

**TRIBUNALE DI VICENZA
SEZIONE FALLIMENTARE**

**GIUDICE DELEGATO:
dott. LUCA EMANUELE RICCI**

**OGGETTO: FALLIMENTO N.R.G. 29-2018
CURATORE: dott. ANTONINO TROMBETTA
PARTE:**

VALUTAZIONE DI STIMA

LOTTO 1 di 1



Tecnico Incaricato: Arch. Michela Marchi

Iscritto all'Albo della Provincia di Vicenza al n.1.403

Iscritto all'Albo del Tribunale di Vicenza al n. 1.463

con studio in Vicenza (Vicenza)

C.trà G. Chinotto 18, 36100 Vicenza

telefono: +39 0444 543838

cellulare: +39 335 6100320

fax: +39 0444 543838

email:michela.architetto@libero.it



IMQ

UNI 11558

VALUTATORI IMMOBILIARI

**SCHEMA SINTETICA
E INDICE**

Procedura es.imm. n. **29/2018** R.G.,

Diritto (cfr. pag. 7): **A) EDIFICIO COMMERCIALE-DIREZIONALE-RESIDENZIALE**

Proprietà (QUOTA DI 1/1), della società -----;

Ubicazione (cfr. pag. 15-16): **VICENZA (VI), loc. Ponte Alto, Via dei Capuleti, 33;**

Stato (cfr. pag. 36): **A) insufficiente stato manutentivo ai fini dell'agibilità;**

Lotti (cfr. pag. 72): **Lotto1;**

Dati Catastali attuali (cfr. pag. 7-13): - **Catasto Fabbricati, Comune di Vicenza:**

EDIFICIO COMMERCIALE-DIREZIONALE-RESIDENZIALE con terreno di pertinenza ubicato **VICENZA (VI), loc. Ponte Alto, Via dei Capuleti, 33** e tutto quanto previsto a norma di legge;

CATASTALMENTE INDIVIDUATO presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza edificio commerciale-direzionale-residenziale di 8 piani fuori terra oltre l'interrato.

Catasto Fabbricati, Comune di Vicenza:

Unità immobiliari in corso di costruzione: Fg. 50 - m.n. 373 subalterni da 1 a 98, categoria: **in corso di costruzione; Parti comuni:** Fg. 50 - m.n. 373da sub.1 a sub.14;

Coerenze:

in senso NESO secondo la mappa C.T. Fg. 50 il terreno m.n. 373 confina con: m.nn. 352, 368, 371 (Via dei Capuleti), 354, 353, 350.

Irregolarità/abusi (cfr. pag.19-24): **A) Dalla verifica sulla regolarità edilizia-urbanistica dell'immobile** svolta esaminando i documenti agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Vicenza (VI), risultano difformità rispetto ai titoli abilitativi delle pratiche edilizie presentati nell'archivio dell'Ente rispetto allo stato dei luoghi. Al piano sesto, nell'appartamento A50-6 manca una terrazza ed è presente un abuso sul lato nord (si veda allegato elaborato con sovrapposizione).

COSTI PREVISTI PREVIO PARERE DI ENTE TERZO, con la messa in pristino dei luoghi come da autorizzazione: 13.000,00 €

Dalla verifica della **conformità catastale** si segnala che sussistono altresì difformità tra le planimetrie catastale e lo stato dei luoghi.

Si rende necessaria:

- pratica DOCFA;

Costi di regolarizzazione: presentazione pratiche catastali: **€ 2.500,00**

Valore di stima (cfr. pag.36-70):

A) 2.492.204,50 €

(TOLTO LE DECURTAZIONI DI CUI A PAG.68 DELLA PERIZIA), valore finale

Vendibilità (cfr. pag.73): sufficiente;

Motivo (cfr. pag. 73): posizione **dell'immobile (vicino: ad arterie viarie ad alta velocità, in prossimità dell'autostrada, alla ferrovia e alla zona industriale), UBICAZIONE PRIVILEGIATA IN PROSSIMITA' DEL NUOVO POLO FIERISTICO, particolare destinazione d'uso** e stato manutentivo insufficiente per l'agibilità dell' interno dell'immobile ;

Pubblicità (cfr. pag.73): on-line e riviste di settore, dovrebbe essere mirata a società immobiliari interessate all'acquisto dell'intero comparto immobiliare;

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

Occupazione (cfr. pag. 17): libero;

Titolo di occupazione (cfr. pag. 21): proprietà

Oneri (cfr. pag. -): Si veda spese di manutenzione dichiarate dall'IVG per la sicurezza dell'immobile.

Vincoli (cfr. pag.17): pertinenze e parti comuni;

Trascrizioni e Iscrizioni pregiudizievoli si veda relazione ventennale allegata

PRECISAZIONI: Le unità risultano liberamente commerciabili anche se non formalmente in regola con le norme del DPR 380/01 s.m.i. Prima di procedere alla vendita deve essere richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato per i terreni, essendo valido per 1 anno dalla data di rilascio;

TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

GIUDICE: Dott. LUCA EMANUELE RICCI

PERITO ESTIMATORE: ARCH. MICHELA MARCHI

CURATORE: dott. ANTONINO TROMBETTA

PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c)

1. PREMESSA

In data 29-05-2018 veniva nominata da parte del curatore Antonino Trombetta. La scrivente CTU arch. Michela Marchi, libera professionista iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, e Conservatori della Provincia di Vicenza al n° 1.403, con studio in c.trà G. Chinotto,18 di Vicenza, accettava l'incarico in qualità di esperto valutatore nella procedura in epigrafe, con l'incarico di redigere una perizia di stima dell'immobile denominato IL SESTANTE sito in VICENZA (VI), **loc. Ponte Alto, Via dei Capuleti, 33.**

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

(Data giuramento, ispezione, accessi ad uffici pubblici, ecc.)

Per l'adempimento dell'incarico ricevuto l'esperto procedeva con le seguenti operazioni peritali:

1. prima di ogni altra attività, l'esperto esaminava la documentazione consegnata dal Curatore, rilevando nell'immediatezza la difficoltà di effettuare una stima attendibile del

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

valore del cespite, vuoi per le dimensioni tecniche del fabbricato e la sua localizzazione, essendo situato in una zona ancora da valorizzare, vuoi per le interferenze esistenti, o ritenute tali, tra il detto intervento e la realizzazione dell'infrastruttura della linea ad alta velocità Milano – Venezia, vuoi ancora per lo stato del procedimento autorizzativo del titolo edilizio, trattandosi di un intervento in corso da tempo. L'esponente dopo aver conferito con il curatore decideva di avvalersi della consulenza dell'Avv. -----, professionista già noto all'esponente e di propria fiducia, che si occupa prevalentemente di questioni amministrative e civili nel settore immobiliare, il quale pertanto ha iniziato ad occuparsi della vicenda ed a tal fine sottoscrive la presente relazione.

2. Alcune attività preliminari sono state svolte in autonomia dall'esperto, le altre in sinergia tra i due professionisti. La sintesi di entrambe è la seguente:

2.1 Nel mese di luglio l'esperto ha ricevuto dal Curatore copia della relazione ipotecaria ventennale della proprietà con particolare rilievo di vincoli e gravami;

2.2 L'esperto ha inoltre presentato una richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza, mirato ad analizzare il fascicolo edilizio del fabbricato, copia del titolo autorizzativo e le istanze di proroga, menzionate nella relazione del geom. -----;

2.3 Nel periodo luglio – settembre 2018, a seguito del coinvolgimento del legale si è dedicato tempo all'approfondimento delle varie problematiche legate alla valorizzazione del fabbricato di via Capuleti, specie in riferimento all'intreccio con il progetto della tratta dell'alta velocità – progetto TAV;

2.4 Stante l'inusuale silenzio serbato dal Comune sulla richiesta di accesso agli atti, veniva stabilito un contatto tra il legale ed il responsabile dell'Ufficio Tecnico arch. -----, col quale veniva concordato un incontro diretto il giorno 25 ottobre u.s., nel pomeriggio, presso il suo ufficio, approfittando del fatto che l'Avv. ----- si trovava in zona per un concomitante suo impegno professionale. si è proceduto ad un incontro per dar corso all'accesso agli atti e all'estrazione di copia dei certificati relativi all'immobile;

2.5 Nella giornata di giovedì 25 ottobre 2018 i sottoscritti esponenti hanno pertanto incontrato l'Arch. -----, e con lui è stato esaminato il complesso iter amministrativo del fabbricato (alcuni faldoni) ed estratto copia di documentazione relativa ai titoli

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

abilitativi ed ai PIANI ATTUATIVI VIGENTI e ADOTTATI. Dal colloquio è emerso un dato non trascurabile, ovvero che il Comune non ritiene sussistano ostacoli al completamento dell'immobile, sebbene il titolo edilizio rilasciato a suo tempo non abbia più efficacia, essendo ormai decorsi i termini di validità dello stesso. Per il fatto che il fabbricato è stato completato nella sua struttura al grezzo, le varie opere di completamento che mancano potranno essere realizzate con -----, ed una volta completate potrà essere presentata la pratica di agibilità. Per quanto concerne invece l'asserita interferenza con la TAV, dal colloquio è emerso quanto già la documentazione reperita lasciava intendere, ovvero che nella sua attuale previsione l'opera, come da progetto preliminare, non andrà ad interessare il fabbricato e la relativa area di pertinenza, se non in misura marginale, per cui non è verosimile attendersi di poter disporre del bene nell'ambito del piano delle espropriazioni e recuperare un sostanzioso indennizzo. La TAV, se e quando verrà realizzata, non avrà conseguenze sul fabbricato e sull'area circostante, posto che il progetto di una nuova stazione ferroviaria è definitivamente tramontato. Sarà invece prevista una fermata, a servizio del polo fieristico. Qualche vantaggio, sempre nell'ottica della valorizzazione ai fini della vendita e miglior realizzo, lo si potrebbe invece ricavare approfondendo il piano degli investimenti in programma da parte del Comune per il rilancio di tutta l'area fiera. L'edificio si verrebbe a trovare in posizione favorevole rispetto all'ingresso principale della predetta, e ciò potrebbe assecondare la sua funzione logistica come infrastruttura, ad esempio per locazioni brevi in occasione di manifestazioni, mostre ed eventi vari;

2.6 L'esperto si è poi attivata al fine di avere qualche ulteriore informazione circa lo stato del procedimento ministeriale di approvazione del progetto definitivo della seconda tratta della TAV, relativa all'attraversamento della città di Vicenza e che riguarda per l'appunto anche il fabbricato oggetto di stima. Questo secondo aspetto si è presentato più problematico, perché gli atti del procedimento dell'opera in questa fase non sono più accessibili al pubblico, sebbene tutti ne parlino, ad iniziare dai giornali. La fase di pubblicità si è, per ora, esaurita l'anno scorso, quando vi fu la pubblicazione del progetto preliminare, vennero raccolte le osservazioni da parte dei soggetti interessati che le presentarono (tra cui anche -----), ed il Comune infine deliberò le proprie osservazioni; il tutto venne trasmesso a Roma al Ministero competente per il

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

procedimento di VIA, e per quanto ne sappiamo ci troviamo ancora in quella fase. **Appare dunque di intuibile evidenza che in questa fase, di attesa dell'approvazione del progetto definitivo ed esecutivo, solo a seguito del quale verrà dato avvio al procedimento di espropriazione, con l'individuazione della figura del responsabile del procedimento, la stima dell'esperto può essere una stima di previsione, basata sui dati ad oggi rilevati;**

2.7 **Novembre – dicembre 2018:** in queste settimane, tenuto conto di quanto esposto nella relazione del geom. ----- circa i rapporti problematici con gli Enti erogatori di pubbliche utenze, l'esperto ed il legale incaricato dal curatore si sono rivolti alla società ----- ed alla società ----- per avere chiarimenti. Quanto alla prima, è emerso che esisteva una pratica aperta (almeno una), ricevendo un riscontro documentato in merito, nonché un contatto con il tecnico della zona per definire se ed in quale maniera è possibile ottenere l'erogazione dei detti servizi. A seguito di un sollecito è stata ricevuta una mail con alcune informazioni non esaustive all'approfondimento necessario, che hanno però permesso di interpellare i tecnici competenti sul territorio per gli ulteriori approfondimenti. Più difficoltoso invece si è rilevato il contatto con -----.

2.8 **L'esperto per poter valutare l'immobile ha dovuto attendere che fosse fatta luce sulla posizione della società ----- e quali implicazioni essa avesse comportato in merito all'erogazione dei servizi primari di luce, gas, acqua;**

2.9 **In data 25.11.2018** alle ore 9:00 l'esperto ha effettuato il sopralluogo, congiuntamente al custode giudiziario, IVG. Si è quindi proceduto ad eseguire il rilievo metrico e fotografico dello stato dei luoghi;

3. A seguito delle criticità emerse in sede di sopralluogo l'esperto e l'avvocato, dal mese di dicembre al mese di febbraio 2019, si sono occupati dell'acquisizione di tutte le informazioni relative alle forniture essenziali per la messa in esercizio degli impianti del fabbricato. Si è quindi proceduto seguendo **tre fasi** per le operazioni peritali:

3.1 Presa di contatto con i tecnici (energia, gas, acqua) per individuare le problematiche, i costi, la fattibilità. Per questa prima fase ci si riporta alle varie mail intercorse, allegate alla relazione. E' stato quindi confermato dalle Aziende erogatrici che il fabbricato è dotabile

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

dei servizi, **passando però sulla via dei Capuleti, che è di proprietà di terzi**, ovvero della Società -----, compiendo le seguenti operazioni:

Erogazione energia elettrica- -----: il tecnico ----- ha dichiarato che l'energia è erogabile partendo necessariamente, per loro, dalla cabina posta all'altezza della rotatoria. Il preventivo di cui alla mail allegata alla perizia non tiene conto della spesa di posa dei cavi dalla cabina al fabbricato, per cui contempla solo la spesa degli allacci. Il preventivo è stato redatto tenendo conto del quantitativo di energia richiesto a suo tempo dal geom. -----.

Erogazione gas- -----: il tecnico -----, a seguito delle verifiche effettuate, ha dichiarato che esiste già una tubazione per la fornitura ad una abitazione poco distante; in questo caso si tratterebbe solo di praticare uno scavo di pochi metri per arrivare alla proprietà del Sestante. Il preventivo della fornitura dipende dalla destinazione d'uso finale dell'immobile. La richiesta iniziale presentata dalla società Sestante era stata calcolata per un impianto centrale a servizio dei primi due piani, poi avevano conteggiato il posizionamento caldaie singole;

Erogazione acqua- -----: il responsabile per la gestione reti sig. ----- a seguito delle verifiche richieste dall'avvocato con mail del 25-01-2019, informava che la richiesta pervenuta nel 2014 riguardava n.9 unità abitative e ulteriori 42 future.

La pratica come già anticipato in precedente mail risultava scaduta.

Ha inoltre accertato che la condotta in gestione dalla Società erogante risulta posizionata a ridosso della proprietà di ----- e in particolare sul fronte del fabbricato dove previsto l'allacciamento, quindi con il risultato che la condotta è posizionata evidentemente in sede della proprietà di Autostrade.

L'esecuzione di un futuro allacciamento deve essere perciò necessariamente subordinato all'ottenimento dell'autorizzazione da parte della proprietà.

Il responsabile ha rilevato che già all'epoca della richiesta inoltrata dalla società Sestante era stata data evidenza che non era possibile garantire una fornitura regolare, ma che **risultava necessario venisse installato un accumulo con impianto di innalzamento privato, a servizio dei piani più alti.**

3.2 Il geom. ----- riferisce nella sua relazione dei numerosi contatti intercorsi con la Società -----, che non avrebbero sortito esito. L'avvocato ----- ha quindi scritto al referente in seno alla società ottenendo il riscontro di cui si tratterà più approfonditamente nel seguito dell'elaborato (cfr. 15 e 67);

3.3 La terza fase è stata un'"interna corporis", nel senso che si è valutato se perfezionare il rapporto con i vari interlocutori delle due precedenti fasi, per mettere sul mercato delle offerte un immobile ancora da ultimare con le forniture già disponibili, **optando poi**

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

d'integrare la relazione limitandosi a descrivere il lavoro svolto e i passi che saranno da compiere da parte dell'acquirente.

4. Fatte queste premesse di carattere generale, si può ancora aggiungere che la stima verrà redatta secondo i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards e dalle Linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto, tenuto conto che la loro vendita avverrà attraverso vendita in mercato forzoso.

Note inerenti gli accertamenti eseguiti

1. Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.
2. Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche e/o verifiche del suolo/sottosuolo né indagini di tipo ambientale, in conseguenza della mancanza di un qualche minimo indizio, come da prassi nelle procedure espropriative.
3. Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree ma si è provveduto a rilevare la sola consistenza fisica degli immobili oggetto d'esecuzione.
4. La vendita è forzata (art. 2919 e ss codice civile) per cui l'acquisto avviene visto e piaciuto senza alcuna garanzia per vizi e difetti sia visibili che occulti e/o per mancanza di qualità. Non è stata eseguita alcuna verifica della parte strutturale ed impiantistica degli edifici limitandosi a raccogliere la documentazione tecnica inerente a tali aspetti.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore a base d'asta.

La sottoscritta è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima.

EDIFICIO COMMERCIALE-DIREZIONALE-RESIDENZIALE

VICENZA (VI), loc. Ponte Alto, Via dei Capuleti, 33;

“IL SESTANTE”

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DI VENDITA-DIRITTO

A) EDIFICIO COMMERCIALE-DIREZIONALE-RESIDENZIALE con terreno di pertinenza ubicato VICENZA (VI), loc. Ponte Alto, Via dei Capuleti, 33 e tutto quanto previsto a norma di legge;

Per la quota di:

Proprietà (QUOTA DI 1/1), della società -----;

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

CATASTALMENTE INDIVIDUATO presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza:
edificio commerciale-direzionale-residenziale di 8 piani fuori terra oltre l'interrato.

Catasto Fabbricati, Comune di Vicenza:

Fg. 50 - m.n. 373 subalterni da 1 a 98, categoria: **in corso di costruzione**;

Coerenze:

in senso NESO secondo la mappa C.T. Fg. 50 il terreno m.n. 373 confina con: m.nn. 352, 368, 371 (Via dei Capuleti), 354, 353, 350.

PARTI COMUNI:

373 sub. 1 - VIA DEI CAPULETI n. SNC - piano SI-TI-2-3-4 - bene non censibile (ascensore e vano scala) comune a tutti i subalterni;

373 sub. 3 VIA DEI CAPULETI n. SNC - piano SI-TI-2-3-4 - bene non censibile (centrale termica) comune ai subalterni dal 51 al 98;

373 sub. 4 - VIA DEI CAPULETI n. SNC - piano 2 - bene non censibile (corridoio) comune ai subalterni 54-55-56;

373 sub. 5 - VIA DEI CAPULETI n. SNC - piano 2 - bene non censibile (corridoio) comune ai subalterni dal 57 al 60;

373 sub. 6 - VIA DEI CAPULETI n. SNC - piano 3 - bene non censibile (corridoio) comune ai subalterni 63-64-65;

373 sub. 7 - VIA DEI CAPULETI n. SNC - piano 3 - bene non censibile (corridoio) comune ai subalterni dal 66 al 69;

373 s~. 8 - VIA DEI CAPULETI n. SNC - piano 4 - bene non censibile (corridoio) comune ai subalterni 72-73-74;

373 sub. 9 - VIA DEI CAPULETI n. SNC - piano 4 - bene non censibile (corridoio) comune ai subalterni dal 75 al 78;

373 sub. 10 - VIA DEI CAPULETI n. SNC - piano 5 - bene non censibile (corridoio) comune ai subalterni 81-82;

373 sub. 11 - VIA DEI CAPULETI n. SNC - piano 5 - bene non (corridoio) comune ai subalterni dall'83 all'86;

373 sub. 12 - VIA DEI CAPULETI n. SNC - piano 6 - bene non (corridoio) comune ai subalterni dal 90 al 93;

373 sub. 13 - VIA DEI CAPULETI n. SNC - piano 7 - bene non (corridoio) comune ai subalterni 96 e 97;

373 sub. 14 - VIA DEI CAPULETI n. SNC - piano 7 - bene non censibile (corridoio) comune ai subalterni dal 95 al 98.

Il fabbricato è una costruzione pluripiano a destinazione prevalentemente residenziale con sagoma in pianta a "T" inscritta in un quadrato di lati 30x30 mt.

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

Le caratteristiche essenziali sono le seguenti:

- **piano interrato** di superficie lorda complessiva di ca mq 1.806* e altezza interna 2,5-2,8 m, suddiviso in n. 39 autorimesse per totali 942 mq, n. 16 cantine per totali 120 mq e parti comuni (rampa, spazi di manovra, scala, corridoi, vani tecnici e centrale tecnologica) per totali 711 mq; le opere sono quasi ultimate, mancano alcuni basculanti dei garage e tutti gli impianti (eseguita solo parte delle fognature);

Fuori terra vi sono 8 piani:

- **piano terra al grezzo** di superficie lorda complessiva di mq 546,55* e altezza interna 3,20 m, suddiviso in ingresso con area portineria e W.C., n. 2 uffici (negozi) con antibagno e wc di 135,5 mq ciascuno, n. 4 autorimesse per totali 182,35 mq e parti comuni (ingresso, ascensori, scala, vani tecnici, antibagno e wc) per totali 91 mq;

- **piano primo al grezzo** di superficie lorda complessiva di mq 532,12 e altezza interna 2,70 m, suddiviso in n. 8 appartamenti (uffici) da 43 a 51 mq, con cucina-soggiorno, camera, bagno e terrazzo di 7 mq; n. 1 appartamento di 80 mq con cucina-soggiorno, due camere, bagno e terrazzo di 7 mq; parti comuni (corridoi, scale ascensori) per totali 78 mq;

- **piano secondo, piano terzo, piano quarto** di superficie lorda complessiva per piano di mq 532,12 e altezza interna 2,70 m, ciascun piano suddiviso in n. 8 appartamenti da 43 a 51 mq, con cucina-soggiorno, camera, bagno e terrazzo di 7 mq; n. 1 appartamento di 80 mq con cucina-soggiorno, due camere, bagno e terrazzo di 7 mq; parti comuni (corridoi, scale ascensori) per totali 78 mq;

- **piano quinto** di superficie lorda complessiva di mq 505,32 e altezza interna 2,70 m, suddiviso in n. 6 appartamenti da 43 a 51 mq, con cucina-soggiorno, camera, bagno e terrazzo di 7 mq; n. 1 appartamento di 80 mq con cucina-soggiorno, due camere, bagno e terrazzo di 7 mq; n. 1 appartamento di 68 mq con cucina-soggiorno, due camere, bagno, disimpegno e terrazzo di 34 mq; parti comuni (corridoi, scale ascensori) per totali 72 mq;

- **piano sesto al grezzo** di superficie lorda complessiva di mq 445,90 e altezza interna 2,70 m, suddiviso in n. 4 appartamenti da 44 a 50 mq, con cucina-soggiorno, camera, bagno e terrazzo di 7 mq; n. 1 appartamento di 53 mq con cucina-soggiorno, camera, bagno e terrazzo di 47 mq; n. 1 appartamento duplex (porzione al P6) di 146,00 mq con cucina soggiorno, bagno, scala interna di collegamento al piano superiore; parti comuni (corridoi, scale ascensori) per totali 65 mq;

- **piano settimo al grezzo** di superficie lorda complessiva di mq 278,75 e altezza interna 2,70 m, suddiviso in n. 1 appartamento duplex (porzione al P7) di 52 mq con due camere, bagno, scala interna di collegamento al piano inferiore; n. 1 appartamento di 76,90 mq con cucina-soggiorno, camera, bagno, e due terrazzi, uno di 7 mq e uno di 23 mq; n. 1 appartamento di 99,95 mq con cucina-soggiorna-cottura, due camere, bagno, disimpegno e due terrazzi di 7 mq ciascuno; n. 1 appartamento di 47 mq con cucina-soggiorno, camera, bagno, e terrazzo di 7 mq; parti comuni (corridoi, scale, ascensori) per totali 55 mq;

- **piano ottavo** - copertura piana di superficie lorda complessiva di circa mq 341 (dichiarata in catasto di pertinenza dell'unità sub 95).

**Le superfici indicate sono lorde. Tutte le superfici indicate sono state calcolate e arrotondate all'unità mq lordo, e sono riferite alle misure indicate negli elaborati grafici forniti.*

Il fabbricato, posto sul terreno CT Fg. 50 m.n. 373 di are 35.54, è dotato di area scoperta esclusiva di circa 2.995 mq (compresi rampa, scala e lucernari interrato), con zone a verde, spazi pedonali, area di manovra e parcheggi - con delimitati n. 46 posti auto scoperti.

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi



Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi



- VISIONE PROSPETTICA DELL'IMMOBILE- INGRESSO DALLA STRADA

STORIA CATASTALE

La particella n. 28 di Ha. 02.05.93, Sezione G, foglio 8, (ora foglio 50), C.T. del Comune di Vicenza, con frazionamento n. 682.1/1990 in data 9 maggio 1990, in atti dal 14 dicembre 1996, è stata soppressa originando, tra le altre, la particella n. 286 di Ha. 02. 05. 93, quest'ultima successivamente è stata unita alle particelle n.ri 29,30 e 31 giusta variazione geometrica n.6568.1/1996 del 14 dicembre 1996 originando la particella n.286 di Ha. 02.36.99;

- Con tipo mappale n. 6568,1/1996 del 14 dicembre 1996 la particella n. 286 di Ha. 02.36.99, foglio 50, C.T. del Comune di Vicenza è stata frazionata originando la particella n. 286 di 2.00.30 e la 308 di 36.69, quest'ultima è poi passata all'urbano;

- Con frazionamento in data 26 gennaio 2006 protocollo n.14887.1/2006, VI0014887 la particella n. 286 di frazionata originando,2.00.30è stata tra le altre tra le altre, la particella n. 351 di 0.80;

- In seguito alla costruzione di nuovo fabbricato sulla particella n. 308, con costituzione in data 10 gennaio 1997 n. G00046.1/1997, è stata originata la particella n. 306 subalterni dall'I (b.c.n.c.) al 6, foglio 50, C.F. del Comune di Vicenza;

- Con tipo mappale n. 14887.1/2006 del 26 gennaio 2006, protocollo n. VI0014887 la particella n. 308 di are 36.69 ENTE URBANO, foglio 50, C.T. del Comune di Vicenza è stata frazionata e

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

soppressa, originando, tra le altre, la particella n. 308 di are 34.74 ENTE URBANO alla quale è stata unita la particella n. 351 di are 0.80 originando la particella n. 308 di are 35.54;

- Con variazione n. 7954.1/2006 del 24 marzo 2006, protocollo n. VI0060065 la particella n. 308 sub. 1, foglio 50, C.F. del Comune di Vicenza è stata soppressa originando la particella n. 308 sub. 7;

- Con tipo mappale n. 174353.1/2009 del 15 maggio 2009, protocollo n. VI0174353 la particella n. 308 di are 35.54, foglio 50, C.T. del Comune di Vicenza è stata soppressa originando la nuova particella n. 373 di are 35.54 ENTE URBANO;

- A seguito di demolizione totale di fabbricato, con variazione in data 24 novembre 2011 n. 162581.1/2011, protocollo n. VI0399589, la particella n. 308 subb. 2, 3, 4, 5, 6 e 7 del foglio 50, C.F. del Comune di Vicenza è stata soppressa ed ha originato la particella n. 373 area urbana di mq. 3554;

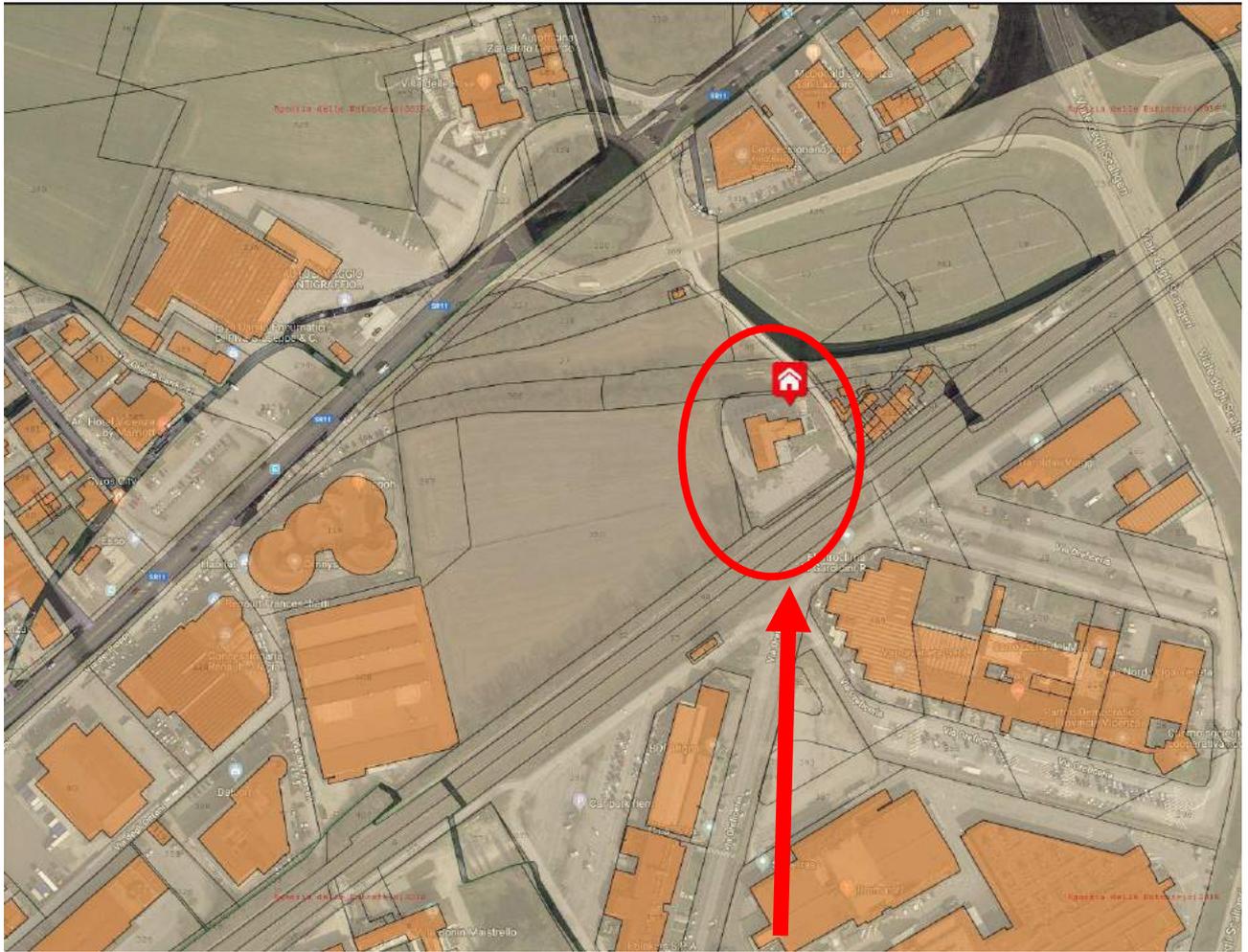
- Sull'area urbana n. 373 è stato costruito il nuovo fabbricato introdotto al C.F. con la particella n. 373 subalterni dall'1 al 98 giusta variazione per unità afferenti edificate su area urbana n. 163157.1/2011 in data 28 novembre 2011, protocollo n. VI0405359.

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

BENI E UBICAZIONE



Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi



MAPPA CATASTALE ELABORATA CON FORMAPS

Caratteristiche zona: zona per insediamenti economici - produttivi D18, ambito per insediamenti economici e produttivi soggetto a riqualificazione del Comune di Vicenza, in località Ponte Alto ad ovest della città; a traffico sostenuto con parcheggi inesistenti, in prossimità della ferrovia MI-VE a sud, della rotonda SR 11 a nord e della bretella di collegamento con Via della Serenissima ad est, verso il casello di Vicenza Ovest dell'autostrada A4 e la zona della Fiera.

Servizi della zona: Ospedale U.L.S.S. 8 Berica.

Caratteristiche zone limitrofe: Zona fieristica, agricole e produttive, commercio di servizio, residenza residuale.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; servizi pubblici e sociali e opere di urbanizzazione secondaria nel quartiere di S. Lazzaro (Vicenza), nella zona fiera e in centro nell'adiacente Comune di Creazzo.

Collegamenti pubblici: autobus FTV nel quartiere di S. Lazzaro (Vicenza) e nella zona fiera; SR11 (0,1), A4 VI ovest (2,6), centro di Vicenza (3), autobus (0,4), supermercati e negozi al dettaglio in zona ma non comodi, oltre i 250 m (raggiungibili con auto).

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

PUNTI D'INTERESSE

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Intestato a ----- con sede in ----- CF -----.

Stato di possesso: **libero**, in corso di costruzione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Pertinenze (art. 817 CC): accesso al piano terra con pertinente area scoperta.

1.1.1 *Parti comuni (art.1117 CC):* nessuno

1.1.2 *Usufrutto, uso, abitazione:* nessuno

Servitù:

1) Servitù a favore della ----- costituita con atto autentico in date 28 febbraio 1974, 1 marzo 1974 e 3 luglio 1974 ai n.ri 52316, 52318 e 52640 di rep. notaio ----- (registrato a ----- il 9 luglio 1974 al n. 14462 atti privati e trascritto a ----- il 25 luglio 1974 ai n.ri 7106/6179);

2) Servitù a favore del ----- costituita con atto autentico in data 10 dicembre 1974 ai n.ri 26075/26077 di rep. notaio ----- (registrato a ----- il 16 dicembre 1974 al n. 23583 atti privati e trascritto a ----- il 24 dicembre 1974 ai n.ri 10998/9319) ;

3) Servitù di passo costituite con atto in data 20 aprile 2006 n. 103187 di rep. notaio ----- (trascritto a ----- il 27 aprile 2006 ai n.ri 11367/6815 e ai n.ri 11368/6816), a carico della particella n. 308 sub. 7 e a favore delle particelle n.ri 353,350 e 287, foglio 50 del C.T. del Comune di Vicenza; si precisa inoltre che, con il medesimo atto n. 103187 di rep. notaio -----, è stata inoltre costituita la servitù attiva a favore della particella n. 308 subb. 2, 3, 4, 5, 6 e 7 ed a carico delle particelle n.ri 109 e 27, foglio 50 del C.T. del Comune di Vicenza e che dal quadro D della nota di trascrizione risulta quanto segue: "Tra le parti si conviene che entrambe le servitù cesseranno di avere effetto e si estingueranno dal momento in cui verrà realizzata e sarà resa funzionale la nuova viabilità di raccordo alla Strada Statale 11 Padana Verso Verona ed a via Capuleti prevista dai vigenti strumenti urbanistici, a condizione che la nuova viabilità che verrà realizzata consenta comunque un agevole e comodo accesso al fondo dominante a cui favore è stata costituita la suddetta servitù. Le parti si impegnano pertanto a sottoscrivere apposito atto di accertamento al verificarsi dell 'evento estintivo sopra convenuto, al fine della sua trascrizione presso i RR. II; sino a che non verrà sottoscritto e trascritto tale atto di accertamento ciascuna parte

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

potrà esercitare la servitù qui costituita a proprio favore”;

Servitù di passaggio a favore del fondo confinante (proprietà -----).

Convenzione: La convenzione da sottoscrivere con la società ----- prevede per le spese di istruttoria un importo una tantum di € 930,00 e, ai sensi dell'art. 27 del Codice della strada, in ragione delle soggezioni che derivano dalla nuova interferenza alla infrastruttura viaria, il pagamento di un canone annuo da quantificarsi con una formula che considera, tra gli altri, elementi quali il valore del terreno, la lunghezza e la larghezza dell'attraversamento e il costo dell'opera a metro lineare. L'atto prevede anche una fideiussione bancaria o assicurativa in favore di questa Società quale garanzia per eventuali danni di qualsiasi natura che la realizzazione dell'attraversamento, in ipotesi, possa arrecare sia alla proprietà autostradale che ai terzi. Nello specifico, se si ipotizzano come essenziali gli allacciamenti per luce, acqua, gas e telefono, sono da sottoscrivere quattro atti convenzionali con i relativi gestori per un costo complessivo una tantum di € 3.720,00 + IVA, ovvero 930,00 per ogni convenzione, oltre ad un canone annuo che, in via prudenziale e con valutazione per eccesso, è stato previsto in € 100,00 per ogni Singolo allacciamento. Infine, sono da computare le spese per la bollatura dell'atto (€ 16,00 ogni cinque facciate) e dei relativi allegati - relazione tecnica e planimetria - con marca da € 2,00; il tutto moltiplicato per il numero - quattro - degli esemplari originali richiesti.

Si precisa che questi costi sono corrisposti alla scrivente Concessionaria dalle società che erogano il servizio di fornitura e chiedono di attraversare la proprietà autostradale. Di tutti i suddetti importi la scrivente Società non conosce ne può pertanto quantificare il loro eventuale rovesciamento sulle attivazioni delle nuove utenze. (SI VEDA MAIL ALLEGATA DEL DIRETTORE GENERALE DELLA SOCIETA' -----)

1.1.3 Vincoli storico-artistici: nessuno

1.1.4 *Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: nessuno*

1.1.5 *Prelazione agraria: nessuna*

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.2.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.2.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuno*

4.2.3 *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

4.3 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.3.1 *Iscrizioni:*

SI VEDA RELAZIONE IPOTECARIA ALLEGATA.

4.3.2 *Pignoramenti:*

4.4.1 *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.4.2 *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.4.3 *Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento: Nessuna*

4.5 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

4.5.1 Conformità urbanistico edilizia

A) Dalla verifica sulla **regolarità edilizia-urbanistica dell'immobile** svolta esaminando i documenti agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Vicenza (VI), risultano difformità rispetto ai titoli abilitativi delle ultime pratiche edilizie AUTORIZZATE presentati nell'archivio dell'Ente rispetto allo stato dei luoghi. Al piano sesto, l'appartamento A50-6 manca una terrazzina ed è presente abuso su lato nord (si veda allegato elaborato con sovrapposizione).

SOVRAPPOSIZIONE CON STATO DI FATTO RILEVATO

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi



COSTI PREVISTI PREVIO PARERE DI ENTE TERZO, con la messa in pristino dei luoghi come da autorizzazione: 13.000,00 €

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

4.5.2 Conformità catastale:

Da quanto è stato verificato relativamente alle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza **risultano difformità rispetto allo stato dei luoghi, con particolare riferimento all'unità A50-6 al piano sesto.**

COSTI PREVISTI PREVIO PARERE DI ENTE TERZO, per la presentazione della pratica docfa: 2.500,00 €

2 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Locazione: Nessuna

Comodato: nessuno

Assegnazione al coniuge: nessuna

Altro:-

Sine titolo: nessuno

Opponibilità (art. 2923 c.c.): Nessuna

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

2.1 Attuale proprietario

Stato di possesso: libero, in corso di costruzione.

2.2 Precedenti proprietari

Si veda relazione ipocatastale allegata.

Si precisa che relativamente alla successione di cui sotto non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità:

- relativamente alla successione legittima in morte della signora -----, deceduta il ----- (denuncia di successione n. 627 vol. 9, trascritta a ----- ai n. ri 576/329),

3 SITUAZIONE URBANISTICA-AMMINISTRATIVA

Dall'esame della voluminosa documentazione relativa al fabbricato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vicenza è emerso che:

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

1. Venne rilasciato il permesso di costruire alla ----- in data 3 febbraio 2006 (N.P.G. 15576/2005; N.U.T. 1134/2005), a seguito della domanda presentata in data 23 marzo 2005 e successive integrazioni, nonché vista e richiamata l'autocertificazione del progettista circa la conformità del progetto edilizio alla normativa igienico-sanitaria. Il titolo precisava che l'intervento di nuova costruzione era posto in via dei Capuleti (Vicenza) sul foglio n. 50 mapp. n. 308, in zona P.R.G. qualificata "RC/1 – Zone residenziali e miste esistenti e di completamento intensive", ed alle condizioni speciali a) di cui al parere del Settore Mobilità soprariportato; b) "prima della presentazione dell'istanza tendente all'ottenimento del certificato di agibilità dovrà essere realizzato l'adeguamento della carreggiata stradale per l'accesso al lotto "RC!" oggetto dell'intervento edilizio di cui trattasi o, in alternativa, dovrà essere utilizzabile la nuova viabilità prevista per la realizzazione da parte della Provincia di Vicenza";
2. Con nota in data 3 febbraio 2006 del Comune di Vicenza il ----- comunicava alla richiedente l'avvenuto perfezionamento del titolo, indicando gli oneri da corrispondere, pari ad € 67973,80 per spese di urbanizzazione ed € 18221,19 quale contributo commisurato al costo di costruzione, al cui versamento era subordinata la consegna del titolo edilizio. Risulta che il pagamento del contributo per costo di costruzione sia stato garantito con fideiussione n. 0245076607322 del 13 aprile 2006 della società -----.
3. La comunicazione di inizio lavori venne protocollata dal Comune di Vicenza in data 22 agosto 2006, pertanto in modo tempestivo rispetto al termine di un anno indicato nel titolo edilizio, mentre per quanto riguarda il termine di tre anni per l'ultimazione dei lavori sarebbe scaduto il 21 agosto 2009;
4. Nel mese di luglio 2006 compare la società -----, nella veste di nuova proprietaria, **come richiamato da atto del notaio ----- del -----**, alla quale dietro sua istanza presentata in data 26 luglio 2006 (N.P.G. 39637/2006; N.U.T. 2615/2006) il Comune rilascia una variante al permesso di costruire;
5. A questa variante fece seguito la presentazione da parte della nuova committente di altre due istanze per varianti della domanda, mai perfezionate;
6. Con domanda presentata in data 07/07/2009, dalla società -----, per un nuovo permesso di costruire, domanda accolta e permesso rilasciato in data 6 ottobre 2009 (N.P.G. 44037/2009; N.U.T. 2619/2009). Si legge nel documento cartaceo che il nuovo permesso

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

sostituisce a tutti gli effetti l'atto perfezionato in data 3 febbraio 2006, decaduto a termini di legge. Si precisa inoltre che *“restano comunque confermate le condizioni speciali in esso contenute”* ed inoltre si richiama la condizione speciale di cui *“alla nota ----- del 22/09/2009”*, senza peraltro riportarne i contenuti. La destinazione di piano regolatore non risulta variata, per cui continua ad essere *“RC/1 – Zone residenziali miste esistenti e di completamento intensive”*. Per questo nuovo permesso non vengono corrisposti oneri, in quanto nulla risulta dovuto, come da comunicazione del Direttore responsabile del Settore, priva di data ma estratta dagli atti del fascicolo;

7. E' stata infine presentata una DIA per completamento opere, in data 4 ottobre 2012, da parte del progettista Arch. -----, sebbene da allora l'intervento non sia stato ancora ultimato;
8. Il fabbricato si presenta ultimato nell'involucro esterno, mentre mancano gli impianti, i serramenti, i pavimenti, in sostanza tutte le opere interne che potrebbero essere eseguite in forza della DIA già in atti, quindi senza alcuna altra comunicazione, ovvero con una CILA;
9. Nel frattempo, peraltro, è cambiata la destinazione della zona, per cui il lotto in questione risulta non più in zona residenziale e di completamento ma in zona *“D”* artigianale, direzionale, uffici, che appare anche più consona, dato il contesto urbano circostante. Il che potrebbe giustificare un mutamento sostanziale della destinazione d'uso del fabbricato, da residenziale ad uffici, integrando gli oneri di urbanizzazione. Si tratterebbe di attuare una diversa valorizzazione del fabbricato, tenuto conto che vi è una modesta attrazione residenziale in quella zona, mentre la vicinanza al polo fieristico potrebbe risultare proficua nella prospettiva della trasformazione in un impianto direzionale multifunzione. Beninteso, la destinazione residenziale non è allo stato preclusa per il solo fatto che la zona abbia cambiato la propria destinazione posto che il titolo edilizio in forza del quale è stato realizzato la prevedeva; si tratta pertanto di una ulteriore opportunità; **Nota: si precisa che all'epoca del rilascio del primo Permesso di Costruire l'area era classificata in zona RC1, Residenziale di completamento.**
10. Tutto il fabbricato con il relativo lotto di pertinenza cade nel cd corridoio della nuova linea ferroviaria AV/AC Verona – Padova, individuato dal ----- con propria deliberazione del 29 marzo 2006, sebbene il progetto preliminare dell'opera approvato ed attualmente all'esame del Ministero delle Infrastrutture per la pratica di VIA non lo coinvolga direttamente nella realizzazione dell'

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

opera. Come specificato nell'art. 31 del piano degli interventi- P.I. (aggiornamento elaborato marzo 2018) al fine di salvaguardare la realizzazione dell'opera fino all'approvazione del relativo progetto definitivo, le opere sottoposte a rilascio di permesso di costruire o di altro titolo abilitativo sono subordinate ad un preventivo parere di compatibilità tecnica da parte dell'ente preposto. Detta disposizione non pare assumere particolare significato ai nostri fini, per lo meno allo stato degli atti, nel senso che ove la previsione contenuta nel progetto preliminare trovasse conferma in quello definitivo, **le attività del cantiere della TAV interesserebbero solo in misura marginale.** Fatto sta che per ora è solo in corso l'iter di approvazione del progetto. Per cui prima che si passi alla fase di cantierizzazione dell'opera i tempi si preannunciano certamente non brevi. La fascia che delimita il corridoio dell'opera risulta individuata con tratteggio di colore viola. Può essere qualificata come fascia o vincolo di ambientazione, non è soggetta ad un termine di validità né dà luogo ad un indennizzo espropriativo. Tutti gli interventi collocati in detta fascia vengono sottoposti al parere di -----, mentre il Comune in via informale fa sottoscrivere un atto di impegno a rinunciare ai maggiori indennizzi spettanti in dipendenza della valorizzazione del bene.

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

DESTINAZIONE URBANISTICA RELATIVA ALL'IMMOBILE

VIGENTI: Piano regolatore comunale (Pat-Pi) e piani urbanistici (Pua)

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (P.A.T.)

27/08/2010

Settori di riferimento: Urbanistica

PROVVEDIMENTI

Delibera Consiglio comunale n. 84 del 11.12.2009 - Adozione

Conferenza dei Servizi del 26.08.2010 tra Comune di Vicenza e Regione Veneto - Approvazione

Delibera Giunta regionale del Veneto n. 2558 del 2.11.2010 - Ratifica dell'approvazione del P.A.T., pubblicata nel B.U.R. Veneto n. 88 del 30.11.2010.

Il Piano di Assetto del Territorio è efficace dal 15.12.2010.

Successivi provvedimenti di variante al P.A.T.

Determina dirigenziale PGN. 76047/2012 del 16.10.2012 - Variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione - "APPENDICE - Linee guida per la localizzazione di impianti di comunicazione elettronica e di elettrodotti"

Delibera Consiglio comunale n. 40 del 27.09.2018 - Permesso di costruire in variante allo strumento urbanistico ai sensi dell'art. 4 L.R. n. 55/2012 e dell'art. 8 DPR 160/2010 per "Ampliamento di attività produttiva" nella sede di Via dei Faveri, 7

Con delibera di Consiglio Comunale n. 84 del 11.12.2009 è stato adottato il Piano di Assetto del Territorio, ai sensi dell'art.15 della L.R. 23/04/2004, n.11, nonché il Rapporto Ambientale finalizzato alla procedura V.A.S. e la Sintesi non tecnica, ai sensi e per gli effetti dell'art.14 del D. Lgs. n.152/2006.

La Conferenza dei Servizi del 26.08.2010 tra Comune di Vicenza e Regione Veneto ha approvato il PAT del Comune di Vicenza ai sensi dell'art. 15 comma 6 della L.R. 11/2004, ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con provvedimento n. 2558 del 02.11.2010, pubblicato nel B.U.R. n. 88 del 30.11.2010. Il P.A.T. è divenuto efficace il 15.12.2010.

PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE (P.I.)

23/03/2013

Settori di riferimento: Urbanistica

PROVVEDIMENTI

Delibera Consiglio comunale n. 50 del 23-24 ottobre 2012 - Adozione

Delibera Consiglio comunale n. 10 del 7 febbraio 2013 - Approvazione (pubblicata all'Albo Pretorio dal 8.03.2013 al 22.03.2013, divenuta esecutiva il 18.03.2013)

Il Piano degli Interventi è efficace dal 23.03.2013

Successivi provvedimenti di variazione del P.I. :

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

- Delibera di Consiglio comunale n. 30** del 09.04.2013 - Approvazione proposta di Accordo di Programma tra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali/Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto - l'Agenzia del Demanio - il Comune di Vicenza (*complesso immobiliare di San Biagio*)
- Delibera di Consiglio comunale n. 47** del 26.07.2013 - Variante parziale al Piano degli Interventi relativa all'area tra Via Lago di Levico, via di Fogliano e via dei Laghi
- Delibera di Consiglio comunale n. 24** del 10.06.2014 - Approvazione della Scheda N. 10.2 (aggiornamento gennaio 2014) di cui all' Elaborato 5 "Fascicolo Schede Urbanistiche" del Piano degli Interventi, riguardante l'Accordo denominato "Riva Astichello"
- Delibera di Consiglio comunale n. 37** del 22.07.2014 - Variante al Piano Degli Interventi relativa al progetto definitivo "Campo Nomadi di Via Cricoli - Misure urgenti di carattere igienico sanitario - Stralcio 1"
- Delibera di Consiglio comunale n. 49** del 30.09.2014 - Variante parziale al Piano degli Interventi relativa al complesso immobiliare Ex Macello Comunale di Via Giuriolo
- Delibera di Consiglio comunale n. 60** del 16.12.2014 - Variante parziale al Piano degli Interventi relativa all'area dell' Ex Centrale del Latte
- Delibera di Consiglio comunale n. 61** del 16.12.2014 - Variante parziale al Piano degli Interventi ai sensi della Legge regionale n. 11/2004 e ai sensi della legge regionale n. 50/2012 e del Regolamento n. 1 del 21.06.2013
- Delibera di Consiglio comunale n. 38** del 15.09.2016 - Variante parziale al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18, comma 1, della Legge regionale 11/2004, in ottemperanza alla sentenza del Consiglio di Stato n.5154/2015
- Delibera di Consiglio comunale n. 32** del 25.07.2017 - Esame delle osservazioni pervenute e approvazione della "Variante verde al Piano degli Interventi" ai sensi dell'art. 18, comma 1, della L.R. 11/2004
- Delibera di Consiglio comunale n. 49** del 28.11.2017 - Esame delle osservazioni pervenute e approvazione della Variante parziale al Piano degli Interventi "Variante verde 2017" ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004
- Delibera di Consiglio comunale n. 2** del 30.01.2018 - Esame delle osservazioni pervenute e approvazione della Variante al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 per il recepimento dell'accordo "Area ex Enel"
- Delibera di Consiglio comunale n. 40** del 27.09.2018 - Permesso di costruire in variante allo strumento urbanistico ai sensi dell'art. 4 L.R. 55/2012 e dell'art. 8 DPR 160/2010 per "Ampliamento di attività produttiva" nella sede di Via De Faveri, 7

Successivi provvedimenti di aggiornamento o adeguamento degli elaborati del P.I. :

- Determina dirigenziale P.G.N. 19107** dell'8.03.2013 - Primo Piano degli Interventi - Adeguamento degli elaborati costituenti il Piano
- Determina dirigenziale P.G.N. 24722** del 28.03.2013 - Primo Piano degli Interventi - Correzione degli errori materiali riscontrati nella determina prot. N. 19107 dell'8.3.2013
- Determina dirigenziale P.G.N. 71375** del 30.09.2013 - Primo Piano degli Interventi - Presa d'atto degli elaborati costituenti il primo Piano degli Interventi adeguati alla variante parziale relativa all'area sita tra Via Lago di Levico, Via lago di Fogliano e Via dei Laghi
- Determina dirigenziale P.G.N. 98535** del 09.12.2014 - Correzione errore materiale riscontrato all'art. 38 comma 2 delle vigenti Norme Tecniche Operative N.T.O. - Z.T.O. C9
- Determina dirigenziale P.G.N. 7474** del 23.01.2015 - Primo Piano degli Interventi - Adeguamento degli elaborati ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. f. , delle NTO del vigente P.I.
- Determina dirigenziale P.G.N. 6058** del 18.01.2016 - Primo Piano degli Interventi - Aggiornamento degli elaborati ai sensi dell'art. 2, comma 6 e dell'art.4, comma 1) lett. f. delle NTO del vigente P.I.
- Determina dirigenziale P.G.N. 110034** del 17.08.2017 - Primo Piano degli Interventi - Aggiornamento elaborati ai sensi dell'art. 2, comma 6 e dell'art.4, comma 1 lett. f. delle NTO del vigente P.I.

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

LA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA COSTITUISCE UN ESTRATTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE.



- CARTA DEI VINCOLI

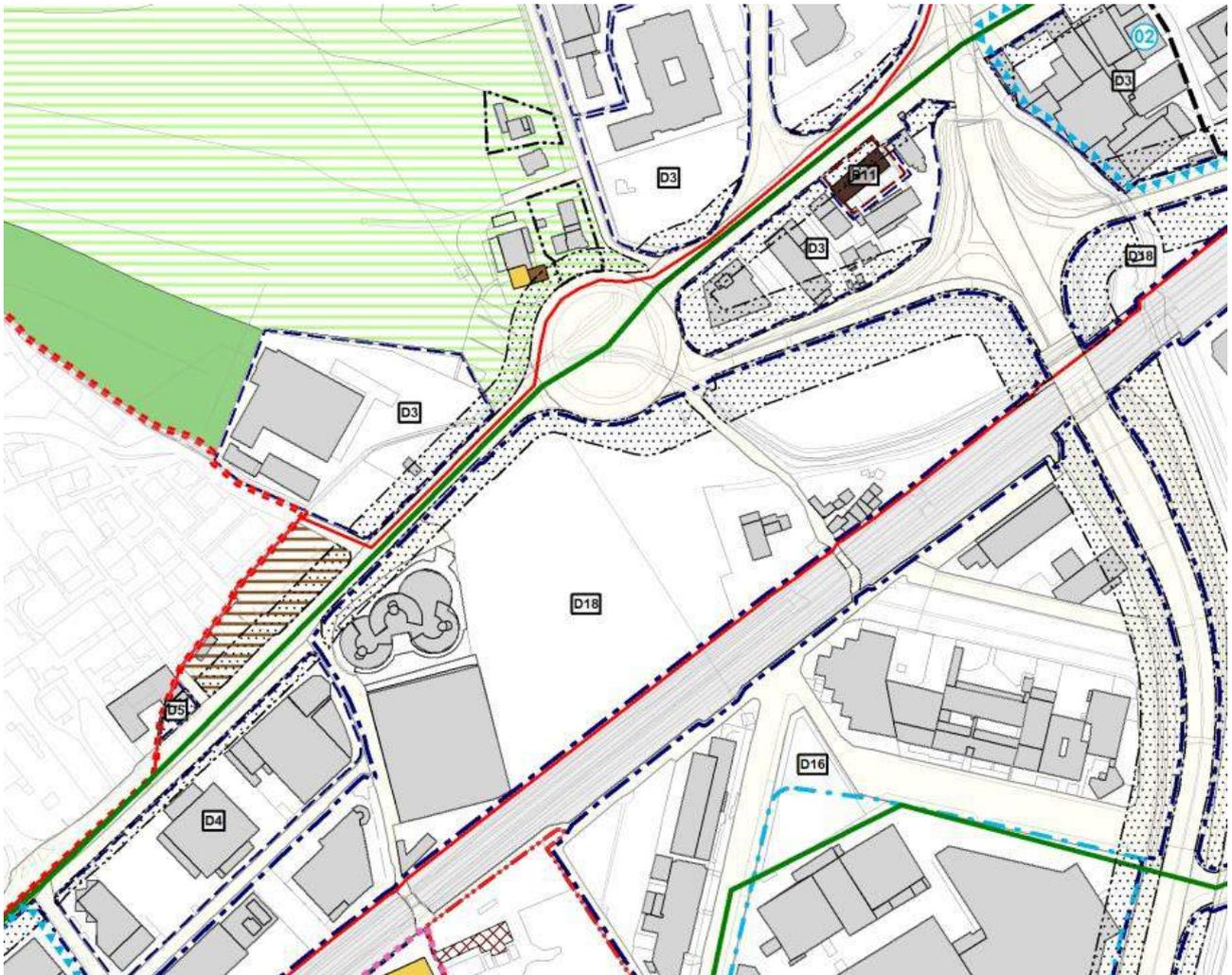
Immobile sec. Art.31 ricade nelle AREE ASSOGETTATE A SALVAGUARDIA: corridoio linea ferroviaria Alta velocità- Delibera ----- del 29 marzo 2006

ESTRATTO NORME TECNICHE OPERATIVE SI VEDA ALLEGATO:

Art. 31 1. Ferrovia Le aree occupate dalla linea e dalla stazione ferroviaria esistente, individuate nell'Elaborato 3 – Zonizzazione sono riservate alle opere e costruzioni connesse con l'esercizio del traffico ferroviario. In dette aree gli interventi sono attuati unicamente a cura delle pubbliche amministrazioni competenti e potranno essere oggetto di apposito accordo di programma o protocollo d'intesa. In caso di dismissione dell'esercizio ferroviario, sino all'approvazione e all'inserimento delle nuove previsioni urbanistiche o all'approvazione di progetti specifici da parte del Comune, sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti sino al grado massimo di intervento del restauro conservativo, senza modifica della destinazione d'uso e del numero delle unità immobiliari. In dette aree le indicazioni finalizzate al perseguimento del migliore coordinamento con le aree urbane

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

circostanti non costituiscono alcun vincolo. Nell'ambito del corridoio della nuova linea ferroviaria AV/AC Verona-Padova individuato dal ----- con propria Delibera del 29 marzo 2006, al fine di salvaguardare la realizzazione dell'opera fino all'approvazione del relativo progetto definitivo, le opere sottoposte a rilascio di permesso a costruire o di altro titolo abilitativo sono subordinate ad un preventivo parere di compatibilità tecnica da parte dell'Ente preposto.



- ZONIZZAZIONE VIGENTE

Immobilie sec. Art.39 ricade nelle ZTO "D": ZONA PER INSEDIAMENTI ECONOMICI PRODUTTIVI.

ESTRATTO NORME TECNICHE OPERATIVE (SI VEDA ALLEGATO):

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

Art. 39 1. ZTO D – Zona per insediamenti economico – produttivi Ambito per insediamenti economici e produttivi soggetto a riqualificazione a. Trattasi del tessuto produttivo esistente caratterizzante la Zona Industriale di Vicenza Ovest da sottoporre a trasformazione attraverso interventi di ristrutturazione e riqualificazione di ampie porzioni del tessuto con lo scopo di migliorare la funzionalità mediante una nuova urbanizzazione e la innovazione morfologica e tipologica degli insediamenti. Detto tessuto è individuato in otto Ambiti.

In particolare

(D18) aree situate tra la Strada Padana Vs. Verona, Via dei Capuleti, Via dei Montecchi, la Ferrovia e Via degli Ontani. Sono destinate ad ospitare attività commerciali, direzionali e terziarie connesse alle funzioni di servizio al sistema infrastrutturale dell'Alta Velocità.

m. Nell'Ambito D18 l'edificabilità è consentita nel limite massimo di Ut pari a 0,2 mq/mq e sono ammesse le destinazioni con i limiti dimensionali di seguito indicati:

commercio 100% della Su edificabile totale;

direzionale 100% della Su edificabile totale;

artigianato di servizio 10% della Su edificabile totale;

logistica 20% della Su edificabile totale;

ricettività turistica 5% della destinazione commerciale massima ammessa.

In aggiunta alla edificabilità totale ammessa è consentito un incremento del 10% della Su edificabile totale per la realizzazione di servizi pubblici e d'interesse pubblico. L'altezza massima consentita è di 25 m e la superficie coperta massima è pari al 40% della Sf. La distanza dal confine dell'ambito è stabilita in 1/2 dell'altezza con un minimo di 5 m. La distanza dal confine di proprietà è stabilita in 1/3 dell'altezza. Sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica o di accordo, registrato e trascritto, tra i proprietari interessati. La distanza tra edifici è stabilita in 1/3 dell'altezza con un minimo di 10 m in caso di pareti prospicienti di cui anche solo una sia finestrata. Sono ammesse distanze inferiori e l'edificazione a confine sulla base di PUA con previsione planivolumetrica.

n. Negli Ambiti disciplinati dal presente comma è ammesso un incremento della Su fino al 10% aggiuntivo, da realizzare, nel rispetto degli altri parametri di zona, mediante l'utilizzo di Credito Edilizio a condizione che l'intervento edilizio preveda la realizzazione di pari superficie di standard a verde a terra o, in alternativa, la realizzazione della medesima superficie di verde orizzontale sul tetto dell'edificio (tetto verde).

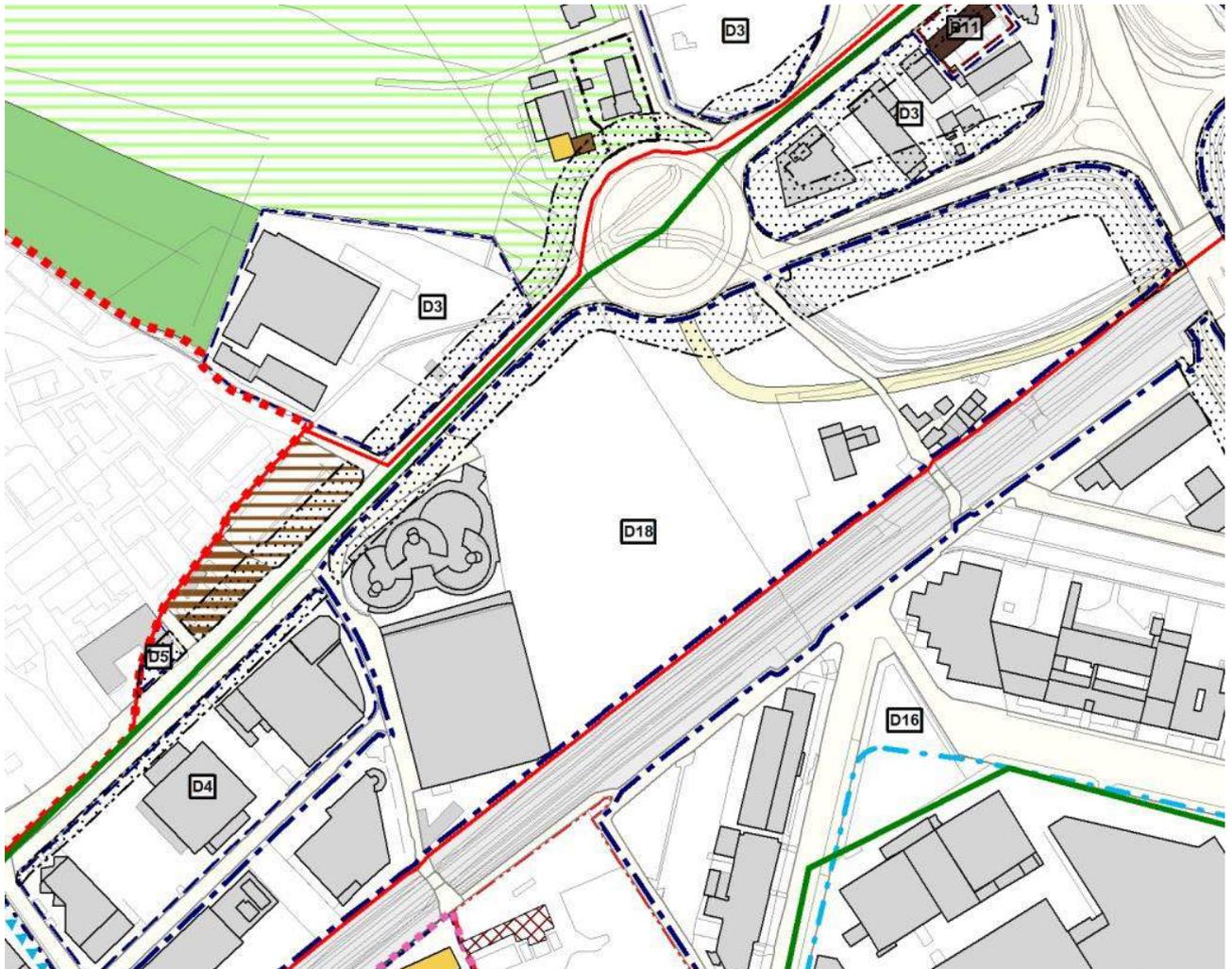
o. Prima dell'adozione dei PUA o del rilascio del titolo abilitativo per IED convenzionato per l'attuazione delle previsioni negli ambiti, la Giunta comunale approva, entro 180 giorni dall'entrata in vigore del PI (23/03/2013), uno Schema Direttore esteso all'intero perimetro di ciascun ambito, con i seguenti contenuti progettuali:

- individuazione degli impianti e delle opere infrastrutturali che, anche per stralci, dovranno essere realizzate mediante i PUA e gli IED convenzionati compresi nel perimetro;
- indicazione delle opere e degli impianti di competenza del Comune cui si prevede la realizzazione entro cinque anni dall'entrata in vigore del PI (23/03/2013);
- i criteri e le modalità per garantire il corretto dimensionamento degli impianti e la funzionalità degli stralci esecutivi.

p. Fino all'approvazione dello Schema Direttore di cui sopra, potranno comunque essere realizzati interventi edilizi diretti fino alla ristrutturazione edilizia e ampliamenti degli edifici esistenti fino al massimo del 50% dell'attuale Superficie Utile, con la medesima destinazione e nel rispetto degli altri parametri stabiliti per ciascun ambito.

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

q. All'interno di ciascun Ambito l'attuazione per stralci è consentita, sulla base dello Schema Direttore di cui sopra, limitatamente ad interventi relativi ad aree di almeno 10.000 mq di St.



- ZONIZZAZIONE ADOTTATA

4. PRATICHE EDILIZIE

L'esperto precisa che presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vicenza, ha verificato i titoli abilitativi del bene con i nominativi degli intestati al Catasto fabbricati e terreni tramite ricerche nell'archivio informatico e controllando i registri storici cartacei all'interno delle

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

pratiche relative ai rilasci dei titoli abilitativi, compresi i condoni, rinvenendo la seguente documentazione:

- **CONCESSIONE EDILIZIA N.P.G. 1556/2005-N.U.T. 1134/2005, con domanda presentata in data 23/03/2005, dalla società -----, per LAVORI PER NUOVA COSTRUZIONE, rilasciata in data 3 febbraio 2006;**
 - **COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI in data 24/07/2006, N.P.G. 3058/2006-N.U.T. 46303/2006, PROTOCOLLO datato 22/08/2006;**
 - **CONCESSIONE EDILIZIA N.P.G. 39637/2006-N.U.T. 2615/2006, con domanda presentata in data 13/07/2006, dalla società -----, come richiamato da atto del notaio ----- del 06/06/2006, per VARIANTE PER LAVORI DI NUOVA COSTRUZIONE, rilasciata in data 12/12/2006;**
 - **CONCESSIONE EDILIZIA N.P.G. 39637/2006-N.U.T. 2615/2006, con domanda presentata in data 13/07/2006, dalla società -----, come richiamato da atto del notaio ----- del 06/06/2006, per VARIANTE PER LAVORI DI NUOVA COSTRUZIONE, rilasciata in data 12/12/2006; (NON PERFEZIONATA)**
 - **CONCESSIONE EDILIZIA N.P.G. 13495/2009-N.U.T. 723/2009, con domanda presentata dalla società -----, come richiamato da atto del notaio ----- del 06/06/2006, per INTERVENTO: RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO VARIANTE LOCALITA' INTERVENTO: VIA DEI CAPULETI, rilasciata in data 29/06/2009; (NON PERFEZIONATA)**
 - **CONCESSIONE EDILIZIA N.P.G. 44037/2009-N.U.T. 2619/2009, con domanda presentata in data 07/07/2009, dalla società -----, per NUOVA COSTRUZIONE, rilasciata in data 06/10/2009;**
 - **DIA di completamento delle opere in data 24/07/2006, N.P.G. 72935/2012-N.U.T. 2693/2012, PROTOCOLLO datato 4/10/2012;**
- SI EVIDENZIA CHE AD OGGI MANCA AGIBILITA' DELLE OPERE REALIZZATE.**

SI EVIDENZIA CHE: il 30 settembre 2015 è scaduta la validità del Permesso di Costruire / DIA del 2012, ai fini dell'Agibilità finale del fabbricato, si doveva essere

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

presentare entro il 30 giugno 2015 una nuova DIA/SCIA per garantire la continuità delle autorizzazioni edilizie stesse.

**DESCRIZIONE ANALITICA DELL' EDIFICIO COMMERCIALE-DIREZIONALE-
RESIDENZIALE**

VICENZA (VI), loc. Ponte Alto, Via dei Capuleti, 33;

“IL SESTANTE”

Si tratta piena proprietà di un complesso prevalentemente a destinazione d'uso residenziale con una parte commerciale-direzionale, di 8 piani fuori terra oltre il piano interrato, sito in zona ovest del Comune di Vicenza, località Ponte Alto - Via dei Capuleti.

Il fabbricato, posto sul terreno m.n. 373 di mq 3.554, è dotato di area scoperta esclusiva di circa 2.995 mq (compresi rampa, scala e lucernari interrato), con parti a verde, spazi pedonali, area di manovra e parcheggi con delimitati n. 46 posti auto scoperti.

L'accesso al complesso immobiliare di proprietà della ditta "-----" avviene dalla rotatoria di Ponte Alto tramite strada sterrata - via dei Capuleti, che si dirama dalla rotatoria della SR 11 in località Ponte Alto; nel progetto è previsto l'adeguamento della carreggiata e messa in sicurezza del tratto di strada che serve il complesso. Si segnala che la via dei Capuleti: 1) catastalmente insiste su area di proprietà ----- ed è precisamente individuata al NCT Comune di Vicenza al foglio 80 mappali 370 e 371; 2) non risulta la cessione alle strade pubbliche del Comune di Vicenza; 3) Qualsiasi attraversamento della proprietà autostradale è autorizzabile solo qualora sussistano esigenze necessitanti non altrimenti risolvibili ed è comunque soggetto alla sottoscrizione di un atto convenzionale, da sottoporre alla preventiva approvazione del Concedente Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, Ufficio Territoriale di Bologna, finalizzato a regolare i rapporti con le società fornitrici delle singole utenze. **La convenzione** prevede per le spese di istruttoria un importo una tantum di € 930,00 e, ai sensi dell'art. 27 del Codice della strada, in ragione delle soggezioni che derivano dalla nuova interferenza alla infrastruttura viaria, il pagamento di un canone annuo da quantificarsi con una formula che considera, tra gli altri, elementi quali il valore del terreno, la lunghezza e la larghezza dell'attraversamento e il costo dell'opera a metro lineare. L'atto prevede anche una fideiussione bancaria o assicurativa in favore di questa Società quale garanzia per eventuali danni di qualsiasi natura che la realizzazione dell'attraversamento, in ipotesi,

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

possa arrecare sia alla proprietà autostradale che ai terzi. (Si veda quanto esplicitato a pag.15 della suddetta relazione)

L'area di pertinenza è recintata a sud con un muretto in cis (arretrato di 2 m ca. dal confine) verso la ferrovia (m.n. 354 proprietà sig.ri ----- e m.n. 32 proprietà -----), ad ovest con ringhiera metallica, a nord ed est con recinzione provvisoria di cantiere; sono presenti un'area di manovra e parcheggio e il marciapiedi perimetrale dell'edificio pavimentati con betonelle, la rampa carraia e la scala di accesso alla centrale tecnologica, le griglie di chiusura dei lucernari dell'interrato, aiuole a verde. La costruzione dell'Edificio denominato "-----" aveva inizio nel 2006 con l'originario permesso di costruire rilasciato a "-----", nel quale subentrava "-----" ai proprietari Sigg. ----- nel 2002, al fine di sviluppare quanto previsto dal Comune di Vicenza con il PRUSST avviato nel 2000.

Il progetto prevedeva aree commerciali, show-room direzionali, suite office e mini alloggi, attici. La costruzione dell'edificio allo stato attuale è stata completata al **rustico strutturale nel 2009**, con la relativa emissione del Certificato di Collaudo Statico; Il permesso di costruire è stato rinnovato ogni 3 anni e fino alla DIA del 2012 che aveva scadenza a settembre del 2015 e alla presentazione del Piano Casa regionale per un lieve aumento di volume e un parziale cambio d'uso al piano terra (ad oggi pratica incompiuta). L'immobile è stato poi accatastato nel 2011 al FOGLIO 50, MAPPALE 373 con 98 subalterni (si veda allegato alla relazione).

SI TRATTA DI UN FABBRICATO in corso di costruzione, privo di agibilità delle singole unità realizzate.

Stato di manutenzione: Le opere ancora da realizzarsi al fine per l'agibilità delle unità immobiliari riguardano la parte impiantistica meccanica ed elettrica, oltre finiture interne.

Al momento del sopralluogo esternamente le facciate dell'edificio si presentavano in buono stato mantenuto, prive di ammaloramenti o difetti.

Era presente la corrente elettrica garantita con il contratto di cantiere per l'illuminazione notturna esterna e interna, le zone allarmate, la forza motrice e le pompe di sollevamento.

• **PROBLEMATICHE RELATIVE ALLO STATO DI CONSERVAZIONE:**

Al piano interrato: Meccanismi ascensore arrugginiti

Vasche ascensori piene di acqua

Basculante su rampa di accesso all'interrato non fissato

Al piano secondo: alcuni controsoffitti nei corridoi crollati causa infiltrazione d'acqua dai piani superiori

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

Il fabbricato è una costruzione pluripiano a destinazione residenziale con sagoma in pianta a “T” inscritta in un quadrato di lati 30x30 mt.

Le caratteristiche essenziali sono le seguenti:

- **piano interrato** di superficie lorda complessiva di ca mq 1.806* e altezza interna 2,5-2,8 m, suddiviso in n. 39 autorimesse per totali 942 mq, n. 16 cantine per totali 120 mq e parti comuni (rampa, spazi di manovra, scala, corridoi, vani tecnici e centrale tecnologica) per totali 711 mq; le opere sono quasi ultimate, mancano alcuni basculanti dei garage e tutti gli impianti (eseguita solo parte delle fognature);

Fuori terra vi sono 8 piani:

- **piano terra al grezzo** di superficie lorda complessiva di mq 546,55* e altezza interna 3,20 m, suddiviso in ingresso con area portineria e W.C., n. 2 uffici (negozi) con antibagno e wc di 135,5 mq ciascuno, n. 4 autorimesse per totali 182,35 mq e parti comuni (ingresso, ascensori, scala, vani tecnici, antibagno e wc) per totali 91 mq;

- **piano primo al grezzo** di superficie lorda complessiva di mq 532,12 e altezza interna 2,70 m, suddiviso in n. 8 appartamenti (uffici) da 43 a 51 mq, con cucina-soggiorno, camera, bagno e terrazzo di 7 mq; n. 1 appartamento di 80 mq con cucina-soggiorno, due camere, bagno e terrazzo di 7 mq; parti comuni (corridoi, scale ascensori) per totali 78 mq;

- **piano secondo, piano terzo, piano quarto** di superficie lorda complessiva per piano di mq 532,12 e altezza interna 2,70 m, ciascun piano suddiviso in n. 8 appartamenti da 43 a 51 mq, con cucina-soggiorno, camera, bagno e terrazzo di 7 mq; n. 1 appartamento di 80 mq con cucina-soggiorno, due camere, bagno e terrazzo di 7 mq; parti comuni (corridoi, scale ascensori) per totali 78 mq;

- **piano quinto** di superficie lorda complessiva di mq 505,32 e altezza interna 2,70 m, suddiviso in n. 6 appartamenti da 43 a 51 mq, con cucina-soggiorno, camera, bagno e terrazzo di 7 mq; n. 1 appartamento di 80 mq con cucina-soggiorno, due camere, bagno e terrazzo di 7 mq; n. 1 appartamento di 68 mq con cucina-soggiorno, due camere, bagno, disimpegno e terrazzo di 34 mq; parti comuni (corridoi, scale ascensori) per totali 72 mq;

- **piano sesto al grezzo** di superficie lorda complessiva di mq 445,90 e altezza interna 2,70 m, suddiviso in n. 4 appartamenti da 44 a 50 mq, con cucina-soggiorno, camera, bagno e terrazzo di 7 mq; n. 1 appartamento di 53 mq con cucina-soggiorno, camera, bagno e terrazzo di 47 mq; n. 1 appartamento duplex (porzione al P6) di 146,00 mq con cucina soggiorno, bagno, scala interna di collegamento al piano superiore; parti comuni (corridoi, scale ascensori) per totali 65 mq;

- **piano settimo al grezzo** di superficie lorda complessiva di mq 278,75 e altezza interna 2,70 m, suddiviso in n. 1 appartamento duplex (porzione al P7) di 52 mq con due camere, bagno, scala interna di collegamento al piano inferiore; n. 1 appartamento di 76,90 mq con cucina-soggiorno, camera, bagno, e due terrazzi, uno di 7 mq e uno di 23 mq; n. 1 appartamento di 99,95 mq con cucina-soggiorno-cottura, due camere, bagno, disimpegno e due terrazzi di 7 mq ciascuno; n. 1 appartamento di 47 mq con cucina-soggiorno, camera, bagno, e terrazzo di 7 mq; parti comuni (corridoi, scale, ascensori) per totali 55 mq;

- **piano ottavo** - copertura piana di superficie lorda complessiva di circa mq 341 (dichiarata in catasto di pertinenza dell'unità sub 95).

**Le superfici indicate sono lorde. Tutte le superfici indicate sono state calcolate e arrotondate all'unità mq lordo, e sono riferite alle misure indicate negli elaborati grafici forniti.*

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

- **FINITURE DEGLI IMMOBILI:**

Piano interrato al grezzo
n. 53 appartamenti

- **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/RAFFRESCAMENTO:**

Caldia centralizzata predisposta da due motori endotermici con canna fumaria al piano interrato

Nei corridoi sono presenti degli armadietti con chiavi dove sono collegati i contabilizzatori per il riscaldamento

Riscaldamento a pavimento

Predisposizione per installazione condizionatori

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

Il fabbricato all'interrato presenta:

- platea, pilastri, travi in c.a.,
- fondazioni profonde: pali tipo franki (F360,F420F510);
- Struttura verticale: intelaiata in c.a. sismo resistente con muratura in c.a. e mattoni in cemento,;
- Strutture impalcati:

Il fabbricato al piano terra presenta:

- solai tipo predalles spessore cm.45 su area scoperta, cm.29 in corrispondenza dell'impronta struttura fuori terra;
- solai a lastra in c.a. con lucernari;

Il fabbricato ai piani superiori presenta:

- travi e pilastri in c.a.,
- solai in latero-cemento,
- pareti in c.a. e laterizio forato,
- Finiture in facciata: termo-cappotto esterno con rasatura armata;
- Copertura piana con lattonerie in lamiera.

Le pareti esterne del fabbricato sono completate e rifinite, così come tutte le terrazze (con pavimentazioni e ringhiere) e le aree scoperte perimetrali; al piano interrato sono da eseguire/completare le finiture, alcuni basculanti e tutti gli impianti; ai piani superiori sono da ultimare gli impianti e le rifiniture delle parti comuni, sono finiti le scale con rivestimenti e ringhiere, i corridoi con pavimenti in piastrelle di ceramica e i controsoffitti.

I piani terra, primo, sesto e settimo sono al grezzo; i piani secondo, terzo, quarto e quinto sono quasi ultimati, con alcune finiture interne e sanitari (presenti i piatti doccia) da completare: le unità presentano pareti interne intonacate e tinteggiate, pavimenti tipo parquet legno, ceramiche nei bagni, serramenti in alluminio e

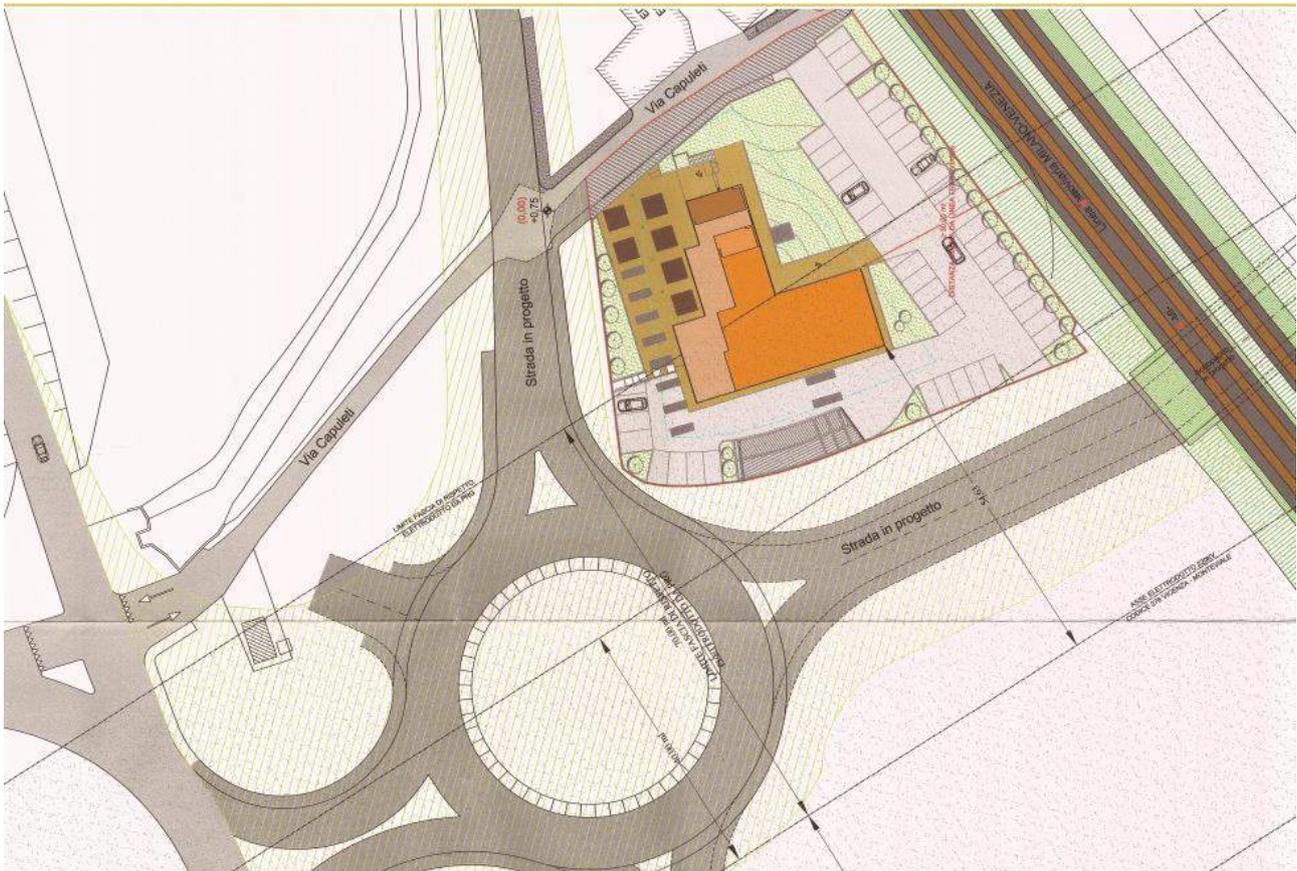
Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

vetrocamera, portoncini ingresso blindati e porte interne in legno laccato, terrazzi con pavimenti in ceramica tipo parquet e parapetti in ferro verniciato.

Il complesso è dotato di bacino di laminazione realizzato sotto il piazzale, impianti di fognatura, elettrico, idrico sanitario, gas per cucina solo nei bicamere e attici, ascensori funzionanti (collaudati, da ultimare), tutti da completare. Le unità dispongono (dove completato) di riscaldamento a pavimento radiante e di climatizzazione con split ad acqua gelida, previsti alimentati dagli impianti centralizzati e con contabilizzatori per ogni alloggio.

Il progetto prevede una centrale termica unica CENTRALIZZATA con due motori endotermici nella centrale tecnologica, caldaia a condensazione di supporto, con gruppi frigoriferi e gas esterni, e predisposizione per installazione impianto pannelli solari per acqua calda e domotica.

PERMESSO DI COSTRUIRE DIA COMPETAMENTO OPERE 2693/12



Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

5.1 Criterio di Stima

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del *“più probabile valore in libero mercato”* e del *“più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata”* nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di **vendita forzata**, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione OS/2011 - R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione. ”

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4,2.12) viene definito come segue:

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.

METODI DI VALUTAZIONE

OSSERVAZIONI

1) L'esperto ha considerato la particolarità del bene: **fabbricato prevalentemente RESIDENZIALE con una parte COMMERCIALE -isolato**, non più in zona residenziale e di completamento, ma in zona “D” artigianale, direzionale, uffici, che appare anche più consona, dato il contesto urbano circostante, **ma sicuramente inficiante rispetto alle prospettive di vendita dei beni come singole unità abitative e residenziali.**

La classificazione urbana nel Piano degli Interventi del Comune di Vicenza è : Zona “ZTO D - 18” per insediamenti economici produttivi soggetta a Piano Urbanistico Attuativo per la riqualificazione di un più vasto ambito di intervento normato dall’art. 39 delle N.T.O., indice Ut di 0,20 mq/mq e altezza massima mt. 25,00; Vincolo per “Cordolo linea ferroviaria alta velocità – delibera ---- 29.3.2006 – art. 31 N.T.O.”; vedi planimetrie estratte dal Piano Interventi qui allegate con la precisazione che tale strumento urbanistico è stato approvato nel 2013 con successivi aggiornamenti sino al 2017, mentre la classificazione vigente nel 2006 era diversa dall’attuale, ovvero : Zona residenziale di completamento “RC -1” con indice Uf di 1 mq/mq e altezza massima mt. 24.50; La costruzione dell’edificio è stata autorizzata con Permesso di Costruire originario rilasciato dal Comune di Vicenza n° 1134/2005 U.T del 03.02.2006, successivo del 2619/2209 U.T. del 06.10.2009, D.I.A. 2693/2012 del 04.10.2012 e proroga tramite SUAP del 21.9.2015, determinando l’attuale scadenza triennale per il completamento dei lavori e certificazione di agibilità entro il 20 settembre 2018.

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

2) E' ipotizzabile che venga praticato un allargamento della sede ferroviaria, come evidenziato nella planimetria di progetto della TAV; è quindi prevedibile un frazionamento del piazzale di accesso pedonale e carrabile, a scapito anche dell'attuale dotazione di parcheggi necessari e degli standard edilizi ed urbanistici;

Così come dovranno essere previste barriere acustiche con altezza di mt. 7,50 dalla quota dei nuovi binari e quindi in aggiunta al dislivello che determinerà la situazione di una parete verticale alta circa 10 mt. a ridosso del nuovo confine, ovvero a circa 9,0 mt. (stimati) dalla parete finestrata dell'edificio "ricettore" interessato e ciò a scapito dell'attuale piazzale di accesso alle unità immobiliari, rispetto ai circa 22,00 mt. attuali per parcheggi e aeree di manovra sino alla parete di recinzione dell'attuale confine di proprietà privata;

3) La valutazione del compendio trattandosi di una stima previsiva, deve essere determinata da un punto di vista imprenditoriale, deve ovvero stabilire l'importo per il quale l'investitore potrebbe acquistare l'immobile per procedere con l'ultimazione delle opere e la successiva rivendita delle singole unità o l'eventuale locazione turistica, in virtù della vicinanza al polo fieristico;

-tenendo conto altresì:

1)Tempistica:

- intervallo tra data di stima e messa in vendita dell'immobile;
- intervallo tra data dell'aggiudicazione e decreto di trasferimento
- intervallo tra data D.T. e disponibilità del bene

2) Saggi

- previsione saggio di variazione dei prezzi di mercato ad un anno (recessione) =-1,0%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo=0,45% (Rendistato medio annuo 2018, vedasi allegato)
- mancato reddito annuo =4,21% lordo ARROTONDATO AL 4,00% (incidenza spese circa il 30%)

-Problematiche contingenti alla mancata conoscenza dell'effettivo stato di trasformazione delle aree limitrofe al bene (TAV);

-Posizione vantaggiosa dell'immobile rispetto al nuovo polo fieristico;

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

- **Fonti di informazione:** Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vicenza, ufficio tecnico di Vicenza (VI), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Vicenza (VI), Borsa Immobiliare Camera di Commercio Industria e Artigianato di Vicenza II semestre 2017; Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Valori O.M.I.).

3) L'elaborato ha tenuto conto dell' *Higest and Best Use Analysis e Valutazione* finalizzato alla massima valorizzazione del bene in base al suo miglior utilizzo, considerando tra le possibili ipotesi di trasformazione: quelle legalmente ammissibili, urbanisticamente fattibili ed economicamente sostenibili.

In particolare, si sono sviluppati i seguenti moduli:

- Inquadramento generale, analisi del contesto e del bene;
- Inquadramento urbanistico;
- Analisi dell'andamento del settore immobiliare;
- Valori medi di riferimento;

Valore di mercato attribuito

Valore di mercato al mq degli immobili oggetto di accertamento FEBBRAIO 2019

IMMOBILE A- COMUNE DI VICENZA

L'ESPERTO PER COMPIERE TALI ANALISI ADOTTERÀ IL METODO DI STIMA COMPARATIVO

Si determina il valore attuale di mercato dell'immobile ipotizzando la destinazione **residenziale con una minima parte commerciale** come previsto nella Concessione datata 2009: detto valore è determinato dalla media dei valori ottenuti dalle seguenti metodologie estimative:

A) stima sintetico-comparativa sulla base delle quotazioni espresse dal mercato e mediante l'applicazione di opportuni coefficienti di differenziazione;

A fronte di tale valore si darà corso all'integrazione con la:

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

B) stima del valore di trasformazione pari alla differenza tra il valore a nuovo dedotti i costi di ristrutturazione necessari e condizioni di deprezzamento spiegate nelle osservazioni;

A) STIMA SINTETICO-COMPARATIVA SULLA BASE DELLE QUOTAZIONI ESPRESSE DAL MERCATO E DEI COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE - M.C.A. (Market Comparison Approach)

METODO

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima è stata verificata l'applicabilità del metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach) che fa parte delle stime pluripara metriche in base agli IVS.

Valore di mercato attribuito

Per poter utilizzare il metodo M.C.A. sono stati ricercati e **non reperiti beni simili** che chiameremo COMPARABILI, identificati per tipologia edilizia e costruttiva dei quali conosciamo il prezzo di mercato per poter poi metterli a confronto con il bene che è oggetto di stima. **Non si sono rinvenuti comparabili** nella stessa zona omogenea di mercato.

Si specificano i termini che verranno utilizzati:

con **“prezzo marginale”** viene indicato il “prezzo che varia al variare della caratteristica e si determina a seconda del caso proposto con una formula matematica appropriata”;

con **“superficie esterna lorda (SEL)”** viene indicata “l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,5 dal pavimento”;

Inoltre, la **“SEL”** viene calcolata comprendendo:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri e le colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, etc..) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, etc..);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- eventuali cabine, centrali termiche, sale impianti interne o contigue all'edificio;
- balconi, terrazze e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- non comprendendo:

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica;

con “*segmento di mercato*” viene definita, dopo una mirata analisi economica-estimativa, una precisa distinta parte dell’intero mercato immobiliare non ulteriormente divisibile, definito sulla base dei seguenti parametri:

- la “localizzazione”;
- tipologia di contratto (compravendita, affitti, etc.);
- destinazione (abitazione, ufficio, etc.);
- tipologia immobiliare (terreni o fabbricati, nuovo o usato);
- tipologia edilizia (edificio multipiano, casa singola, etc.);
- dimensioni;
- caratteri della domanda e dell’offerta (privati, intermediari, società);
- forma di mercato (concorrenza monopolistica o oligopolio, etc.);
- livello del prezzo (riferimento temporale);
- numero degli scambi (individua la fase ciclica del mercato);
- rapporti mercantili;

con “*rapporto mercantile*” viene indicato “il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria ed il prezzo unitario della superficie principale”.

Dopo aver effettuato le opportune verifiche e considerazioni ed aver eseguito i relativi conteggi, il sottoscritto esperto ha:

- analizzato e definito il “segmento di mercato” e i “rapporti mercantili”;
- analizzato e definito sia qualitativamente che quantitativamente le caratteristiche dei beni Comparabili;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando la metodologia di rilievo SEL);
- analizzato e definito i “prezzi marginali”.

RICERCA COMPARABILI immobili con destinazione d’ uso residenziale

La ricerca di comparabili è avvenuta nel modo seguente, partendo dal subject identificato con un alloggio tipo **A 10-2** (SI VEDA TABELLA EXCELL ALLEGATA) appartamento con destinazione residenziale, posto al piano secondo dove le unità sono praticamente portate al finito, fatta eccezione degli impianti :

- sono stati messi a confronto gli elementi catastali (foglio e mappale) con quelli presenti in Conservatoria dei Registri Immobiliari nel foglio 50 e che sono stati oggetto di atti traslativi nel periodo tra il 01.01.2015 e il 03.02.2019.

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

Dalla comparazione si sono estrapolati gli immobili simili, per caratteristiche, a quelli oggetto della perizia (vedi elementi evidenziati in giallo nel foglio excel denominato: "Ricerca comparabili dal 01-01-2015 al 03-02-2019").

Nel periodo indicato, per gli immobili indicati, non sono stati trovati atti di compravendita, ma atti di altra natura (mutamento di denominazione o ragione sociale, denunce di successione, fusione di società per incorporazione, cessioni a titolo gratuito al Comune, ecc.).

Si è pertanto estesa la ricerca a terreni presenti sui fogli 48 e 51 (limitrofi al 50) che hanno portato a trovare 29 potenziali compravendite d' immobili con categoria A/2; a seguito dell'analisi fatta dall'esperto sono stati così identificati 3 immobili da utilizzare come comparabili ed evidenziati nelle schede successive.

N°52 Appartamenti SESTANTE CONSISTENZA

Li n.	Unità Immobiliari		Superfici Lorde rilevate	Superfici terrazze riles.			Superfici commerciali escluse	Superfici commerciali comuni			Superficie comuni e comuni complessive	Superficie comuni e complessive		
	Codice	Tipologia		Unità	Terrazza	Logge		Coperte		Scoperte				
								4a 1/5 e 1/1	4a 1/20 e 1/3				1/1	2/3
PIANO PRIMO	A02-1	MINI	47,7	5,13	47,43	1,03	1,14	49,60	8,62	-	1,92	10,55	60,15	
	A03-1	MINI	41,9	6,44	42,42	1,29	1,44	45,15	7,97	-	1,79	9,76	54,91	
	A04-1	MINI	42,6	6,44	44,42	1,29	1,44	47,15	8,30	-	1,86	10,16	57,31	
	A05-1	MINI	50,1	6,36	50,53	1,27	1,44	53,24	9,31	-	2,08	11,40	64,63	
	A06-1	MINI	43,5	6,44	43,22	1,29	1,44	45,95	8,10	-	1,82	9,92	55,87	
	A07-1	MINI	46,9	6,44	46,13	1,29	1,44	48,86	8,59	-	1,93	10,51	59,38	
	A08-1	MINI	50,87	6,44	50,38	1,29	1,44	53,11	9,30	-	2,08	11,38	64,49	
	A09-1	BIC.	80,15	6,44	80,29	1,29	1,44	83,02	14,30	-	3,17	17,47	101,50	
	TOTALE P. PRIMO				8888	11,35	888	8888	888	-	888	8888	8888	
PIANO SECONDO	A10-2	MINI	50,4	6,44	50,91	1,29	1,44	53,64	10,04	-	2,10	12,14	65,78	
	A11-2	MINI	47,7	5,13	47,43	1,03	1,14	49,60	9,23	-	1,92	11,15	60,76	
	A12-2	MINI	41,9	6,44	42,42	1,29	1,44	45,15	8,51	-	1,79	10,31	55,46	
	A13-2	MINI	42,6	6,44	44,42	1,29	1,44	47,15	8,87	-	1,86	10,74	57,99	
	A14-2	MINI	50,1	6,36	50,53	1,27	1,44	53,24	9,96	-	2,08	12,04	65,28	
	A15-2	MINI	43,5	6,44	43,22	1,29	1,44	45,95	8,66	-	1,82	10,48	56,43	
	A16-2	MINI	46,9	6,44	46,13	1,29	1,44	48,86	9,18	-	1,93	11,11	59,97	
	A17-2	MINI	50,87	6,44	50,38	1,29	1,44	53,11	9,94	-	2,08	12,02	65,14	
	A18-2	BIC.	80,15	6,44	80,29	1,29	1,44	83,02	15,31	-	3,17	18,48	101,50	
TOTALE P. SECONDO				8888	11,35	888	8888	888	-	888	8888	8888		
PIANO TERZO	A19-3	MINI	50,4	6,44	50,91	1,29	1,44	53,64	10,69	-	2,10	12,79	66,43	
	A20-3	MINI	47,7	5,13	47,43	1,03	1,14	49,60	9,83	-	1,92	11,76	61,36	
	A21-3	MINI	41,9	6,44	42,42	1,29	1,44	45,15	9,06	-	1,79	10,86	56,81	
	A22-3	MINI	42,6	6,44	44,42	1,29	1,44	47,15	9,45	-	1,86	11,31	58,46	
	A23-3	MINI	50,1	6,36	50,53	1,27	1,44	53,24	10,61	-	2,08	12,69	65,93	
	A24-3	MINI	43,5	6,44	43,22	1,29	1,44	45,95	9,22	-	1,82	11,04	56,99	
	A25-3	MINI	46,9	6,44	46,13	1,29	1,44	48,86	9,77	-	1,93	11,70	60,56	
	A26-3	MINI	50,87	6,44	50,38	1,29	1,44	53,11	10,59	-	2,08	12,67	65,78	
	A27-3	BIC.	80,15	6,44	80,29	1,29	1,44	83,02	16,31	-	3,17	19,49	102,51	
TOTALE P. TERZO				8888	11,35	888	8888	888	-	888	114,39	8888		
PIANO QUARTO	A28-4	MINI	50,4	6,44	50,91	1,29	1,44	53,64	11,34	-	2,10	13,44	67,09	
	A29-4	MINI	47,7	5,13	47,43	1,03	1,14	49,60	10,43	-	1,92	12,36	61,96	
	A30-4	MINI	41,9	6,44	42,42	1,29	1,44	45,15	9,81	-	1,79	11,40	56,56	
	A31-4	MINI	42,6	6,44	44,42	1,29	1,44	47,15	10,02	-	1,86	11,88	59,03	
	A32-4	MINI	50,1	6,36	50,53	1,27	1,44	53,24	11,25	-	2,08	13,34	66,57	
	A33-4	MINI	43,5	6,44	43,22	1,29	1,44	45,95	9,78	-	1,82	11,60	57,55	
	A34-4	MINI	46,9	6,44	46,13	1,29	1,44	48,86	10,37	-	1,93	12,30	61,16	
	A35-4	MINI	50,87	6,44	50,38	1,29	1,44	53,11	11,23	-	2,08	13,32	66,43	
	A36-4	BIC.	80,15	6,44	80,29	1,29	1,44	83,02	17,32	-	3,17	20,49	103,51	
TOTALE P. QUARTO				8888	11,35	888	8888	888	-	888	120,13	8888		
PIANO QUINTO	A37-5	MINI	50,4	6,44	50,90	1,29	1,44	53,63	11,37	-	2,10	13,47	67,10	
	A38-5	BIC.	68,8	5,13	67,91	9,87	-	77,78	18,12	-	3,71	21,83	99,61	
	A39-5	MINI	42,6	6,44	44,42	1,29	1,44	47,15	10,04	-	1,86	11,90	59,05	
	A40-5	MINI	50,1	6,44	50,53	1,27	1,44	53,24	11,28	-	2,08	13,36	66,60	
	A41-5	MINI	43,5	6,36	43,22	1,29	1,44	45,95	9,79	-	1,82	11,61	57,56	
	A42-5	MINI	46,9	6,44	46,13	1,29	1,44	48,86	10,39	-	1,93	12,31	61,18	
	A43-5	MINI	50,87	6,44	50,38	1,29	1,44	53,11	11,26	-	2,08	13,34	66,45	
	A44-5	BIC.	80,15	6,44	80,29	1,29	1,44	83,02	17,39	-	3,17	20,56	103,51	
	TOTALE P. QUINTO				8888	10,99	888	8888	888	-	888	119,39	511,14	
PIANO SESTO	A45-6	MINI	52,5		47,50	52,87	12,01	-	64,88	17,37	-	3,83	21,20	86,08
	A46-6	MINI	41,9		6,44	44,42	1,29	1,44	47,15	10,68	-	1,86	12,55	59,70
	A47-6	MINI	50,1		6,36	50,53	1,27	1,44	53,24	12,02	-	2,08	14,10	67,34
	A48-6	MINI	43,5		6,44	43,22	1,29	1,44	45,95	10,42	-	1,82	12,24	58,19
	A49-6	MINI	46,9		6,44	47,05	1,29	1,44	49,78	11,26	-	1,96	13,22	63,01
	A50-6	BIC.(DUPLER)	146		48,20	102,32	20,27	1,44	124,03	32,25	-	6,87	39,12	163,15
TOTALE P. SESTO				8888	37,42	888	8888	888	-	888	112,43	8888		
PIANO SETTIMO	A51-7	MINI	76,9		19,96	79,65	8,36	1,44	89,45	28,44	-	3,98	32,43	121,88
	A52-7	BIC.	99,95		12,80	100,13	2,56	2,88	105,57	32,33	-	4,14	36,47	142,04
	A53-7	MINI	46,9		6,44	47,05	0,96	1,44	49,45	15,11	-	1,92	17,04	66,49
	TOTALE P. SETTIMO				8888	11,81	888	8888	888	-	888	35,94	8888	

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

ANALISI POTENZIALI COMPARABILI

M.C.A. Market Comparison Approach																				
	caratteristica		immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	Subject-A10-2														
TABELLA DEI DATI	prezzo	PRZ	150.552	114.976	92.460	0														
	data	DAT	2	5	5	0														
	Sup Principale	SUP	110,00	101,00	56,00	50,91														
	Sup Balconi e Terr.	BAL	6,00	3,00	3,00	2,73														
	Area Esterna	SUE	0,00	0,00	0,00	12,14														
	Autorimessa	AUT	14,00	19,00	16,00	25,92														
	Servizi	SER	1	1	1	1	1													
	Stato Manutentivo	STM	2	2	2	1	3													
	Stato Man Edificio	STE	2	3	4	3	5													
	Piano	P	2	2	2	2														
Ascensore	ASC	1	1	1	1	1														
Classe Energetica	CE	G	D	B	0															
PREZZI MARGINALI	prezzo	PRZ																		
	data	DAT	125,46	95,81	77,05															
	Sup Principale	SUP	1.013,00	1.013,00	1.013,00															
	Sup Balconi e Terr.	BAL	303,90	303,90	303,90															
	Area Esterna	SUE	101,30	101,30	101,30															
	Autorimessa	AUT	506,50	506,50	506,50															
	Servizi	SER	8.000,00	8.000,00	8.000,00		8.000	€ cadauno												
	Stato Manutentivo	STM	27.500,00	25.250,00	14.000,00		250	€/MQ												
	Stato Man Edificio	STE	4.516,56	3.449,27	2.773,80		3%													
	Piano	P	752,76	574,88	462,30		0,50%	ogni live asc/no asc												
Ascensore	ASC	4.000,00	4.000,00	4.000,00		4.000	€ cadapp													
Classe Energetica	CE	0,00	0,00	0,00		0,054	€/Kwh													
TABELLA DI VALUTAZIONE	prezzo	PRZ	150.552,00	114.975,50	92.460,00															
	data	DAT	-250,92	-479,06	-385,25															
	Sup Principale	SUP	-59.858,17	-50.741,17	-5.156,17															
	Sup Balconi e Terr.	BAL	-993,75	-82,05	-82,05															
	Area Esterna	SUE	1.229,78	1.229,78	1.229,78															
	Autorimessa	AUT	6.037,48	3.504,98	5.024,48															
	Servizi	SER	0,00	0,00	0,00															
	Stato Manutentivo	STM	-27.500,00	-25.250,00	-14.000,00															
	Stato Man Edificio	STE	4.516,56	0,00	-2.773,80															
	Piano	P	0,00	0,00	0,00															
Ascensore	ASC	0,00	0,00	0,00																
Classe Energetica	CE	0,00	0,00	0,00																
			73.732,98	43.157,97	76.316,99															
Valore medio stimato MCA			64.402,65			€														
			V _{mMCA}			1.073,93	€/MQ													
Valore prezzo corretto			64.400,00																	
deviazione			3,50%			< 5%	X													

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

		IMMOBILE DI CONFRONTO				
		SUP	A ID_01	B ID_02	C ID_03	Subject A10-2
SUP	vani principali	100%	110,00	101,00	56,00	50,91
	vani accessori	50%	0,00	0,00	0,00	2,73
		25%	0,00	0,00	0,00	0,00
BAL	balconi terrazze	30%	20,00	10,00	10,00	0,00
		15%	0,00	0,00	0,00	0,00
		10%	0,00	0,00	0,00	0,00
		5%	0,00	0,00	0,00	0,00
SUE	area scoperta	10%	0,00	0,00	0,00	12,14
		2%	0,00	0,00	0,00	0,00
AUT	posto auto	50%	14,00	19,00	19,00	12,96
	sup ponderata		123,00	113,50	68,50	59,97
	DPR 138/98					
			1.224,00	1.013,00	1.349,78	
	minimo		1.013,00			

Come già descritto nel precedente paragrafo A) si assume il **valore più attendibile** nel mese di **FEBBRAIO 2019** per gli appartamenti ad uso residenziale determinato con il **metodo MCA pari a €/mq 1.073,93** che è riferito ad immobili nuovi o integralmente ristrutturati ed al quale è applicato un coefficiente di differenziazione riferito anche all'età, qualità e stato, indicato da riviste specializzate.

RICERCA COMPARABILI immobili con destinazione d'uso commerciale

La ricerca di comparabili è avvenuta nel modo seguente, partendo dal subject identificato con un alloggio tipo **N 1-T** (SI VEDA TABELLA EXCELL ALLEGATA) negozio con destinazione commerciale, posto al piano terra al grezzo:

- sono stati messi a confronto gli elementi catastali (foglio e mappale) con quelli presenti in Conservatoria dei Registri Immobiliari nel foglio 50 e che sono stati oggetto di atti traslativi nel periodo tra il 01.01.2015 e il 03.02.2019.

Dalla comparazione si sono estrapolati gli immobili simili, per caratteristiche, a quelli oggetto della perizia (vedi elementi evidenziati in giallo nel foglio excel denominato: "Ricerca comparabili dal 01-01-2015 al 03-02-2019"). Nel periodo indicato, per gli immobili indicati, non sono stati trovati atti di compravendita, ma atti di altra natura (mutamento di

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

denominazione o ragione sociale, denunce di successione, fusione di società per incorporazione, cessioni a titolo gratuito al Comune, ecc.).

Si è pertanto estesa la ricerca a terreni presenti sui fogli 48 e52 (limitrofi al 50) che hanno portato a trovare 3 potenziali compravendite d' immobili con categoria C/1; a seguito dell'analisi fatta dall'esperto sono stati così identificati 3 immobili da utilizzare come comparabili ed evidenziati nelle schede successive.

CONSISTENZA

Liv.	Unità Immobiliari		Superfici Lorde rilevate	Superfici terrazze rilevate	Superfici commerciali escluse			Superficie commerciale esclusiva compl.v.a	Superfici commerciali comuni			Superfici e comm.le comune compl.v.a	Superfici e comm.le compl.va
	Codice	Tipologia			Unità da 1/5 a 1/1	Terrazze da 1/20 a 1/3	Logge 1/2		Coperte		Scoper te		
								1/1	2/3	1/10			
	N1-T	NEGOZIO	135,5		143,15	-	-	143,15	3,65	-	5,22	8,87	160,89
	N2-T	NEGOZIO	137,7		143,54	-	-	143,54	3,66	-	5,23	8,89	161,33
	G4	AUTORIMESSA	50,25		184,23			184,23	3,81		6,71	10,52	205,28
	G5	AUTORIMESSA	45,3										
	G6	AUTORIMESSA	54,3										
	G7	AUTORIMESSA	32,5										
	TOTALE NEGOZI				286,69	-	-	286,69	7,32	-	10,45	17,76	322,21

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

M.C.A. Market Comparison Approach								
caratteristica		immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	Subject-N1-T			
TABELLA DEI DATI	prezzo	PRZ	81.171	189.745	209.825	0		
	data	DAT	2	5	5	0		
	Sup Principale	SUP	87,00	277,00	264,00	135,50		
	Sup Balconi e Terr.	BAL	0,00	0,00	0,00	15,30		
	Area Esterna	SUE	0,00	0,00	0,00	8,87		
	Autorimessa	AUT	0,00	0,00	0,00	0,00		
	Servizi	SER	1	1	1	1	oltre 15 anni	
	Stato Manutentivo	STM	1	1	1	1	3	ottimo 2 normale 1 scadente
	Stato Man Edificio	STE	2	2	2	3	5	ottimo 4 buono 3 sufficiente 2 scarso 1 pessimo
	Piano	P	1	1	1	1		
	Ascensore	ASC	0	0	0	0	1	piano con ascensore
	Classe Energetica	CE	F	F	G	0		
	PREZZI MARGINALI	prezzo	PRZ					
		data	DAT	67,64	158,12	174,85		
Sup Principale		SUP	685,00	685,00	685,00			
Sup Balconi e Terr.		BAL	205,50	205,50	205,50			
Area Esterna		SUE	68,50	68,50	68,50			
Autorimessa		AUT	342,50	342,50	342,50			
Servizi		SER	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000 € cadauno		
Stato Manutentivo		STM	21.750,00	69.250,00	66.000,00	250 €/MQ		
Stato Man Edificio		STE	811,71	1.897,45	2.098,25	1%		
Piano		P	405,86	948,73	1.049,13	0,50% ogni liv. asc/no asc		
Ascensore		ASC	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000 € cadapp		
Classe Energetica	CE	0,00	0,00	0,00	0,054 €/Kwh			
TABELLA DI VALUTAZIONE	prezzo	PRZ	81.171,00	189.745,00	209.825,00			
	data	DAT	-135,29	-790,60	-874,27			
	Sup Principale	SUP	33.222,50	-96.927,50	-88.022,50			
	Sup Balconi e Terr.	BAL	3.144,15	3.144,15	3.144,15			
	Area Esterna	SUE	607,60	607,60	607,60			
	Autorimessa	AUT	0,00	0,00	0,00			
	Servizi	SER	0,00	0,00	0,00			
	Stato Manutentivo	STM	0,00	0,00	0,00			
	Stato Man Edificio	STE	811,71	1.897,45	2.098,25			
	Piano	P	0,00	0,00	0,00			
	Ascensore	ASC	0,00	0,00	0,00			
Classe Energetica	CE	0,00	0,00	0,00				
		118.821,67	97.676,09	126.778,22				
Valore medio stimato MCA			114.425,33		€			
			V _m MCA	794,42	€/MQ			
Valore prezzo corretto		114.420,00						
deviazione		5,70%	< 5%	X				

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

Come già descritto nel precedente paragrafo A) si assume il **valore più attendibile** nel mese di **FEBBRAIO 2019** per gli immobili ad uso commerciale (negozi) determinato con il **metodo MCA pari a €/mq 794,42** che è riferito ad immobili nuovi o integralmente ristrutturati ed al quale utilizzando un'analisi multicriterio si ottiene un coefficiente di differenziazione riferito anche all'età, qualità e stato, calcolato sulla scala SAATY, pari a **0,89**, che porta il valore a **€/mq 707,03 ovvero 700,00**.

Da uno studio del Prezziario Regionale delle Opere Edili del VENETO per l'anno 2014 e del prezziario CCIAA Vicenza 2017, scegliendo di utilizzare un'analisi multicriterio rapportata ai costi, all'età e alla qualità, per un fabbricato a destinazione d'uso ufficio è possibile considerare coefficiente di aumento, calcolato sulla scala SAATY, pari a **0,43**, determinando un valore di € al mq calcolato per un negozio nella stessa zona omogenea, pari a **€/mq 1.136,68, (arrotondato €/mq 1.100,00) da considerarsi per le unità al piano primo**.

B) STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE = VALORE A NUOVO – COSTI DI RISTRUTTURAZIONE

Secondo quanto stabilito dalla disciplina estimativa e come confermato dai principali testi in materia estimativa (in particolare “Il Codice delle Valutazioni Immobiliari Ed. Tecnoborsa-Roma” e “Il Consulente Immobiliare” Ed. Il Sole 24 ore) per il calcolo della superficie commerciale, corrispondente alla Superficie Lorda di Pavimento (Slp) si sono utilizzati i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti)
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali

Nel caso di unità indipendenti le percentuali di cui al punto c) è pari al 100%. Per locali e ambiti specifici si sono utilizzati i criteri di ponderazione nella tabella sopra indicata.

Il valore di mercato del bene nell'ipotesi di destinazione residenziale con una minima parte commerciale, viene determinato con il procedimento del valore di trasformazione con la seguente formula :

$V_{mb} = R_t - K_t \cdot 1/q_n$ dove:

V_{mb} = valore di mercato del bene oggetto di stima allo stato di fatto attuale

R_t = ricavi attesi dall'intervento di trasformazione (valore di mercato del bene trasformato analogo al valore a nuovo)

K_t = costi previsti per effettuare l'intervento

$1/q_n$ = fattore di anticipazione

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

Per la determinazione del Rt ossia del valore di mercato del bene trasformato (valore a nuovo) si fa riferimento ai seguenti valori determinati **con il metodo MCA** nei precedenti paragrafi.

L'esperto ha anche fatto un'analisi dei maggiori operatori immobiliari ed in particolare da "Il Consulente Immobiliare" e dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio.

Valore unitario medio per immobile – compresi appartamenti al grezzo avanzato:

Saggi

- previsione saggio di variazione dei prezzi di mercato ad un anno (recessione) = **-1,0%**
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 0,45% (Rendistato medio annuo 2018, vedasi allegato)

PIANO INTERRATO

SUPERFICIE LORDA

MQ

h INT

C1-I	CANTINA	4,5	2,50-2,80
C2-I	CANTINA	7	
C3-I	CANTINA	6,4	
C4-I	CANTINA	6,4	
C5-I	CANTINA	6,4	
C6-I	CANTINA	6,4	
C7-I	CANTINA	6,4	
C8-I	CANTINA	6,3	
C9-I	CANTINA	6,4	
C10-I	CANTINA	9,8	
C11-I	CANTINA	8	
C12-I	CANTINA	8,3	
C13-I	CANTINA	8,3	
C14-I	CANTINA	8,4	
C15-I	CANTINA	8,4	
C16-I	CANTINA	10,7	
TOTALE CANTINE		118,10	
G01-I	GARAGE	24	
G02-I	GARAGE	17,8	

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

G03-I	GARAGE	17,8	
G04-I	GARAGE	17	
G05-I	GARAGE	17	
G06-I	GARAGE	17,1	
G07-I	GARAGE	16,9	
G08-I	GARAGE	15,6	
G09-I	GARAGE	19,3	
G10-I	GARAGE	28,4	
G11-I	GARAGE	21,3	
G12-I	GARAGE	19,5	
G13-I	GARAGE	16,4	
G14-I	GARAGE	16	
G15-I	GARAGE	16,2	
G16-I	GARAGE	15,5	
G17-I	GARAGE	18,8	
G19-I	GARAGE	20,6	
G20-I	GARAGE	21,3	
G21-I	GARAGE	19,9	
G22-I	GARAGE	19,8	
G23-I	GARAGE	34	
G24-I	GARAGE	19,4	
G25-I	GARAGE	27,4	
G26-I	GARAGE	26,4	
G27-I	GARAGE	29,6	
G28-I	GARAGE	30,6	
G29-I	GARAGE	30,3	
G30-I	GARAGE	33	
G31-I	GARAGE	32	
G32-I	GARAGE	29,8	
G33-I	GARAGE	36,9	
G34-I	GARAGE	31	
G35-I	GARAGE	27,8	
G36-I	GARAGE	19,8	
G37-I	GARAGE	28,6	
G38-I	GARAGE	21,6	
G39-I	GARAGE	20,4	
	AUTO RIMESSE P. COMUNI	627,00	
	PARTI COMUNI	45,00	

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

TOTALE P. INT.	1688,5
-----------------------	---------------

PIANO TERRA**N°46 POSTI AUTO****SUPERFICIE LORDA****MQ**

P01-T	P. AUTO	12,5
P02-T	P. AUTO	12,5
P03-T	P. AUTO	12,5
P04-T	P. AUTO	12,5
P05-T	P. AUTO	12,5
P06-T	P. AUTO	12,5
P07-T	P. AUTO	12,5
P08-T	P. AUTO	12,5
P09-T	P. AUTO	12,5
P10-T	P. AUTO	12,5
P11-T	P. AUTO	12,5
P12-T	P. AUTO	12,5
P13-T	P. AUTO	12,5
P14-T	P. AUTO	12,5
P15-T	P. AUTO	12,5
P16-T	P. AUTO	12,5
P17-T	P. AUTO	12,5
P18-T	P. AUTO	12,5
P19-T	P. AUTO	12,5
P20-T	P. AUTO	12,5
P21-T	P. AUTO	12,5
P22-T	P. AUTO	12,5
P23-T	P. AUTO	12,5
P24-T	P. AUTO	12,5
P25-T	P. AUTO	12,5
P26-T	P. AUTO	12,5
P27-T	P. AUTO	12,5
P28-T	P. AUTO	12,5
P29-T	P. AUTO	12,5
P30-T	P. AUTO	12,5
P31-T	P. AUTO	12,5
P32-T	P. AUTO	12,5

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

P33-T	P. AUTO	12,5
P34-T	P. AUTO	12,5
P35-T	P. AUTO	12,5
P36-T	P. AUTO	12,5
P37-T	P. AUTO	12,5
P38-T	P. AUTO	12,5
P39-T	P. AUTO	12,5
P40-T	P. AUTO	12,5
P41-T	P. AUTO	12,5
P42-T	P. AUTO	12,5
P43-T	P. AUTO	12,5
P44-T	P. AUTO	12,5
P45-T	P. AUTO	12,5
P46-T	P. AUTO	12,5
TOTALE POSTI AUTO EST.		575,00

UNITA'IMMOBILIARI

SUPERFICIE LORDA

MQ

h INT

N1-T	NEGOZIO	135,5	h M=3,20
N2-T	NEGOZIO	137,7	
G4	AUTORIMESSA	50,25	
G5	AUTORIMESSA	45,3	
G6	AUTORIMESSA	54,3	
G7	AUTORIMESSA	32,5	
	PARTI COMUNI	91	
TOTALE		546,55	

A01-1	MINI	50,4	6,44
A02-1	MINI	47,7	5,13
A03-1	MINI	41,9	6,44
A04-1	MINI	42,6	6,44

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

A05-1	MINI	50,1	6,36
A06-1	MINI	43,5	6,44
A07-1	MINI	46,9	6,44
A08-1	MINI	50,87	6,44
A09-1	BIC.	80,15	6,44
PARTI COMUNI		78,00	
TOTALE P. PRIMO		532,12	56,57
A10-2	MINI	50,4	6,44
A11-2	MINI	47,7	5,13
A12-2	MINI	41,9	6,44
A13-2	MINI	42,6	6,44
A14-2	MINI	50,1	6,36
A15-2	MINI	43,5	6,44
A16-2	MINI	46,9	6,44
A17-2	MINI	50,87	6,44
A18-2	BIC.	80,15	6,44
PARTI COMUNI		78,00	
TOTALE P. SECONDO		532,12	56,57
A19-3	MINI	50,4	6,44
A20-3	MINI	47,7	5,13
A21-3	MINI	41,9	6,44
A22-3	MINI	42,6	6,44
A23-3	MINI	50,1	6,36
A24-3	MINI	43,5	6,44
A25-3	MINI	46,9	6,44
A26-3	MINI	50,87	6,44

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

A27-3	BIC.	80,15	6,44
PARTI COMUNI		78,00	
TOTALE P. TERZO		532,12	56,57
A28-4	MINI	50,4	6,44
A29-4	MINI	47,7	5,13
A30-4	MINI	41,9	6,44
A31-4	MINI	42,6	6,44
A32-4	MINI	50,1	6,36
A33-4	MINI	43,5	6,44
A34-4	MINI	46,9	6,44
A35-4	MINI	50,87	6,44
A36-4	BIC.	80,15	6,44
PARTI COMUNI		78,00	
TOTALE P. QUARTO		532,12	56,57
A37-5	MINI	50,4	6,44
A38-5	BIC.	68,8	5,13
A39-5	MINI	42,6	6,44
A40-5	MINI	50,1	6,44
A41-5	MINI	43,5	6,36
A42-5	MINI	46,9	6,44
A43-5	MINI	50,87	6,44
A44-5	BIC.	80,15	6,44
PARTI COMUNI		72,00	6,44
TOTALE P. QUINTO		505,32	50,13
A45-6	MINI	52,5	47,50
A46-6	MINI	41,9	6,44

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

A47-6	MINI	50,1	6,36
A48-6	MINI	43,5	6,44
A49-6	MINI	46,9	6,44
A50-6	BIC.(DUPLEX)	146	48,20
	PARTI COMUNI	65,00	
TOTALE P. SESTO		380,9	177,95
A51-7	MINI	76,9	19,96
A52-7	BIC.	99,95	12,80
A53-7	MINI	46,9	6,44
	PARTI COMUNI	55,00	
TOTALE P. SETTIMO		223,75	39,20

La superficie commerciale è calcolata/considerata:

secondo gli standard Agenzia Entrate-Territorio Allegato C DPR 138/1998

	UNITA' IMMOBILIARI	COEFFICIENTI MERCANTILI	SUPERFICI UNITA' IMMOBILIARI	SUPERFICIE COMMERCIALE	
		100%		3.054,82	
SUP	APPARTAMENTI		3.054,82		
	NEGOZI	110%	272,20	299,42	
	AUTORIMESSE	60%	1.016,50	609,90	
	PARTI COMUNI	76%	1.306,00	992,56	
	vani accessori				
	CANTINE	50%	118,10	59,05	
			25%	0,00	0,00
BAL	balconi -terrazze	30%	436,99	131,10	
		15%	0,00	0,00	
		10%	0,00	0,00	
		5%	0,00	0,00	
SUE	area scoperta	10%	2.420,00	242,00	
		2%	0,00	0,00	
AUT	posto auto EST.	30%	575,00	172,50	
		sup ponderata	9.209,61	5.561,35	MQ
		DPR 138/98			

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

* L'esperto sottolinea che per la stima dell'area commerciale ha tenuto conto:

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO

Negozi	Coefficiente di merito	BENE OGGETTO DI STIMA
Posizioni particolarmente favorevoli al commercio	+50%	NO
Posizioni favorevoli al commercio	+20%	NO
Posizioni ordinarie	0%	SI
Posizioni poco favorevoli al commercio	-30%	NO
Altezza soffitti superiore a 4,5 m	+ 20%	NO

VALORI €/mq OTTENUTI CON MCA

APPARTAMENTO-RESIDENZA €/mq 1100 (ARROTONDATO) x mq.3.054,82 (slp ponderata commerciale) = € **3.360.302,00** valore dell'immobile (residenziale) trasformato a nuovo nella sua attuale consistenza

NEGOZIO-UFFICIO €/mq 700 (ARROTONDATO) x mq.299,42 (slp ponderata commerciale) = € **209.594,00** valore dell'immobile (COMMERCIALE) trasformato a nuovo nella sua attuale consistenza

AUTORIMESSE €/mq 1100 (ARROTONDATO) x mq.909,32 (slp ponderata commerciale) = € **1.000.252,00** valore dell'immobile (residenziale) trasformato a nuovo nella sua attuale consistenza

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

PARTI COMUNI-CANTINE-BALCONI/TERRAZZE €/mq 1100 (ARROTONDATO) x mq.1182,71 (slp ponderata commerciale) = € **1.300.981,00**

AREA SCOPERTA €/mq 1100 (ARROTONDATO) x mq 242,00 (slp ponderata commerciale) = € **266.200,00**

TOTALE 6.137.329,00 € VALORE trasformato a nuovo nella sua attuale consistenza.

CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO CON COEFFICIENTE DI VETUSTA'

Al valore sopra ottenuto di trasformazione a nuovo applico un deprezzamento, ottenuto applicando al valore a nuovo un coefficiente di decremento K che esprime sia la vetustà fisica che il superamento tecnologico e funzionale del fabbricato: $K = (1 - D)$

dove D = degrado o vetustà, superamento tecnico o funzionale ottenuto secondo la formula $D = (A+20)^2 / 140 - 2,86$ con A che raffigura il rapporto percentuale tra l'età del manufatto e la sua vita complessiva.

“Con tale formula il degrado viene valutato non come un ammortamento ma, in modo molto più aderente alla realtà, con valori crescenti al crescere della vetustà del manufatto: è noto universalmente che il degrado di qualunque bene non ha infatti un andamento costante nel tempo, ma è molto più lento nei primi anni di vita per poi divenire molto celere all'approssimarsi della fine della vita utile.” (Flavio Paglia – Stima e Rating Immobiliare” Ed.EPC libri.- Roma 2005)

Al proposito si rileva che la struttura è stata progettata con un'alta attenzione tecnologica e normativa per gli impianti di nuova generazione, ma soprattutto funzionale con una sostanziale attenzione agli standard qualitativi e dimensionali delle moderne strutture.

Dovendo individuare un indice di vita complessiva dell'edificio si può affermare che la sua “vita funzionale”, inizierà e dipenderà da quanto prima verrà completata l'opera, dovrebbe concretizzarsi quindi entro un massimo di 3 anni intendendo che, oltre tali limiti temporali, i requisiti e gli standard, unitamente a imposizioni normative oggi non quantificabili, rendano poi magari impossibile l'attuale utilizzo. Sulla base di dette considerazioni si presume una vita complessiva virtuale del fabbricato in 70 anni pari ad una vita residua di anni 60 e pertanto si avrà: età anni 10 (vita residua anni 61) $A = 10/70 = 0,143$ pari a 14,30% (vita trascorsa) $D = [(14,30+20)^2 / 140 - 2,86 = 5,54\%$ (vetustà fisica e degrado funzionale) $K = 1 - D = 1 - 0,055 = 0,94$

Deprezzamento per vetustà e degrado funzionale

Quindi si avrà: € 6.137.329,00 € x 0,94 = € **5.769.089,26**

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

Costi di trasformazione:

A tal fine sono stati utilizzati e le analisi dei prezzi ed i valori espressi da pubblicazioni specializzate del settore (Prezzi Tipologie Edilizie – Collegio Ingegneri e Architetti di Milano) debitamente aggiornati e comparati all'intervento di trasformazione in residenziale e minima parte commerciale da effettuarsi sul fabbricato in oggetto: sulla base di tali elementi si ritiene congruo attribuire al caso in esame un costo unitario dei lavori di completamento pari a:



Importo al mq. 500.00 €

Progettazione 18.652.8 €

Direzione lavori 14.655.8 €

€/mq. 550,00 x mq. 3.177,80 (Slp reale parti al grezzo+danni al 2° piano) = € **1.747.790,00**

+33.308,60 € (Spese tecniche) Kt Costo di Trasformazione

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

Fattore di anticipazione = rappresenta il coefficiente diminutivo per attualizzare ad oggi il valore dell'immobile che si concretizzerà al termine della trasformazione fra n anni (si assume 2 anni) al tasso lordo del 4,00% (tasso ordinario immobiliare di rendimento lordo sulla piazza di Vicenza): per n=2 → $1/q_n = 0,9246$ e si avrà: $V_{mb} = R_t - K_t * 1/q_n$
 $V_{mb} = (\text{€ } 5.769.089,26 - \text{€ } 1.781.098,60) \times 0,9246 = \text{€ } \underline{\underline{3.687.296,16}}$ che si arrotonda a **€ 3.687.000,00** (pari ad €/mq 1.157,00 ca) **VALORE DI TRASFORMAZIONE**

CONSIDERAZIONI IN MERITO AL VALORE STIMATO

La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità. La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi quelli di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) tutte le valutazioni compiute si attestano intorno ad una "forchetta" ammontante al 10%. Pertanto si ritiene che per il caso in esame, tenuto conto delle diverse metodologie di stima adottate, tale forchetta può ammontare al 5%. Tutte le valutazioni comprese entro tale percentuale, al di là dei percorsi estimativi compiuti, sono da ritenersi egualmente attendibili.

ULTERIORI DECURTAZIONI PER LAVORI DA ATTUARSI PER FORNITURE PRIMARIE AL COMPARTO:

1) Preventivo lavori gas e energia elettrica-----

Il preventivo della fornitura dipende dalla destinazione d'uso finale dell'immobile. La richiesta iniziale presentata dalla società ----- era stata calcolata per un impianto centrale a servizio dei primi due piani, poi avevano conteggiato il posizionamento caldaie singole;

PREVENTIVI PER ALLACCIAMENTI VALIDO SINO 31/12/2018 ----- VIA DEI CAPULETI				
N° ALLACCIAMENTI	POTENZA RICHiesta	QUOTA POTENZA €/Kw	QUOTA DISTANZA	IMPORTO IVA ESCLUSA
9	4,5	69,57	185,03	4.764,61
1	30	69,57	185,03	2.480,84
2	3	69,57	185,03	829,22

Giudice: dott. LUCA RICCI
 Esperto: arch. Michela Marchi

2) Convenzione con SOCIETA' -----

Nello specifico, se si ipotizzano come essenziali gli allacciamenti per luce, acqua, gas e telefono, sono da sottoscrivere quattro atti convenzionali con i relativi gestori per un costo complessivo un tantum di € 3.720,00 + IVA, ovvero 930,00 per ogni convenzione, oltre ad un canone annuo che, in via prudenziale e con valutazione per eccesso, è stato previsto in € 100,00 per ogni Singolo allacciamento. Infine, sono da computare le spese per la bollatura dell'atto (€ 16,00 ogni cinque facciate) e dei relativi allegati - relazione tecnica e planimetria - con marca da € 2,00; il tutto moltiplicato per il numero - quattro - degli esemplari originali richiesti.

3) Preventivo lavori fornitura allacciamento idrico-----

La richiesta di preventivo era pervenuta a ----- nel 2014 e riguardava n.9 unità abitative e ulteriori 42 future.

LISTINO PREZZI IN VIGORE DAL 1 GENNAIO 2018

Attività nell'ambito del rapporto contrattuale	
Prestazione	Importo
Apertura nuovo contratto	€ 40,00
Sostituzione contatore	€ 70,00
Verifica contatore presso laboratorio esterno certificato	€ 130,00
Verifica contatore presso banco prova Viacqua	€ 100,00
Verifica pressione di consegna	€ 90,00
Sigillatura o riapertura del contatore	€ 40,00
Ripristino violazione sigilli	€ 40,00
Intervento presso l'utente su richiesta	€ 40,00
Ricerca perdita su rete del cliente	€ 120 contributo fisso + 25 Euro/h

Realizzazione o modifica allacciamento	
Prestazione	Importo
Utenza domestica - allacciamento acqua 13 mm (fino a 3 servizi o 0,5 l/s), entro i 15 m da asse strada, con scavo	€ 389,00
Utenza domestica - allacciamento acqua 13 mm (fino a 3 servizi o 0,5 l/s), entro i 15 m da asse strada, senza scavo	€ 248,00
Utenza domestica - allacciamento acqua 20 mm (fino a 6 servizi o 0,8 l/s), entro i 15 m da asse strada, con scavo	€ 514,00
Utenza domestica - allacciamento acqua 20 mm (fino a 6 servizi o 0,8 l/s), entro i 15 m da asse strada, senza scavo	€ 378,00
Altri usi - allacciamento acqua 13 mm (fino a 3 servizi o 0,5 l/s), entro i 15 m da asse strada, con scavo	€ 792,00
Altri usi - allacciamento acqua 13 mm (fino a 3 servizi o 0,5 l/s), entro i 15 m da asse strada, senza scavo	€ 611,00
Altri usi - allacciamento acqua 20 mm (fino a 6 servizi o 0,8 l/s), entro i 15 m da asse strada, con scavo	€ 1.189,00

4) Problematiche contingenti alla mancata conoscenza dell'effettivo stato di trasformazione delle aree limitrofe al bene (TAV);

Nell'ipotesi di una vendita "in blocco" del complesso, come sarebbe ipotizzabile per un "highest best use" e nell'ottica che un investitore possa pensare ad un piano di finanziamento

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

a lungo termine a fronte di una redditività dell'immobile, le problematiche contingenti alla mancata conoscenza dell'effettivo stato di trasformazione delle aree limitrofe al bene (TAV) creano sicuramente un deprezzamento del valore di mercato dell'opera;

L'esperto però reputa che tale insicurezza possa essere ampiamente compensata dall'ipotesi dei benefici che l'immobile trarrà rispetto all'ubicazione dell'edificio, **sicuramente vantaggiosa nel progetto di valorizzazione del nuovo polo fieristico.**

LOTTO 1

VALORE DI MERCATO DEL COMPLESSO DENOMINATO -----

A) Valore di mercato attribuito:

Come richiesto dall'incarico, la valutazione è prudentiale e finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato attendibile delle unità facenti parte dell'intero complesso immobiliare.

In relazione, quindi, all'identificazione catastale, alla consistenza, agli strumenti urbanistici, alle caratteristiche strutturali e tipologiche, dello stato d'uso e di conservazione, del grado di finitura dell'immobile, dell'epoca di costruzione, dello stato degli tecnologici, delle potenzialità commerciali dell'immobile, dell'effettivo diritto di proprietà, conteggiando le superfici lorde determinate operando su dati metrici desunti dalle planimetrie catastali allegate, si ritiene ragionevole stimare i beni a misura in ragione di:

VALORE trasformato a nuovo nella sua attuale consistenza

Di tutte le unità principali, garage, cantine, parti comuni , balconi-terrazze, area scoperta

Sup. commerciale 5.388,85 mq	TOTALE 5.807.981,00 €
Deprezzamento per vetustà e degrado funzionale	TOTALE 5.459.502,14 €

VALORE DI TRASFORMAZIONE NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA

	<u>TOTALE 3.687.000,00 €</u>
Decurtazioni per spese tecniche irregolarità urbanistiche	TOTALE - 15.500,00 €
Lavori da eseguirsi per allacci alle forniture principali	TOTALE - 28.000,00 €
CONVENZIONE CON -----	TOTALE - 3.720,00 €

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

VALORE n.46 posti auto scoperti

Sup. commerciale 172,50 mq

TOTALE 189.750,00 €

IL VALORE DI MERCATO DEI BENI E'

3.829.530,00 €

Decurtazioni per la liquidazione VENDITA IN BLOCCO -20%

TOTALE -764.186,00 €

IL VALORE COMPLESSIVO DEI BENI E'

3.065.344,00 €

Decurtazioni per la liquidazione con un pronto realizzo -15%

TOTALE -573.139,50 €

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI E'

2.492.204,50 €

3.1 *Giudizio di vendibilità*

Sufficiente, per le motivazioni sopra elencate; In particolare **posizione** dell'immobile (vicino: ad arterie viarie ad alta velocità, in prossimità dell'autostrada, alla ferrovia e alla zona industriale), **UBICAZIONE PRIVILEGIATA IN PROSSIMITA' DEL NUOVO POLO FIERISTICO**, particolare destinazione d'uso e **stato manutentivo insufficiente per l'agibilità dell'interno dell'immobile;**

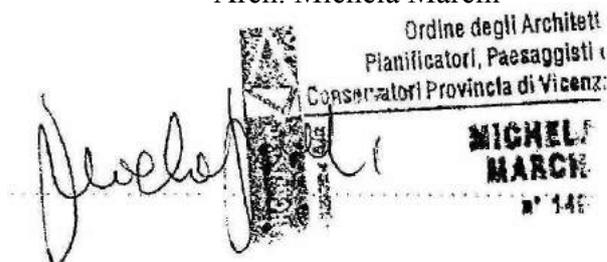
3.2 **Publicità:** on-line e riviste di settore, dovrebbe essere mirata a società immobiliari interessate all'acquisto dell'intero comparto immobiliare; orientata verso investitori già coinvolti nel progetto di ampliamento del nuovo polo fieristico.

Vicenza, 03 Marzo 2019

Il Perito

Arch. Michela Marchi

Ordine degli Architetti
Planificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza
**MICHELA
MARCHI**
n° 147



Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi

ALLEGATI DEPOSITATI A PCT

Giudice: dott. LUCA RICCI
Esperto: arch. Michela Marchi