

Tribunale di Vicenza

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

– CF E

Procedura Nr. 30/2023

Giudice Delegato

dott.ssa Paola Cazzola

Liquidatore

dott.ssa. Valentina Rizzato

STIMA SOMMARIA



*Tecnico incaricato: arch. SCILLA ZALTRON
iscritta all'Albo Architetti PPC della Provincia di Vicenza al n. 560
e all'Albo CTU del Tribunale di Vicenza
con studio in Vicenza Piazza Marconi 3 - telefono: 0444 928970
email: segreteria@zt-architetti.it - pec: studio@pec.zt-architetti.it*

PREMESSA

Nella procedura Liquidazione Controllata Nr. 30/2023, il Liquidatore dott.ssa Valentina Rizzato chiedeva al Giudice dott.ssa Paola Cazzola la nomina della sottoscritta arch. Scilla Zaltron quale consulente per la stima sommaria della quota di 1/6 di proprietà della sig.ra _____ del bene in Eraclea CF fg. 46 m.n. 90 sub 33.

In data 28/8/23 la dott.ssa Valentina Rizzato comunicava che il GD aveva autorizzato la nomina. In pari data la dott.ssa V. Rizzato trasmetteva i documenti in suo possesso, utili per procedere con la stima.

Esaminati i documenti trasmessi, si sono integrate le ricerche necessarie per procedere con la stima sommaria dei beni: localizzazione, informazioni sommarie sullo stato dei luoghi, geoportale dell'AE, che sovrappone la situazione ortofoto alla mappa catastale, portale google earth, che fotografa la situazione dei beni attuale e alle date delle ricognizioni precedenti, integrazione visure catastali, ricerca prezzi e valori di mercato.

Considerata la tipologia dell'incarico, non sono state eseguite indagini relative alle autorizzazioni né alle regolarità edilizia e catastale, alla conformità degli impianti o alla presenza di eventuali vizi occulti o a necessità di bonifica, né rilievi metrici.

Per attribuire il **più probabile valore sommario di mercato** del bene, si è proceduto alla stima sulla base dei correnti metodi di valutazione e si sono considerate le caratteristiche dell'immobile per quanto possibile, senza eseguire il sopralluogo come da incarico e con la documentazione fornita e reperita, assunte informazioni per il Comune di riferimento delle quotazioni delle principali fonti statistiche, dell'andamento della domanda di beni comparabili presenti nelle offerte di vendita, analizzati la posizione/localizzazione del bene, distanza dal centro, tipologia aree circostanti, esposizione, comodità alle infrastrutture e ai servizi, ed il contesto complessivo.

Si precisa che, non avendo svolto le verifiche di conformità edilizia e urbanistica e di Conservatoria, si considerano gli immobili come liberamente commerciabili e in regola con le vigenti norme, senza vincoli o pregiudizievoli.

Concluse le verifiche, ad evasione dell'incarico si dimette la seguente relazione sommaria, completa degli allegati indicati.

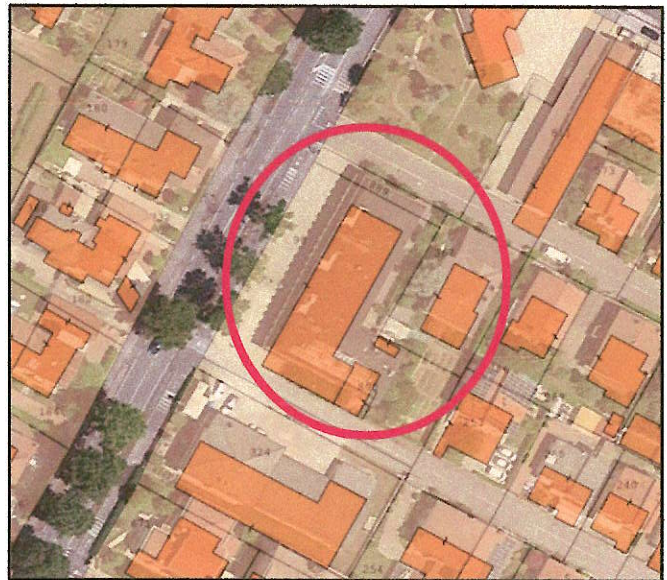
STIMA SOMMARIA BENI IMMOBILI

Beni in Eraclea (VE), Via Fausta n. 27 (SP 42)

Identificazione dei beni:



individuazione aerea

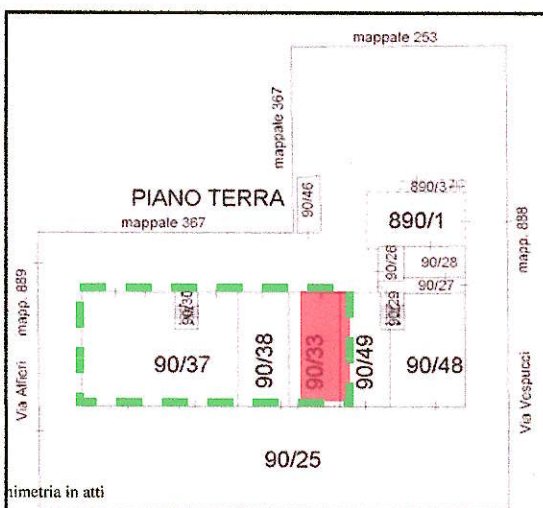


estratto mappa da geoportale

Descrizione dei beni:

Si tratta dell'unità immobiliare m.n. 90 sub 33 con destinazione a negozio, posta al piano terra, che fa parte di un più ampio locale commerciale insieme ai sub 37-38 (di proprietà di terzi), compresi in un complesso con area scoperta comune sub 25 ad uso parcheggio. Il m.n. 90 sub 33 oggetto di valutazione sviluppa una superficie lorda complessiva di 66 mq.

L'unità immobiliare, insieme ai sub 37 e 38 e a porzione dello scoperto comune sub 25 locato ad uso esclusivo, è oggetto del contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 11/10/2019 a favore di Mercatone Chen di Hantang Chen con sede a San Stino di Livenza. La durata è di 6+6 anni a partire dal 11/10/2019 e a scadenza 10/10/2025 rinnovabile tacitamente; il canone di locazione annuo è pari a € 15.600,00.



estratto elaborato planimetrico



foto del complesso da via Fausta



foto del complesso

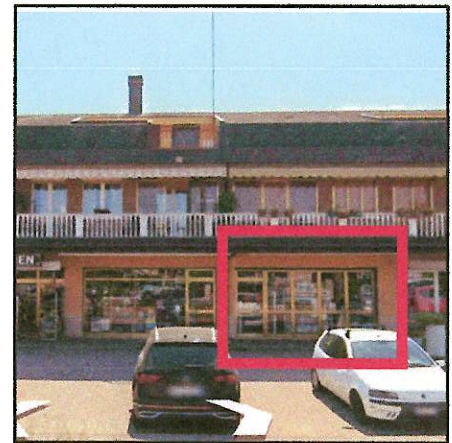
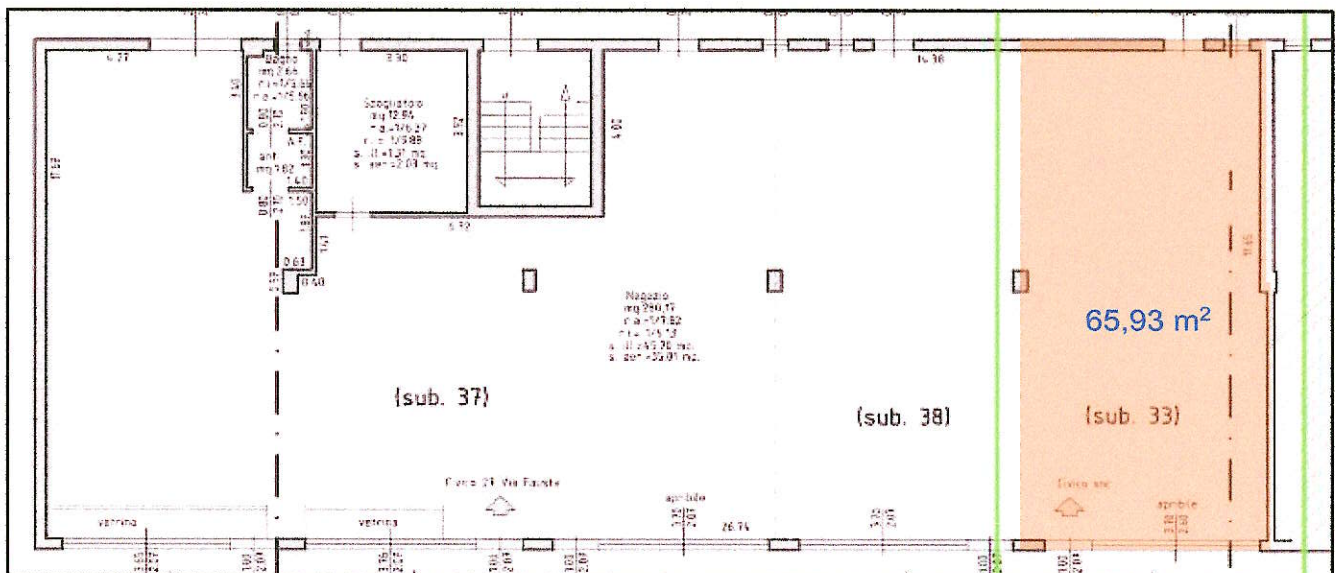


foto dell'unità

L'unità è catastalmente costituita da un unico locale di forma rettangolare, dotato di un ingresso con vetrina che affaccia sulla corte comune sub 25 a parcheggi e aree di distribuzione; non è dotato di servizi igienici, che sono rimasti collocati nell'unità adiacente a seguito della ristrutturazione delle unità collegate.

Non è stato eseguito il sopralluogo interno, trattandosi di stima sommaria come da incarico.

Il complesso presenta caratteristiche e finiture tipiche degli anni di costruzione, fine anni '70; è stato riferito dal tecnico locale che internamente finiture e impianti risalgono all'epoca di costruzione e l'unico impianto sistemato è quello elettrico; l'unità appare dall'esterno in condizioni di manutenzione generale sufficienti.



estratto dai disegni autorizzati con superficie lorda

Identificazione Catastale:

Intestati:

- propr. 4/24
- propr. 4/24
- propr. 4/24
- nuda propr. 12/24
- usufrutto 12/24

Comune di Eraclea (VE)

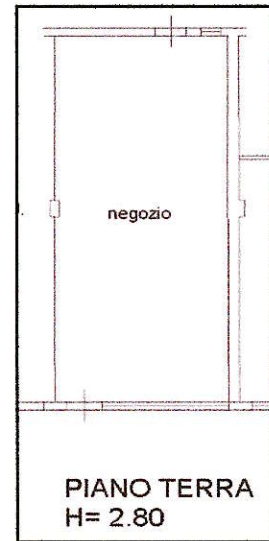
Catasto Fabbricati fg. 46

m.n. 90 sub 33, via Fausta snc , p. T cat C/1,
 cl. 5, consistenza mq 59 - sup. cat. 64 mq, R€ 414,40

Beni comuni non censibili: elaborato prot. n. VE0155938 del 28/11/26

sub 25 corte - bcnc ai sub 890/1,890/2,890/4,90/31, 90/32,90/33, 90/34,90/35,90/36,90/37, 90/38,90/39,90/40,90/41, 90/42,90/43,90/44,90/45 e 90/46

sub 26 centrale termica - bcnc ai m.nn. 890/1,890/2,90/31, 90/32,90/33,90/34,90/36, 90/37, 90/37, 90/39



planimetria catastale

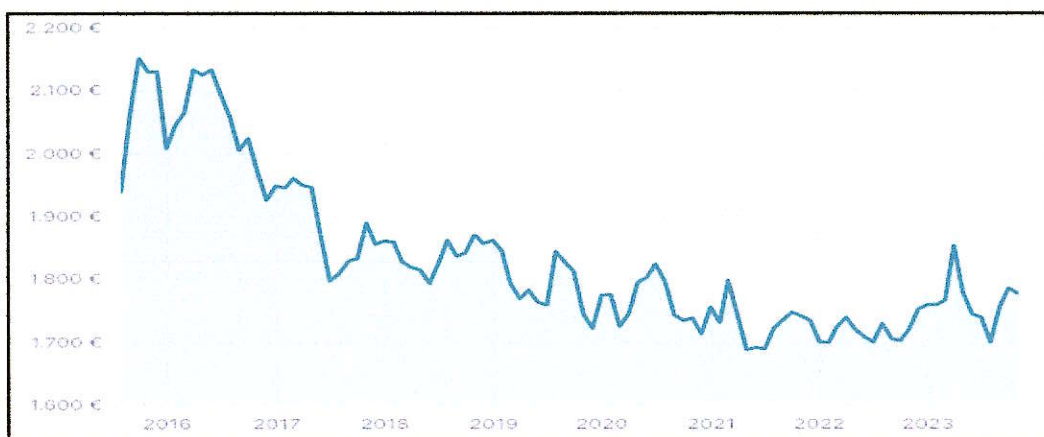
Dati Tecnici:		mq	h	rapp. merc.	mq comm.
negozio	(CORTE)	66,00	2,70	1,00	66,00
		66,00			66,00

Dati Edilizi :

ultima pratica edilizia fornita
 SCIA n. E/2019/00031/SI del 11/3/19 parere ASSL prot.n. 13577 del 1/3/19
 variante in c/o per realizzazione di unico negozio sub 37-38-33 con un servizio igienico, predisposizione scarichi per altri due servizi e relativa nuova rete fognaria adeguata alla normativa vigente
 Non risulta dichiarata la fusione al catasto.

RICERCA VALORI di MERCATO

immobiliare.it novembre 2023 +3,25% dal 2022 1.777,00 € media al mq residenziale



OMI	1 sem 2023	negozi	ottimo	min	1.400,00 €
		negozi	ottimo	max	1.700,00 €
Borsino immobiliare	nov. 2023	negozi	buono	min	1.305,00 €
		negozi	buono	max	1.623,00 €

Valutazione

Il Comune di Eraclea, di circa 12.200 abitanti, ha un mercato dinamico, con numerosi immobili in offerta e prezzi ormai assestati con le riduzioni degli ultimi anni. Nel periodo estivo rileva un incremento delle locazioni, in particolare in Eraclea Mare. L'unità a negozio si trova vicina al centro, lungo la via principale del paese, con antistante un ampio spazio a parcheggio.

Più probabile valore con prezzi medi rilevati nelle offerte del mercato locale, considerati vetustà e stato ricostruibile di manutenzione

		<i>mq comm.</i>	<i>€/mq</i>	<i>valore</i>
negozio		66,00	€ 850,00	€ 56.100,00
Valore medio con capitalizzazione del reddito lordo (r= 6,15% rilevamenti Borsino Imm.)				
Affitto totale	€ 15.600,00			
quota parte affitto sub 33 (proporzione mq)	€ 3.224,00	6,15%		€ 52.423,00
Valore complessivo del m.n. 90 sub 33			media	€ 54.300,00
riduzione per indisponibilità dell'intero - quota 1/6		ca	25%	€ 14.000,00
				€ 40.300,00
Valore della quota di Bonivento Ivana			1/6	€ 6.716,67
			arr.	€ 6.700,00

Nota: tenuto conto della quota, delle caratteristiche planimetriche e degli impianti dell'unità immobiliare (già di fatto unità alle adiacenti unità di terzi non comproprietari) e dei criteri da osservare per la comoda divisibilità, si ritiene che la quota oggetto di valutazione non sia separabile in natura dall'intero.

Vicenza, 21 dicembre 2023/8 gennaio 2024

arch. Scilla Zaltron

Allegati:

- 1 - documentazione catastale
- 2 - documentazione edilizia

