

# TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE FALLIMENTI

Fallimento



N.R.G. 075/2017

Giudice Dott. Giulio Borella

Curatore Fallimentare Dott. Angelo Stimamiglio

## ELABORATO PERITALE



Solo chi utilizza dati di vere compravendite  
può produrre valutazioni conformi agli standard



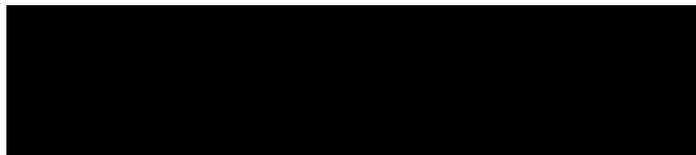
SI CERTIFICA CHE  
STEFANO  
BARBI

HA ACQUISTATO ATTI DI  
VERE COMPRAVENDITE

**STIMATRIX**City  
Il sito per le valutazioni immobiliari affidabili

**Tecnico Incaricato: Arch Stefano Barbi**

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Vicenza al n.690  
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici Tribunale di Vicenza al n.966*



## SCHEMA SINTETICA

Procedura	Fallimento n° 075/2017 R.G.	Lotto 1 UNICO
<i>diritto</i>	piena proprietà	in quota 1/1
<i>bene</i>	terreno edificato zona produttiva	
<i>ubicazione</i>	Nove Via Segavecchia n. 22, 26-30	
<i>stato</i>	scarso	
<i>lotti</i>	UNICO	
<i>dati catastali</i>	C.F.	Foglio: 6 Particella: 26 Sub.: 2 Cat. D/7 Rendita Euro 3.354,00 Foglio: 6 Particella: 26 Sub.: 3 Cat. C/2 cl.1 Sup.cat. 35 m <sup>2</sup> Rendita Euro 40,44 Foglio: 6 Particella: 37 Cat. A/3 cl.3 Cons. 10 vani Rendita Euro 671,39 <del>Foglio: 6 Particella: 47 Cat. A/4 d.1 Cons. 2 vani Rendita Euro 54,74</del>
	C.T.	Foglio: 6 Particella: 26 Ente Urbano Sup. 2.494 mq Foglio: 6 Particella: 37 Ente Urbano Sup. 150 mq <del>Foglio: 6 Particella: 47 Ente Urbano Sup. 79 mq</del>
<i>irregolarità/abusi</i>	si	sanabili amministrativo
	si	non sanabili demolizione
<i>valore di stima</i>	320.000,00	
<i>nota</i>	<del>al netto del valore stimabile degli impianti tecnologici esistenti, in particolar modo della centrale idroelettrica di potenza nominale di Kw/h 48,039 per i quali si rimanda a specifica perizia di stima, integrativa della presente</del>	
<i>vendibilità</i>	scarsa	
<i>motivo</i>	ubicazione, destinazione d'uso, stato conservativo	
<i>occupazione</i>	libero da persone, ingombro materiale produzione ceramiche	
<i>titolo di occupazione</i>	proprietà	
<i>oneri</i>	arretrate	n.d.
	medie annue	n.d.
	scadute (ultimi 2 anni)	n.d.
<i>varie</i>	<del>presenza impianto idroelettrico ca. 48 kw/n nominali</del>	
APE	no	classe

BENI IN VENDITA



Il sottoscritto arch. Barbi Stefano, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Vicenza con il n° 690, [REDACTED] veniva incaricato con atto di autorizzazione alla **nomina in data 15.09.2017** dal G.E. Dott. G. Borella di procedere alla stima dell'immobile sito in Nove (VI) Via Segavecchia, specificamente delle unità immobiliari di proprietà [REDACTED] catastalmente individuate al Foglio n.6 Particella n.26 SUB.n.1 (Corte comune ai Subb.n.2,3 e al map.n.37 in Via Segavecchia n.26-30), SUB.n.2 (D/7 Laboratorio ceramiche in Via Segavecchia n.26-30), SUB.n.3 (C/2 Deposito in Via Segavecchia n.26-30), Particella n.37 (A/3 Abitazione in Via Segavecchia n.22) e Particella n.47 (A/4 Abitazione in Via Segavecchia n.26-30). In ottemperanza all'incarico ricevuto, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi, le necessarie operazioni estimative, premesso che:

**BENI IN  
VENDITA**

- la stima viene redatta prioritariamente secondo i criteri stabiliti dagli International Valuation Standards ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) 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 a seguito di un procedimento fallimentare;
- in data 19.09.17 inoltra istanza al Notaio Fietta per ricevere copia degli atti di compravendita (riscontro 21.09 succ.)
- durante il sopralluogo del 18.10.2017 si è provveduto a constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza dei beni verificando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca;
- in data 21.09.17 (rinnovata il 19.10 succ) si è inoltrata richiesta al Ente di Bonifica "Consorzio Brenta" di copia dell'Autorizzazione Idraulica
- in data 22.09.2017 si è inoltrata richiesta al Genio Civile Regione Veneto della Concessione Idraulica (riscontro 20.11.17)
- attraverso visure all'Agenzia del Territorio ed ai Registri Immobiliari è stato possibile ricostruire la storia ventennale della proprietà rintracciando tutti i vincoli e i gravami;
- in data 18.10.2017 si è effettuato accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nove (su istanza di accesso atti del 20-21.09 prec. e riscontro 02.10 succ.) per prendere visione ed avere copia dei documenti inerenti i titoli abilitativi e quindi le autorizzazioni edilizie e la certificazione di agibilità inerenti ai beni in oggetto, oltre alla documentazione di supporto relativamente alle Concessioni e Autorizzazioni Idrauliche;
- in data 14.11.17 si è inoltrata richiesta all'UTC di Nove di verifica dei calcoli per gli oneri di urbanizzazione e di contributo di costruzione per le quantità individuate nell'ipotesi trasformativa degli immobili (riscontro 16.11 e definitivo 30.11 u.s.)

visto quanto sopra, il sottoscritto è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima:

Beni in Nove (VI) Via Segavecchia 22, 26-30  
Lotto Unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1/1 di due abitazioni, un laboratorio e un deposito siti a Nove, Via Segavecchia, nn.22, 26-30.

Identificato in catasto fabbricati:



**BENI IN  
VENDITA**

**A.1** - intestata a [redacted] per l'intera piena proprietà. Foglio 6 mappale **37**, categoria **A/3**, classe 3, consistenza 10 vani, posto al piano T-1-2, rendita: 671,39 €  
Coerenze: NESO: map.26 sub.1; map.26 sub.2; Roggia Isacchina

**A.2** - intestata a [redacted] per l'intera piena proprietà. Foglio 6 mappale **47**, categoria **A/4**, classe 1, consistenza 2 vani, posto al piano T, rendita: 54,74 €  
Coerenze: NESO: map.10, Roggia Isacchina; map.26 sub.2; Roggia Isacchina, map.12; map.72

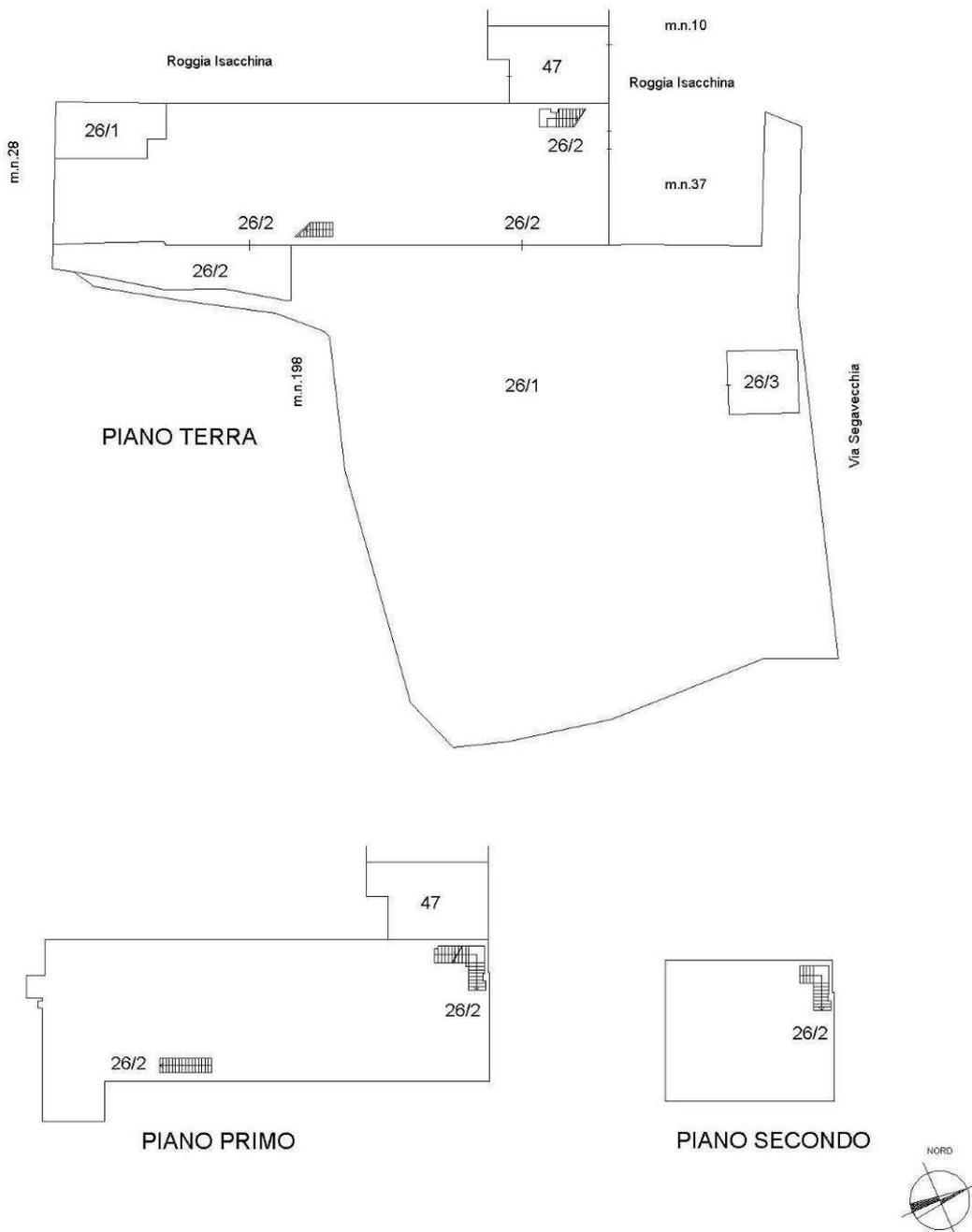
**BENI IN  
VENDITA**

**B** - intestata a [redacted] per l'intera piena proprietà. Foglio 6 mappale **26** sub.2, categoria **D/7**, posto al piano T-1-2, rendita: 3.354,00€

Coerenze: NESO: map.37; map.26 sub.1; map.28; Roggia Isacchina, map.47

**C** - intestata a [redacted] per l'intera piena proprietà. Foglio 6 mappale **26** sub.3, categoria **C/2**, classe 1, superficie catastale 35 mq, posto al piano T, rendita: 40,44 €

Coerenze: NESO: Muro perimetrale su strada comunale; map.26 sub.1



Elaborato Planimetrico Protocollo n. VI0134967 del 27/05/2010

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Il compendio immobiliare è costituito da un terreno edificato (di 2.494 mq + 150mq catastali), al margine sud est del centro storico del Comune di Nove in località Crosara, compreso tra l'asta viaria di Via Segavecchia a nord, le aste idrauliche delle Rogge Contessa a est, Isacchina Superiore a ovest e canale di collegamento Contessa-Isacchina a sud, sud-est, oltre ad un corpo di fabbrica di raccordo con la cortina edificata, in altra proprietà, in destra idrografica alla R. Isacchina superiore (di 79 mq catastali).

I corpi di fabbrica sono costituiti da edifici eretti in data anteriore al 1967 e presentano alcune superfetazioni ormai consolidate nella volumetria originale, andando a costituire un articolato insieme di volumi che si sono distinti, per comodità di individuazione, in:

**A** volumi abitativi di impianto storico probabilmente risalenti ad inizio del secolo scorso, uno di testa nord al complesso principale (.1) e uno a ponte e raccordo (.2) sul complesso abitativo contermini;

**B**. volumi a destinazione produttiva di successiva realizzazione, distinguibili in due corpi di fabbrica di tre (.1) e due (.2) piani fuori terra, con superfetazioni ad ampliamento della superficie coperta (.1,.2,.3,.4);

**C**. volume di deposito, probabilmente coevo ai volumi (A) con annessa tettoia di recente realizzazione

**D**. volume ad uso stoccaggio merci, realizzati negli anni '90 con strutture leggere a telaio in ferro e tamponamenti in ondulato plastico e lamiera grecata, non assentiti e colpiti da ordinanza di demolizione UTC di Nove del 04.01.2002 prot.n.240 (non attuata e con pendente ricorso al TAR del 18.01.2002 Avv. Angelo Pozzan), oltre a telaio a volta privo di copertura (d.1) e tettoia in ondulato plastico (d.2)



**A.1** *descrizione sommaria* dell'abitazione A/3 (m.n.37)

**unità abitativa di testa** di due piani fuori terra e soffitta, ante 1967, costituito da stanze contrapposte (quattro per piano) su centrale corridoio distributivo e sottotetto libero; bagno su corpo aggiunto al piano intermedio con sanitari e doccia.

*descrizione analitica:*

dalla corte comune si accede, tramite un portoncino di ingresso in alluminio e vetro su imbotte di legno privo di blindatura, al corridoio di distribuzione centrale che distribuisce alle quattro stanze contrapposte con affaccio sui fronti ovest, nord ed est oltre che al vano scala a rampe parallele che conduce al piano primo: nella stanza a nord-est, al tempo adibita a cucina abitabile, e in quella a sud-ovest si trovano un caminetto in muratura, e in tutte è presente una stufa a gas ad esclusione di quella a sud-est, attualmente adibite ad ufficio e deposito; dal ballatoio di giroscala si accede ad un bagno completo di arredi sanitari e doccia a pavimento; piano primo medesima distribuzione e piano secondo di soffitta risolto con una ristrutturazione *open space*; dall'esterno è accessibile una piccola latrina addossata alla parete ovest. Struttura in muratura di laterizio portante, solai in legno. Tetto a padiglione con struttura in travi di legno e orditura secondaria in arcarecci con tavole in cotto, copertura in coppi. Pavimenti in piastrelle di ceramica decorate media pezzatura nel corridoio, in assito di legno nelle stanze; pareti e soffitto con finitura ad intonaco civile e idropittura con alcuni inserti in monocottura, rivestimento bagno in piastrelle monocottura 15x8cm monocrome h.1,60m; porte interne in legno a specchiatura diamantata e vetro stampato; serramenti esterni in legno con vetratura tripartita semplice, scuri alla vicentina in legno e grate in ferro a maglia romboidale al piano terra. Impianto termico con stufe a gas nelle stanze a nord (non collaudabili).

L'unità immobiliare ha un'altezza interna Piano terra di circa 2,80m; Piano primo di circa 3,10m; Soffitta h.min.ca.1,50m e h.max.ca.3,35m

*Stato manutentivo:* scadente nel complesso e da ristrutturare completamente a nuovo per quanto concerne finiture, serramenti e impianti dei piani terra e primo; buono per quanto attiene il secondo piano di soffitta (*open space* espositivo) con una copertura di recente ristrutturazione;

Al piano sottostrada è presente una cantinola di circa 15mq. h.ca.2,20m con pavimento in terra battuta pareti fondazionali in mattoni di laterizio pieni e solaio in putrelle di ferro con soletta in c.a. gettata in opera.

Complessivamente sviluppa una superficie lorda (commerciale) di circa

**mq 320**

**A.2** *descrizione* dell'abitazione A/4 (m.n.47)

**unità abitativa a ponte e raccordo** con edificato contermini di due piani fuori terra, ante 1967, costituito da un corpo di fabbrica in stato di abbandono. Struttura portante in laterizio con orizzontamenti e tetto in orditura di travi, terzere e arcarecci in legno con copertura in coppi posto al piano terra e primo

L'unità immobiliare è compresa come unità abitativa all'interno del Piano di Recupero di Iniziativa Privata denominato "Via Segavecchia" adottato con D.G.C. n.168 /06.08.2013

L'unità immobiliare ha un'altezza interna Piano terra di circa 2,65m; Piano primo di h.min.ca.3,50m e h.max.ca.4,40m

*Stato manutentivo:* pessimo nel complesso, tanto da rilevare una pericolosità all'accesso. L'edificio, edificato probabilmente ad inizio del secolo scorso, non risulta mai stato

ristrutturato e porta pesantemente i segni dell'incuria e della mancata manutenzione, tanto che potrebbe essere individuato in categoria F2 come edificio colabente.

Complessivamente sviluppa, su una superficie coperta di ca. mq 68, una superficie lorda (superficie commerciale) di circa **mq 102**

**B.1** *descrizione sommaria* del laboratorio D/7 (m.n.26/2)

**laboratorio artigianale (produzione e uffici)** di tre piani fuori terra, ante 1967, costituito al piano terra dagli spazi di ingresso, deposito e uffici; al piano primo open space di laboratorio produttivo, al piano terzo deposito.

*descrizione analitica:*

dalla corte comune si accede, tramite un ampio doppio portone di ingresso (esterno in ferro e vetro, interno in alluminio e vetro), alla stanza di ingresso e deposito dalla quale si entra in due stanze ad uso ufficio e, sul lato ovest, alla scala e al montacarichi che servono i due piani superiori; piano primo (produzione) e secondo (deposito) a pianta libera. Struttura in muratura di laterizio portante con travi in c.a. con orditura secondaria a solaio tipo "Varese" in travetti prefabbricati, soletta in tavelloni in laterizio e cappa collaborante in cls. Tetto a padiglione con struttura in travi di legno e orditura secondaria in arcarecci con tavelle in cotto, copertura in coppi. Pavimenti in lisciata di cemento al piano terra, primo e secondo e piastrelle di ceramica in zona uffici; pareti con finitura in cls con pitturazione; porte interne zona ufficio in alluminio anodizzato con specchiatura in vetro semplice; serramenti esterni in ferro e vetro con vetrazione semplice. Impianto termico non presente.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna Piano terra di circa 3,35m; Piano primo di circa 3,25m (sotto trave); Piano Secondo h.ca.2,85m (controsoffitto) e h.max.ca.5,60m (sottocolmo)

*Stato manutentivo:* mediocre (sufficiente per l'uso cui era dedicato) nel complesso per quanto concerne finiture e serramenti; impianti da verificare;

**B.2** *descrizione sommaria* del laboratorio D/7 (m.n.26/2)

**laboratorio artigianale (produzione)** di due piani fuori terra, ante 1967, costituito al piano terra dallo spazio aperto adibito a laboratorio, cottura e verniciatura; al piano primo spazio aperto adibito a laboratorio impasto.

*descrizione analitica:*

dalla corte comune si accede, tramite due ampi portoni di ingresso in ferro e vetro, al vano *open space* di laboratorio dove trovano collocazione gli impianti per la produzione ceramica; una scala a rampa unica in ferro conduce al piano primo a pianta libera e con ulteriori impianti per la produzione degli impasti d'argilla. Sia al piano terra che primo sono presenti due piccoli bagni di servizio, realizzati nella zona sud in un volume aggiunto al corpo principale. Struttura in muratura di laterizio portante ed elementi in c.a. con travi in c.a. con orditura secondaria a solaio tipo "Varese" in travetti prefabbricati, soletta in tavelloni in laterizio e cappa collaborante in cls. con la presenza, al piano secondo, di controsoffitto in elementi a doghe metalliche. Tetto a padiglione con struttura in travi di legno e orditura secondaria in arcarecci con tavelle in cotto, copertura in coppi. Pavimenti in lisciata di cemento al piano terra e primo; pareti con finitura in cls con pitturazione; serramenti esterni in ferro e vetro con vetrazione semplice. Impianto termico non presente. Nella zona ad ovest, in fregio alla roggia Isacchina Superiore è presente, sotto quota piano terra, un impianto di derivazione idraulica con turbina (accessibile da botola a pavimento) per produzione idroelettrica la cui cabina di trasformazione è internamente ridossata alla parete ovest.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna Piano terra di circa 3,35m; Piano primo di circa 3,15m (controsoffitto);h.min.ca.3,70m (alla gronda) h.max.ca.5,80m (sottocolmo)

*Stato manutentivo:* mediocre (sufficiente per l'uso cui era dedicato) nel complesso per quanto concerne finiture e serramenti; impianti da verificare;

**B.2.1** *descrizione* del laboratorio D/7 (m.n.26/2)

**laboratorio artigianale (disimpegno-deposito)** di un piano fuori terra, ante 1967, costituito da un unico vano adibito a deposito con copertura in andamento. Struttura in muratura di laterizio portante con tetto ad una falda con struttura in travi di legno e orditura secondaria in arcarecci con tavelle in cotto, copertura in ondulato di fibrocemento (tipo Eternit).

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,45-4,45m

*Stato manutentivo:* mediocre per quanto potuto rilevare a vista.

**B.2.2** *descrizione* del laboratorio D/7 (m.n.26/2)

**laboratorio artigianale (tettoia)** di un piano fuori terra, ante 1967, costituito da un unico vano adibito a deposito con copertura in andamento. Struttura leggera con tetto ad una falda con copertura in lamiera grecata.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,45-4,45m

*Stato manutentivo:* mediocre per quanto potuto rilevare a vista.

**B.2.3** *descrizione* del laboratorio D/7 (m.n.26/2)

**laboratorio artigianale (portico e verniciatura)** di due piani fuori terra, ante 1967, costituito da un unico vano adibito a verniciatura annesso al corpo B.2 al piano primo, a costituire un portico al piano terra. Struttura in muratura di laterizio portante con tetto a padiglione con struttura in travi di legno e orditura secondaria in arcarecci con tavelle in cotto, copertura in coppi.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,45m di sottoportico e 3,15m al controsoffitto al piano primo.

*Stato manutentivo:* mediocre (sufficiente per l'uso cui era dedicato) nel complesso per quanto concerne finiture e serramenti; impianti da verificare.

**B.2.4** *descrizione* del laboratorio D/7 (m.n.26/2)

**laboratorio artigianale (tettoia)** di un piano fuori terra, ante 1967, costituito da tettoia con copertura in andamento. Struttura in muratura di laterizio portante con tetto ad una falda con struttura in travi di legno e orditura secondaria in arcarecci e manto di copertura in coppi di laterizio.

*Stato manutentivo:* mediocre per quanto potuto rilevare a vista

**Complessivamente gli elementi del corpo B** sviluppano una superficie lorda (superficie commerciale) di circa **mq 1.138**

**C** *descrizione* del deposito C/2 (m.n.26/3)

**deposito** di un unico piano fuori terra, ante 1967, costituito da un doppio vano adibito a deposito, isolato nello scoperto di proprietà. Partimentazioni interne in assito di legno. Pavimentazione in mattoni pieni. Struttura in muratura portante ed elementi d'architrave in legno con tetto a capanna con copertura in coppi. Impianto elettrico. Nella parte sud è installata una tettoia in ondulato plastico su telaio a murali in legno.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,75-3,80m

*Stato manutentivo:* pessimo per quanto potuto rilevare a vista

Complessivamente sviluppa una superficie lorda (superficie commerciale) di circa **mq 34**

**D** *sommatoria* di tettoia chiusa (m.n.26/1) **volumi demolendi**

**tettoie**, per un unico piano fuori terra, eretta "in epoca antecedente al 15.03.1985" (Domanda di Condono Edilizio prot.n.2076 del 01.03.1995), "costruite una in aderenza al fabbricato artigianale e l'altra isolata e posizionata nel cortile di pertinenza del fabbricato stesso. La struttura portante della tettoia posta in aderenza è costituita da pilastratura in muratura, con copertura realizzata mediante l'utilizzo di tralicci in legno e manto in coppi. La tettoia isolata è costituita da pilastri in ferro a sezione rettangolare, con tralicci di detto a sostegno del manto di copertura realizzato mediante l'utilizzo di lamiera grecata. Codesto manufatto risulta chiuso ai lati, mediante l'utilizzo di ondulato plastico translucido. Il piano di calpestio è costituito da un getto di calcestruzzo."

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,50-4,10m

*Stato manutentivo*: scarso per quanto potuto rilevare a vista

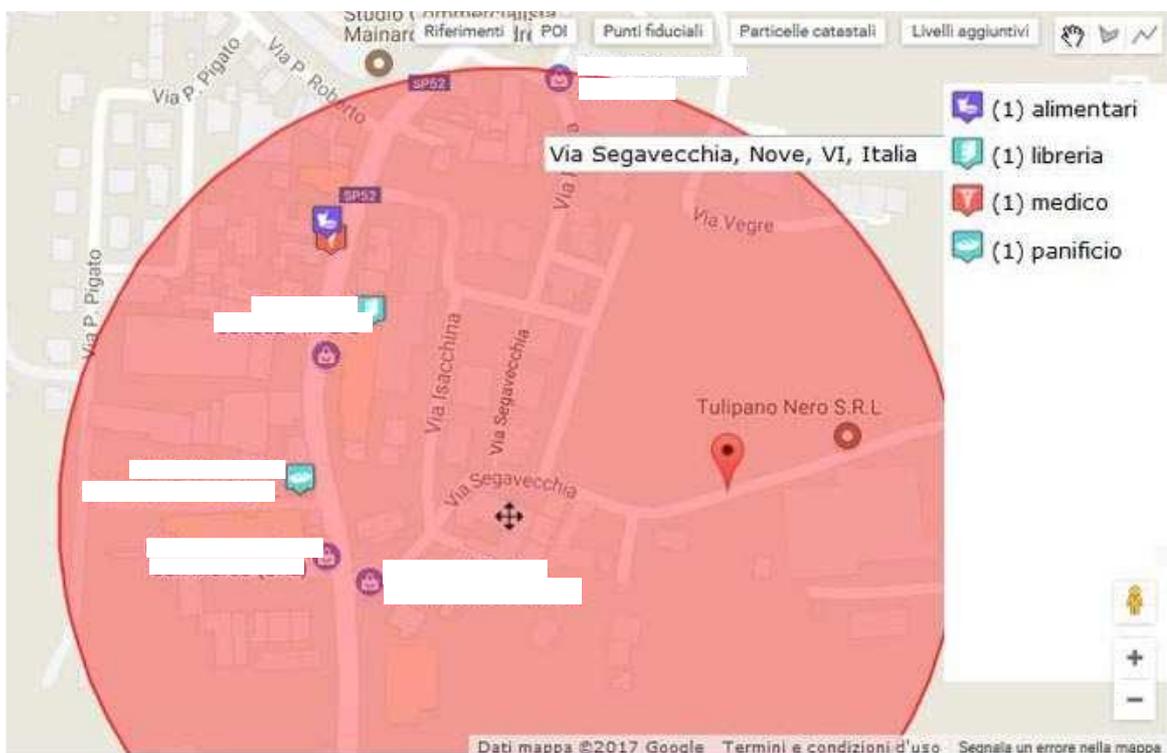
Complessivamente sviluppano una superficie lorda di circa 95+244 mq 339

Sono presenti sullo scoperto esclusivo ulteriori elementi di cui non si trova riscontro nelle planimetrie catastali:

d.1 telaio in ferro per serra a volta (privo di copertura) dim ca. 10x9m ca. mq 90

d.2 tettoia in ondulato plastico su struttura a murali in legno dim ca. 4x2,5m ca. mq 10

#### Mappa servizi (nel raggio di 250m)



Corpo A.1



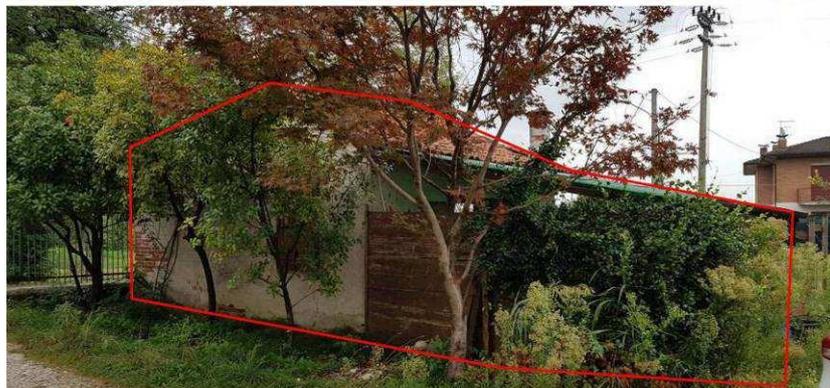
Corpo A.2



Corpo B



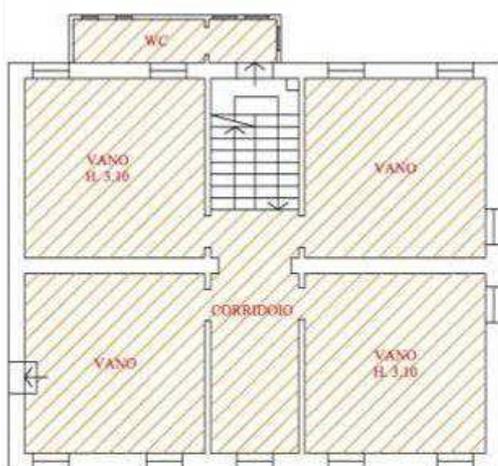
Corpo C



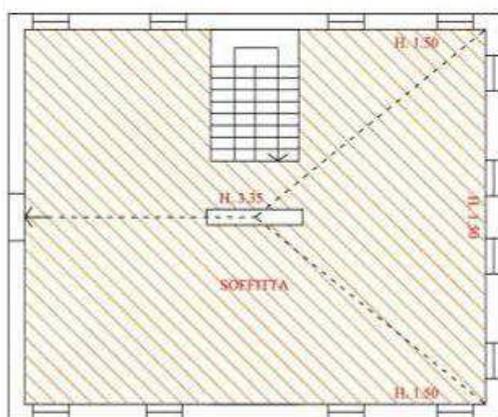
PIANTA ABITAZIONE – Corpo A.1



**PIANO TERRA**



**PIANO PRIMO**

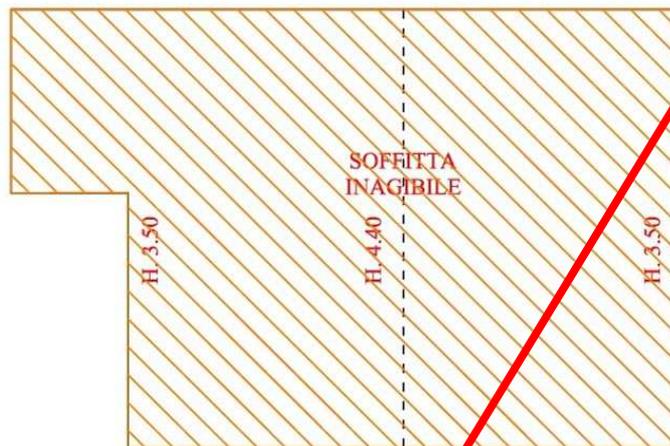


**PIANO SECONDO**

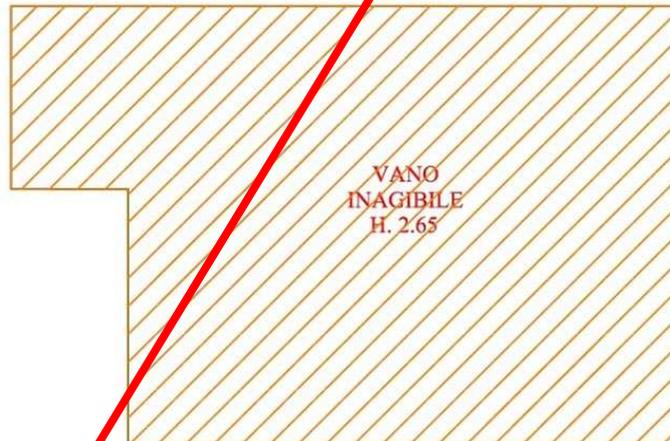
Nove - Foglio 6 Mappale 37			
ABITAZIONE – SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE EQUIVALENTE
abitazione p. terra	124,00	1,00	124,00
abitazione p. primo	133,00	1,00	133,00
soffitta p. secondo	119,30	0,50	59,65
latrina p. terra	2,60	0,25	0,65
corte esclusiva 10% ( 87,51)	23,40	0,10	2,34
sommano	402,30		319,64
arrotondamento			<b>320,00</b>

Nove - Foglio 6 Mappale 37	
ABITAZIONE – SUPERFICIE NETTA	
DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA
abitazione p. terra	100,40
abitazione p. primo	101,10
latrina p. terra	2,20
soffitta p. secondo	100,95
sommano	304,65
arrotondamento	<b>305,00</b>

PIANTA ABITAZIONE – Corpo A.2



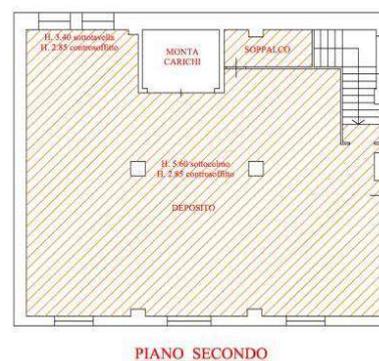
PIANO PRIMO



PIANO TERRA

Nove - Foglio 6 Mappale 47			
ABITAZIONE – SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE EQUIVALENTE
abitazione p. terra inagibile	68,00	1,00	68,00
soffitta p. primo inagibile	68,00	0,50	34,00
sommano	136,00		102,00
arrotondamento			<b>102,00</b>

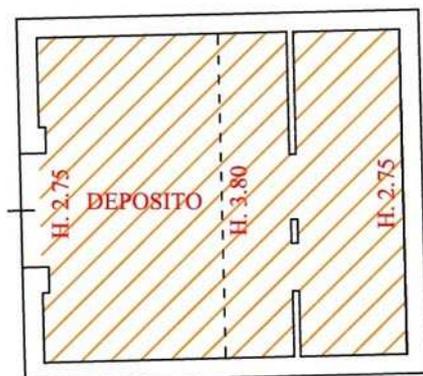
PIANTA LABORATORIO – Corpo B



Nove - Foglio 6 Mappale 26 Sub 2			
LABORATORIO – SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE EQUIVALENTE
laboratorio p. terra	605,00	1,00	605,00
laboratorio p. primo	521,00	1,00	521,00
laboratorio p. secondo	186,00	1,00	186,00
portico p. terra	82,00	0,50	41,00
sommano	1.394,00		1.353,00
arrotondamento			<b>1353,00</b>

Nove - Foglio 6 Mappale 26 Sub 2	
LABORATORIO – SUPERFICIE NETTA	
DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA
laboratorio p. terra	523,00
laboratorio p. primo	460,00
laboratorio p. secondo	155,00
sommano	1.138,00
arrotondamento	<b>1.138,00</b>

## PIANTA DEPOSITO – Corpo C

**PIANO TERRA**

Nove - Foglio 6 Mappale 26 Sub 3			
DEPOSITO – SUPERFICIE COMMERCIALE			
DESCRIZIONE	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE EQUIVALENTE
deposito p. terra	34,47	1,00	34,47
sommano	34,47		34,47
arrotondamento			<b>34,00</b>

Nove - Foglio 6 Mappale 26 Sub 3	
DEPOSITO – SUPERFICIE NETTA	
DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA
deposito p. terra	27,36
sommano	27,36
arrotondamento	<b>27,00</b>

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'immobile risulta libero da persone, ingombro di materiale da produzione ceramiche

**4. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****CLASSE ENERGETICA**

L'edificio è stato costruito senza alcuna attenzione al contenimento dei consumi energetici; non è rinvenibile nella documentazione amministrativa alcun Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica; per le ipotesi stimative non si è considerata la redazione di specifica perizia sui consumi energetici, ipotizzando la peggiore classe energetica e, quindi, una classificazione in **Classe G**.

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna**

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura****4.2.1. Iscrizioni:**

lp.n.8 Iscrizione volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [redacted] contro [redacted]

[redacted], a firma di notaio G. Fietta in data 31/07/1998 ai nn. Rep. 67956 iscritto ai RR.II. di Bassano del Grappa in data 07/08/1998 ai nn. RG 6014 RP 927

importo ipoteca: 1.100.000.000,00 € importo capitale: 550.000.000,00 €

**Durata 10 anni**

lp.n.9 Iscrizione volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [redacted] contro [redacted]

[redacted], a firma di notaio E. Rossi in data 14/02/2006 ai nn. Rep. 8771/4578 iscritto ai RR.II. di Bassano del Grappa in data 03/03/2006 ai nn. RG 2787 RP 625

- importo ipoteca: 360.000,00 € importo capitale: 240.000,00 €  
**Durata 10 anni**
- lp.n.10 Iscrizione volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], a firma di notaio E. Rossi in data 19/07/2012 ai nn. Rep. 16022/10281 iscritto ai RR.II. di Bassano del Grappa in data 26/07/2012 ai nn. RG 6074 RP 811  
 importo ipoteca: 300.000,00 € importo capitale: 200.000,00 €  
 Durata 10 anni
- lp.n.11 Iscrizione giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], a firma del Tribunale di Vicenza in data 15/12/2016 ai nn. Rep. 10 iscritto ai RR.II. di Bassano del Grappa in data 11/01/2017 ai nn. RG 281 RP 35  
 importo ipoteca: 100.000,00 € importo capitale: 72.830,46 €  
**Escluso Foglio 6 Particella 26 Sub.1**
- lp.n.12 Iscrizione giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], a firma del Tribunale di Vicenza in data 17/01/2017 ai nn. Rep. 372/2017 iscritto ai RR.II. di Bassano del Grappa in data 26/01/2017 ai nn. RG 779 RP 92  
 importo ipoteca: 110.000,00 € importo capitale: 90.604,46 €  
**Escluso Foglio 6 Particella 26 Sub.1**
- lp.n.13 Iscrizione giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], a firma del Tribunale di Vicenza in data 08/02/2017 ai nn. Rep. 961/2017 iscritto ai RR.II. di Bassano del Grappa in data 09/02/2017 ai nn. RG 1145 RP 145  
 importo ipoteca: 150.000,00 € importo capitale: 136.879,51 €  
**Escluso Foglio 6 Particella 26 Sub.1**
- lp.n.14 Iscrizione giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], a firma del Tribunale di Vicenza in data 08/02/2017 ai nn. Rep. 961/2017 iscritto ai RR.II. di Bassano del Grappa in data 09/02/2017 ai nn. RG 1146 RP 146  
 importo ipoteca: 220.000,00 € importo capitale: 173.648,69 €  
**Escluso Foglio 6 Particella 26 Sub.1**
- lp.n.15 Iscrizione giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], a firma del Tribunale di Vicenza in data 24/11/2016 ai nn. Rep. 3659/2016 iscritto ai RR.II. di Bassano del Grappa in data 12/06/2017 ai nn. RG 5057 RP 785  
 importo ipoteca: 150.000,00 € importo capitale: 149.560,99 €  
**Escluso Foglio 6 Particella 26 Sub.1**
- Iscrizione giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], a firma del Tribunale di Vicenza in data 11/05/2017 ai nn. Rep. 1782/2017 iscritto ai RR.II. di Bassano del Grappa in data 07/07/2017 ai nn. RG 5982 RP 937  
 importo ipoteca: 100.000,00 € importo capitale: 87.044,17 €
- 4.2.2. *Pignoramenti: Nessuno*  
 4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*  
 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**6.1 Attuali proprietari:**

- [REDACTED] per l'intera piena proprietà. Proprietario dal 27/12/2016 ad oggi in forza di mutamento di denominazione di impresa a firma del notaio Rossi Elisabetta del 27/12/2016 n.18664 rep.

**6.2 Precedenti proprietari:**

- [REDACTED] per l'intera piena proprietà. Proprietario dal 11/10/2013 al 27/12/2016 tramite mutamento di denominazione di impresa a firma del notaio Rossi Elisabetta del 11/10/2013 rep.n.16744;

- [REDACTED] per l'intera piena proprietà. Proprietario dal 11/01/2013 al 11/10/2013 tramite mutamento di denominazione di impresa a firma del notaio Rossi Elisabetta del 11/01/2013 rep.n.16363;

- [REDACTED] per l'intera piena proprietà. Proprietario dal 31/07/1998 al 11/01/2013 tramite compravendita a firma del notaio G. Fietta del 31/07/1998 rep.n.67955. Trascritto ai RR.II. di Bassano del Grappa in data 07/08/1998 ai nn. 6013 RG 4501 RP.

- [REDACTED] per 5/9 di proprietà, [REDACTED] per 2/9 di proprietà e [REDACTED] per 2/9 di proprietà. Proprietari dal 13/02/1993 al 31/07/1998 in forza Successione causa di morte registrata in [REDACTED] in data 02/08/1993 Volume 646 nn.64 (dati in visura storica)

- [REDACTED] per 3/9 di proprietà e [REDACTED] per 6/9 di proprietà . Proprietari dal 04/09/1984 al 13/02/1993 tramite scrittura privata a firma del notaio Rinaldi Rinaldo del 04/09/1984 rep.n.83356.per **titoli oltre il ventennio**

## 7.1 DESTINAZIONE URBANISTICA:

Nello strumento urbanistico Piano degli Interventi Vigente l'immobile è identificato nella zona **D1.1 13B** (CORPO B-C-A.1) D1.1 13A (CORPO A.2) normati dall'articolo 13-43-46 delle NTO

Norme tecniche ed indici: (cfr. art.43 NTO)

Comprende porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo artigianale e/o industriale anche in parte dismessi.

Modalità di intervento: intervento edilizio diretto.

Tipi di intervento ammessi:

manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ampliamento del volume esistente, demolizione con ricostruzione, demolizione senza ricostruzione, cambio di destinazione d'uso, nuova costruzione.

Per gli interventi di ampliamento o di nuova edificazione si devono osservare i seguenti parametri:

- Superficie coperta massima: 60%
- Altezza massima: m 8 o secondo l'esistente (esclusi elementi tecnologici),
- Distanza dai confini : vedi art. 19 N.T.A.
- Distanza tra fabbricati : vedi art. 19 N.T.A.
- Distanza dalle strade : vedi art. 19 N.T.A.

Le destinazioni ammesse sono:

- attività artigianali di servizio e/o artistiche;
- attività commerciali;
- attrezzature ricettive e pubblici esercizi;
- attività direzionali. (...)

Per gli edifici a destinazione produttiva, in caso di dismissione o di trasferimento, l'intervento di riqualificazione urbanistica, che potrà prevedere oltre alle destinazioni ammesse, sopra indicate, anche il cambio di destinazione d'uso in residenza, dovrà garantire gli standard primari in base alle nuove destinazioni d'uso previste.

Per le attività da trasferire, individuate con apposita simbologia, valgono le norme della zona in cui le stesse ricadono. E' consentita la demolizione e la ricostruzione secondo gli indici, le destinazioni d'uso e i parametri della zona

Per le zone D1.1/29, D1.1/13A, **D1.1/13B**, D1.1/30, D1.1/31, D1.1/32, D1.1/40, D1.1/41, D1.1/42 caratterizzate da valenza storico-testimoniale, in caso di dismissione o di trasferimento, l'intervento di riqualificazione urbanistica, che potrà prevedere oltre alle destinazioni ammesse anche il cambio di destinazione d'uso in residenza, dovrà essere assoggettato ad un **Piano di Recupero** che garantisca gli standard primari in base alle nuove destinazioni d'uso previste.

Qualora per le caratteristiche e/o la localizzazione del sito non risulti possibile il reperimento delle superfici a standard previste potrà essere consentita la monetizzazione sulla base dei valori stabiliti da apposita Delibera Comunale

## 7.2 PRATICHE EDILIZIE:

**RE. n. 15/07** permesso di costruire per la realizzazione di una centrale idroelettrica sulla roggia Isacchina, intestata a [REDACTED] presentata in data 13/02/2007 - n. prot. 2168 rilasciata in data 24/02/2009 - n. prot. 2369

**RE. n. 15/07** autorizzazione paesaggistica per la realizzazione di una centrale idroelettrica sulla roggia Isacchina, intestata a [REDACTED] presentata in data 13/02/2007 - n. prot. 2168 rilasciata in data 07/03/2007- n. prot. 3379

**Pratica n. 380/BR** decreto di concessione di derivazione ad uso produzione di energia elettrica, intestata a ██████████ presentata in data 04/11/1999 - rilasciata dal Genio Civile di Vicenza Regione Veneto in data 22/03/2006 - decreto n.110

Nulla Osta Idraulico del Consorzio di Bonifica Brenta rilasciato in data 23/03/2010- n. prot. 1546

**nota** L'impianto di produzione energia idroelettrica è soggetto a concessione idraulica, di cui è stata presentata istanza di rinnovo in data 01.03.2016 (prot.81827) e, a seguito richiesta di assoggettamento alla Valutazione di Impatto Ambientale e ultimo sollecito del 04.05.2017 prot.n.174924, attualmente non ancora perfezionata.

### 7.3 GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

CORPO	<p><b>a</b> <i>Conformità Urbanistico Edilizia</i> Sono state riscontrate le seguenti <b>difformità</b>:</p> <p><b>D.</b> volumi urbanistici non assentiti di cui è già stato disposto Ordinanza di demolizione di opere abusive non suscettibili di sanatoria ex art.32 L.47/85 (Condono Edilizio L.724/94. Pratica n.39/COND)</p> <p>Regolarizzabili mediante: <b>demolizion e totale</b></p>	Oneri totali	<b>€31.500,00</b>
	<p><b>b</b> <i>Conformità Catastale:</i> Sono state riscontrate le seguenti <b>difformità</b>:</p> <p><b>A.1</b> al piano terra: apertura di una porta di collegamento con il corpo B; al piano primo: apertura di una porta di collegamento con il corpo B e spostamento divisorio bagno; al piano secondo: tamponamento forometrie lato sud e realizzazione nuova apertura di colleamento con il corpo B</p> <p><b>A.2</b> lo stato manutentivo molto carente andrebbe a definire l'attuale categoria A4 in F2 quale "unità collabente"</p> <p><b>B.1</b> al piano terra, primo e secondo: demolizione di alcuni divisori interni;</p> <p><b>B.2</b> al piano primo: demolizione e modifica di alcune spallette di raccordo con il corpo B.2.3; al piano secondo: demolizione di alcuni divisori interni</p> <p><b>C.</b> nullo</p> <p>Regolarizzabili mediante: <b>pratica DOCFA</b></p>	Oneri totali	<b>€ 1.800,00</b> <b>€33.300,00</b>
<p><b>nota:</b> i costi di regolarizzazione vengono riportati ma non computati nella valutazione del compendio in considerazione della ipotizzato intervento di trasformazione con Piano di Recupero che implicherebbe una completa modifica dell'impianto edificato.</p>			

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 Criterio di stima e fonti di informazione

#### Premessa

Ai fini estimativi si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, dell'aspetto economico, della sua ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione.

È necessario specificare che, da una verifica e analisi degli immobili compravenduti di categoria D7, quindi "fabbricati costituiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", risulta che, nel biennio e nella ricerca territoriale, pur allargata ai Fogli catastali nn.4, 5, 6, 7, 8 e 9, si riscontra la presenza di solamente due atti di compravendita, dei quali uno in leasing, e, quindi, non elementi comparativi attendibili per un'analisi in MCA per la categoria del subject.

In considerazione di tale premessa, escludendo il riutilizzo dell'esistente come immobile produttivo, anche in ragione dei necessari costi di adeguamento strutture e impianti e del mercato del settore produttivo in spiccata crisi (si individuano facilmente molti immobili analoghi, anche con caratteristiche manutentive e logistiche migliori, in totale abbandono) si è valutato, secondo il principio **HBU High Best Use**, di procedere secondo il sistema IVS di CA Cost Approach, considerando una trasformazione integrale a residenza, calcolata sulla volumetria urbanistica esistente:

	<b>S_cop</b>	<b>Hm</b>	<b>Vol</b>	<b>Varr</b>	<b>V</b>
<b>A1</b>	127	8,50	1.079,50	1.080,00	<b>1.080</b>
<b>A2</b>	68	6,60	448,80	449,00	<b>450</b>
<b>B1</b>	201	11,45	2.301,45	2.301,00	<b>2.300</b>
<b>B2</b>	326	8,18	2.666,68	2.667,00	<b>2.665</b>
.1	79	3,40	268,60	269,00	
.2	27	3,35	90,45	90,00	
.3	23	8,31	191,13	191,00	<b>690</b>
.4	28	5,00	140,00	140,00	
<b>C</b>	35	3,28	114,80	115,00	<b>115</b>
<b>D</b>	<b>244</b>	<b>3,30</b>	<b>805,20</b>	<b>805,00</b>	
<b>Somma</b>	<b>1158</b>			<b>7.302,00</b>	<b>7.300</b>

*volumi demolendi*

In particolare si è proceduto individuando una ipotesi di intervento urbanistico-edilizio che preveda, in funzione dello stato di fatto e di vincolo degli edifici esistenti e delle caratteristiche morfologiche e urbanistiche dell'area:

**A.1+A.2** ristrutturazione del volume urbanistico degli attuali A/3 e A/4 (PP.37-47)

**B.** ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso del volume urbanistico D/7 e C/2 (P.26\_SUBB.2-3) mediante

- **B.1** ricostruzione stesso sedime (per mantenere la deroga al vincolo idraulico Roggia Isacchina)

- **B.2** parziale demolizione e ricostruzione in altro sedime (in area edificabile al netto delle fasce di rispetto dei vincoli idraulico -r. Contessa- e idraulico/ambientale -r. Isacchina)

**C.** demolizione con recupero della volumetria

**D.** demolizione

- Il **procedimento di stima** di CA necessita primariamente di individuare il parametro relativo al prezzo di vendita. Per ottenere un valore quanto più rispondente al mercato, si adotta la metodologia della comparazione dei prezzi di mercato (MCA) utilizzando, come base dati, i prezzi reali di immobili compravenduti in ambiti territoriali analoghi (stessa zona omogenea di riferimento OMI) ad un bene, qui considerato "nominale" e rappresentativo delle medie richieste del mercato (unità abitativa bicamere di 80mq con cantina di 12mq, terrazze di 20mq, garage di 30mq in condominio con ascensore, classe energetica B).

**Corpo A**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff	Valore equivalente
abitazione	Sup. reale lorda	80,00	1,00	80,00
cantina	Sup. reale lorda	12,00	0,50	6,00
terrazze	Sup. reale lorda	20,00	0,30	6,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>112,00</b>		<b>92,00</b>

**Corpo B**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
garage	Sup. reale lorda	30,00	0,50	15,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>30</b>		<b>15</b>

La deviazione standard che se ne ricava dalla tabella di valutazione secondo i principi dell'IVS verifica la possibilità di applicazione di tale metodo di stima in modo univoco:

## Tabella Dati

caratteristica		immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	Subject	
TABELLA DEI DATI	prezzo	PRZ	177.000	82.500	91.500	
	data	DAT	11	3	4	
	Sup Principale	SUP	225,36	155,78	111,79	92,00
	Sup Balconi e Terr.	BAL	0,00	13,90	17,76	20,00
	Area Esterna	SUE	105,00	0,00	0,00	0,00
	Autorimessa	AUT	68,91	0,00	66,29	30,00
	Servizi	SER	2	2	2	2
	Stato Manutentivo	STM	4	3	3	5
	Stato Man Edificio	STE	5	2	4	5
	Piano	P	0	0	0	0
	Ascensore	ASC	0	0	0	0
	Classe Energetica	CE	D	F	E	A

## Prezzi Marginali

prezzo		PRZ				
PREZZI MARGINALI	data	DAT	147,50	68,75	76,25	
	Sup Principale	SUP	525,47	525,47	525,47	
	Sup Balconi e Terr.	BAL	157,64	157,64	157,64	
	Area Esterna	SUE	52,55	52,55	52,55	
	Autorimessa	AUT	262,73	262,73	262,73	
	Servizi	SER	6.000,00	6.000,00	6.000,00	
	Stato Manutentivo	STM	69.861,60	48.291,80	34.654,90	
	Stato Man Edificio	STE	5.310,00	2.475,00	2.745,00	
	Piano	P	885,00	412,50	457,50	
	Ascensore	ASC	4.000,00	4.000,00	4.000,00	
	Classe Energetica	CE	7,17	11,21	9,33	

## Tabella di valutazione

prezzo		PRZ	177.000,00	82.500,00	91.500,00		
TABELLA DI VALUTAZIONE	data	DAT	-1.622,50	-206,25	-305,00		
	Sup Principale	SUP	-70.076,59	-33.514,43	-10.399,04		
	Sup Balconi e Terr.	BAL	3.152,82	961,61	353,12		
	Area Esterna	SUE	-5.517,43	0,00	0,00		
	Autorimessa	AUT	-10.223,01	7.882,04	-9.534,64		
	Servizi	SER	0,00	0,00	0,00		
	Stato Manutentivo	STM	69.861,60	96.583,60	69.309,80		
	Stato Man Edificio	STE	0,00	7.425,00	2.745,00		
	Piano	P	0,00	0,00	0,00		
	Ascensore	ASC	0,00	0,00	0,00		
	Classe Energetica	CE	-16.158,40	-17.468,07	10.426,03		
				146.416,49	144.163,49	154.095,27	prezzi corretti

Valore medio stimato MCA

148.225,08

€/MQ

ricavando un valore €/mq (nominale) pari a:

		$V_{mMCA}$	1.385,28
divergenza	6,9%	VERO	

Nel caso di specie, considerando la deviazione del 6,9% verificata all'interno del valore del 10%, si è considerato il valore  $V_{mMCA}$  €/mq come attendibile per il calcolo di stima; verificandolo, comunque, ulteriormente con i prezzi riportati dalle rilevazioni dei due principali Osservatori del Mercato Immobiliare sviluppati dall'Agenzia delle Entrate-Territorio e della CC.I.AA. di Vicenza.

NOVE						
CC.I.AA. Provincia Vicenza						
nuovo o ristrutturato a rda ristrutturare (senza i box singoli (5x3))						
	min	max	min	max	min	max
zona Centrale	950	1.250	385	600	6.000	9.500
resto territorio						
vetustà anni	950	1.250				
	0					
O.M.I. Agenzia Entrate						
	stato cons.vo		valore mercato €/mq		valori locazioni €/mq x mese	
	min	max	min	max	min	max
abitazioni Civili	ottimo		1.100	1.500	0	0
Ville e Villini	ottimo		1.200	1.600	0	0
vetustà anni	normale		1.100	1.500	0	0
Prezzo medio unitario Osservatori			=	€1.200,00		

caratteristica		coeff. adeg.
dimensioni	il <i>subject</i> ha dimensioni di superficie calpestabile, complessive e dei singoli locali, ottimali per una abitazione bicamere	1,00
altezza	> =2,70 nella norma; terra > 2,40	1,00
distribuzione	ben distribuito e di agevole arredabilità	1,25
posizione	si trova in zona prossima al centro interessante dal punto di vista ambientale, ben connesso con la viabilità a rapido scorrimento della SP52; contesto di nuovo PdR	1,25
stato di conservazione	nuovo (nominalmente)	1,25
Coefficiente complessivo		1,15
<i>coeff</i>		
Valore unitario del <i>subject</i> adeguato x coeff <b>caratter.</b>	1.200,00	1,15
	€/mq	€1.380,00

Le caratteristiche prese in considerazione, nel caso di CA, sono primariamente le caratteristiche urbanistiche dell'area interessata dall'intervento di trasformazione, che, nel caso di specie, si trova inserita nella **zona omogenea D1.1-13B** dove l'attuale destinazione d'uso degli edifici esistenti risulta incompatibile ("*attività produttiva da trasferire*") con la zona residenziale di previsione (l'area D1.1-13A è già interessata da PdR approvato).

La **volumetria** realizzabile è quella esistente al netto di quella per la quale è già in essere un provvedimento demolitorio e, quindi, pari a rilevati **ca. 7.300 mc** complessivi.

Il Costo di Costruzione Finito Medio è stato assunto con il valore minimo (330 euro/mc) secondo quanto riportato nel Prezziario Interprovinciale della Camera di Commercio di Vicenza per l'anno 2017, considerando lo stesso come media tra il costo di un intervento di ristrutturazione leggera e il costo di una ricostruzione; il costo di costruzione diretto è stato considerato maggiorato del 20% per le opere interrato e ridotto del 40% per le opere esterne, attribuendo un valore medio, per le sistemazioni dello scoperto, al netto delle prevedibili superfici coperte, che si ipotizza possa non implicare particolari opere di urbanizzazione primaria, in considerazione della posizione dell'area e delle connessioni esistenti.

Per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione gli indici applicati secondo le indicazioni dell'UTC di Nove sono di 8,06 €/mq per l'urbanizzazione primaria e di 7,35 €/mq per l'urbanizzazione secondaria.

Per quanto riguarda gli Oneri relativi al Contributo sul Costo di Costruzione, il calcolo "viene fatto applicando la tabella della legge 28.01.1977 n.10 e nel caso di ristrutturazione residenziale si calcola al pari di nuova costruzione", quindi sulla base del computo metrico stimativo" o delle tabelle ministeriali a cui verrà poi applicata una percentuale variabile dal 5% al 9,5% (tabella A4 d.p.r.380/01, art.16, comma 9)", nel caso di specie calcolata al 8,5%

Nella proiezione di calcolo non si è computata la eventuale monetizzazione delle superfici a parcheggio, che debbono essere reperite in misura pari a quanto stabilito dall'art.18 (Parcheggi Privati) delle N.T.O. per un importo di 128,22€/mq (1.602,75€/posto auto)

Per le spese generali si è assunto il valore del 15% dei costi di costruzione diretti; l'utile d'impresa pari al 10% e considerate le spese tecniche per un complessivo 3,5% del CCD.

In applicazione di tali parametri si è pertanto sviluppata la tabella di calcolo per CA:

## 8.2 Valutazione Corpo Unico per TRASFORMAZIONE

## VALORE DI TRASFORMAZIONE

<b>Volumetria Urbanistica Assentibile</b>	<b>mc</b>	<b>7.300</b>	
<b>Costo di Costruzione Finito Medio</b> CC.I.AA VI 2015	<b>€/mc</b>	<b>330</b>	Norma UNI/TS 11300 classe B
<b>Costo di Costruzione Finito Medio</b> CC.I.AA VI 2015	<b>€/mq</b>	<b>990</b>	
	<b>val. unit</b>	<b>quantità</b>	<b>valore</b>
	<b>€/mq</b>	<b>mq</b>	
<b>Costi di costruzione diretti</b>	€ 990,00	2.433	€ 2.408.934,00
<i>Garage interrati</i>	10% € 1.188,00	243	€ 289.072,08
<i>Terrazze</i>	15% € 594,00	365	€ 216.804,06
<i>Sistemazioni esterne</i>	€ 30,00	1.800	€ 54.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 2.968.810,14</b>
<b>Costi di costruzione indiretti</b>			
<i>Oneri di urbanizzazione/costruzione</i>			€ 79.879,14
<i>Spese generali</i>	15%		€ 445.321,52
<i>Utile</i>	10%		€ 296.881,01
<b>TOTALE Cc</b>			<b>€ 3.790.891,81</b>
<i>Spese tecniche</i>	3,5%		€ 103.908,35
<b>TOTALE CP</b>			<b>€ 3.894.800,17</b>
Superficie commerciale		3.077,58	
Valore unitario (arrotondato da MCA)	€ 1.380,00		
<b>Valore dell'immobile Ve</b>			<b>€ 4.247.065,00</b>
<b>Valore di commerciabilità</b>		<b>1</b>	<b>€ 4.247.065,00</b>
Valore dell'area Va (Ve-Cp)			<b>€ 352.264,83</b>
Valore a MQ			€ 357,63
Valore a MQ (arrotondato)			<b>€ 358,00</b>
	<b>€/mc</b>		
Costi di demolizione	6,87		31.532
Netto			€ 320.732,91
Valore Immobile Arrotondato			<b>€ 320.000,00</b>

ove gli oneri legati ai costi di urbanizzazione primaria e secondaria nonché al contributo di costruzione sono stati calcolati su valore/MQ definito dalla Giunta Comunale di Nove in

5,74 €/mq per urbanizzazione primaria su zona residenziale

7,35 €/mq per urbanizzazione secondaria su zona residenziale

253,38€/mq per contributo di costruzione con maggiorazione tabellare del 50%

oltre all'applicazione al 8,5% della percentuale variabile dal 5% al 9,5% (tabella A4 d.p.r. 380/01, art. 16, comma 9)

## 8.3 Riepilogo

Terreno in zona produttiva edificato corpi A.1, A.2, B.1, B.2, C, D **€ 320.000,00**

al netto del valore stimabile degli impianti tecnologici esistenti, in particolare modo della centrale idroelettrica di potenza nominale di Kw/h 48,039 per i quali si rimanda ad eventuale specifica perizia di stima, integrativa della presente.

*Nota: a titolo esemplificativo si potrebbe prevedere il valore dell'impianto (strutture e macchinari elettromeccanici con vetustà decennale), mediante IA, quindi connesso alla redditività secondo metodo di capitalizzazione dei redditi considerando un costo della materia prima attualmente minimo di 0,031 euro/kWh e, quindi, con una redditività annuale di 12.867 euro che, per un saggio di capitalizzazione ipotizzato del 7% ricondurrebbe a potere stimare l'impianto in circa: € 180.000*

€/kWh	Kw/h	€/Die	€/anno	S.C.	Valore
0,031	48,039	35,74	12.867	7%	183.811

#### 10.1 Giudizio di comoda divisibilità:

Il compendio immobiliare, volendo considerare l'ipotesi di trasformazione secondo un redigendo PdR della ZTO complessiva, non risulta divisibile allo stato attuale.

#### 10.2 Giudizio di vendibilità:

La vendibilità è connessa alla capacità di trasformazione del compendio, in quanto si ritiene che, per la generica condizione di sofferenza del mercato produttivo nell'area territoriale del sito, per la specifica condizione di localizzazione periferica, di viabilità secondaria all'accesso e di vincoli morfologici ambientali, si ritiene che l'interesse all'acquisto sia strettamente connesso, comunque, alla valorizzazione dell'impianto di produzione idroelettrica.

#### 10.3. Fonti di informazione

Catasto di Vicenza, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bassano del Grappa, ufficio tecnico di Nove, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI, Immobiliare.it e Casa.it, Agenzie immobiliari di Bassano del Grappa

#### 10.4. Forme di pubblicità:

Da valutare a discrezione della curatela.

### 11. CONCLUSIONE VALUTATIVE

Ritenendo giusti i calcoli ed attendibili le fonti di informazione che hanno permesso di determinare i valori, il sottoscritto ritiene che l'immobile, in considerazione degli attuali andamenti del particolare segmento di mercato, dell'ubicazione, delle finiture e degli impianti, nonché delle caratteristiche costruttive che lo compongono, oggi possa avere un valore arrotondato pari a

<b>VALORE LOTTO 001 UNICO arrotondato</b>	<b>€320.000,00</b>
---	--------------------

(trecentoventimila/00 euro)

#### al netto del valore attribuibile all'impianto di produzione idroelettrica

Il valore di stima è da intendersi, comunque, a corpo in quanto determinato sulla base di fattori multipli mediati e ponderali che prendono in considerazione le caratteristiche sia intrinseche che estrinseche del fabbricato e del suo contesto in una ipotesi di trasformazione che considera valori medi nominali.

Quanto sopra con l'onore di riferire *secondo scienza e coscienza* ad espletamento dell'incarico ricevuto

Con osservanza  
Vicenza, li 05.12.2017

Relazione lotto 001 creata in data 05.12.2017  
Codice documento: F17-075-001-perizia



l'esperto stimatore  
arch stefano barbi

*Allegati:*

Documentazione fotografica  
Documentazione catastale  
Documentazione urbanistica ed edilizia  
Atti, contratti, visure ipotecarie e catastali