è costituito da laboratorio con soffitto in andamento (h = 2,85/4,00 mt), disimpegno su servizi (n. 3 w.c. e uno spogliatoio), zona uffici (n. 2 vani e un servizio) il tutto con h = 2,25 mt, un'officina (h = 2,40/2,80 mt) e la centrale termica (h = 2,25 mt). L'adiacente magazzino, con h = 3,30/5,05 mt, ha soffitto in andamento ed è servito da un anti w.c. e 2 w.c. (h = 2,40 mt). La pertinenza non recintata è esclusiva (sub 9) per l'immobile utilizzato come laboratorio mentre la parte individuata dal sub 4 è comune al magazzino (sub 11) e all'altra proprietà (sub 6 e 10); è in parte asfaltata e utilizzata come accesso e area di manovra.</p>					
	Comune	foglio	mapp	Laboratorio	Deposito	
	GALLIO loc. Stoccareddo	42	344 sub 1 343 sub 1	329 sub 8 D/1	sub 11 cat. C/2	329 sub 4-9 Corte
Stato conservazione	Usato in stato di conservazione e manutenzione 1 insufficiente 2 sufficiente 3 medio 4 buono 5 ottimo					2
Superficie commerciale subject	Descrizione e Acronimo		SEL Mq.	Altezza media	Rapporti Mercantili	Superficie Commerciale
	Sup. laboratorio	LAB	360,00	3,45	100%	360,00
	Officina	OFF	48,00	2,60	100%	48,00
	Uffici	UFF	72,00	2,25	100%	72,00
	C. Termica	CET	32,00	2,25	50%	16,00
	Magazzino	MAG	146,00	4,20	80%	116,80
	Autorimessa	AUT	0,00		50%	0,00
	Corte esclusiva	COR	360,00		10%	36,00
	Corte esclusiva	CORE	152,00		2%	3,04
	Corte comune	CORC	620,0		0%	0,00
	TOTALE SEL	658,00		TOTALE	651,84	
	VOLUME v.p.p.				TOTALE	2214,00
Provenienza dato	Atto di compravendita a firma di ALESSANDRO TODESCAN Notaio in Bassano del Grappa in data 10.01.2013 rep.193526 racc. 46960.					
Bagni in dotazione	5					
Data formazione prezzo	09/06/22					

Giudice Delegato: Dott. GIOVANNI GENOVESE
 Curatore: Dott. LUIGI DE ANNA
 Esperto: Arch. PATRIZIA JORIO

TASSO DI RENDIMENTO LORDO

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 **GALLIO (VI)** località Stoccareddo, 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 produttivo.

 Magazzini			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 0,71	Euro 1,02	Euro 1,33	
 Laboratori			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1,60	Euro 2,50	Euro 3,39	
 Capannoni tipici			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1,07	Euro 1,38	Euro 1,69	
<small>* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.</small>			
 Capannoni produttivi			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1,49	Euro 1,98	Euro 2,46	

	Canone a m ² mensile	canone annuo a m ²
Magazzini	€ 1,02	€ 12,24
Laboratori	€ 2,50	€ 30,00
Capannoni tipici	€ 1,38	€ 16,56
Capannoni produttivi	€ 1,98	€ 23,76
MEDIA	€ 1,72	€ 20,64



 Magazzini			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 159	Euro 221	Euro 283	
 Laboratori			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 241	Euro 379	Euro 517	
 Capannoni tipici			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 178	Euro 227	Euro 276	
<small>* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.</small>			
 Capannoni produttivi			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 229	Euro 299	Euro 370	

	Valore a m ² di sup. commerciale SEL
Magazzini	€ 221,00
Laboratori	€ 379,00
Capannoni tipici	€ 227,00
Capannoni produttivi	€ 299,00
MEDIA	€ 281,50

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 PRODUTTIVI.

TASSO DI RENDIMENTO LORDO	=	Media Locazione	=	€ 20,64	7,332%
		Media Valore Mercato		€ 281,50	

E2

**Capannone classe 500 Copertura
 doppia pendenza**



DESCRIZIONE

TAB. RIASS. COSTI
 D'INCIDENZA (h 4,00 m)

TEMPI

OGGETTI

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA (h 4,00 m)

Codice	Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1	Scavi e rinterrì	13.758,00	5,54%
2	Fondazioni	16.731,00	6,73%
3	Pavimento	16.731,00	6,73%
4	Fognature	9.682,00	3,90%
5	Struttura	61.831,00	24,88%
6	Pannelli	65.483,00	26,35%
7	Copertura	25.056,00	10,08%
8	Serramenti	11.719,00	4,72%
9	Impianto elettrico uffici e C.T. (compresa assistenza)	679,00	0,27%
10	Impianto di riscaldamento capannone (compresa assistenza)	22.168,00	8,92%
11	Impianto elettrico per capannone (compresa assistenza)	4.672,00	1,88%
		248.510,00	100,00%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

248.510,00 524	474,26	Costo dell'opera al m²
-------------------	---------------	--

COST APPROACH

**STIMA FABBRICATO PRODUTTIVO COMMERCIALE
 PROSPETTO DI VALUTAZIONE A COSTO DI RICOSTRUZIONE**

DATI planovolumetrici			
piano	SEL	Hm	Volume v.p.p.
PT	360,00	3,45	1242
PT	48,00	2,60	124,8
PT	72,00	2,25	162
PT	32,00	2,25	72
PT	146,00	4,20	613,2
TOTALE	658,00		2.214,00

DATI ECONOMICI	
Spese tecniche %	6%
incidenza area %	10%
Utile promotore %	8%

Costo dell'opera a m ²	474,26 €
-----------------------------------	----------

Totale Costo di costruzione (fonte DEI)**	312.060,27 €	100%
--	---------------------	------

Spese tecniche	Percentuale sul Cc	6,00%	da ripartire	
	Progetto	25%	4.680,90 €	
	Impianti	16%	2.995,78 €	
	Strutture	25%	4.680,90 €	
	Sicurezza	10%	1.872,36 €	
	Direzione lavori	20%	3.744,72 €	
	Accatastamento	2%	374,47 €	
	Conformità+agibilità	2%	374,47 €	
		100%		
TOTALE Spese tecniche - St				18.723,62 €
Oneri di urb.		Indice	costo	
	Urbanizzazione Primaria e Secondaria	658	24,00 €	15.792,00 €
	Costo Costruzione	658	16,00 €	10.528,00 €
	Oneri ambientali			
	TOTALE Oneri comunali - Oc			
SOMMA COSTI DI COSTRUZIONE fonte DEI				357.103,88 €
Costo medio				357.103,88 €

Costo acquisto area	VALORE AREA		
	STRUTTURA		
	Rapporto complementarietà - Rc	10%	
	Costi totali costruzione - Ct		357.103,88 €
	Valore area - Va		39.678,21 €

Utile prom.re (% sui costi sostenuti)	UTILE PROMOTORE	8,00%	da ripartire	
	Costo costruzione - Cc	58%	16.569,62 €	
	Spese tecniche - St	4%	1.142,73 €	
	Oneri concessori - Oc	18%	5.142,30 €	
	Valore area - Va	20%	5.713,66 €	
	100%			
TOTALE Utile promotore - Up				28.568,31 €

VALORE DI COSTRUZIONE A NUOVO + AREA	425.350,40 €
---	---------------------

DEPREZZAMENTO CON FORMULA UEC** : Gli esperti contabili economici e finanziari europei (UEC - Union Europeenne des Experts Comptables Economiques et Financiers) propongono una formula che calcola il deprezzamento percentuale Dt %, in modo che all'inizio per t=0 il deprezzamento percentuale è nullo e alla fine per t=n il deprezzamento percentuale è il 100%, come segue:

DEPREZZAMENTO FORMULA UEC							
Deprezzamento *	SOMMA COSTI DI COSTRUZIONE + UTILE					385.672,19 €	
	tipo	tipologia *	incidenza	vita media	vetustà	Importi da detrarre	Dt%**
	deterioramento fisico anno 2022	Edilizia	48,30%	75	45	79.828,82 €	42,85%
		Strutture	37,97%	75	45	62.755,70 €	42,85%
		Impianto elet.	3,27%	40	38	11.552,66 €	91,60%
		Altri impianti	10,46%	40	38	36.954,37 €	91,60%
	obsolescenza funzionale	interventi di contenimento energetico				65.800,00 €	
		diminuzione della funzionalità spazi interni				32.900,00 €	
SOMMA DEPREZZAMENTO					289.791,55 €		

*Fonte Cresme

VALORE DI COSTRUZIONE DEPREZZATO per VETUSTA' (muri)	95.880,64 €
VALORE AREA EDIFICATA	39.678,21 €
TOTALE	135.558,85 €

Il più probabile "Valore di Ricostruzione" dell'immobile ai fini mercantili è pertanto dato dal valore dell'area edificata, pari alla superficie fondiaria, sommato al valore di costruzione a nuovo del complesso dei fabbricati produttivi e direzionali, dedotta la vetustà calcolata mediante coefficienti di differenziazione.

Si è così determinato il valore ordinario che rappresenta il valore statistico medio.

Successivamente tale valore potrà essere corretto, mediante dei coefficienti di correzione, per la presenza di comodi o scomodi particolari che eccedono l'ordinarietà, arrivando quindi a determinare il valore ordinario corretto. In ultima analisi andranno **valutate eventuali aggiunte e/o detrazioni** che dipendono dall'esistenza di elementi di straordinarietà, non considerati nelle precedenti fasi della stima, ma suscettibili di essere separatamente valutati. Tra le più probabili cause di aggiunta particolari dotazioni, mentre tra le più probabili cause di detrazione, spese straordinarie di manutenzione, mancanza di dotazione di impianti ordinari, servitù, ipoteche, redditi transitori inferiori all'ordinario oppure, come in questo caso, **i costi necessari alla regolarizzazione delle difformità catastali ed edilizie.**

Valutati questi ulteriori elementi si determina quindi il valore reale mercantile.

Valore di mercato attribuito: Tenuto conto di quanto sopra indicato valutato il complesso immobiliare nel suo insieme, si è definito il più probabile valore di mercato del bene indicato come segue:

Adeguamenti e correzioni della stima:

VALORE ORDINARIO TOTALE arr.	€	135.600,00
-------------------------------------	----------	-------------------

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: valutate le caratteristiche e specificità dei due immobili, considerate inoltre le problematiche esposte relative all'immobile con destinazione a laboratorio, vengono individuati i lotti 001 e 002.

VALORE DI MERCATO

Composizione e valore dei lotti:

• **LOTTO 001**

<i>p.n. 329/8</i> * * * * *	€	84.100,00
<i>p.n. 343/1</i> * * * * * (<i>solo terreno e compreso nella vendita</i>)	€	5.100,00
	€	89.200,00

• **LOTTO 002**

<i>p.n. 329/11</i> * * * * *	€	24.400,00
------------------------------	---	-----------

* * * * *

• *p.n. 344/1* * * * * * (*esclusa dalla vendita e oggetto di successiva usucapione*) € 22.000,00

* * * * *

LOTTO 001

AGGIUNTE -----

DETRAZIONI sull'intero valore ordinario di € 89.200,00

• oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale € 6.200,00

€ 83.000,00

• Riduzione del valore per vendita di sola quota, differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali imposte/spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

- da € 0,00 a € 1.000.000,00: riduzione 20% su € 83.000,00 € 16.600,00

Valore intero al netto delle decurtazioni € 66.400,00

**Il valore di pronto realizzo del LOTTO 001 è stimato in
€ 66.400,00 (euro sessantaseimilaquattrocento/00).**

LOTTO 002

AGGIUNTE -----

DETRAZIONI sull'intero valore ordinario di	€	24.400,00
• oneri di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€	3.400,00
	€	21.000,00

• Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali imposte/spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

- da € 0,00 a € 1.000.000,00: riduzione 15% su € 21.000,00 arr. € **3.000,00**

Valore intero al netto delle decurtazioni € **18.000,00**

**Il valore di pronto realizzo del LOTTO 002 è stimato in
€ 18.000,00 (euro diciottomila/00).**

Confronto con trasferimenti pregressi:

Prezzo dichiarato nell'atto di acquisto: -----

Mutuo: -----

Confronto con altre compravendite raffrontabili in zona: -----

Giudizio di vendibilità':

LOTTO 001 Scarsa

LOTTO 002 Sufficiente

Nell'ottica di una vendita in tempi brevi, tenendo conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, delle caratteristiche dell'edificio e della localizzazione, dell'ampia offerta di immobili artigianali in generale, si è assunto un valore di stima prudenziale.

Forme di pubblicità: annuncio vendita legale, siti internet, agenzie immobiliari.

VALUTAZIONE DELLA QUOTA

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: ----

Separazione quota: -----

Divisione totale: -----

**ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DELL'UFFICIO
ANAGRAFE E DELLA CCIAA E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE
IN CASO DI MATRIMONIO**

Si allega certificato di iscrizione alla CC.II.AA e certificati relativi ai proprietari della particella n. 344/1.

ALLEGATI:

- allegato 1 - ORTOFOTO
- allegato 2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- allegato 3 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE: *ESTRATTO DI MAPPA, VISURE CATASTALI, ELABORATO PLANIMETRICO, ELENCO DEI SUBALTERNI, PLANIMETRIE*
- allegato 4 - *NORMATIVA URBANISTICA: ESTRATTO P.A.T. – P.I. VIGENTI E NORME TECNICHE OPERATIVE VIGENTI*
- allegato 5 - *DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA: PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI, ESTRATTO ELABORATI GRAFICI*
- allegato 6 - ATTO DI PROVENIENZA
- allegato 7 - ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'
- allegato 8 - CERTIFICATI
- allegato 9 - RILIEVO
- allegato 10 - APE E LIBRETTO IMPIANTO

Vicenza, 30 giugno 2022

*L'esperto
Patrizia Jorio
Architetto*

file sottoscritto digitalmente