

TRIBUNALE DI VICENZA

Sezione Prima – Procedure Concorsuali

Concordato Preventivo

N. Gen. Rep.	54-1/2022
Giudice delegato	S. Saltarelli
Commissario giudiziale	E. Mistrorigo

XXXXXXXXXXXX

RELAZIONE PERITALE LOTTO UNICO



**VALUTATORE IMMOBILIARE
CERTIFICATO UNI 11558**
No. IMQ-VI-1804003



Tecnico Incaricato: arch. Nicola Tracanzan

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n. 532
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza al n. 1284
C.F. TRCNCL59L02I531Q – P. Iva 03951420243*

*con studio in Vicenza (VI) C.trà Carpagnon, 11, 36100 Vicenza
telefono: +39 0444 145.3287
email ordinaria: perizie@architettotracanzan.it
email certificata: nicola.tracanzan@archiworldpec.it*

SCHEDA SINTETICA

Procedura	Concordato Preventivo n° 54-1/2022 R.G.		Lotto 1 di 1
<i>diritto</i>	piena proprietà	in quota	1/1
<i>bene</i>	capannone		
<i>ubicazione</i>	SAN VITO DI LEGUZZANO, in via Leogra n.6		
<i>stato di conservazione</i>	buono		
<i>lotti</i>	1		
<i>dati catastali</i>	C.F.	CF; Foglio 7; map.361; categoria D/1; rendita 8.081,00 €;	
<i>irregolarità/abusi</i>	si	sanabili	Edilizio e catastali
<i>valore di mercato</i>	<p>Valore di Mercato al netto della regolarizzazione edilizia e catastale ma libero dalla locazione 860.000,00 €</p> <p>Valore di Mercato al netto della regolarizzazione edilizia e catastale del bene gravato della locazione 690.000,00 €</p>		
<i>vendibilità</i>	buona		
<i>motivo</i>	Ubicazione e stato di conservazione		
<i>pubblicità ai sensi dell'art.190 cpc</i>	siti www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com e pubblicazione per estratto sul quotidiano "Il Giornale di Vicenza", "Il Gazzettino", "Il Corriere del Veneto" ed. provinciale, sul periodico "Newspaper Aste" Trib. di VI		
<i>occupazione</i>	XXXXXXXX		
<i>titolo di occupazione</i>	contratto di locazione di immobile ad uso diverso 6+6 anni		
<i>APE</i>	si	classe	F (capannone) C (uffici)

Allegati

- | | |
|---|--|
| 1 | Planimetrie |
| 2 | Fotografie |
| 3 | Visure catastali |
| 4 | Titoli abilitativi e Riferimenti Urbanistici |
| 5 | Atti di compravendita - Locazione |
| 6 | Ispezioni Ipotecarie |
| 7 | A.P.E. |

Il sottoscritto arch. Tracanzan Nicola, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 532, con studio in contrà Carpagnon 11 a Vicenza, ha predisposto la seguente relazione di stima in ottemperanza all'incarico ricevuto in data 07/02/2023 dalla dott.ssa E. Mistrorigo al fine di determinare il più probabile valore di mercato e il valore di un eventuale vendita forzata dei beni di seguito descritti alla data del 01/06/2023.

Scopo della stima è della determinazione del valore di mercato e di eventuale vendita forzata in sede di concordato preventivo.

Definizioni e riferimenti normativi

In conformità a quanto riportato dagli International Valuation Standards il valore di mercato a cui ci si riferisce nella presente relazione è così definito:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto, alla data di valutazione, tra un venditore e un acquirente, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata commercializzazione durante la quale le parti abbiano agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Le metodologie valutative ed i format adottati sono in linea sia con quanto richiesto dalla prassi internazionale degli IVS, sia con quanto prescritto dall'ABI nelle sue Linee Guida. In particolare, per i procedimenti ed i contenuti minimi che deve possedere la relazione peritale, ci si riferisce alle Best Practices per il Valutatore Immobiliare certificato ai sensi della UNI 11558 di IMQ.

Svolgimento dell'attività peritale

Il contenuto del presente lavoro, pur essendo incentrato sulla valutazione di ciascun cespite, è imprescindibilmente legato alle risultanze dell'analisi documentale svolta che si è così articolata:

- Visure ai Registri Immobiliari per accertare la storia ventennale del bene, la continuità delle trascrizioni nei passaggi di proprietà, la presenza di vincoli, gravami e servitù alla data del 27/04/2023

- Visure e planimetrie catastali per accertare la conformità dell'immobile alla documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio alla data del 27/04/2023
- Titolo originario di proprietà in capo di XXXXXXXXXXXX fornito dal Commissario Giudiziale
- Acquisizione dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di San Vito di Leguzzano in data 05/05/2023 dei titoli edilizi per la verifica della conformità edilizia del bene.
- Sopralluogo eseguito il 05/05/2023 durante il quale è stato possibile constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificandone ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;

Vengono allegati alla presente relazione tutti i documenti sopra citati in separato documento.

Valore di vendita forzata

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono situati in Comune di SAN VITO DI LEGUZZANO, in via Leogra n.6. Il loro più probabile valore di vendita forzata (base d'asta) alla data del 01/06/2023 è pari a

Valore di Mercato

al netto della regolarizzazione edilizia e catastale ma libero dalla locazione

860.000,00 €

(ottocentosessantamila/00 euro)

Valore di Mercato

al netto della regolarizzazione edilizia e catastale del bene gravato della locazione

690.000,00 €

(seicentonovantamila/00 euro)

Il valore di stima è da intendersi a corpo e non a misura in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e del suo contesto.

L'Esperto Stimatore
Arch. Nicola Tracanzan



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili sono così catastalmente censiti:

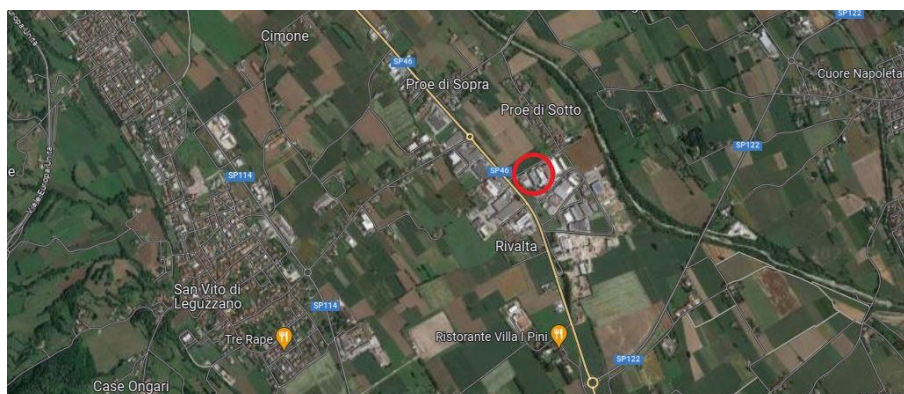
Comune di SAN VITO DI LEGUZZANO

CF; Foglio 7; map.361; categoria D/1; rendita 8.081,00 €; intestata a XXXXXXXXXXXX con sede in San Vito di Leguzzano per l'intera piena proprietà.
Coerenze: NESO: Map.177; mp.390; map.375, map.70; map.178.

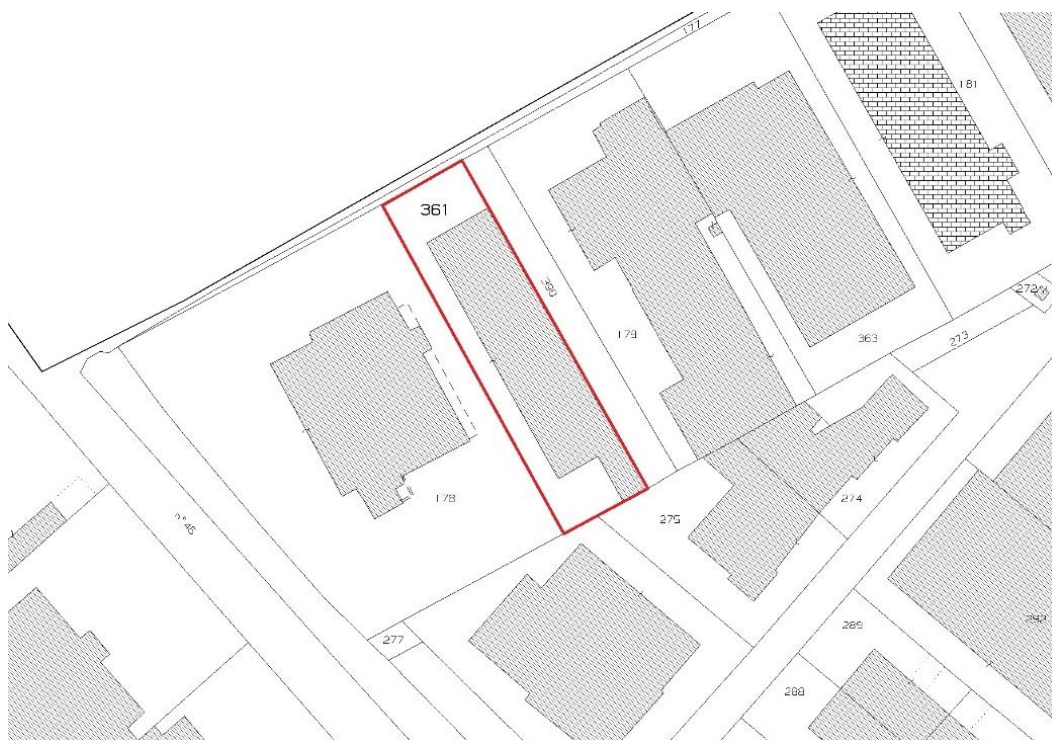
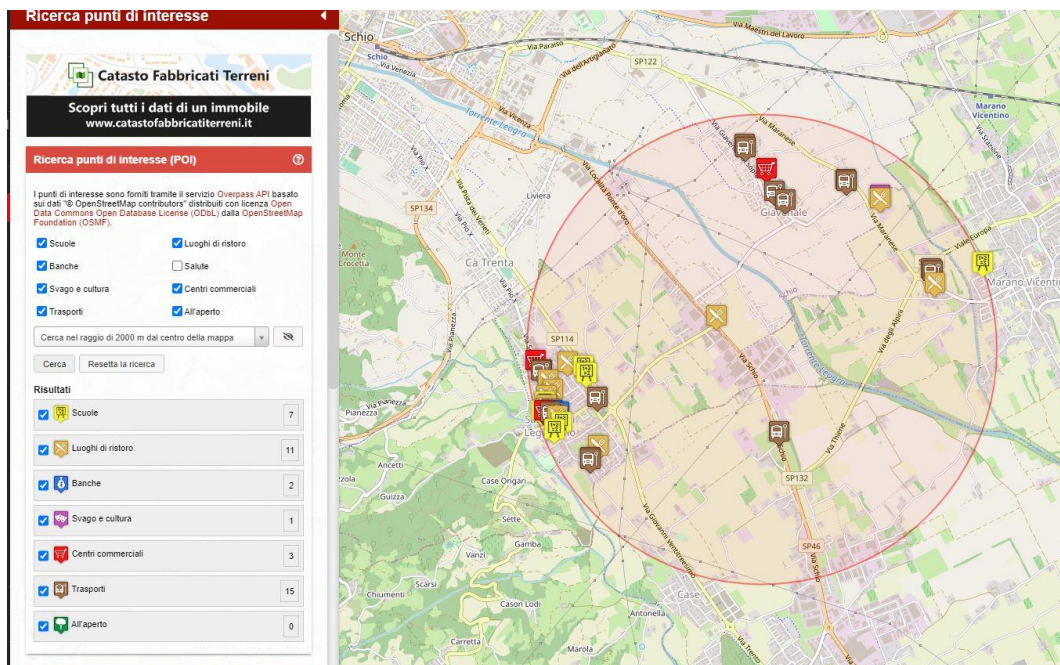
UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'immobile oggetto di stima è situato in via Leogra a San Vito di Leguzzano, in una zona periferica posta ad Est del Centro cittadino lungo la Strada Provinciale 46. Il bene dista circa 2,5 Km dal centro storico di San Vito di Leguzzano, 7,5 Km dal casello dell'autostrada A31 Thiene-Schio e 4,5 Km dalla stazione ferroviaria di Schio.

Il contesto è una piccola area produttiva in una zona pianeggiante composta da altri capannoni produttivi. La strada risulta poco trafficata rispetto alla vicina strada provinciale. Non vi sono parcheggi pubblici nella zona. L'accesso sia pedonale che carrabile all'edificio è posto in via Leogra.



I principali servizi si trovano nei centri dei paesi limitrofi e a circa 500 m c'è una fermata degli autobus extraurbani.



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di immobile a destinazione artigianale composto da un ampio locale destinato alla produzione e da un blocco uffici. L'immobile è provvisto di una corte esclusiva su tre lati. Sul lato est il fabbricato è posto sul confine con altra proprietà.



Gli uffici, posti sul fronte strada, si sviluppano su due piani, sono luminosi e di recente costruzione con finiture e dotazioni di impianti nella norma. Al piano terra è presente una reception, due uffici e due bagni. Il piano primo è invece composto da uno spogliatoio, un bagno con doccia, un piccolo ripostiglio e una sala mensa.

La zona produttiva è composta da un'unica ampia zona adibita alla lavorazione con carroponte e servizi igienici. Sul lato Ovest sono stati ricavati due ripostigli

utilizzando delle strutture in vetro e alluminio. Sul lato Sud è invece presente una ampia tettoia realizzata in cav.





Complessivamente l'immobile presenta un livello qualitativo di finiture e impianti normale ed uno stato di manutenzione buono. Sono presenti tracce di umidità nel corridoio del vano scale al piano terra e un'infiltrazione al piano primo nel locale mensa

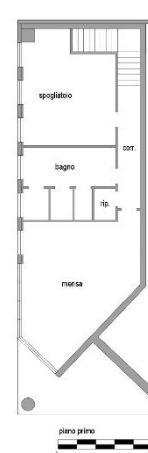
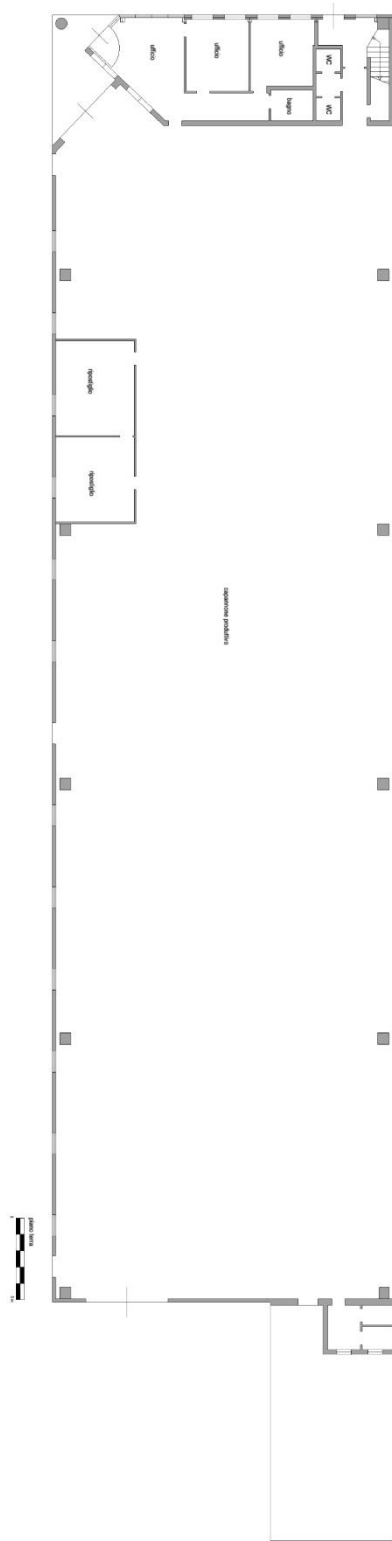
Caratteristiche descrittive

<i>tipologia</i>	<i>descrizione</i>	<i>qualità</i>	<i>stato di conservazione</i>
<i>Fondazioni</i>	senza lesioni visibili		
<i>Strutture verticali</i>	cemento armato	Media	Buono
<i>Copertura</i>	piana con travi in cemento armato	Media	Buono
<i>Finiture esterne</i>	cemento a vista	Media	Buono
<i>Finiture interne</i>	intonaco nel blocco uffici e piastrelle ceramiche nei bagni	Media	Buono
<i>Pavimenti blocco uffici</i>	Piastrelle ceramiche	Media	Buono
<i>Pavimenti capannone</i>	massetto in cemento	Media	Buono
<i>Pavimenti bagni</i>	piastrelle ceramiche	Media	Buono

<i>Serramenti esterni</i>	Alluminio con vetrocamera	Media	Buono
<i>Serramenti interni</i>	Pvc	Media	Buono
<i>Portoncino d'ingresso</i>	Alluminio e Vetro	Media	Ottimo
<i>Impianto elettrico</i>	Sottotraccia negli uffici In canaletta a vista nel capannone	Media	Buono
<i>Impianto termico</i>	Pompa di calore con split negli uffici; Pompa di calore con tubi radianti a soffitto nel Capannone	Media	Buono
<i>Impianto idro- sanitario</i>	Sottotraccia con alimentazione diretta alla rete comunale	Media	Buono

Si ritiene che gli impianti esistenti, pur non presentando segni evidenti di degrado, debbano essere oggetto di una puntuale verifica tecnica da parte di un professionista specializzato in quanto senza adeguate verifiche non è possibile garantire la conformità degli stessi alle normative vigenti.

Schemi piano terra e primo



CLASSE ENERGETICA

L'edificio è stato costruito senza alcuna attenzione al contenimento dei consumi energetici per questo motivo l'Attestato di Prestazione Energetica lo colloca in Classe F il capannone con un consumo complessivo stimato di 374,74 Kwh/mq anno e in classe C gli uffici con un consumo stimato di 168,83 kWh/mq anno.

CONSISTENZA EDILIZIA

La consistenza edilizia dell'immobile oggetto di stima è stata desunta dai disegni allegati autorizzazione edilizia n. 9028/2004 e dal rilievo sommario eseguito. Le misure sono state verificate a campione ed hanno carattere indicativo. Sarà eventualmente cura dell'Acquirente provvedere una puntuale verifica dimensionale del fabbricato.

Essa è stata valutata per superficie lorda commerciale calcolata secondo i rapporti mercantili stabiliti dalla Borsa Immobiliare della CCIAA di Vicenza.

	<i>sup. lorda</i>	<i>coefficiente</i>	<i>sup. commerciale</i>
PT capannone	1.539,00	1,00	1.539,00
PT uffici	116,00	1,20	139,20
PT portico	114,00	0,33	37,62
P1 uffici	116,00	1,20	139,20
Corte	1.221,00	0,10	122,10
totale			1.977

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla visura ipotecaria da me compiuta presso l'Ag. delle Entrate in data 27/04/2023 (che si allegano), a carico dell'immobile oggetto della presente relazione risultano:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'Aggiudicatario:

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**
- *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**
- *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**
- *Altre limitazioni d'uso:*

Trascrizione derivante da servitù di metanodotto a firma del notaio U. Ferrigato in data 21/10/1982 rep. 55724 e 27/01/1984 rep.60316, trascritta a Schio in data 24/02/1984 ai nn. RG 1448 RP 1269 a favore della XXXXXXXXXX. A carico dell'originale map.178

Trascrizione derivante da costituzione di diritti reali a titolo gratuito a firma del Notaio U. Ferrigato in data 17/04/2003 rep.120711/15055, trascritto a Schio il 06/05/2003 ai nn. RG 5197 RP 3800. A favore di XXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXX. Concessione a costruire un fabbricato sul confine di proprietà fra i mapp. n. 275 sub.2-3-4; 179 sub.1-2; 390; 361.

Trascrizione derivante da costituzione di diritti reali a titolo gratuito a firma del Notaio U. Ferrigato in data 17/04/2003 rep.120711/15055, trascritto a Schio il 06/05/2003 ai nn. RG 5198 RP 3801. A favore di XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX i soggetti contro hanno dichiarato di costruire il muro di confine sulla loro proprietà a loro spese concedendo in ogni momento ai soggetti a favore di costruire sul confine usufruendo gratuitamente della muratura realizzata anche a fini portanti.

Trascrizione derivante da costituzione di diritti reali a titolo gratuito a firma del Notaio U. Ferrigato in data 17/04/2003 rep.120711/15055, trascritto a Schio il 06/05/2003 ai nn. RG 5199 RP 3802. A favore di XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX. Concessione a costruire lungo confine con la proprietà STORTI un fabbricato di tipo industriale senza l'apertura di alcuna finestra.

Trascrizione derivante da costituzione di diritti reali a titolo gratuito a firma del Notaio U. Ferrigato in data 17/04/2003 rep.120711/15055, trascritto a Schio il 06/05/2003 ai nn. RG 5200 RP 3803. A favore di XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX Concessione a costruire lungo confine con la proprietà in aderenza al fabbricato in costruzione.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati dalla procedura:

- *Iscrizioni:*
Iscrizione volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del Notaio G. Di Marco in data 24/09/2018 rep.66631/31533, trascritto a Schio in data 03/10/2018 ai nn. RG 10158 RP 1355. Importo Capitale: 440.000,00 € Importo Ipoteca: 660.000,00. Durata 12 anni. A favore di XXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX
- *Trascrizioni:*
Trascrizione derivante da decreto di ammissione Concordato Preventivo emesso dal Tribunale Civile e Penale di Vicenza in data 20/12/2022 rep.54, trascritto a Schio in data 27/01/2023 RG 931 RP 703.
- *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

STATO DI POSSESSO E PRECEDENTI PROPRIETARI

Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato da XXXXXXXXXXXX in forza di contratto di locazione di immobile ad uso diverso 6+6 anni con decorrenza dal 02/01/2020 e prima scadenza il 31/12/2025. Canone annuo 66.000,00 € più iva. Registrato il 24/01/2020 presso l'ufficio territoriale di Valdagno al N. 244 SERIE 3T ID. TELEM: T6E20T000244000SJ

L'attuale proprietario è:

XXXXXXXXXX con sede in San Vito di Leguzzano (VI) per l'intera piena proprietà. Proprietari dal 24/09/2018 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio G. Di Marco in data 24/09/2018 rep.66630, trascritto a Schio il 03/10/2018 ai nn. RG 10157 RP 7412.

I precedenti proprietari nel ventennio risultano essere:

XXXXXXXXXX con sede ad Udine per l'intera piena proprietà.

Proprietaria dal 17/04/2003 al 24/09/2018 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio U. Ferrigato in data 17/04/2003 rep.120771/15055, trascritto a Schio in data 06/05/2003 RG5196 RP 3799. In questo atto XXXXXXXXXXXX figura come "parte utilizzatrice". XXXXXXXXXXXX ha cambiato denominazione sociale con atto del Notaio L. Rigonat rep.3606 del 03/11/2014 diventando HETA ASSET RESOLUTION ITALIA S.R.L. e ha cambiato nuovamente denominazione sociale con atto del Notaio L. Rigonat rep.5466 del 30/03/2017 diventando AQUILEIA CAPITAL SERVICES S.R.L.

XXXXXXXXXX con sede in San vito di Leguzzano per l'intera piena proprietà.

Proprietaria dal 07/11/2022 al 17/04/2003 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio U. Ferrigato in data 07/11/2022 rep. 119811.

Dato quanto potuto verificare non risulta che i beni ricadano in suolo demaniale.

EDILIZIA E URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima è ricompreso in "zona D1-5 zona industriale artigianale di completamento" dal vigente strumento urbanistico del Comune di SAN VITO DI LEGUZZANO (Piano degli Interventi approvato in data 30/12/2020) ed è normata dall'art. 30 delle N.T.O.

Per questa zona lo strumento urbanistico prevede un rapporto di copertura fondiario del 60% del lotto. È consentita la nuova edificazione nonché la ristrutturazione e l'ampliamento dei manufatti esistenti, con interventi edilizi diretti. L'indice edificatorio è saturo.



Estratto dal P.I.

TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

A seguito di richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo Pec al Comune di SAN VITO DI LEGUZZANO in data 27/04/2023, l'Ufficio Edilizia Privata ha messo a disposizione le seguenti pratiche:

- Concessione edilizia n.20/2003 del 06/06/2003 per costruzione fabbricato ad uso artigianale intestata a XXXXXXXXXXXX
- DIA n. prot. 804 del 29/01/2004 per variante alla concessione n.20 del 06/06/2003 intestata a XXXXXXXXXXXX
- DIA n. prot. 4347 del 25/05/2004 per costruzione di una recinzione e accesso carraio intestata a XXXXXXXXXXXX
- DIA n. prot.9028 del 19/11/2004 per variante alla Concessione edilizia n.20/2003 del 06/06/2003 e alla DIA n. prot. 804 del 29/01/2004 intestata a XXXXXXXXXXXX
- Agibilità n.1/2005 del 21/01/2005 relativa per variante alla concessione edilizia n.20/2003 del 06/06/2003, alla DIA n. prot. 804 del 29/01/2004 e alla DIA n. prot.9028 del 19/11/2004 intestata a XXXXXXXXXXXX
- CILA in sanatoria n° 03032710240-11082018-0815 per progetto in sanatoria per modifiche interne intestata a XXXXXXXXXXXX

GIUDIZIO DI CONFORMITA' EDILIZIA

Dai titoli abilitativi sopra elencati di rileva che lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo **non è conforme** ai disegni allegati alla DIA n. prot.9028 del 19/11/2004 e CILA in sanatoria n° 03032710240-11082018-0815 per:

- Modifiche interne nel capannone con la creazione di due ripostigli
- Diversa altezza dichiarata per gli uffici al piano terra. È stata rilevata un'altezza di 2,96 m contro i 3,20 riportati nella planimetria.
- Diversa altezza del capannone. È stata rilevata un'altezza di 8.35 m contro 8.25 riportati nella planimetria sul fronte Est e di 8.15 m contro 8.05 sul fronte Ovest.

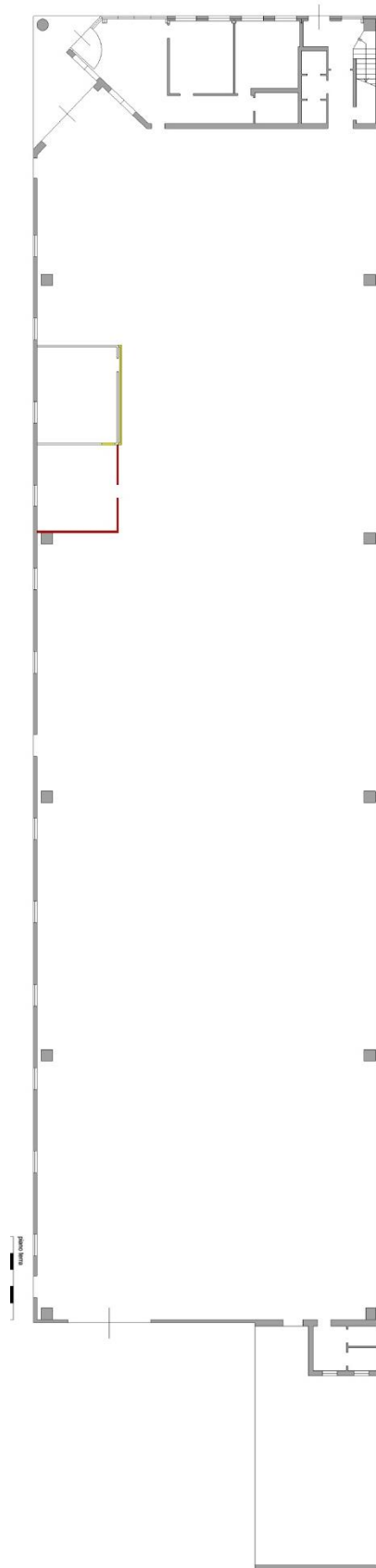
Tali difformità edilizie, ai sensi del D.P.R. 380/01, risultano sanabili con la presentazione di una SCIA in sanatoria ed il pagamento di una sanzione amministrativa.

Oneri stimati per spese tecniche di redazione del progetto di sanatoria: 3.000,00€

Sanzione amministrativa: 516 € (art. 37 D.P.R. 380/01). Tali importi sono da intendersi indicativi. Una precisa quantificazione è possibile solo in sede di presentazione del progetto di sanatoria.

Evidenziazione grafica delle difformità edilizie riscontrate

*Nota: si precisa che la sovrapposizione riguarda solo le principali difformità osservate ed è stata effettuata sulla base di elaborati grafici cartacei successivamente scansionati. Vi possono essere pertanto difformità tra le misurazioni di quanto potuto rilevare in sito e le misure indicate e/o ricavate dagli elaborati grafici di progetto.
Non sono inoltre state fatte verifiche sulle parti condominiali dell'edificio ma solo sull'unità immobile oggetto di perizia.*



GIUDIZIO DI CONFORMITA' CATASTALE

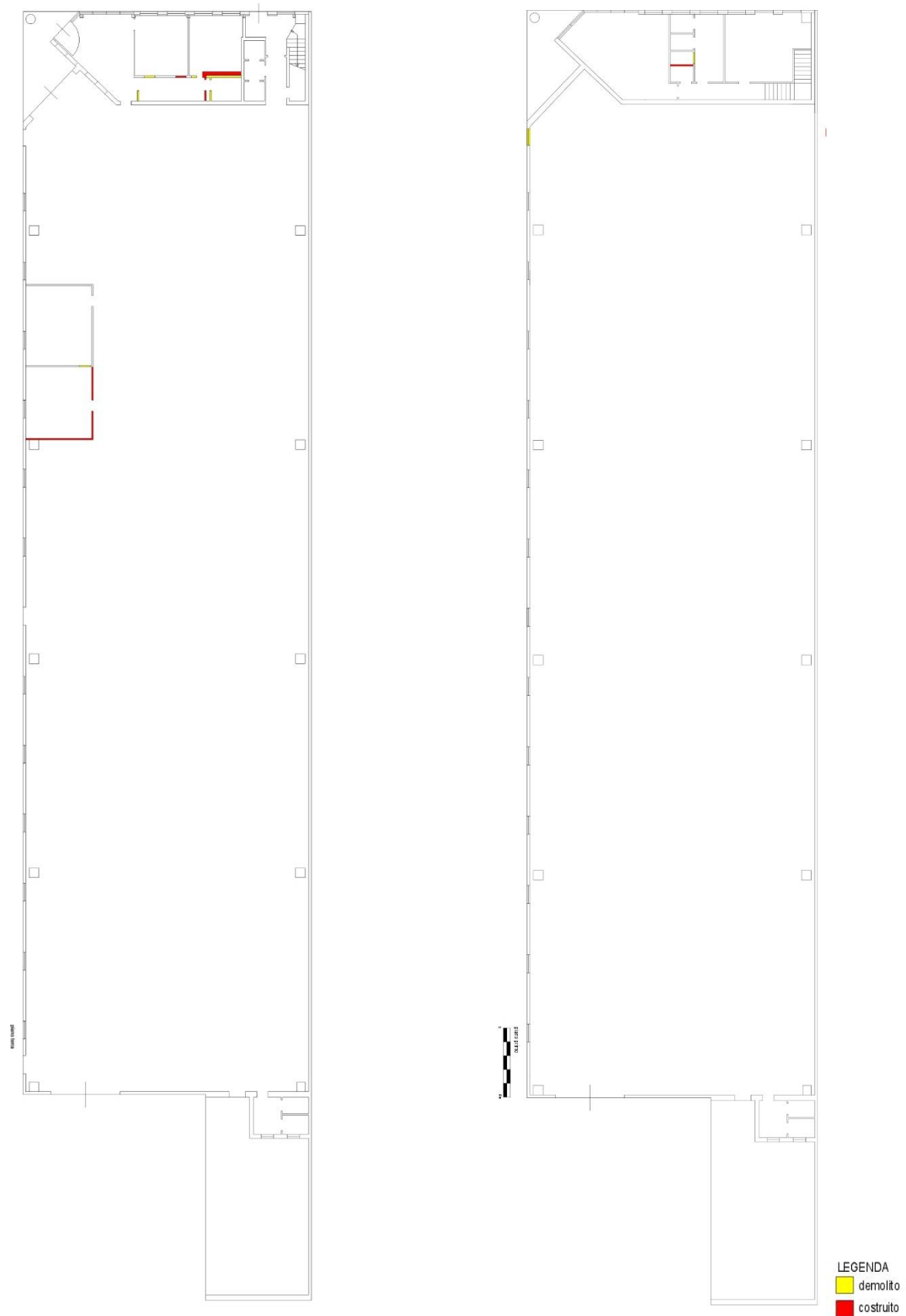
Si attesta che lo stato dei luoghi visto in sede di sopralluogo è difforme da quanto riportato nelle planimetrie catastali scaricate dal sito dell'Agenzia del Territorio in data 27/04/2023 e presentate in data 31/08/2018, che si allegano, per:

- Modifiche interne dei vani del blocco ufficio sia al Piano terra che primo.
- Modifiche interne nel capannone con la creazione di due ripostigli con strutture removibili;
- Diversa altezza dichiarata per gli uffici al piano terra. È stata rilevata un'altezza di 2,96 m contro i 3,20 riportati nella planimetria.
- Diversa altezza del capannone. È stata rilevata un'altezza di 8.35 m contro 8.25 riportati nella planimetria sul fronte Est e di 8.15 m contro 8.05 sul fronte Ovest.
- Non è riportata una finestra al piano primo del capannone e nei due piani ci sono alcuni errori grafici tra le aperture che sono finestre e quelle che sono invece porte.

Tale difformità rende l'immobile catastalmente non conforme.

Per la regolarizzazione sarà necessaria la presentazione di una pratica DOCFA con nuove planimetrie dell'immobile. Costo previsto della pratica 1.500,00 €

Evidenziazione grafica delle difformità catastali riscontrate



DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

IL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato degli immobili a destinazione produttiva e commerciale da anni sta subendo una crisi di domanda significativa con una stagnazione del numero delle transazioni che solo nel 2021 ha dato segnali di ripresa del numero delle transazioni anche se i prezzi rimangono ancora in calo.

RAPPORTO IMMOBILIARE 2022
Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva



Figura 32: Numero indice NTN nazionale per area geografica - produttivo

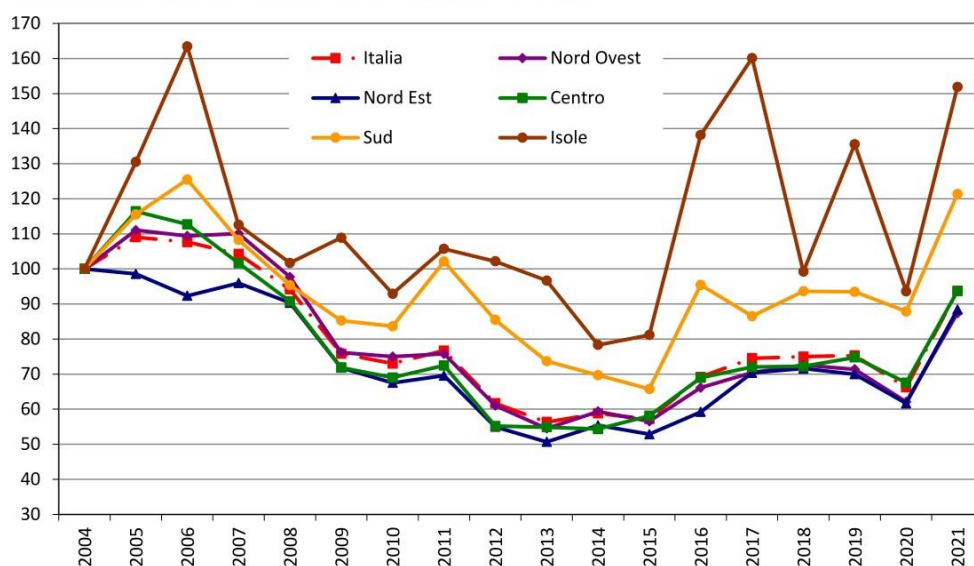
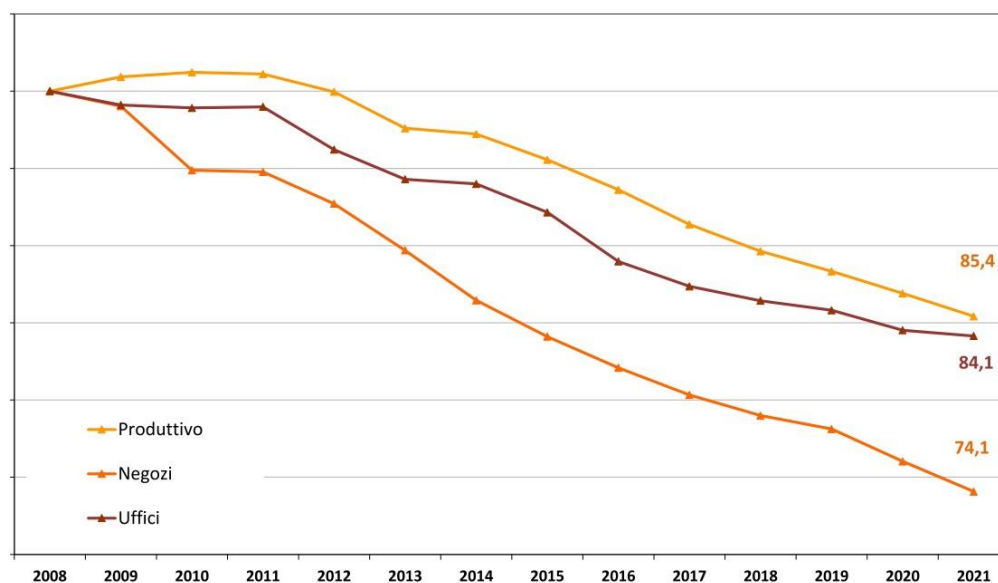


Figura 6: Andamento dell'indice delle quotazioni OMI dal 2008 per il settore non residenziale nazionale



Il prezzo medio indicato dalle rilevazioni dell'OMI è pari a 460 €/mq, mentre Borsino Immobiliare rileva un prezzo massimo di 402 €/mq
La zona in cui è collocato l'immobile è favorita dalla vicinanza della SS 46 e della zona industriale di Schio, ma non risulta di pregio.



Criteri di stima

La stima è svolta secondo le linee guida dell'A.B.I. e degli I.V.S. al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto da proporre in vendita sul libero mercato.

Dalla ricerca condotta presso i Registri Immobiliari non risultano compravendite di immobili di categoria catastale D/1 a San Vito di Leguzzano negli ultimi 18 mesi per cui non è possibile applicare il metodo del MCA per la determinazione del valore.

Visto che si tratta di immobile commerciale locato, la stima sarà redatta con il metodo della capitalizzazione diretta dei canoni di locazione.

$$V_i = R_a / i_o$$

dove

R_a è il reddito annuo da canone di locazione lordo,
 i_o è il saggio di capitalizzazione annuo.

Al fine di reperire dati utili per la stima ho analizzato i siti nazionali di offerte immobiliari (Immobiliare.it, Casa.it, Idealista.it) raccogliendo indicazioni in merito sia al prezzo offerto per capannoni posti lungo la SS 46 tra Castelnovo e Schio, escludendo quest'ultimo, sia sui canoni di locazione. Di seguito riporto i risultati dell'indagine.

ASKING Vendita					
Asking	zona	mq	prezzo	offerto €/mq	ragguagliato €/mq
https://www.idealista.it/immobile/26632838/	malo	2.000	1.000.000	500,00	450,00
https://www.idealista.it/immobile/20718479/	isola	2.000	1.100.000	550,00	495,00
https://www.immobiliare.it/annunci/98434662/	malo	8.700	4.200.000	482,76	434,48
https://www.immobiliare.it/annunci/98434662/	malo	8.700	4.200.000	482,76	434,48
			Media	503,88	453 €/mq

ASKING Locazione					
				offerto	
Asking	zona	mq	canone mens	€/mq	
https://www.immobiliare.it/search-list/?vrt=45.7	Malo	580,00	2.000,00	3,45	
https://www.casa.it/immobili/45479063/	S. Vito	470,00	1.000,00	2,13	
https://www.casa.it/immobili/43578738/	S. Vito	400,00	1.350,00	3,38	
https://www.idealista.it/immobile/20535808/	Schio	700,00	1.800,00	2,57	
			Media	2,88	€ mese/mq

Pari ad un canone annuo di 34,57 € anno/mq

Il contratto di locazione in essere dell'immobile oggetto di stima prevede un canone annuo, al netto dell'iva, di 66.000,00€ che, considerata la superficie commerciale dell'immobile, corrisponde ad un canone unitario di 33,38 € anno/mq, in linea con i dati rilevati.

Sulla scorta dei dati sopra esposti ho ricavato il saggio medio di capitalizzazione

$$i_0 = R / V = 34.57 \text{ € anno/mq} / 453 \text{ €/mq} = 7,63\%$$

da ciò deriva che il valore dell'immobile è stimato pari a

$$V_i = 66.000 / 7,63\% = 864.927,00 \text{ €}$$

A verifica del dato così determinato è possibile considerare il valore quale prodotto del valore unitario medio ricavato da asking prices per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima; per cui si avrà:

$$V_i = S_c \times V_u = 1.977 \text{ mq} \times 453,00 \text{ €/mq} = 895.581,00 \text{ €}$$

Valore che si discosta del 3,54% da quello calcolato con il saggio di capitalizzazione che si ritiene pertanto attendibile.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Il valore sopra determinato, come previsto anche dall'art. 568 del c.p.c., può dover essere adeguato e corretto in considerazione delle particolari caratteristiche del bene oggetto di stima non prese in considerazione dal metodo di stima.

Nel caso in oggetto va tenuto conto dell'onere in capo all'aggiudicatario di sanare le difformità edilizie riscontrate e di una congrua riduzione (20%) connessa alla presenza di un contratto di locazione regolarmente registrato e con scadenza 2031.

Sanzioni per la regolarizzazione edilizia	516,00
Spese tecniche per la regolarizzazione	4.500,00

Riduzione per bene locato	172.985,34
Totale Riduzioni	178.001,34

CONCLUSIONI VALUTATIVE

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, considerati degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, l'ubicazione e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il sottoscritto ritiene che alla data del 24/05/2023 il più probabile valore della proprietà in oggetto sia

Valore di Mercato

al netto della regolarizzazione edilizia e catastale ma libero dalla locazione

860.000,00 €

(ottocentosessantamila/00 euro)

Valore di Mercato

al netto della regolarizzazione edilizia e catastale del bene gravato della locazione

690.000,00 €

(seicentonovantamila/00 euro)

Il valore di stima è da intendersi a corpo e non a misura in quanto determinato sulla base di fattori multipli che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto.

In fede
Vicenza, li 01/06/2023

L'Esperto Stimatore
arch. Tracanzan Nicola



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paisaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**NICOLA
TRACANZAN**
n° 532

ARCHITETTO
Sezione A/a