

IL TECNICO: arch. Marina Amaglio via Riviera Berica n.561 Vicenza
C.F. MGLMRN55E56L840N – PI 02390460240
Tel. e fax 0444-902298 cell. 329 3088834
e.mail: amagliomarina@libero.it – pec: marina.amaglio@archiworldpec.it

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA DI AGGIORNAMENTO

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VICENZA

SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO n. 101/2013

della società --- OMISSIS --- con sede in Isola Vicentina"

Giudice Delegato: Dott. Giuseppe Limitone.



INDICE:

| | |
|--|---------|
| INCARICO | pag. 3 |
| CAP.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI – DEI DIRITTI REALI – DELLA PROVENIENZA | pag. 4 |
| 1.1 INTESTAZIONE E DIRITTO | pag. 4 |
| 1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA | pag. 4 |
| 1.3 VARIAZIONI STORICHE CATASTALI | pag. 5 |
| 1.4 PROVENIENZA DEI BENI | pag. 5 |
| CAP.2 DESCRIZIONE DEI BENI E CONSISTENZA | pag. 8 |
| 2.1 RILIEVO FOTOGRAFICO | pag. 8 |
| 2.2 CONSISTENZA DELL'IMMOBILE | pag. 11 |
| CAP.3 REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA | pag. 14 |
| 3.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA | pag. 14 |
| 3.2 AUTORIZZAZIONI EDILIZIE | pag. 16 |
| 3.3 DIFFORMITA' | pag. 18 |
| CAP.4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | pag. 21 |
| 4.2 TRASCRIZIONI E SERVITU' | pag. 21 |
| CAP.5 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO | pag. 23 |
| 5.1 METODO DI VALUTAZIONE | pag. 23 |
| | |
| CAP.6 PREZZO DEGLI IMMOBILI | pag. 27 |

ALLEGATI:– Visure catastali storiche per immobile

1 – Planimetria catastale

2 – Estratto di mappa 1:2000

AGGIORNAMENTO DEL VALORE DI STIMA

INCARICO

La sottoscritta architetto Marina Amaglio nominata stimatrice dei beni immobili oggetto di Concordato Preventivo, ha ricevuto il seguente incarico: "Nomina Ctu per aggiornamento perizia ctu compendio immobiliare in Isola Vicentina (VI) con rilievi, restituzione grafica, planimetrie e frazionamento."

Successivamente la sottoscritta Esperta Valutatrice ha effettuato un puntuale rilievo degli immobili, confrontandolo con quanto autorizzato dal Comune di Isola Vicentina, aggiornato le visure presso l'Agenzia delle Entrate e richiesto un incontro con i tecnici del Comune di Isola Vicentina per chiarire la attuale situazione urbanistica e le possibilità di intervento sugli immobili alla luce anche delle autorizzazioni edilizie pregresse.

RELAZIONE TECNICA

BENI IN ISOLA VICENTINA LOCALITA' CASTELNOVO VIA GIARELLE N. 12

CAP. 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI – DEI DIRITTI REALI – DELLA PROVENIENZA

1.1 INTESTAZIONE E DIRITTO

--- OMISSIS --- con sede in Isola Vicentina (VI) per la proprietà di 1000/1000

1.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE AGGIORNATA

--- OMISSIS --- con sede in Isola Vicentina (VI) per la proprietà di 1/1

Comune di Isola Vicentina – Catasto Fabbricati – Fg. 22

□ m.n. 204 via Giarelle, P.T – Cat. D/1 – RC. € 19.831,94.

Erroneamente viene indicato il solo piano terra e non il piano primo.

Confini in senso N.E.S.O.: m.n. 542-1667; strada-m.n. 716-713-712-711; m.n. 715-846; m.n. 846-542.

Il fabbricato insiste su di un terreno catastalmente identificato in:

Comune di Isola Vicentina – fg 22 – m.n. 204 Ente Urbano di are 56,60.

PRECISAZIONE: la società --- OMISSIS --- Risulta proprietaria solo di complessivi mq. 5550, e non dell'attuale superficie catastale del terreno m.n. 204 catastalmente di mq. 5.660.

1.3 VARIAZIONI STORICHE CATASTALI

- Originariamente il mappale 204 risulta per costituzione del 22.12.1977 n. 191 prot.;
- ampliamento del 29.09.1985 n. 5405/B prot.;
- variazione del 28.09.1985 CLS. P. F.98/99 (n. 5405/B/1985);

1.4 PROVENIENZA DEI BENI

1) Atto di compravendita del 29.07.1981 al n. 61.153 rep. notaio Giuseppe Novello di Vicenza, trascritto a Schio il 19.08.1981 ai nn. 5.541 R.G. e 4.714 R.P.

La società --- Omissis --- con sede in Isola Vicentina accettava e comperava dal signor:

a) --- Omissis ---, nato ad Agordo (BL) il --- Omissis ---

- per la piena proprietà i seguenti beni immobili:

Comune di Isola Vicentina Sez. C - fg. I m.n. 960 di are 3,60 Comune

di Isola Vicentina Sez. C - fg. I m.n. 961 di are 2,84

b) --- Omissis ---, nato ad Isola Vicentina il --- Omissis ---

- per la nuda proprietà, gravato di usufrutto generale a favore della signora --- Omissis --- il seguente bene immobile:

Comune di Isola Vicentina Sez. C - fg. I m.n. 962 di are 2,12.

La signora --- Omissis --- è deceduta il --- Omissis --- con riunione dell'usufrutto alla nuda proprietà.

2) Atto di trasformazione di società in nome collettivo in società a responsabilità limitata del 09.01.1981 al n. 60.290 rep. e 3.770 racc. notaio Giuseppe Novello di Vicenza, trascritto a Schio il 06.02.1981 ai nn. 892 R.G. e 752 R.P.

La società "--- Omissis ---" assume la denominazione: --- Omissis --- con sede in Isola Vicentina

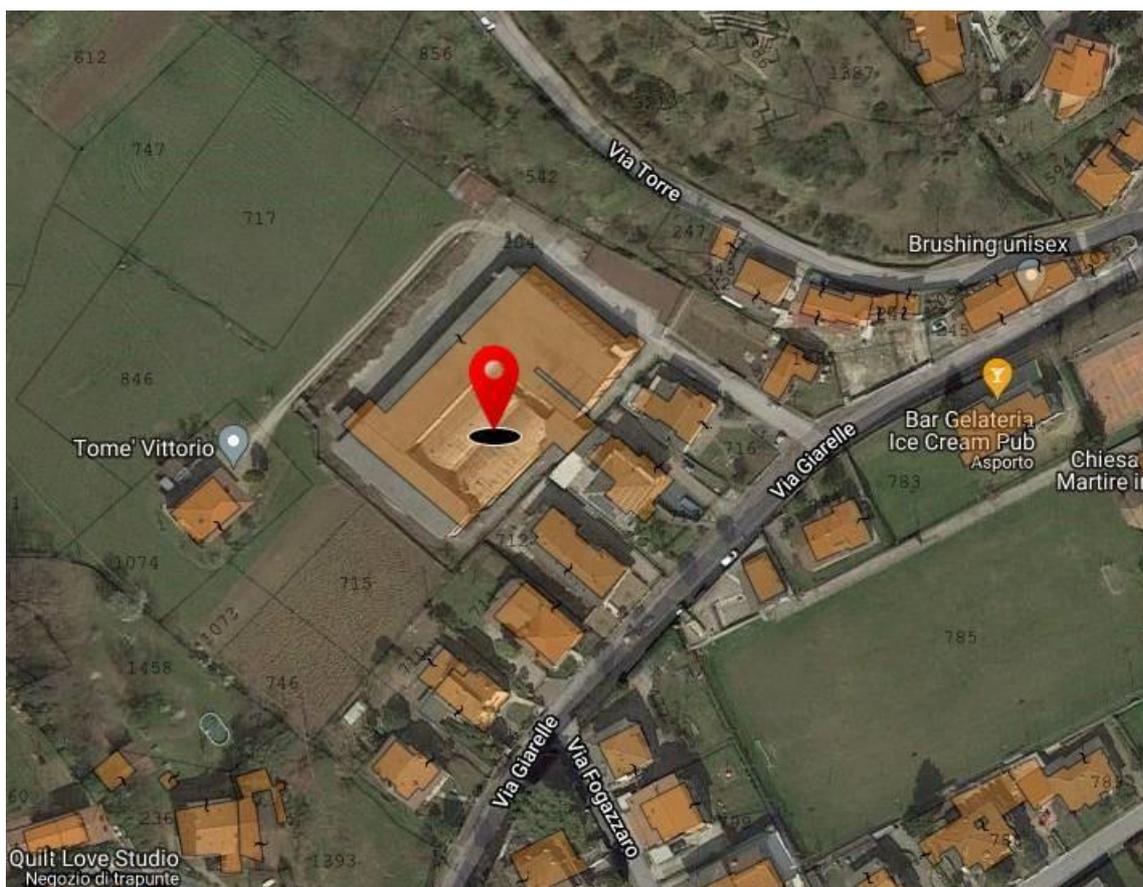
Vengono trasferiti i seguenti immobili di proprietà sociale:

Comune di Isola Vicentina fg. 22 mapp. n.: 752 – 841 – 542/c – 204 – 847 di totali are 46.94 con sovrapposto fabbricato industriale in corso di accertamento catastale dichiarato con la scheda registrata al NCEU di Vicenza in data 22.12.1977 al n. 191.

PRECISAZIONE:

I due atti di provenienza riportano la complessiva superficie dei terreni trasferiti in proprietà a --- OMISSIS --- per complessivi mq. 5550, mentre l'attuale superficie catastale ai terreni del m.n. 204 che riunisce i lotti acquistati è di mq. 5.660. Vi è pertanto una differenza di proprietà di superficie di mq. 110.

SOVRAPPOSIZIONE GOOGLE MAPS – MAPPA CATASTALE



ORTOFOTO RIPRESA DA GOOGLE MAPS



ESTRATTO DI MAPPA



CAP. 2 DESCRIZIONE DEI BENI E CONSISTENZA

2.1 RILIEVO FOTOGRAFICO ATTUALE

ESTERNI





PIANO TERRA





PIANO PRIMO

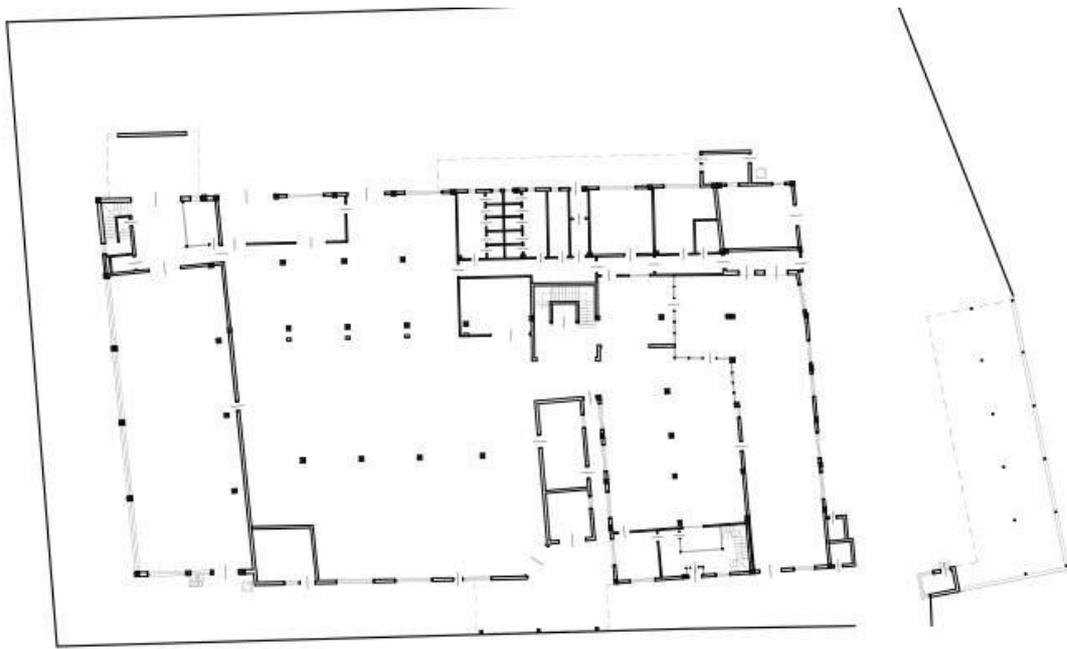




2.2 CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Nel corso dei sopralluoghi è stata effettuata la verifica degli immobili che ha portato alla seguente tabella riassuntiva della consistenza degli stessi, divisa per destinazione d'uso:

| Destinazione d'uso | Superficie lorda | RM | Superficie commerciale |
|------------------------------------|------------------|------|------------------------|
| Laboratori | 3.839,37 | 1 | 3.839,37 |
| Uffici | 190,47 | 1,2 | 228,56 |
| Portineria | 8,78 | 0,5 | 4,39 |
| Tettoie esterne | 294,93 | 0,30 | 88,47 |
| Tettoie con copertura in eternit | 161,99 | 0,30 | 48,60 |
| Manufatto esterno | 86,18 | | Da demolire |
| Area esterna scoperta in proprietà | 2689,29 | 0,1 | 268,92 |
| Totale | | | 4.478,31 |

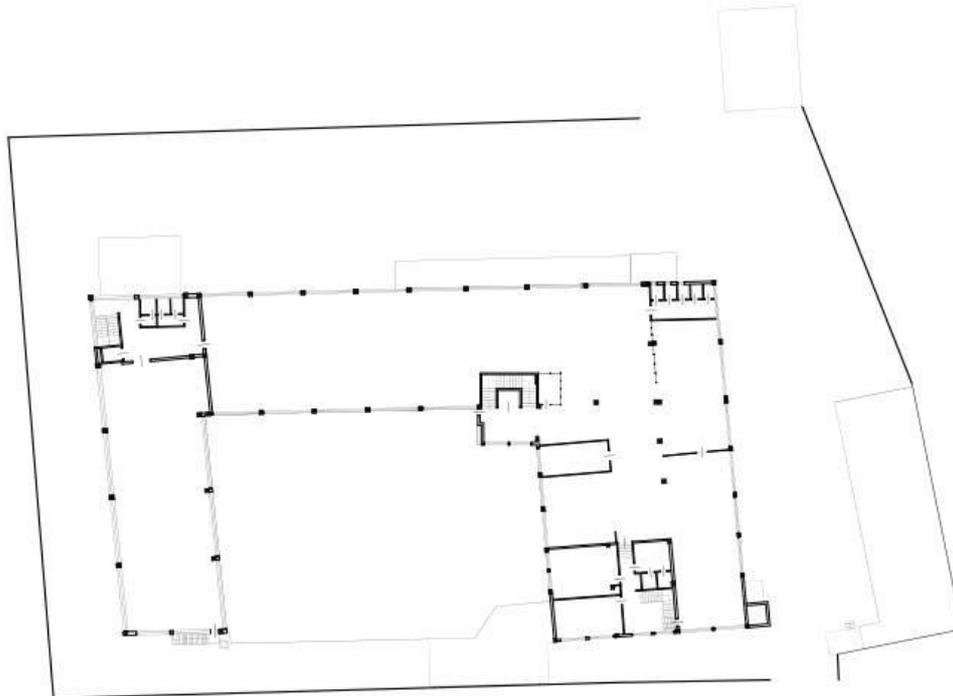


ATTUALE

PIANTA PIANO TERRA

1:500

PLANIMETRIA DI RILIEVO PIANO PRIMO



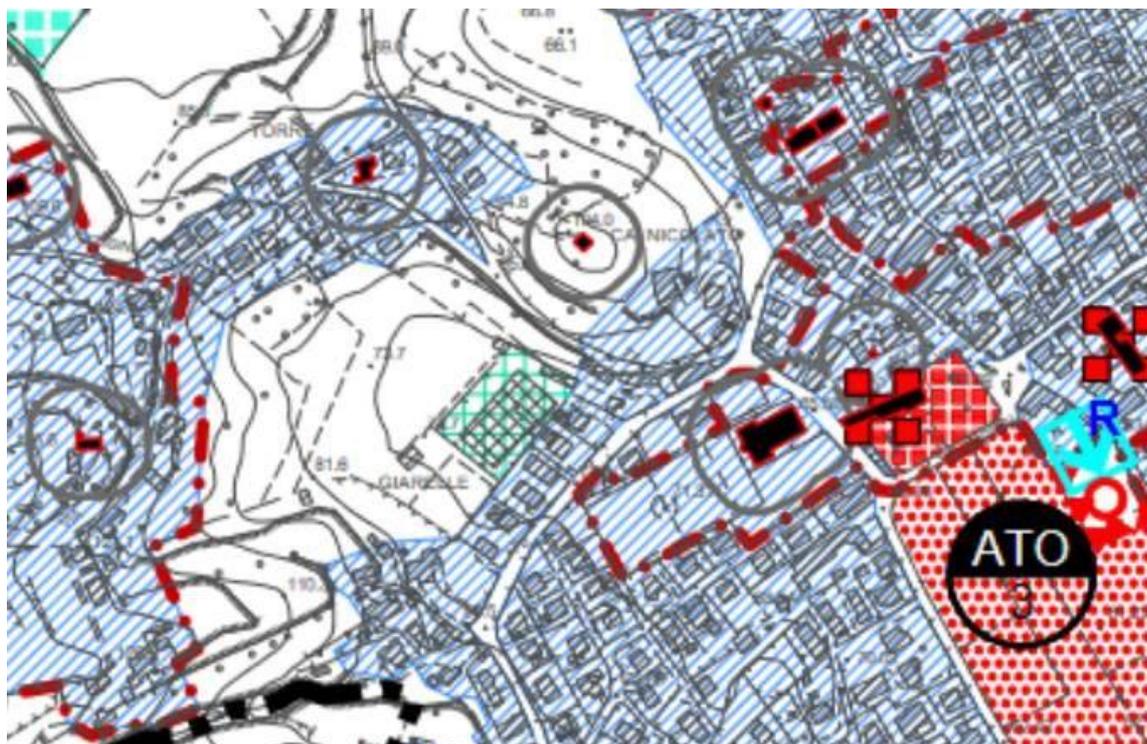
ATTUALE

PIANTA PIANO PRIMO

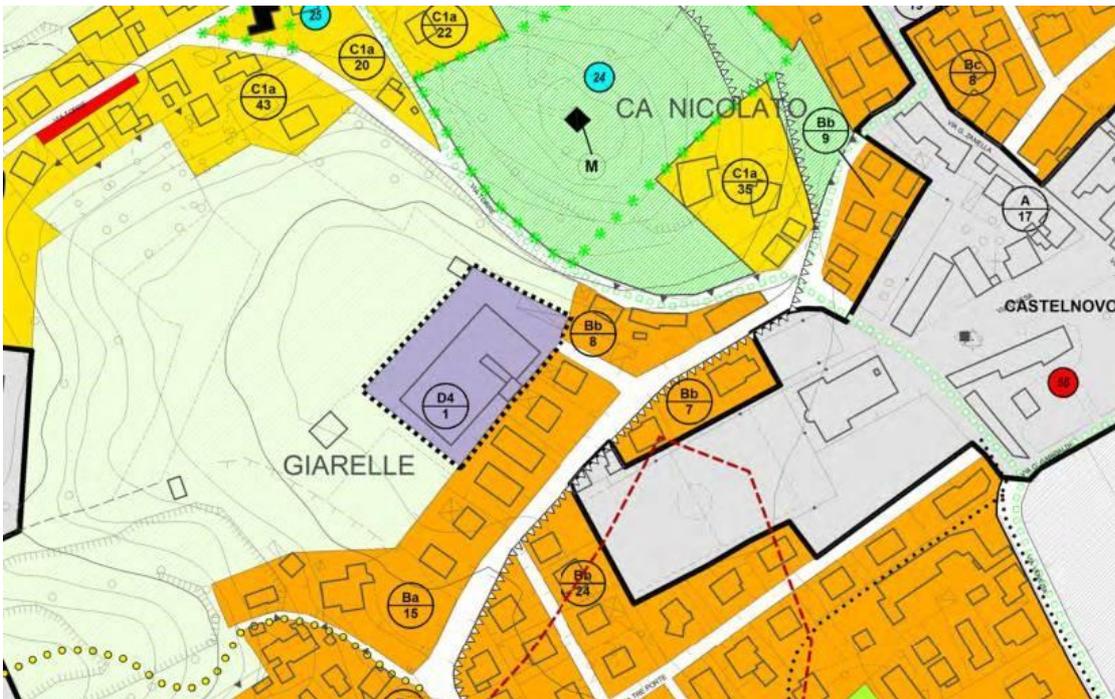
1:500

3.1 INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Secondo il PAT approvato con D.G.R. n. 3085 del 21.10.2008 l'area viene indicata nella carta della Trasformabilità come aree di riqualificazione e riconversione.



Secondo il P.I. approvato con D.C.C. n. 45 del 28.07.2009 e successive varianti, l'area viene individuata in zona D4/1 "Zona produttiva di riconversione".



NORME TECNICHE OPERATIVE

COMUNE DI ISOLA VICENTINA – PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI – Variante n. 8
NORME TECNICHE OPERATIVE

6. Zona “D4” produttiva di riconversione:

Le aree di riqualificazione e riconversione, individuate con apposita grafia nelle tavole del P.I., comprendono porzioni di territorio totalmente interessate da insediamenti di tipo artigianale o industriale per i quali, a causa della loro collocazione all'interno di zone prevalentemente residenziali è da favorirsi la riqualificazione e/o il trasferimento nel rispetto delle direttive di cui all'art. 17.2.a del PTCP.

Le modalità di trasformazione degli ambiti di riqualificazione e riconversione sono attuate nel rispetto dei seguenti parametri:

a) area ex Lima (D4/4):

- modalità attuative: previo Programma Integrato in variante al Piano degli Interventi, previa la sottoscrizione di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della LR11/'04 o di accordo di programma ai sensi dell'art. 7 della LR medesima.

b) area Dersa (D4/1):

- modalità attuative: previo PUA;
- destinazioni d'uso ammesse: residenziali e compatibili;
- volumetrie ammesse: indice fondiario massimo 2,5 mc/mq
- altezza massima dei fabbricati: 8 m;
- Dotazione di standard: primari e secondari in conformità al precedente art. 6;

PRECISAZIONI

Nel corso del colloquio con il responsabile dell'Ufficio Tecnico ed Urbanistico del Comune di Isola Vicentina è emerso che nei prossimi mesi verrà avviata una nuova variante al Piano degli Interventi che potrebbe variare nel prossimo anno gli indici fondiari attualmente previsti dal Piano degli Interventi vigente.

Devo inoltre evidenziare che la trasformazione dell'area da industriale a residenziale è soggetta a PUA, un accordo preventivo puntuale tra la proprietà dell'area ed il Comune di Isola Vicentina che delinea le reali possibilità di edificabilità, le aree soggette ad urbanizzazione primaria e secondaria, le modalità di costruzione e gli eventuali oneri di perequazione richiesti dal comune. Pertanto quanto riportato ora nelle NTA del piano è puramente indicativo rispetto all'iter di trasformazione dell'area che risulterebbe ben più complesso e non prevedibile in tutte le sue parti.

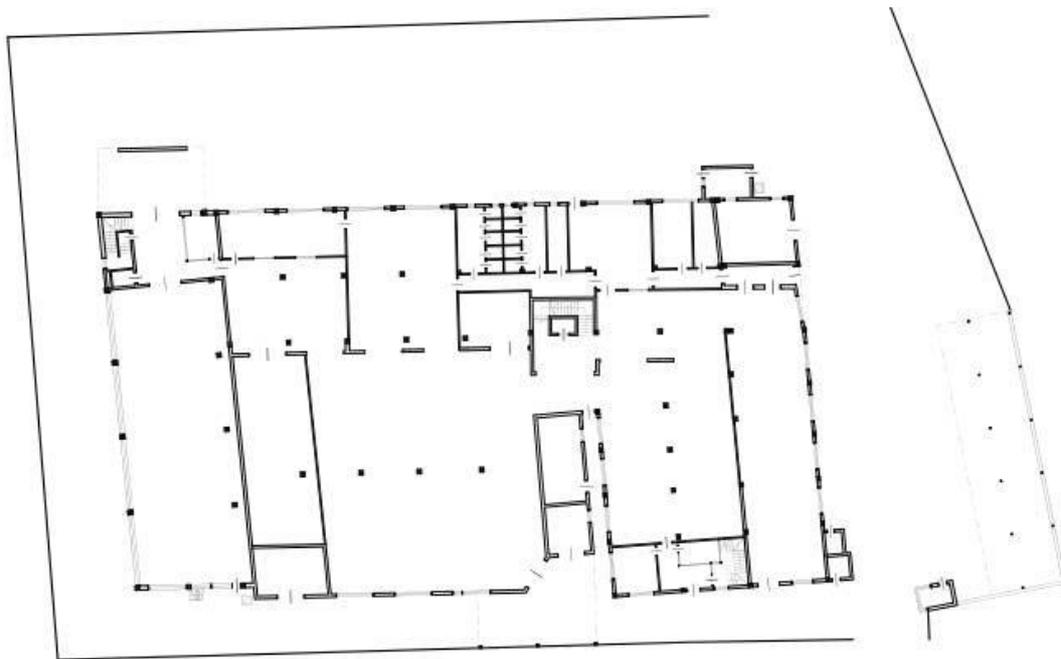
3.2 AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Dall'ispezione da me effettuata presso il comune di Isola Vicentina, i beni immobili sono stati autorizzati con le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione Edilizia n. 63 del 20.07.1966 per costruzione di un laboratorio ad uso artigianale.
- Autorizzazione Edilizia n. 177 del 12.02.1969 per la costruzione (ampliamento e sopraelevazione di un laboratorio.
- Autorizzazione Edilizia n. 387 del 12.05.1972 per la costruzione di un fabbricato e di una tettoia. Agibilità rilasciata il 16.12.1977.
- Autorizzazione Edilizia n. 798 del 25.08.1977 in variante per la costruzione di una tettoia in ferro ad uso riparo accesso magazzino e recinzione.
- Autorizzazione Edilizia del 14.06.1972 per lavori di sopraelevazione.
- Autorizzazione Edilizia n. 86 del 13.10.1981 per lavori di ampliamento di ampliamento di un fabbricato industriale ad uso maglificio. Agibilità rilasciata il 11.04.1984.

- Autorizzazione Edilizia n. 1314 del 29.11.1982 per variante non essenziale.
- Autorizzazione Edilizia n. 286 del 13.10.1981 per lavori di ampliamento di ampliamento di un fabbricato industriale ad uso maglificio.

PLANIMETRIA DELL'APPROVATO PIANO TERRA

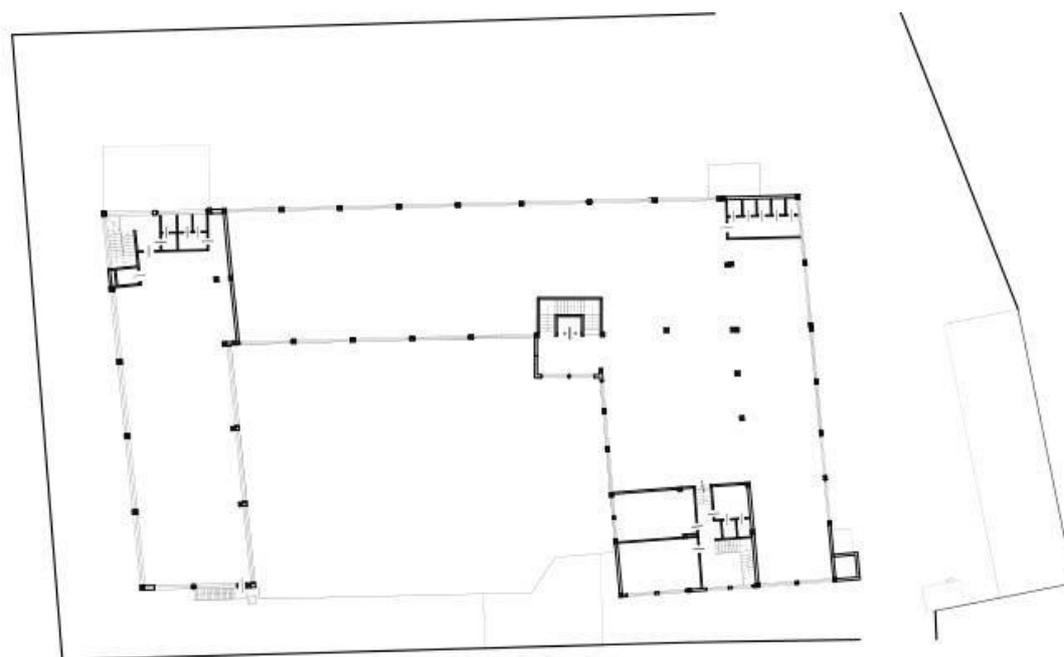


APPROVATO

PIANTA PIANO TERRA

1:500

PLANIMETRIA DELL'APPROVATO PIANO PRIMO



APPROVATO

PIANTA PIANO PRIMO

1:500

3.3 DIFFORMITA'

Dal confronto tra quanto verificato all'atto del sopralluogo e la documentazione edilizia e catastale, sono emerse alcune difformità che necessitano di una sanatoria comunale e di un aggiornamento della planimetria catastale.

Le difformità consistono in variazioni interne ai locali produttivi/direzionali e variazioni prospettiche, vi è inoltre la presenza di una tettoia esterna non autorizzata, alcune variazioni sulle altre tettoie esterne e la presenza di un manufatto collocato sullo spazio esterno non autorizzato.

Il costo necessario a sanare tali difformità comprensivo di pratica edilizia, oneri comunali, aggiornamento catastale e demolizione del manufatto abusivo, può essere quantificato in € 12.000,00 circa.

E' necessario inoltre prevedere la necessità di risistemazione della copertura di alcune tettoie attualmente in cemento-amianto che dovrà essere necessariamente rimossa e ripristinata con materiale idoneo.

Il costo è ipotizzabile in € 6.000,00.

Questi oneri potranno essere quantificati con maggior precisione solamente a seguito di presentazione di una pratica edilizia e di un progetto puntuale di risistemazione dell'intero complesso.

PLANIMETRIA DELLE DIFFORMITA' AL PIANO TERRA

LEGENDA

-  Demolizioni
-  Nuove costruzioni



SOVRAPPOSIZIONI

PIANTA PIANO TERRA

1:500

PLANIMETRIA DELLE DIFFORMITA' AL PIANO PRIMO

LEGENDA

-  Demolizioni
-  Nuove costruzioni



SOVRAPPOSIZIONI.

PIANTA PIANO PRIMO

1:500

CAP. 4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE

1) Iscrizione ipotecaria eseguita presso l'Agenzia del Territorio di Schio del 13.02.2008 ai nn.

1.655 R.G. e 305 R.P. derivante da contratto di mutuo ipotecario n. 38.870 rep. 11.338 racc.

notaio Gianluca Rosa del 07.02.2008 a favore di: UNICREDIT

BANCA D'IMPRESA SPA, con sede in Verona

e a carico di :

--- Omissis --- Con sede in Isola

Vicentina importo dell'ipoteca €

1.400.000,00, importo capitale €

700.000,00 durata del mutuo mesi

120.

Beni immobili per l'intero :

Comune di Isola Vicentina – C.F. - Fg. 22 - m.n. 204 – D/1

Comune di Isola Vicentina – C.T. - Fg. 22

- m.n. 960 di are 3.60

- m.n. 961 di are 2.84

Beni immobili per la nuda proprietà ora riunita:

Comune di Isola Vicentina – C.T. - Fg. 22

- m.n. 962 di are 2.12

4.2 TRASCRIZIONI E SERVITU'

1) Atto di compravendita del 14.03.1969 al n. 31.379 rep. notaio Giuseppe Novello di Vicenza, trascritto a Schio il 02.04.1969 ai nn. 1.516 R.G. e 1.299 R.P. A favore della società --- Omissis --- con sede in Isola Vicentina” contro il signor --- Omissis ---, nato ad Agordo (BL) il --- Omissis ---.

Beni immobili: Comune di Isola Vicentina Sez. C Fg. I m.n. 204/b di are 13.20

Nell'atto viene specificato che “una striscia di terreno del mappale compravenduto per una superficie di circa 520 metri quadrati è occupata da una striscia privata attraverso la quale hanno diritto reale di passaggio vari terreni serviti dalla stessa.”

2) Atto d'obbligo del 24.09.1981 al n. 61.275 rep. notaio Giuseppe Novello di Vicenza, trascritto a Schio il 20.10.1981 ai nn. 6.870 R.G. e 5.786 R.P. a favore del Comune di Isola Vicentina contro la società --- Omissis --- con sede in Isola Vicentina.

3) Atto d'obbligo del 10.12.1985 al n. 67.392 rep. notaio Giuseppe Novello di Vicenza, trascritto a Schio il 02.01.1988 ai nn. 8 R.G. e 8 R.P. a favore del Comune di Isola Vicentina contro la società --- Omissis --- con sede in Isola Vicentina.

4) Atto di concessione ad edificare a distanza inferiore alla legale dai confini del 04.09.1989 al n. 74.131 rep. notaio Giuseppe Novello di Vicenza, trascritto a Schio ai n. 5.923 R.G. e 4.654 R.P. il 22.09.1989

A favore di --- OMISSIS --- con sede in Isola Vicentina e contro --- Omissis ---, nato a Isola Vicentina (VI) il 08.10.1935,

Beni immobili in proprietà:

Comune di Isola Vicentina – Fg. 22 - m.n. 542.

In tale atto entrambi accettano di ampliare i fabbricati lungo il confine tra le due proprietà a distanza inferiore rispetto a quella prevista dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

5) Trascrizione n. 3.762 R.G. e 2.954 R.P. del 12.05.2014 di decreto di ammissione al concordato preventivo del 04.02.2014 n. 417/2013 Tribunale di Vicenza.

CAP. 5 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

5.1 METODO DI VALUTAZIONE

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto del pignoramento è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluripare metriche in base agli IVS.

L'adozione di tale metodo è stata possibile grazie alla presenza di beni comparabili sul mercato immobiliare che per posizione, destinazione e dimensione possono essere posti in comparazione con l'immobile oggetto di relazione.

Tali immobili sono stati alienati in tempi non recenti, ma data la situazione economica attuale di crisi del mercato del lavoro, aggravata ulteriormente ai due anni di pandemia dovuta al Covid 19, i prezzi di mercato, verificati presso l'Agenzia delle Entrate, non hanno avuto variazioni consistenti, soprattutto per il settore produttivo.

Determinazione saggio di rivalutazione/svalutazione

Fonte: O.M.I. Agenzia delle Entrate

| | |
|----------------------------------|-----------------------|
| Area di Isola Vicentina | Tipologia: Laboratori |
| Prezzo di vendita medio 2°/ 2019 | € 750,00 |
| Prezzo di vendita medio 2°/ 2020 | € 675,00 |

TABELLA DEI COMPARABILI



SUBJECT: fabbricato situato in comune di Isola Vicentina ad uso artigianale, con uffici e terreno scoperto di pertinenza esclusiva. Sono costruiti da una quarantina di anni in un'area urbanistica a carattere prettamente residenziale.



COMPARABILE A: Fabbricato produttivo ubicato ad Isola Vicentina in via Piave 19. Composto da due porzioni tra loro unite e due alloggi del custode, oltre a scoperto esclusivo. Edificato nel 1998. L'A.P.E. Lo indica in fascia G.



COMPARABILE B: Capannone produttivo ubicato alla periferia del centro abitato del comune di Isola Vicentina, in area industriale, in via Villeneuve, composto da laboratori, magazzino e uffici con area scoperta in proprietà. Edificato nel 2010. L'A.P.E. Lo indica in fascia D.



COMPARABILE C: Edificio produttivo situato nel comune di Malo in via Copernico 76, composto da laboratorio e ufficio con area scoperta in proprietà. Edificato nel 2003. L'A.P.E. Lo indica in fascia G.

TABELLA DEI DATI

| LOCALIZZAZIONE | COMUNE | ISOLA VICENTINA | VIA GIARELLE | 12 |
|--------------------------------|---------------------------|--------------------------------|--------------------|------------------------------|
| | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
| | Isola Vicentina via Piave | Isola Vicentina via Villeneuve | Malo via Copernico | Isola Vicentina via Giarelle |
| Prezzo totale (euro) | € 774.000,00 | € 753.000,00 | € 760.000,00 | |
| Data (mesi) | 77 | 43 | 65 | |
| Superficie principale (m2) SEL | 1694 | 1333 | 1210 | 3839,37 |
| Uffici (m2) | 142 | 361 | 288 | 190,47 |
| Magazzino (m2) | 485 | 999 | 0 | 8,78 |
| Tettoie (m2) | 0 | 0 | 0 | 456,92 |
| Area scoperta (m2) | 1814 | 1509 | 1272 | 2689,29 |
| Bagni | 7 | 3 | 3 | 20 |
| Stato di manutenzione (n)* | 3 | 4 | 3 | 1 |

* insufficiente=1 sufficiente=2 discreto=3 buono=4

| Rapporti mercantili | Importo |
|---|----------------|
| Saggio annuo di Svalutazione del prezzo *** | -11,10% |
| Rapporto mercantile degli uffici | 1,2 |
| Rapporto mercantile del magazzino | 0,50 |
| Rapporto mercantile delleie tetto | 0,30 |
| Rapporto mercantile dell'area coperta 10 % | 0,1 |
| Costi di intervento da un livello al successivo | € 150.000,00 |
| Costo di realizzazione di ungnoba | € 10.000,00 |

ANALISI PREZZI MARGINALI

| | | | |
|-----------------------|--------------|-----------|--------------------------|
| Prezzo data A | € 7.166,67 | euro/mese | |
| Prezzo data B | € 6.972,22 | euro/mese | |
| Prezzo data C | € 7.037,04 | euro/mese | |
| Prezzo sup. princ. A | € 415,15 | euro/m2 | Prezzo MARG. Prezzo sup. |
| princ. B€ 426,34 | euro/m2 | € 352,77 | |
| Prezzo sup. princ. C | € 488,56 | euro/m2 | SEL |
| Prezzo uffici | € 423,32 | euro/m2 | |
| Prezzo magazzino | € 176,38 | euro/m2 | |
| Prezzo tettoie | € 105,83 | euro/m2 | |
| Prezzo Giardino 10% | € 35,28 | euro/m2 | |
| Stato di manutenzione | € 150.000,00 | | |
| Bagno | € 2.000,00 | | |

TABELLA DEI PREZZI CORRETTI

| Prezzo di mercato e caratteristica | Contratto | | | | | | Subject |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------|
| | Comparabile A | | Comparabile B | | Comparabile C | | |
| Prezzo totale (euro) | | € 774.000,00 | | € 753.000,00 | | € 760.000,00 | |
| Data (mesi) | 77 | -€ 551.833,33 | 43 | -€ 299.805,56 | 65 | -€ 457.407,41 | |
| Superficie principale (m2) | 1694 | € 756.815,95 | 1333 | € 884.164,88 | 1210 | € 927.555,23 | 3839 |
| Uffici (m2) | 142 | € 20.518,35 | 361 | -€ 72.188,85 | 288 | -€ 41.286,45 | 190 |
| Magazzino (m2) | 485 | -€ 83.997,37 | 999 | -€ 174.658,52 | 0 | € 1.548,65 | 8,78 |
| Tettoie (m2) | 0 | € 48.355,90 | 0 | € 48.355,90 | 0 | € 48.355,90 | 456,92 |
| Area scoperta (m2) 10% | 1814 | € 30.877,35 | 3992 | -€ 45.955,32 | 1272 | € 49.997,33 | 2689,29 |
| Bagni * | 7 | € 26.000,00 | 3 | € 34.000,00 | 3 | € 34.000,00 | 20 |
| Stato di manutenzione (n) | 3 | -€ 300.000,00 | 4 | -€ 450.000,00 | 3 | -€ 300.000,00 | 1 |
| Prezzo corretto | | € 720.736,85 | | € 676.912,53 | | € 1.022.763,25 | |

| | | | |
|--|---------------------|----------------|--------|
| VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - B - C | non compar. | Divergenza | 51,09% |
| Valore unitario €/m2 | | FALSO | > 10% |
| VALORE MEDIO con MCA fra i comparabili A - B | € 698.824,69 | Divergenza | 6,47% |
| Valore unitario €/m2 | € 156,05 | VERO | < 10% |
| * si è considerato una durata | 30 | e vetustà anni | 25 |

| | | | |
|-----------------------------------|--------------|----|-------|
| | | | |
| VALORE DI MERCATO MEDIO TRA A E B | € 699.000,00 | d% | 6,47% |

Utilizzando il metodo Market Comparison Approach (M.C.A.) e sulla base delle caratteristiche quantitative stimabili si è ottenuto come risultato dalle tabelle **il valore di mercato dei beni**, con una superficie commerciale di circa **mq. 4.478,31** pari a **€ 699.000,00 (arr.) (diconsi euro seicentonovantanovemila/00).**

5.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

In ossequio alle indicazioni del Tribunale che richiede:

“Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, l’esperto proporrà al giudice un prezzo base d’asta del cespite che tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell’immobile, applicando a questo riguardo una riduzione rispetto al valore di mercato come sopra individuato nella misura ritenuta opportuna in ragione delle circostanze del caso di specie (misura in ogni caso compresa tra il 15% ed il 30% del valore di mercato) al fine di rendere comparabile e competitivo l’acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all’acquisto nel libero mercato.”

viene proposto un abbattimento del valore di mercato del 15% calcolato in **€ 104.850,00**.

Pertanto il valore attribuito a seguito dell'abbattimento forfettario risulta di complessivi **€ 594.150,00** (cinquecentonovantaquattromilacentocinquanta) arr.

CAP. 6 PREZZO DELL'IMMOBILE PROPOSTO

Il prezzo del lotto proposto viene calcolato detraendo dalla stima dell'immobile, considerato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, i costi necessari alla regolarizzazione sia edilizia che catastale. Viene inoltre considerata la sua situazione urbanistica di area di riconversione, delle sue forti limitazioni di utilizzo e pertanto di commercializzazione, del suo possibile valore come terreno edificabile residenziale, della imprevedibilità dei costi da sostenere di pulizia e bonifica necessari al riutilizzo dell'area.

Valore dell'immobile da me proposto: € 594.000,00

Costi di regolarizzazione stimati in € 12.000,00 circa

Costi di demolizione, smaltimento e sostituzione della copertura di alcune tettoie attualmente in lastre di cemento amianto ipotizzati in € 6.000,00 circa

PREZZO DELL'IMMOBILE PROPOSTO : € 576.000,00

Vicenza, li 30.09.2019

L'esperto stimatore
arch. Marina Amaglio